

# **REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 09-06-2021**

**Mødedato** Onsdag d. 09. juni 2021 kl. 07:30

**Mødested** Udvalgsværelse 1

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Kongens Lyngby Centrum - Program for parallelopdag (Beslutning).....	4
Kommuneplan 2021 - Behandling af forslag og bemærkninger og vedtagelse (Beslutning).....	10
Lyngby Stadion - Plangrundlag (Beslutning).....	14
Lokalplanforslag 299 for Raadvad (Beslutning).....	19
Høringssvar til Kommuneplan 2021 Gentofte Kommune (Beslutning).....	22
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	24
Værestedet Paradiset (Beslutning).....	25
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	30
Gyrithe Lemches Vej 14 - Pavillon, forlængelse af opstilling (Beslutning).....	31
Hollandsvej 5 og 7 - Præsentation af revideret projekt (Beslutning).....	33
Lystoftevej 1-13 samt Kulsviervej 65-73 - større ombygning jf. tilsagn fra Landsbyggefonden (Besl	36
Frederiksdalsvej 360 - Udvidelse af terrasse Hotel Signatur (Beslutning).....	39
Exmoor Stalden - Udvidelse (Beslutning).....	42
Lundtoftegårdsvej 90 - Forslag til regulering af lysskilte (Beslutning).....	46
Skovbrynet 2 - Flagstænger og markedsføringsskilte (Beslutning).....	48
Ulrikkenborg Alle 53 - Udstykning og bebyggelse (Beslutning).....	50
Lyngby Hovedgade 39-41 - Renovering af facader og tag (Orientering).....	54
Kommende sager.....	56
Meddelelser.....	57

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen**

00.22.00-A00-3-17

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Pkt. 17 trækkes fra dagsordenen.

## **Punkt 2: Kongens Lyngby Centrum - Program for parallelopdrag (Beslutning)**

01.02.00-P20-6-19

### **Resume**

Som led i udarbejdelsen af vision og udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum forelægges med sagen program for parallelopdrag om ideoplæg til selve udviklingsplanen. Dertil skal der tages stilling til bedømmelseskriterier, nedsættelse af et bedømmelsesudvalg samt proces med midtvejsworkshop og inddragelse.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. program for parallelopdrag om ideoplæg til udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum godkendes,
2. bedømmelseskriterier og nedsættelse af et bedømmelsesudvalg bestående af 5-7 repræsentanter fra kommunalbestyrelsen, 1 repræsentant fra Realdania og 2 fagdommere godkendes,
3. forslag til proces med midtvejsworkshop i december 2021 med bred inddragelse godkendes.

### **Sagsfremstilling**

#### **Baggrund**

Kommunalbestyrelsen besluttede den 5. marts 2020 at igangsætte arbejdet med at udarbejde en vision og en udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, og der blev afsat 5 mio. kr. til opgaven. Den 26. november 2020 godkendte Kommunalbestyrelsen, at fase 1, 2 og 3 frem mod en udviklingsplan blev sat i gang. Fase 1 er udarbejdelsen af en vision og fase 2 og 3 er forberedelsen og udarbejdelsen af tre faglige ideoplæg til en udviklingsplan for det fremtidige Kongens Lyngby Centrum.

På kommunalbestyrelsesmødet den 4. marts 2021 blev det godkendt at indgå økonomisk og fagligt samarbejde med Realdania om gennemførelse af et parallelopdrag med støtte fra Realdania på 1,8 mio. kr. På samme møde blev en justeret tids- og procesplan godkendt. Herefter er fastlæggelsen af en vision og et program for et parallelopdrag sket sideløbende, så vision og program kan vedtages inden sommerferien, og parallelopdraget kan udbydes med opstart oktober 2021. Politisk godkendelse af programmet forudsætter således, at visionen for Kongens Lyngby Centrum anbefales af Økonomiudvalget på møde den 17. juni 2021 og godkendes af Kommunalbestyrelsen på mødet den 24. juni 2021. Den reviderede vision, som fremlægges til vedtagelse er indarbejdet i programmet. Hvis der sker ændringer i visionen ifm. vedtagelsen, vil dette konsekvensrettes i programmet efterfølgende.

Visionen sætter en langsigtet retning for udviklingen af byen. Med denne sag fremlægges resultatet af fase 2 - forberedelsen af et parallelopdrag i form af et program og en proces til politisk vedtagelse. Formålet med parallelopdraget (fase 3) er at indhente faglige ideoplæg til en efterfølgende udviklingsplan (fase 4), der skal vise hvordan visionen for det fremtidige Kongens Lyngby Centrum kan realiseres.

#### **Program for parallelopdraget - opgaven**

I samarbejde med Realdania har forvaltningen med udgangspunkt i visionsprocessen udarbejdet et program for parallelopdraget, som beskriver den opgave tre teams henover efterår og vinter 2021-2022 skal arbejde med. Opgaven er bygget op om den vision, som fremlægges til vedtagelse i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen sideløbende med denne sag. Visionen er bygget op med en hovedvision og seks delvisioner, som i programmet for parallelopdraget indgår som seks strategiske temaer:

- Stærkt handelsliv og liv efter lukketid

- Fremkommelighed og tryghed i trafikken
- En grøn og bæredygtig by med oplevelser, natur og vand
- Udvikling med respekt for historien og krav om kvalitet
- Attraktive boliger i centrum
- Rum til fremtidens viden og udvikling

De tre teams skal komme med bud på en udviklingsstrategi for, hvordan potentialerne i de seks temaer kan realiseres overordnet for Kongens Lyngby Centrum og i sammenhæng med de overordnede strukturer, stiforbindelser og grønne korridorer mellem centrum, nabobydelene og de grønne kulturhistoriske omgivelser. Der er i programmet fokus på, hvordan den kommende udvikling tilpasses i en skala, der spiller sammen med det eksisterende byggeri ift. højde, facadelængde mv. Programmet lægger op til, at der arbejdes med boligformer, der er forenelige med den nuværende skole- og institutionskapacitet og at der ses på mulighederne for at indtænke en eventuelt kommende musikskole som en samlet funktion, der kan understøtte et levende Kongens Lyngby Centrum.

Herudover er der i programmet udvalgt 11 delområder, der skal arbejdes konkret med i omsætningen af de seks strategiske temaer til fysiske forhold. For hvert delområde skal der udarbejdes et idéoplæg, der viser hvilken rolle delområdet kan spille i en samlet udviklingsstrategi for Kongens Lyngby Centrum beskrevet gennem en overordnet plan, tekst, diagrammer og referencefotos. Der forventes ikke detaljerede projekttegninger for disse delområder.

For tre delområder skal der udarbejdes mere detaljerede og bearbejdede skitseforslag for udviklingen og indretningen med udgangspunkt i deres forslag til udviklingsstrategi. Det drejer sig om delområder, der har byrum i tilknytning til Letbanen ved Jernbaneplassen, Lyngby Torv og Klampenborgvej samt omkring Lyngby-Taarbæk Forsynings klimasikringsprojekt i Fæstningskanalen. Det forventes, at skitseforslagene viser områdets konkrete funktion, programmering og disponering bearbejdet arkitektonisk og tilpasset området tekniske forudsætninger. Skitseforslagene skal gøre det muligt på baggrund af parallelopdraget at tage politisk stilling til udvikling af egentlige projektforslag for disse byrum.

Som grundlag for programmet er der gennemført tre foranalyser, der er indarbejdet i programmet. En stedsanalyse, en analyse af placeringsmulighed for en P-konstruktion og en økonomisk analyse med vurdering af de markedsmæssige potentialer i Kongens Lyngby Centrum.

## Stedsanalysen

I samarbejde med Realdania har forvaltningen fået udarbejdet en stedsanalyse, som har til formål at give et overblik over hvilke særlige kulturmiljøer og kvaliteter i Kongens Lyngby Centrum, der er vigtige at fastholde og styrke i den fremtidige udvikling (bilag). Erik Arkitekter har analyseret syv delområder i byen: A - Jernbaneplassen/Kastanievej/Lyngby Torv, B - Lyngby hovedgade, C – Klampenborgvej, D – Likørstrædet, E - Johannes Fogs Plads, F – Gasværksvej og G - Fæstningskanalen/Assistens Kirkegård. For hvert delområde er udpeget karakteristiske bygninger, som har betydning for kulturmiljøet. Analysens resultater indarbejdes som vigtige forudsætninger i beskrivelserne af delområderne i programmet til parallelopdraget og analysen vedlægges som bilag til programmet.

## Analyse af p-konstruktion syd for Lyngby Torv

Ved ekstern rådgiver, COWI, har forvaltningen fået udarbejdet en forundersøgelse af placering af en p-konstruktion syd for Lyngby Torv (bilag). P-konstruktionen skal i henhold til tilkøbsaftale sikre en let og fremkommelig adgang til parkeringspladser for trafikken fra syd (Buddingevej og Engelsborgvej) og bidrage til en samlet forbedring af trafikforholdene i Kongens Lyngby Centrum. Fire lokationer er undersøgt: Kastanievej, Rådhusøjen, Jernbaneplassen og Lehwaldsvej. I forundersøgelsen er redegjort for omkostninger, effekter, fordele og ulemper ved de forskellige lokaliteter. I den videre proces inddrages spørgsmålet om placeringen af p-konstruktionen og foranalysens resultater i parallelopdraget, så det kan indgå i den overordnede udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum. De enkelte lokaliteter

tilbyder forskellige potentialer for byudvikling, og dette aspekt skal vægtes i forhold til omkostninger, effekter og øvrige faktorer.

### Økonomisk analyse - markedsvurdering

I et samarbejde med Realdania er der herudover af RED gennemført en analyse af markedsmæssige vilkår for nye investeringer i udvalgte områder. Analyserne danner grundlag for beskrivelserne og opgaveformuleringen særligt for delområderne Gasværksvej, Kastanievej og Likørtræde og har til formål at sikre, at de udarbejdede ideoplæg vil være økonomisk realiserbare.

### Proces og udvælgelse af tre teams via EU-udbud

Der skal udvælges tre arkitektteams til deltagelse i parallelopdraget. Dette vil pga. opgavens økonomiske størrelse ske via et i EU-udbud. Som beskrevet i sagen fra den 26. november 2020 honoreres hvert af de deltagende teams med 600.000 kr. Det vil efterfølgende være muligt at benytte et eller flere af de deltagende teams til udarbejdelsen af den egentlige udviklingsplan og/eller til nærmere skitsering af konkrete byrum i relation til letbanen uden yderligere udbud. De to eventuelle efterfølgende opgaver indskrives som optioner/del af rammeaftale i udbuddet.

Parallelopdraget med tre parallelt udarbejdede forslag bedømmes af et bedømmelsesudvalg, der udpeger en eller flere "vindere" ud fra på forhånd fastlagte bedømmelseskriterier. Der er ikke krav om, at der skal udpeges en vinder, og der kan arbejdes videre med både hele oplæg og/eller elementer fra et eller flere forslag i den efterfølgende udviklingsplan.

### Bedømmelsesudvalg

Bedømmelsesudvalget sammensættes i udgangspunktet af politisk og fagligt udpegede medlemmer med stemmeret, i form af en repræsentant for Realdania og to arkitektfag dommere. Herudover bistår forvaltningen fagligt uden stemmeret. Bedømmelsesudvalgets bedømmelse forelægges Kommunalbestyrelsen ved parallelopdragets afslutning, og det er Kommunalbestyrelsen, der vedtager rammerne for udarbejdelsen af den efterfølgende udviklingsplan. Hvis der er ønske om det, kan hele Kommunalbestyrelsen deltage i workshops og præsentationer.

Det foreslås, at bedømmelsesudvalget nedsættes med følgende medlemmer med stemmeret ved valg af vinder/vindere:

- 5-7 politikere – repræsentanter for kommunalbestyrelsen
- 1 repræsentant for Realdania
- 2 fagdommere udpeget af Arkitektforeningen

Bedømmelsesudvalget har en rolle i opstart, midtvejs og ved afslutningen. Forvaltningen foreslår, at der nedsættes et bedømmelsesudvalg nu, men at sammensætningen af udvalget evt. justeres efter kommunalvalget, så det afspejler den til den tid siddende Kommunalbestyrelse.

### Bedømmelseskriterier

På baggrund af præsentationen og det afleverede konkurrencemateriale foretages en bedømmelse af de tre forslag ud fra på forhånd fastlagte bedømmelseskriterier. Der vil blive lagt vægt på, at oplæggene opfylder konkurrenceprogrammets krav og ønsker og besvarelse af spørgsmålene i programmet. Der vil lægges særlig vægt på, at oplæggene rummer:

- overbevisende strategier og principper for, hvordan visionen for Kongens Lyngby Centrum omsættes til en konkret udviklingsplan.
- et forslag til en oversigtsplan, der i videst muligt omfang afspejler programmets temaer.
- overbevisende forslag til hvordan der skabes varieret by- og handelsliv i centrum
- overbevisende forslag til helhedsorienterede greb for afvikling af bil-, cykel- og gangtrafik samt parkering.
- overbevisende forslag til, hvordan de grønne og blå strukturer styrkes, synliggøres og integreres i centrum.
- overbevisende forslag til, hvordan der bygges nyt i respekt for historien og høje krav til kvalitet, tilpasset i skala, arkitektur, materialevalg etc.
- At forslagene fremstår både visionære og markedsmæssigt og økonomisk realiserbare for kommune og grundejere.

En eventuel vinder eller vindere udvælges på baggrund af en samlet bedømmelse af kvaliteten af de tre forslag og besvarelse af konkurrenceopgaven.

### Udvælgelse af teams

Da der er tale om EU-udbud, sker udvælgelse af de tre teams ved en evaluering efter en på forhånd fastlagt evalueringsmodel med vægtning mellem tildelingskriterier, som fastlægges i samarbejde med juridiske rådgivere. Tilbuddene vil vægtes ud fra kvalitet ift. motivation, metodebeskrivelse, kompetencer og organisation samt timepriser ift. de eventuelle optioner/dele af rammeaftalen. Der lægges i udvælgelsen af teams vægt på, at det enkelte team er tværfagligt sammensat med de kompetencer, opgaven kræver:

- Viden om udviklingstendenser inden for udvikling af centrale byområder, der afspejler visionens temaer (eksempelvis butik- og byliv, bevægelse og brug af byrum, mobilitet og bæredygtighed mv.)
- Byudvikling og udviklingsplaner i eksisterende byområder
- Bevaring og kulturmiljøer
- Byrum, landskab og klimatilpasning
- Mobilitet (kollektiv transport, biler, cykler og fodgængere) samt parkering i centrale byområder.

Udvælgelsen af teams vil ske af en mindre gruppe bestående af forvaltningen og Realdania ud fra de fastlagte tildelingskriterier.

### Proces for parallelopdraget med bred inddragelse midtvejs

EU-udbuddet annonceres, når programmet er politisk godkendt og efter planen med tilbudsfrist medio august og efterfølgende evaluering af tilbud og udvælgelse af teams. Dermed forventes det, at parallelopdraget kan opstartes primo oktober 2021.

Der har generelt været stor interesse for at deltage i forløbet om at fastlægge en vision og en udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum både i on-line borgerdialog (bilag), på informationsmødet med centrale aktører samt de bilaterale møder med større grundejere i Kongens Lyngby Centrum. På informationsmødet var der stor interesse for at deltage i det videre forløb. De bilaterale møder har givet en god dialog om den kommende vision og udviklingsplan og bidraget til beskrivelsen af delområderne i programmet. Forvaltningen foreslår, at der laves følgende nedslag i det kommende parallelopdrag:

- Opstartsmøde med de deltagende teams (oktober 2021). De deltagende teams møder bedømmelsesudvalget og forvaltningen og får en introduktion til kommunen, Kongens Lyngby Centrum og programmet samt en besigtigelse af området.

- Workshop 1 med offentlig dialog (december 2021). De deltagende teams giver deres bud på tendenser, der vil præge udviklingen i Kongens Lyngby Centrum de kommende år, analyser, foreløbige forslag til udviklingsstrategi for Kongens Lyngby Centrum og tilgang til delområder mv. Workshoppen afvikles i to dele. En præsentation for bedømmelsesudvalg og forvaltning og en anden præsentation på et offentligt møde med dialog om de foreløbige forslag med borgere og interessenter. Formen afhænger af COVID19-situationen. Forvaltningen vil vende tilbage med en sag om den konkrete gennemførelse.
- Workshop 2 (januar 2022). Præsentation af bearbejdede ideoplæg for bedømmelsesudvalg og forvaltning med mulighed for at give bemærkninger og stille spørgsmål.
- Aflevering af endeligt forslag (februar 2022) med præsentation for bedømmelsesudvalg og forvaltning.
- Vurdering af forslagene (marts 2022). Gennemføres over fx to hele dage. Fagdommerne guider bedømmelsesudvalget gennem en systematisk vurdering af ideoplæggene.
- Offentliggørelse af resultatet af forslagene (forår 2022). Ideoplæggene udstilles sammen med bedømmelsesudvalgets faglige vurdering. Der kan afholdes temamøde eller byvandring. Forvaltningen vender tilbage med konkret forslag til formidling af resultatet.

## Lovgrundlag

Ikke relevant

## Økonomi

I sagen om proces for vision og udviklingsplan fra 26. november 2020 er der bevilget økonomi til fase 2 og 3 i processen frem mod en udviklingsplan for Kongen Lyngby Centrum i anlægsprogrammet ”Vision for Kgs. Lyngby”. Fase 2 og 3 er henholdsvis udarbejdelse af program for parallelopdrag og gennemførelse af parallelopdraget og dermed de to faser, der er i gang nu. Af de afsatte midler får hvert deltagende team 600.000 kr. for deltagelse i parallelopdraget. Herudover er der afsat 150.000 kr. til workshops og kommunikation i parallelopdraget og 150.000 kr. til fagdommere.

Forvaltningen vender tilbage med en uddybende sag om økonomien for den samlede proces i forbindelse med vision og udviklingsplan og kommende fysiske projekter i Kongens Lyngby Centrum.

## Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Økonomiudvalget anbefaler pkt. 1-3.

Byplanudvalget anbefaler pkt. 1-3.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler pkt. 1

Kultur- og Fritidsudvalget anbefaler pkt. 1.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Ad 1-3) Anbefalet.

## Bilag

Oplæg på mødet - Program for parallelopdrag - Kgs. Lyngby Centrum

Kongens Lyngby - Program Parallelopdrag til politisk godkendelse

Kongens Lyngby - Stedsanalyse

Lyngby parkeringshus-3.0

Opsamling på ekstern dialog om vision

Samlede inputs om vision fra padlet april 2021

Samlede inputs på byrum fra Padlet

Høringssvar fra Lyngby Storcenter

Høringssvar fra FIL og DGI Storkøbenhavn ved. visionsplanerne for udvikling af Kgs. Lyngby

Høringssvar fra Bygningskultur Foreningen

## Punkt 3: Kommuneplan 2021 - Behandling af forslag og bemærkninger og vedtagelse (Beslutning)

01.02.03-P15-1-20

### Resume

Forslag til Kommuneplan 2021 har været i offentlig høring. 36 forslag og bemærkninger skal drøftes og behandles og kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om de ønsker at vedtage Kommuneplan 2021 med de ændringer, som forvaltningen har foreslået på baggrund af høringssvarene. Den vedtagne Kommuneplan 2021 offentliggøres på kommunens hjemmeside snarest efter afsluttet behandling. Forslagsstillerne modtager orientering om kommunalbestyrelsens behandling af de indsendte forslag samtidigt med offentliggørelsen.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. indkomne forslag og bemærkninger samt debatskabende aktivitet på padlet drøftes,
2. høringsnotat med forvaltningens bemærkninger og forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger godkendes,
3. Kommuneplan 2021 vedtages.

### Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplan 2021 har været i otte ugers høring fra den 14. januar til den 11. marts 2021. Der er kommet 36 høringssvar (bilag) fra grundejerforeninger, øvrige interesseorganisationer, privatpersoner, virksomheder, uddannelsesinstitution samt statslige institutioner.

Forslag til Kommuneplan 2021 kan ses her: <https://kommuneplan2021.ltk.dk/> (bilag).

Gense kommunalbestyrelsens forslag til ændringer i kommuneplanen i "Oversigten over ændringer". Den ligger på kommuneplanens hjemmeside nederst i venstre kolonne under "Det vil vi": <https://kommuneplan2021.ltk.dk/det-vil-vi/oversigt-over-aendringer/>. Der er også link til oversigten via kommuneplanens forside.

### Høringsnotat

På baggrund af de 36 høringssvar har forvaltningen udarbejdet høringsnotat af 12. marts 2021 med oversigt over navne på forslagsstillere, resumé af indkomne forslag og bemærkninger, forvaltningens bemærkninger hertil og endeligt forvaltningens ændringsforslag til Kommuneplan 2021 eller andre opfølgende handlinger (bilag).

Hovedemnerne i de 36 høringssvar i vilkårlig rækkefølge er:

- Boliger
- Arkitektur
- Kulturmiljøer
- Grønne områder, træer, biologisk mangfoldighed m.v.
- Byudvikling
- Bæredygtighed
- Trafik, mobilitet og parkering
- Offentlig service

Hovedemnerne uddybes kort herunder:

### Boliger:

Ønsker om bedre muligheder for at etablere senioregnede boliger/seniorbofællesskaber, ved at kommunen udpeger arealer og støtter administrativt. Ønsker om, at senioregnede boliger bør rette sig mod en bred målgruppe fx også til at dække behov i den almennyttige sektor. Ønske om flere, billigere ungdomsboliger.

### Arkitektur:

Nogle høringssvar støtter op om eller har bemærkninger til kommunalbestyrelsens kommende indsats om at ajourføre arkitekturpolitikken herunder at undersøge muligheden for at nedsætte et eksternt rådgivende udvalg, bestående af fagprofessionelle, der kan give kvalificerede input ved større byggerier. Andre ønsker en stadsarkitekt. Nogle bemærker, at der ikke skal bygges højt og tæt.

### Kulturmiljøer:

Omfanget af kulturmiljøer ønskes udvidet og der henvises til tekst i kommuneplanen, der beskriver en fremtidig udpegning af yderligere kulturmiljøer og områder med kulturhistoriske værdier ud fra kendt viden og i samarbejde med Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk og andre relevante interessenter. Der er generelt fokus på bevaring og hensyn til kulturhistoriske elementer.

### Grønne områder, træer, biologisk mangfoldighed m.v.:

Der er opmærksomhed på bevaring/genplantning og plantning af træer og bevaring af grønne områder. Øget fokus på biodiversitet.

### Byudvikling:

Der sættes fokus på byudvikling i balance med mere vægt på at tage hensyn til kulturmiljøer, det grønne og gode trafikale løsninger, alternativt ønskes overordnet ingen vækst/udvikling blandt en del forslagsstillere. Der er ønsker om fortsat og tidlig inddragelse generelt, gerne mere demokratisk. Der er syv forslag til deciderede rammeændringer især med henblik på afgrænsning af rammer og anvendelsesmuligheder. Mange har derudover forslag og bemærkninger til udviklingen af Kgs. Lyngby samt sammenhængen mellem Science City Lyngby og universitetsby.

### Bæredygtighed:

FN's verdensmål og bæredygtighed er vigtige emner. Konkret er der fx fokus på oversvømmelse og erosion, men også på hvordan kommunen i fremtiden ønsker at arbejde med fx FN's verdensmål. Bæredygtighed berøres i det hele taget på tværs af stort set alle høringssvar, idet det indgår i overvejelserne, når der i høringssvarene kommenteres på byudvikling, trafik, det grønne, arkitektur osv.

### Trafik, mobilitet og parkering:

Cykelstinet og stinet generelt nævnes i nogle høringssvar. Høringssvar om kollektiv trafik koncentrerer sig om bustrafik og til dels Nærumbanen. Derudover er der høringssvar om parkering, private fællesveje og overordnet trafikafvikling.

### Offentlig service:

Offentlig service berøres i nogle høringssvar, hvad angår plejehjem - herunder forslag om space management mellem øvrige offentlige institutioner og skoler. Derudover kommenteres der i høringssvar på vedligehold af kommunale bygninger og arealer, ønsker om opstilling af borde, bænke, anlæg af legepladser og flere offentlige toiletter.

## Dialog med Erhvervsstyrelsen

I høringsperioden har forvaltningen været i dialog med Erhvervsstyrelsen om Grønt Danmarkskort og Bilag IV-arter. Begge dele indgår allerede i gældende Kommuneplan 2017. Efter en udbytterig dialog er forvaltningen enig med styrelserne om at indarbejde yderligere redegørelsestekster og præciseringer i retningslinjer om Grønt Danmarkskort og om Bilag IV-arter, se høringsnotat-bilag af 12. marts 2021 pkt. 14. Ved kommunalbestyrelsens godkendelse af disse tilføjelser vil Erhvervsstyrelsen ikke nedlægge veto mod planen. I forlængelse af aftalen med styrelsen foreslår forvaltningen en mindre præcisering af redegørelsesteksterne omkring Natura 2000-områder og tilretninger af kort.

## Drøftelse af forslag og bemærkninger

Til den politiske behandling og drøftelse af høringssvar har forvaltningen - ud over selve høringsnotatet og ovenstående beskrivelse af hovedemner - for overskuelighedens skyld udarbejdet notat af 7. maj 2021 (bilag). Bilaget indeholder forvaltningens samlede forslag til ændringer til Kommuneplan 2021 og samlede foreslåede opfølgende handlinger på baggrund af høringssvar.

Høringssvarene er af forskellig karakter og vil af den årsag kunne indgå i forskellige processer. Nogle er helt konkret formulerede forslag til tekstændringer eller ønsker om rammeændringer i Kommuneplan 2021, mens andre har karakter af forslag til nye eller andre strategiske/politiske overvejelser.

I processen med tilblivelsen af Kommuneplan 2021 er udgangspunktet den strategi og politik, der er lagt i Byudvikling i balance. Der er desuden flere sideløbende processer fx omkring Kgs. Lyngby og Lundtofte, om vejnet/private fællesveje, udarbejdelse af cykel- og parkeringsstrategier og ajourføring af arkitekturpolitik mv. Der vil blandt andet af den grund - som også tidligere - løbende blive udarbejdet kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021 efter endelig vedtagelse af denne. Efter kommunalvalget i november 2021 vil der igen skulle tages fat på arbejdet med en strategi for udviklingen af kommunen. En proces hvor politiske drøftelser om forskellige emner igen vil indgå.

## Drøftelse af debatskabende aktivitet på padlet

I høringsperioden blev der afholdt fem dages debatskabende aktivitet på Padlet (digital platform). Som noget nyt i forhold til anvendelsen af Padlet var der under hver enkelt bydel anvendt kort over kommunen med markeringer af, hvor der geografisk er foreslået ændringer i kommuneplanen. Debatten var på den måde opdelt og målrettet borgere i de forskellige bydele. Der indgik kun få bemærkninger i debatperioden. Debatperioden var annonceret via forskellige kanaler i forbindelse med høringens start og ved start på debatperioden ca. midt i høringsperioden. Forvaltningen har samlet indholdet af padlet-siderne (bilag) og beskrevet processen (bilag).

## Proces efter vedtaget Kommuneplan 2021

Efter endeligt vedtaget Kommuneplan 2021 vil de vedtagne ændringer samt redaktionelle og mindre konsekvensrettelser blive indarbejdet og Kommuneplan 2021 offentliggøres efterfølgende på plandata og kommunens hjemmeside. Ved offentliggørelsen sker der orientering om væsentlige ændringer i forbindelse med vedtagelsen. Efter kommunalvalget påbegyndes ny proces om strategi for kommunens udvikling i fremtiden med efter følgende revision af kommuneplanen. Sideløbende processer vil løbende i perioden betyde kommuneplantillæg til den gældende kommuneplan.

## Lovgrundlag

Planloven.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Ad 1) Drøftet.

Ad 2) Anbefalet, idet der under ”Det vi vil” i bydelsbeskrivelsen for Lundtofte, tilføjes ”Egegårdsparken” til gruppen af lokale grønne arealer (se høringssvar nr. 31.1).

Ad 3) Anbefalet.

## **Bilag**

Høringssvar samlet

Forslag til Kommuneplan 2021 (inkl. kortbilag)

Høringsnotat til kommuneplanforslag 2021

Forvaltningens samlede ændringsforslag og opsamlende handlinger - 12. juni 2021

Udskrift af Padlet - debatskabende aktivitet

Forvaltningens bemærkninger til proces - debatskabende aktivitet

## Punkt 4: Lyngby Stadion - Plangrundlag (Beslutning)

01.02.00-P20-6-18

### Resume

Kommunalbestyrelsen har den 4. april 2019 besluttet at sende Lyngby Stadion i udbud, herunder mulighed for udbygning med boliger og erhverv, herunder kommunale funktioner til træning/genoptræning (bl.a. kommunens Motorikhus). Efter et udbud vil der skulle udarbejdes kommuneplantillæg og i samarbejde med køber lokalplan for det valgte projekt. Med denne sag fremlægges et plangrundlag for kommuneplantillæg og lokalplan for Lyngby Stadion.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. plangrundlag for kommuneplantillæg og lokalplan for Lyngby Stadion godkendes, dog således at planbestemmelserne tilpasses sådan, at anvendelsen i stueetagerne både vil være "udadvendte funktioner" og kontorerhverv, herunder mødelokaler,
2. kravet om max. 90 p-pladser inden for det på kortbilaget viste areal til parkering ændres til, at etablering af parkeringspladser til bilparkering uden for byggefeltene kun må ske inden for det på kortbilaget viste areal til parkering.

### Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har den 4. april 2019 besluttet at sende Lyngby Stadion i udbud, herunder med mulighed for udbygning med studieboliger (op til 50 m<sup>2</sup>) og erhverv. Den 6. november 2019 besluttede Byplanudvalget at udvide boligmuligheden til også at omfatte seniorboliger (over 50 m<sup>2</sup>). Den 29. april 2021 besluttede kommunalbestyrelsen at arbejde videre med et udbud af stadion, med en række ændringer af det hidtidige projekt. En af disse ændringer er, at der i udbuddet nu er krav om, at byder skal etablere mindst 40 seniorboliger (større end 50 m<sup>2</sup>), svarende til min. 4.000 m<sup>2</sup>. Et sådant krav vil blive løftet i forbindelse med udbuddet og ikke i lokalplanen, da der efter planloven ikke kan kræves handlepligt i lokalplaner. Det blev også besluttet, at studie-/ungdomsboliger kun må opføres nord for opvisningsbanen i byggefelt 1. Og det blev tillige besluttet at undersøge muligheden for at kommunale funktioner til træning/genoptræning (som i dag bl.a. varetages i "Motorikhuset") kunne indpasses i bebyggelsen.

Illustration af mulig bebyggelse samt parkering

Ekstern arkitekt-rådgiver har udarbejdet en illustration af en mulig realisering af stadionbyggeriet på baggrund af de nye krav (bilag). På grund af en højere p-norm for boliger over 50 m<sup>2</sup> (seniorboliger) vil kravet om minimum 40 seniorboliger/minimum 4.000 m<sup>2</sup> have den konsekvens, at ønsket om at placere max. 90 p-pladser inden for området udlagt til parkering på terræn, jf. kortbilag (bilag), i Badeparken ikke kan opretholdes. Ekstern arkitekt-rådgiver anslår, at der vil være behov for etablering af ca. 114 p-pladser på terræn, dog stadig inden for det på kortbilaget viste areal til parkering. Dette betyder, at det er nødvendigt at etablere parkering i den nordlige del af Badeparken i 2 rækker frem for én række. Forskellen i arealbehov ved 1 række og 2 rækker er beskrevet i bilaget Parkering i Badeparken (bilag). Dette har betydning for antallet af træer, som må fældes i Badeparken. I forhold til tidligere fremlagt illustration af bebyggelsen er dækket i konstruktion (mellem tribune og boliger) i både syd og nord fjernet, for at skabe dagslys til stueetagen. Andelen af fælles friarealer reduceres hermed, idet der herefter primært vil være tagterrasserne som kan udnyttes til rekreativt ophold. Det er bl.a. overvejelser om kvaliteten af det oprindelige friareal i de hævdede gårdrum som har ført til at disse er blevet opgivet mod at få mere naturligt lys i stueetagerne. Det skal understreges at illustrationen fra ekstern arkitekt-rådgiver blot er en illustration af en mulig bebyggelse. Illustrationen viser desuden en mulig placering af de kommunale funktioner i den sydlige del af bebyggelsen.

De kommunale funktioner i bebyggelsen

Det har været et gennemgående princip i udviklingen af projektet, at anvendelser placeret i stueetagerne skulle være forbeholdt "udadvendte funktioner" med henblik på at skabe en aktiv og levende stueetage. Dette primært for at opnå et

mere interessant byrum (kantzone), hvor man som besøgende i området føler, at man kan deltage og inviteres indenfor. Herudover er det for at sikre muligheden for etablering af nogle af de funktioner der er efterspurgt fra repræsentanter for breddeidrætten, som f.eks. fitness ol., som henvender sig til alle. Med placering af de påtænkte kommunale funktioner i stueetagen i den sydlige del af bebyggelsen, vil det ikke være muligt at fastholde ambitionen om alment "udadvendte funktioner" i den del af bebyggelsen, idet byggeprogrammet udvikles med udgangspunkt i ønsker om diskretion i relation til brugerne og de funktioner som indgår i de kommunale funktioner, så som mødelokaler, kontorer, samtalerum mv. Planbestemmelserne tilpasses således, at anvendelsen i stueetagerne (i hele området) både vil være "udadvendte funktioner" og kontorerhverv, herunder mødelokaler.

## Visionen for Lyngby Idrætsby

Visionen er fremtidens Idrætsby til borgerne, sportsudøvere og besøgende. Der skal skabes et sammenhængende område, hvor boliger til unge og seniorer indgår som en naturlig del af livet i Idrætsbyen. Her skal mange forskellige borgere og grupper kunne mødes og opholde sig både ved planlagte aktiviteter og almindelige fritidsaktiviteter. Idrætsbyen kan blive et område, hvor mange forskellige kulturer mødes, og hvor der er liv og aktivitet i flere af døgnets timer i løbet af året. Kommunalbestyrelsen ønsker en lukket stadionkonstruktion af hensyn til naboområderne for at begrænse de støjgener der kan opstå i forbindelse med afvikling af fodboldkampe på stadion. For at sikre større sikkerhed og bedre trafikafvikling i området, er der planer om at etablere cykelsti ved udkørslen mod Lundtoftevej. Derudover planlægges også bedre forhold på Lundtoftevej bl.a. ved en ny venstresvingsbane og flytning af et busstoppested. I efterfølgende planprocesser er det kommunalbestyrelsens ønske at aflyse de byggeretter der i det eksisterende plangrundlag i Idrætsbyen ikke er idrætsrelateret, og således aflyse i omegnen af 10.000 m<sup>2</sup> der i den nuværende planlægning ville kunne udmøntes til andet erhverv/boliger/institutioner.

## Planforhold i dag

Lyngby Idrætsby består i dag af én kommuneplanramme, som dækker både banerne mod nord (boldbaner, atletikbane og bueskydningsbane) og det bebyggede område mod syd (stadion, haller, tennisbaner samt den offentlige park Badeparken). Der er tre lokalplaner dækkende det sydlige, bebyggede område: Lokalplan 243 for vest-tribunen på stadion, lokalplan 245 for hal-byggerierne og tennisbanerne mod øst og lokalplan 247 for den øvrige del af Idrætsbyen med stadion og de grønne arealer mod syd, herunder Badeparken, samt de kommunalt ejede boliger mod Lundtoftevej. Arealet som kommunalbestyrelsen har vedtaget at sende i udbud dækker lokalplan 243 samt del af lokalplan 247. Ny kommuneplanramme og ny lokalplan vil følge afgrænsningen af det udbudte areal. Som konsekvens heraf oprettes en ny kommuneplanramme for det udbudte areal og lokalplan 243 samt den del af lokalplan 247, som dækkes af det nye lokalplans afgrænsning aflyses.

## Plangrundlag

En samlet oversigt over det forventede indhold i den kommende planlægning for Lyngby Stadion fremgår af Plangrundlag for Lyngby Stadion (bilag).

## Kommuneplantillæg

### Ny kommuneplanramme:

- Anvendelse: Idrætsformål samt Område for blandede byfunktioner. Dette er en kategori, som har til formål at indfange: "en blanding af mange forskellige byfunktioner, der gør byen levende og sammensat, hvor det er muligt at indpasse forskellige moderne byerhverv, som ikke er miljøbelastende" (jf. lovbemærkninger i planloven). I Lyngby-Taarbæk Kommunes kommuneplanterminologi kaldes dette for "blandet bolig og erhverv".
- Højde: max 13,5 m inkl. "teknik på tag", dog med mulighed for værn på tagterrasser på yderligere 2,5 m. Desuden enkeltelementer til tekniske installationer (som fx tv-kamera) af begrænset omfang op til maksimalt 15 meter over naturligt terræn. Lysmaster med en højde som den nuværende (39,5 m).

I kommuneplanstrategien Byudvikling i balance fremgår det: "Lyngby Stadion overvejes udbudt til salg med mulighed for udvikling af studieboliger/kollegier og anden publikumsorienteret service. Ændring af den maksimale bygningshøjde indgår også i overvejelserne." Forvaltningen vurderer på den baggrund, at det ikke vil være nødvendigt med en for-høring (jf. planlovens § 23 c) i forbindelse med kommuneplantillægget.

## Lokalplan

Anvendelse: Idrætsformål, herunder stadion med en stadionkapacitet på max 6.500 tilskuerpladser samt Område for blandede byfunktioner.

Anvendelse: Opvisningsbanen: Idrætsformål. Der må på opvisningsbanen ikke afholdes koncerter eller motorsportsarrangementer. Opvisningsbanen må ikke bebygges.

Byggefelter med anvendelser til bolig og erhverv mv. fremgår af kortbilag (bilag).

Der må maksimalt opføres 13.500 "nye" m<sup>2</sup> til "boliger" og "erhverv". Af de 13.500 "nye" m<sup>2</sup> må maksimalt 80 % (10.800 m<sup>2</sup>) udnyttes til "boliger" og maksimalt 30 % (4050 m<sup>2</sup>) til "erhverv". Der må maksimalt opføres 6.800 m<sup>2</sup> som studie-/ungdomsboliger.

Lokalplanen prioriterer overordnet set bebyggelsen således, at der i stueetagerne lægges "udadvendte funktioner", hvorefter boliger og kontorerhverv placeres på de øvrige etager.

Anvendelsesdefinitioner:

- "Boliger": studie-/ungdomsboliger (enkelt og dobbelt) samt seniorboliger.
- "Erhverv": kontorerhverv samt i stueetagerne "udadvendte funktioner".
- Kontorerhverv: Liberale erhverv samt understøttende kontor og administration, herunder mødelokaler.
- "Udadvendte funktioner" (stueetager): Håndværkspræget detailhandel (vaskeri, frisør, fysioterapeut, sundhedsklinik, fitness), anden detailhandelslignende funktion (apotek, café, kiosk, restaurant, merchandise) samt undervisning og fællesarealer til boligerne (både til studie-/ungdomsboligerne og til seniorboligerne).

Højder:

Inden for byggefelt 1 må højden, inklusive teknik, ikke overstige 13,5 m i forhold til naturligt terræn, dog med mulighed for værn på tagterrasser på yderligere 2,5 m.

Herudover kan lysmaster bevares/udskiftes i ca. samme højde som nu (39,5 m).

Tagterrasser:

Der er, jf. Byplanudvalgets beslutning den 6. november 2019 mulighed for opsætning af begrønnede støj- og indsigtsværn på terrassers vestvendte side på i 2,5 meters højde, sådan at den maksimale bygningshøjde på 13,5 m forøges med 2,5 m. Dels af hensyn til dæmpning af støj på friarealer dels af hensyn til det arkitektoniske udtryk, er der i fremlagte plangrundlag mulighed for, at der kan opsættes værn på 2,5 m på alle sider af tagterrasser. Værn skal være ikke-transparente sådan at der ikke kan ske indkig til naboområdet mod vest.

Enkeltelementer til tekniske installationer:

Byplanudvalget besluttede den 18. september 2019, at der i byggefelt 4 kunne placeres "enkeltelementer til tekniske installationer (som fx tv-kamera) af begrænset omfang op til maksimalt 15 meter over naturligt terræn". Den mulighed gives i fremlagte plangrundlag tillige i byggefelt 1.

Byggefelt 2 og 3:

Inden for byggefelt 2 og byggefelt 3 må højden, inklusive teknik, ikke overstige 7 m i forhold til naturligt terræn. Inden for byggefelt 2 og byggefelt 3 kan overdækning/afskærmning af tribuner og stadionkonstruktioner have samme højde som overdækningen/afskærmningen i byggefelt 1 og byggefelt 4, så der derved sikres sammenhæng mellem siderne, og så afskærmning for støj og lys mod naboejendommene kan blive mere effektiv.

Byggefelt 4:

For at sikre muligheden for at lave en sammenhængende overdækningskonstruktion vil overdækningen/afskærmningen i byggefelt 4 være mulig at give en højde på max 13,5 m, svarende til max-højden i byggefelt 1. Overdækningen af tribunen i byggefelt 4 er i dag opført i 12,5 m. Højdeforøgelsen skal derfor ses i sammenhæng med muligheden for at lave en sammenhængende overdækningskonstruktion for hele opvisningsstadion.

Placering af parkering:

Parkering kan etableres på terræn (se "Parkering" jf. kortbilag) og/eller i konstruktion. Om parkering på terræn: Al bilparkering på terræn skal ske inden for det på kortbilag angivne areal Parkering (i Badeparken og langs Vestvejen). Cykelparkering skal sikres en hensigtsmæssig placering i forhold til byggeriets ind- og udgange.

Støjdæmpning:

- Bestemmelser om støjdemning (eksempelvis ved brug af støjskærm og/eller støjisolering af facader/vinduer). De konkrete bestemmelser afventer det konkrete projekt.
- Støjskærm omkring tagterrasser skal begrønnes.
- Som betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen skal der opføres et 2 meter højt begrønnet støjabsorberende hegn langs skellet ind mod boligbebyggelsen mod vest, langs "Vestvejen", som vist på kortbilag.
- Forvaltningen har via ekstern rådgiver udarbejdet en støjrapport (bilag).

Bevaring af terræn/beplantning:

Vold og beplantning samt mur mod naboområdet mod vest inden for delområdet "Vestvold" (jf. kortbilag) skal bevares af hensyn til dens funktion som støjskærm samt med henblik på at fastholde et grønt præg i Idrætsbyen.

Større træer mod det vestlige skel, må ikke fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der skal i så vid udstrækning som muligt integreres beplantning i forbindelse med parkering på terræn.

Fælles friarealer:

Der skal til brug for boligerne udlægges tilstrækkeligt med fælles friarealer, herunder fx på tagterrasser.

Bebyggelsens ydre fremtræden:

Stadion skal ombygges, så det fremstår som et lukket stadion.

Et lukket stadion defineres som en konstruktion, der er lukket hele vejen rundt (med ind- og udgange for publikum og materiel) og med tilskuere på alle fire sider. Alle tilskuertribuner skal være overdækkede. Der behøver ikke at være tale om sammenhængende tribuner hele vejen rundt, og lukningen kan således udføres som en væg eller andet, der kan skærme mod udsyn, støj, vind m.v. og som samtidig kan være med til at give stadion et mere harmonisk og bygningsmæssigt sammenhængende udtryk set udefra.

Vejadgang:

Der er adgang til ejendommen via privat fælles vej til Lundtoftevej (markeret med grøn og bogstav "C" på kortbilag). Vej ("Vestvejen") mod Sorgenfrigårdsvej langs vestsiden af "Badeparken" (ind mod eksisterende boligområde) vil være spærret med bom ved Sorgenfrigårdsvej. Ligeledes vil vejen ("Østvejen") langs østsiden af området (ind mod Lyngbyhallen mv.) være spærret for almindelig biltrafik med bom (markeret på kortbilag). Kun ærindekørsel som renovation og flyttebiler mv. vil være mulig langs Østvejen (f.eks. via nøgle/kode til bom).

## **Lovgrundlag**

Planlovens § 13.

Miljøvurderingsloven § 10.

Miljøvurdering

Hvis en plan eller et program er omfattet af miljøvurderingsloven, skal der som udgangspunkt altid gennemføres en miljøscreening. Hvis planen vurderes at ville påvirke miljøet væsentligt, skal der udarbejdes en miljørapport.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM): Projekter opført på miljøvurderingslovens bilag 1 er automatisk VVM-pligtige. Projekter på miljøvurderingslovens bilag 2 skal miljøscreenes. Hvis det konkrete projekt vurderes at ville påvirke miljøet væsentligt, skal der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport. Bygherre har pligt til skriftligt at ansøge om et anlægsprojekt, som er opført på miljøvurderingslovens bilag 2.

Hvis en plan eller et program er omfattet af miljøvurderingsloven, skal der som udgangspunkt altid gennemføres en miljøscreening. Hvis planen vurderes at ville påvirke miljøet væsentligt, skal der udarbejdes en miljørapport.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM): Projekter opført på miljøvurderingslovens bilag 1 er automatisk VVM-pligtige. Projekter på miljøvurderingslovens bilag 2 skal miljøscreenes. Hvis det konkrete projekt vurderes at ville påvirke miljøet væsentligt, skal der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport. Bygherre har pligt til skriftligt at ansøge om et anlægsprojekt, som er opført på miljøvurderingslovens bilag 2.

## **Økonomi**

Planprocessen finansieres inden for aktivitetsområdet administration. Bygherre bidrager via rådgivere til udarbejdelse af analyser mv.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Ad 1-2) Anbefalet.

## **Bilag**

Kortbilag

Domus Illustration maj 2021

Parkering i Badeparken

Plangrundlag for Lyngby Stadion

Støjrapport af 14-04-2021

Oversigtskort

# Punkt 5: Lokalplanforslag 299 for Raadvad (Beslutning)

01.02.05-P16-9-20

## Resume

Forvaltningen fremlægger et revideret forslag til Lokalplan 299, som indeholder de matrikulære ændringer, der er foretaget i den mellemliggende periode. Lokalplanforslag 299 for Raadvad foreslås fremlagt i offentlig høring i 10 uger. Forvaltningen foreslår, at der holdes et borgermøde i høringsperioden. Lokalplanforslaget vurderes ikke at ville medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det forslås, at der ikke udarbejdes en miljørapport. Rudersdal Kommune forelægger ligeledes Lokalplanforslag 299 for Raadvad til politisk behandling i juni 2021.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til lokalplan 299 for Raadvad offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 10 uger,
2. høringsområdet godkendes,
3. der afholdes borgermøde om planforslaget i høringsperioden,
4. der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslaget.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. januar 2021, at der skulle arbejdes med en alternativ proces fremfor et § 14 forbud mod matrikulære ændringer i Raadvad, og at forvaltningen skulle udarbejde et revideret lokalplanforslag til fornyet behandling. I den mellemliggende periode er der foretaget matrikulære ændringer i områder, så bla det sydlige åløb samt naturskolen er udstykket selvstændigt. De ændrede matrikelgrænser er indeholdt i det nye lokalplanforslag. Dette lokalplanforslag (bilag) har ikke beskrevet i selve formålsbestemmelsen, at lokalplanen skal fastholde områdets matrikulering. Det betyder, at det fortsat vil være muligt for kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde at dispensere fra lokalplanens § 4, der fastsætter, at der ikke må foretages matrikulære ændringer. Det er forvaltningens vurdering, at området generelt er fuldt udstykket, men det kan dog ikke udelukkes, at der i fremtiden vil være behov for mindre skelreguleringer.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Rudersdal Kommune og i Lyngby-Taarbæk Kommune. Lokalplanforslagets afgrænsning følger stort set afgrænsningen i den gældende Lokalplan 187 for Raadvad i Dyrehaven (bilag). Dog er området udvidet lidt, så lokalplanen omfatter mere af vejen "Raadvad", og hele busvendepladsen samt haverne syd for Mølle dammen.

### Formålet med lokalplanen

Det er lokalplanens formål at:

- sikre områdets kulturarv og landskabskarakter samt områdets anvendelse til håndværk, kunsthåndværk, anden publikumsorienteret service, boliger samt viden og formidling af bygningshåndværk og natur,
- sikre området som et attraktivt udflugtsformål med rekreative og landskabelige interesser,
- sikre opretholdelse af det bestående kulturmiljø i form af den unikke kulturhistorie, herunder oplevelsen af den historiske sammenhæng mellem fabriksområdet og de gamle arbejderboliger,
- udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

### Anvendelse

Lokalplanens område må kun anvendes til rekreativt område indeholdende en blanding af boliger, håndværkspræget erhverv, samt publikumsorienteret service og formidling. Lokalplanområdet er opdelt i 7 delområder. Anvendelsen inden for de 7 delområder svarer til den anvendelse, der er gældende i dag, undtagen for delområde D (børnehaven) og E (vandrerhjemmet).

Inden for delområde D er anvendelsen udvidet til, udover institution for børn, unge og ældre, også at kunne anvendes til helårsboliger, dog maks. 2 boliger. Der tillades desuden indrettet værksteder i stueetagen i tilknytning til den enkelte bolig. Værkstederne må kun drives af dem, der bebor de pågældende boliger, og indretningen til værksteder skal være godkendt af kommunalbestyrelsen. Ejendommen tillades desuden også anvendt til udflugtsformål, formidling- eller undervisningsformål, der efter kommunalbestyrelsens opfattelse kan indpasses i Raadvads særlige miljø.

Inden for delområde E er anvendelsen udvidet til, udover vandrehjem, også at kunne være til hotel / pensionat. Dette tillades kombineret med restaurant- / café- / konferencefaciliteter. Området tillades desuden anvendt til udflugtsformål, der efter kommunalbestyrelsens vurdering kan indpasses i Raadvads særlige miljø.

#### Bebyggelsens omfang

Der gives ikke mulighed for yderligere bebyggelse i området. For have arealerne mod Mølledammen gælder dog, at der ikke må opføres nogen faste anlæg eller bebyggelse (f.eks. havemure, skure, drivhuse mv.) der er højere end 1,2 m, således kigget over Mølledammen til bebyggelsen syd for dammen sikres.

#### Udstykninger

Lokalplanens § 4 fastsætter, at det ikke er tilladt at foretage matrikulære ændringer. Da det nu ikke er en del af lokalplanens formål at fastholde områdets matrikulering vil der dog kunne dispenseres fra §4.

#### Bebyggelsens udseende

Da bebyggelsen både er fredet og bevaringsværdig må den ikke ændres uden tilladelse fra både kommunalbestyrelsen og Slots- og Kulturstyrelsen. Der vil i forbindelse med evt. ansøgninger blive foretaget en konkret vurdering af, om det ansøgte er i overensstemmelse med bygningens arkitektur og historie. For såkaldt "sekundær bebyggelse", såsom skure, vognporte, overdækninger mv. er det fastsat at disse kun må opføres i træ, malet mørkegrøn eller mørkerød. Tage skal beklædes med tagpap eller røde tagsten.

#### Bebyggelsens omfang

Lokalplanen sætter en maks. størrelse på 200 m<sup>2</sup> for de enkelte enheder i delområde B, så der kan sikres en vis variation i områdets erhverv. De forskellige enheder svinger i dag fra 18 m<sup>2</sup> - 425 m<sup>2</sup> (naturskolen).

#### Hegning

Der er særlige områder, som er kendetegnet ved at være heget med lave, lodrette rafter. Dette særkende sikres i lokalplanen. Andre steder gives der også mulighed for lave, levende hegn suppleret med trådhegn. For at bevare den sammenhængende karakter af fabriks- / værkstedsområdet (delområde B) må der slet ikke hegnes her.

#### Bevaring

Lokalplanen lægger et "ekstra lag" beskyttelse oven på de eksisterende bygningsfredninger og fredning af anlæg, i det der udpeges bevaringsværdige bygninger og haveanlæg. Derudover fastsættes det, at hovedadgangsvejen "Raadvad" skal bevares i sin overordnede udformning og udtryk. Udpegningerne betyder, at både Slots- og Kulturstyrelsen og kommunen skal give tilladelse til ydre ændringer af bygninger. Såfremt en bygning af fredes vil der stadig gælde et nedrivningsforbud i henhold til lokalplanens bestemmelser.

#### Beplantning

Der udpeges bevaringsværdige træer og hække (ved Raadvad Kro og vandrerhjemmet), som er særligt markante i området.

#### Høring og borgermøde

Det foreslås, at Lokalplanforslag 299 for Raadvad sendes i offentlig høring i 10 uger (forlænget pga. sommerferieperioden) inden for det viste høringsområde (bilag). Lokalplanforslaget fremsendes desuden til de på bilaget nævnte myndigheder og interessenter. Det foreslås samtidig, at der afholdes et borgermøde i løbet af høringsperioden forventeligt efter sommerferien. Alt efter den aktuelle Covid-19 situation vil det blive vurderet om borgermødet skal afholdes fysisk eller digitalt.

#### Miljøscreening

Lokalplanforslaget er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering (bilag). Lokalplanforslaget vurderes ikke at ville medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det foreslås, at der ikke udarbejdes en miljørapport. Afgørelse om, at der ikke udarbejdes miljørapport bliver annonceret samtidig med lokalplanforslaget.

## Lovgrundlag

Planlovens §§ 24, 25 og 26 om offentliggørelse af planforslag.

Miljøvurderingslovens § 33 om offentliggørelse af afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler pkt. 1-3.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler pkt. 4.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Ad 1-3) Anbefalet.

## **Bilag**

Lokalplanforslag 299 for Raadvad

Høringsområde Lokalplanforslag 299 for Raadvad

Miljøscreeningsskema Lokalplan 299 for Raadvad

Oversigtskort

# Punkt 6: Høringssvar til Kommuneplan 2021 Gentofte Kommune (Beslutning)

01.01.00-P17-4-21

## Resume

Forslag til Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune er sendt i høring frem til 19. juli 2021. Forvaltningen vurderer, at forslag til Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune ikke som sådan vil få indflydelse på udviklingen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Som nabokommune er der dog enkelte emner, der kan give anledning til dialog. Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til høringssvar til Gentofte Kommune.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at høringssvaret godkendes.

## Sagsfremstilling

Kommuneplanen i Gentofte Kommune er en samlende plan for den fysiske planlægning, der skal skabe helhed i Gentofte Kommunes fremtidige udvikling. [Forslag til Kommuneplan 2021](#) indarbejder emnerne fra Gentofte Kommunes Planstrategi 2021 med emnerne: Arkitektur og kulturarv, Grønne og blå strukturer, Attraktive og levende bydelscentre, Bæredygtighed, Klimaforandringer og Arealressourcer.

Man kan læse Kommuneplanforslag 2021 for Gentofte Kommune via dette link:

<https://gentofte.dk/det-lokale-demokrati/sammen-om-gentofte/borgermoeder-hoeringer-og-afgoerelser/forslag-til-kommuneplan-2021-for-gentofte-kommune/>

Kommuneplanforslag 2021 for Gentofte Kommune indeholder overordnet disse emner:

- Arkitektur og kulturarv: Værdifulde kulturmiljøer er afgrænset og beskrevet. Ændringerne vurderes ikke at påvirke Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Grønne og blå strukturer: Tre overordnede landskabsstrøg er beskrevet, Grønt Danmarkskort er indarbejdet, og der er suppleret med bestemmelser, der skal sikre særligt værdifulde naturområder og eksisterende potentielle økologiske forbindelser. Ændringerne vurderes ikke at påvirke Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Attraktive og levende bydel centre: Kommuneplanforslaget giver mulighed for at fremme et levende byliv gennem flersidig anvendelse af bygninger og uderum samt udvikling af byrum som ramme om fællesskaber. Enkelte af disse områder ligger tæt på kommunegrænsen, hvorfor ændret anvendelse ikke kan udelukkes i mindre grad at påvirke Lyngby-Taarbæk Kommune, fx i forhold til ændrede trafikmønstre.  
Den maksimalt tilladte butiksstørrelse i lokalcentrene er sat ned til 500 m<sup>2</sup>, hvorved den svarer til normen i bydelscentrene i Gentofte Kommune. Ændringerne vurderes ikke at påvirke Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Bæredygtighed: Kommunens strategi for bæredygtig udvikling samt FN's Verdensmål er indarbejdet med bestemmelser, der kan understøtte bæredygtig mobilitet og etablering af almene boliger. Ændringerne vurderes ikke at påvirke Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Klimaforandringer: Der er indføjet bestemmelser, der har til formål at sikre bebyggelser og anlæg mod havvandsstigning, stormflod og skybrud. Ændringerne vurderes ikke at påvirke Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Arealressourcer: Kommuneplanforslaget afvejer, hvordan kommunen mest hensigtsmæssigt kan planlægge for anvendelsen af arealer og bygninger med inddragelse af aktuelle behov og ønsker samt sikring af kulturarv og nabohensyn. Som beskrevet under 3. pkt., kan det ikke udelukkes at ændrede anvendelser af ejendomme i Gentofte Kommune kan påvirke Lyngby-Taarbæk Kommune i mindre grad.

## Høringssvar

Forvaltningen har udarbejdet høringssvar til Gentofte Kommune (bilag) med fokus på mulige dialogområder:

- sikre og styrke sammenhængende værdifulde grønne områder, der kendetegner områder i såvel Gentofte som Lyngby-Taarbæk Kommuner,
- tiltag i forbindelse med oversvømmelser, erosion og havstigning samt klimatiltag, der vurderes at kunne ”overskride” kommunegrænsen,
- tiltag til at styrke cyklisme og trafikale forbindelser i bred forstand af interesse for ikke alene beliggenhedskommunen

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Anbefalet.

## **Bilag**

Høringssvar til forslag til Kommuneplan 2021 - Gentofte Kommune

## **Punkt 7: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)**

01.02.00-P20-5-20

## Punkt 8: Værestedet Paradiset (Beslutning)

82.20.00-P20-7-21

### Resume

Forvaltningen orienterede i maj Social- og Sundhedsudvalget og Økonomiudvalget om det igangværende arbejde med at tilvejebringe tilstrækkelige fysiske rammer for værestedet Paradiset. I forlængelse heraf fremlægger forvaltningen forslag til en på kort sigt genhusning af værestedet Paradiset på Jægersborgvej 8, idet værestedets pavilloner på Toftebæksvej 9 er etableret med dispensation, og den bygningsmæssige tilstand er så ringe, at den ikke kan renoveres til et tidssvarende niveau. Værestedets pavilloner bør nedrives. En nedrivning og genhusning forudsætter bevilling til anlæg og afledt drift.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Værestedet Paradiset på kort sigt genhuses på Jægerborgvej 8, samt at pavillonerne på Toftebæksvej 9 nedrives. Der afgives i den forbindelse en anlægsbevilling på 3,1 mio. kr. i 2021, finansieret af puljen til mindre bygningsmæssige justeringer i 2021 og 2022, samt af Puljen til mindre bygningsarbejder på borgernære områder i 2022, jf. økonomiafsnittet og en driftsbevilling på 0,1 mio. kr. fra og med 2022 på aktivitetsområdet Ejendomme, finansieret af puljen til afledte bygningsændringer på aktivitetsområdet puljer.
2. der udarbejdes en plan for en permanent lokalitet i Lyngby Centrum, og at udgiften hertil på 0,5 mio. kr. finansieres via konkret disponering i 2022 på driftspuljen til behøvsafklaring under aktivitetsområdet Ejendomme,
3. forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige tilladelser, herunder fravigelse fra kommuneplanens anvendelsesbestemmelser, til etablering af midlertidig lokalisering på Jægersborgvej 8.

### Sagsfremstilling

Paradiset er en socialfaglig indsats for socialt udsatte borgere, der har svært ved at indgå i etablerede fællesskaber samt borgere, som er hjemløse eller funktionelt hjemløse.

Økonomiudvalget behandlede den 20. maj 2021 sagen ”Værestedet Paradiset”. I den forbindelse havde forvaltningen foreslået politisk - ud over at tage information om igangværende genforhandling med Kirkens Korshær, som driver værestedet, til efterretning – at tilslutte sig en midlertidig genhusning af værestedet Paradiset i den kommunale ejendom Jægersborgvej 8. Social- og Sundhedsudvalget og Byplanudvalget havde anbefalet indstillingen. Økonomiudvalget besluttede med hensyn til genhusningsspørgsmålet imidlertid følgende: ”Godkendt, at der arbejdes videre med et forslag til en genhusning af værestedet Paradiset, idet der ønskes alternativer til Jægersborgvej.” Med hensyn til spørgsmålet om den langsigtede løsning blev det besluttet at: ”Godkendt, idet der forelægges et forslag til permanent placering.”

Forvaltningens videre arbejde med sagen beror således på en nærmere afklaring af, hvad der konkret er relevant som ”alternativer” ud fra de i sagen i øvrigt beskrevne forudsætninger, herunder ikke mindst nærhed til bymidten.

#### Bygningsvurdering – Toftebæksvej 9

Værestedet Paradiset er indrettet i let pavillonbyggeri opført i hhv. 1990 og 1994 og er anbragt på en del af kommunens private parkeringsplads ved Toftebæksvej 9, 2800 Kgs. Lyngby. Værestedet blev etableret som to sammenbyggede pavilloner, og i 1994 blev der suppleret med yderligere en pavillon. Pavillonerne er opført med et kortsigtet perspektiv for øje og er nu i meget ringe vedligeholdelsesmæssig forfatning (jf. de to bilag), og bygningen indeholder ikke alle hensigtsmæssige funktioner for at understøtte brugernes behov. Der er blandt andet brug for badefaciliteter, forbedrede toiletforhold samt et køkken til anretning af måltider. På grund af den ringe vedligeholdelsesmæssige stand er der behov for en løsning inden for en kort tidsramme, såfremt aktiviteten skal opretholdes.

Genhusning af værestedet Paradiset på Jægersborgvej 8

Forvaltningen har arbejdet videre med et forslag til en genhusning af værestedet Paradiset i en kommunalt ejet ejendom i Lyngby centrum. Det foreslås, at ejendommen Jægersborgvej 8, på kort sigt anvendes til genhusning af den socialfaglige indsats. Således vil ejendommen ændre status fra kommunal udlejningsbolig til ejendom for kommunalt formål. Ejendommen ligger bynært og isoleret og støder op til en kommunalt ejet parkeringsplads på den ene side, et kommunalt ejet areal på den anden side, motorvejen samt Jægersborgvej.

Jægersborgvej 8, der er på 78 m<sup>2</sup> og indeholder tre værelser, et køkken og et badeværelse, har været anvendt som udlejningsejendom, med deraf almindelig slitage til følge. Der er derfor behov for istandsættelse inden indflytning, herunder eftergang af facader og tag samt nødvendige reparationer. Desuden er det påkrævet med en malerbehandling og opdatering af bygningens installationer (el og VVS). Eftersom ejendommen ikke er tilstrækkelig stor til at rumme værestedets nuværende antal brugere, er der også behov for at supplere med køb af pavillon på ca. 78 m<sup>2</sup> indeholdende toilet, anretterkøkken og badefaciliteter. Pavillonen kan samtidig fungere som støjafskærmning for motorvejen.

#### Alternativ genhusning af værestedet Paradiset

Forvaltningen har vurderet muligheden for eventuelle andre placeringer end Jægersborgvej 8. En mulighed var fx spejderhuset på Rustenborgvej, der er en bygning på 297 m<sup>2</sup>, som ligger på en 504 m<sup>2</sup> grund. Bygningen ligger indenfor gældende skovbyggelinje og åbeskyttelseslinje, og området er del af befæstningsanlæg. Samtidig er bygningen i flere etager, hvilket fordrer etablering af elevator samt flere vådrum. En genhusning af værestedet Paradiset i spejderhuset fordrer ydermere en genhusning af spejderne, som anvender huset på nuværende tidspunkt. En eventuel genhusning af værestedet Paradiset i spejderhuset vurderes derfor på det nuværende vidensgrundlag om lokationen mht. fx beskyttelseslinjer og forventelig omkostningstung ombygning at være uhensigtsmæssig.

Ydermere har forvaltningen den 21. maj 2021 skrevet til FGU Nord i relation til ejendommen Firskovvej 4 (tidligere Medieskolen). ”Kommunen har tidligere forespurgt om muligheden for dengang straks at leje sig ind i ejendommen, der synes at have stået ubenyttet hen, siden FGU rømmede den, til kommunale formål - herunder til brug som undervisningskapacitet. Kommunens tilbud, Værestedet Paradiset, blev etableret i 1990 som en socialfaglig indsats for dels socialt udsatte borgere, der ofte kan have svært ved at indgå i etablerede fællesskaber, dels for borgere, som er hjemløse eller funktionelt hjemløse. Kommunen skal tilbyde sådanne borgere en opsøgende indsats og i øvrigt opfylde behovet for et åbent og støttende fællesskab. Stedet drives af Kirkens Korshær i henhold til aftale med kommunen herom. Imidlertid er værestedets nuværende pavilloner i en sådan bygningsmæssig meget ringe tilstand, at der er behov for midlertidigt at kunne genhuse værestedet andetsteds og fortsat bynært i Kgs. Lyngby. Ejendommen Firskovvej 4 egner sig til også til dette kommunale formål. Der forespørges derfor - i forlængelse af den tidligere forespørgsel om kommunens adgang til at leje ejendommen til kommunale formål – hermed konkret om mulighed for at anvende bygningen til Værestedet Paradiset på nærmere aftalte lejevilkår.” Det er forvaltningens vurdering, at det vil have længere udsigt at skabe en løsning for værestedet i ejendommen, og at det således ikke er et muligt alternativ for en genhusning af værestedet på nuværende tidspunkt.

#### Nedrivning af pavilloner på Toftebæksvej 9 foreslås for at reducere omkostninger

Forvaltningen foreslår, at pavilloner på Toftebæksvej 9 nedrives, fordi de ikke er tidssvarende og ikke kan føres op til en nutidig standard, hvor de overholder BR18. Samtidig er de delvist placeret på det fredede fortidsminde.

#### Den videre proces

Forvaltningen arbejder fortsat videre med at afklare grundlaget for, at det på et senere tidspunkt kan træffes beslutning om valg mellem andre mulige scenarier i Lyngby Centrum fx:

- Paradiset placeres i området ved Toftebæksvej 9 / Fæstningskanalen i en bygning
- Paradiset anvender faciliteterne på Jægersborgvej 8 permanent. Dette indebærer, at der arbejdes videre med at belyse planforhold, tekniske forhold, økonomi og tid.
- Der kan afsøges en anden mulig permanent placering til Paradiset.

## Planforhold og behov for beslutning om afvigelse

Jægersborgvej 8 er ikke omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan. Ejendommen ligger i kommuneplanens enkeltområde 1.2.61, der er udlagt til åben-lav boligbebyggelse. I boligområder af denne type giver kommuneplanens generelle rammer overordnet mulighed for indretning af institutioner til børn og unge samt til ældreboliger.

En flytning til Jægersborgvej 8, også selv ved en midlertidig flytning på fx 1 år, er således en afvigelse fra kommuneplanens rammer. For en tilladelse til sådan afvigelse taler blandt andet, at der mellem ejendommen og den næste egentlige boligejendom (Jægersborgvej 12) i dag er placeret en offentlig tilgængelig p-plads. Før meddelelse af egentlig tilladelse, vil der blive foretaget naboorientering.

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at en anvendelse af Jægersborgvej 8 til Paradiset vil kræve en byggetilladelse i forhold til anvendelsesændring og evt. andre byggekrav, samt at der derudover skal ske en forudgående orientering i naboområdet med hensyn til afvigelse fra kommuneplanens rammer og en egentlig beslutning herom i Byplanudvalget.

## Dialog med værestedet Paradiset

Forvaltningen har været i dialog med Paradisets ledelse omkring sagen og den kommende genhusning af værestedet. Ledelsen angiver overfor forvaltningen, at det er en fornuftig løsning med genhusning på Jægersborgvej 8, som de derfor bakker op omkring.

## Lovgrundlag

Ombygninger, herunder evt. som følge af ændrede anvendelser af lokaler/lokaliteter skal følge Bygningsreglementets regler. Det kan evt. blive nødvendigt med mindre dispensationer, dette kunne være ift. energiforhold.

Etablering af kapacitet ved nybygning eller ved nyindrettelse og ændret anvendelse af eksisterende bygninger kan tillige kræve lokalplanlægning samt tillæg til kommuneplanen. Særskilt sag om dette forelægges Byplanudvalget på et senere tidspunkt.

Indgåelse af aftaler om rådgivning og entrepriser som led i en byggesag skal ske under iagttagelse af gældende lovgivning, herunder eksempelvis udbuds- og tilbudsloven. Indgåelse af aftaler er i øvrigt almindelig aftaleret, i hvilken forbindelse branchespecifikke standardbestemmelser ofte anvendes i forbindelse med aftaleindgåelse (f.eks. AB-systemet).

Social- og Indenrigsministeriets "Budget- og regnskabssystem for kommuner"

## Økonomi

Den estimerede udgift forbundet med ombygningen af Jægersborgvej 8, køb og opsætning af pavillon på Jægersborgvej 8 samt nedrivning af pavillon på Toftebæksvej 9 er estimeret til at udgøre 3,1 mio. kr., hvoraf der forventes at være udgifter på 1,2 mio. kr. i 2021 og 1,9 mio. kr. i 2022.

Forvaltningen foreslår, at der gives en anlægsbevilling på 3,1 mio. kr. til entreprise, rådgivning, intern projektstyring og øvrige omkostninger forbundet med genhusningen af værestedet Paradiset, som dels finansieres af puljen til mindre bygningsmæssige justeringer i 2021 (0,4 mio. kr.) og 2022 (1,9 mio. kr.), dels finansieres af puljen til mindre bygningsarbejder i borgernære områder i 2021 (0,8 mio. kr.).

Den estimerede udgift til afledt drift forbundet med genhusningen på Jægersborgvej 8 udgør 51.500 kr., idet udgifter til el, vand, varme og rengøring afholdes indenfor driftstilskuddet til Kirkens Korshær.

Der forventes endvidere et nettoindtægtstab på udleje af jægersborgvej 8, på 45.000 kr. i alt. Omvendt forventes en besparelse på det tilhørende driftsbudget på Toftebæksvej 9 på knap 11.500 kr., som vil være modgående driftsbehovet på genhusningen.

Der er derfor et samlet driftsbehov på 85.000 kr., som foreslås finansieret af puljen til afledte bygningsændringer.

Tabel til bevillingsmæssige ændringer:

Overskrift	Udvalg / Aktivitetssområde	2021	2022	2023	2024	2025	Varig?
Genhusning af værestedet Paradiset på Jægersborgvej 8  (nyt bevillingsprogram)	Økonomiudvalget / Anlæg	1.200	1.850	0	0	0	Nej
Finansiering - Puljen til mindre bygningsmæssige justeringer  (0060810010) + (0060830026)	Økonomiudvalget / Anlæg	-400	-1.850	0	0	0	Nej
Finansiering - Puljen til mindre bygningsarbejder - borgernære områder  (0060813009)	Økonomiudvalget / Anlæg	-800	0	0	0	0	Nej
Drift af Jægerborgsvej 8	Økonomiudvalget / Ejendomme	0	52	52	52	52	Ja
Ophør af udleje Jægerborgsvej 8	Økonomiudvalget / Ejendomme	0	45	45	45	45	Ja
Finansiering - Nedrevet pavillon	Økonomiudvalget / Ejendomme	0	-12	-12	-12	-12	Ja
Finansiering - Puljen til afledte bygningsændringer	Økonomiudvalget / Puljer	0	-85	-85	-85	-85	Ja
I alt		0	0	0	0	0	

(2021 P/L-niveau, t. kr.)

## Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Byplanudvalget fsva. indstillingspunkt 3.

Social- og Sundhedsudvalget fsva. indstillingspunkt 1-2.

## Beslutning

Social- og Sundhedsudvalget, den 8. juni 2021

Ad 1) Sagen oversendes til Økonomiudvalget, med henblik på at undersøge muligheden for opsætning af nye midlertidige pavilloner på Toftebæksvej 9.

Ad 2) Anbefalet.

Kasper Langberg var fraværende (B), i stedet deltog Gitte Kjær-Westermann (B).

Hanne Agersnap (F) var fraværende, i stedet deltog Sigurd Agersnap (F).

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Ad 3) Udsat med henvisning til protokol fra Social- og Sundhedsudvalget.

## **Bilag**

Oversigtskort

Tilstandsrapport for Toftebæksvej 9 - Paradiset

Paradiset - tilstand. November 2020. Fotos

## **Punkt 9: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)**

82.20.03-P20-1-21

# **Punkt 10: Gyrithe Lemches Vej 14 - Pavillon, forlængelse af opstilling (Beslutning)**

02.00.00-P21-44-21

## **Resume**

TEC søger om tilladelse til at forlænge opstillingen af pavillon på Gyrithe Lemkes Vej 14, Lyngby Idrætsby til udgangen af 2026. Pavilloner er opstillet ved Gyrithe Lemches Vej tæt på Maskinmesterskolen.

## **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at der gives tilladelse til forlængelsen.

## **Sagsfremstilling**

Der er 17. juni 2016 meddelt byggetilladelse til opstillingen for en tidsperiode til 30. juni 2021. Efter opstillingen er der søgt og opnået dispensation fra elvarmeforbud i henhold til BR 10, idet pavillonerne er forsynet med ventilationsanlæg og radiatorer baseret på el-forsyning og under forudsætning af, at der anvendes grøn strøm.

Sagen vedrørende pavillon er tidligere behandlet på Byplanudvalgets møder den 16. marts 2016 og den 22. februar 2017 (bilag).

TEC har forespurgt, om det vil være muligt at forlænge tidsperioden for opstilling af pavilloner på Kommunens areal (idrætsareal, del af stadion) på Lundtofte Vej 53A, ved Gyrithe Lemches Vej og Maskinmesterskolen. TEC har et behov for forlængelse af den midlertidige placering i Kommunen, mens de arbejder med deres ejendomsstrategi, der medfører en del rokader mellem deres adresser. I den forbindelse har de brug for at kunne benytte pavillonerne (bilag).

Området hvor pavillonerne er opstillet, er omfattet af kommuneplansramme 1.6.42, som er udlagt som rekreativt område, idrætsanlæg. Endvidere gælder, at al bebyggelse skal holde sig syd for boldbanerne. Undtaget herfor er skure og tekniske anlæg, herunder lysmaster, boldnet med videre. Det vil derfor kræve, at kommunen vælger at forlænge fravigelse af kommuneplanens rammer.

Forvaltningen finder, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte, dog vil en forlængelse medføre, at parkeringsprojekt udskydes tilsvarende. Parkeringsprojekt er godkendt i Kommunalbestyrelsen den 28. maj 2020 (bilag).

## **Lovgrundlag**

Planlov, byggelov, kommunal fuldmagt

## **Økonomi**

Såfremt der meddeles tilladelse, vil der blive udarbejdet forlængelse af lejekontrakt.

## **Beslutningskompetence**

Økonomiudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Anbefalet, idet der kun gives tilladelse frem til den 1. juli 2023.

## **Bilag**

Forespørgsel om forlængelse af midlertidig pavillon

Byplanudvalget - Beslutning 22-02-2017

Byplanudvalget - Beslutning 16-03-2016

KMB - Beslutning 28-05-2020 Pkt. 18 Parkering langs Gyrithe Lemches Vej,

Oversigtskort

# Punkt 11: Hollandsvej 5 og 7 - Præsentation af revideret projekt (Beslutning)

02.00.00-G02-8-20

## Resume

Grundejer har henvendt sig til kommunen vedr. til- og ombygning af beboelsesejendommen på Hollandsvej 5A-E og 7A-B. Byplanudvalget afviste den 13. januar 2021 projektet, som det forelå. Grundejer har på den baggrund fremsendt et revideret projekt. Udvalget skal beslutte, hvorvidt det reviderede projekt skal danne grundlag for en lokalplan.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det reviderede projekt kan danne grundlag for en lokalplan, såfremt der sker en yderligere tilpasning af projektet, der skaber større afstand til den overfor beliggende bebyggelse.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Byplanudvalget besluttede 13. januar 2021 at afvise et fremlagt projekt fra grundejer på det da foreliggende grundlag. Grundejer har efterfølgende fremsendt et revideret projektforslag (bilag).

### Det reviderede projekt

Ændringerne i forhold til det i december fremlagte forslag er i hovedtræk:

- Forøget afstand (2,5 m) til skel, og derved forøget afstand til nabobebyggelse med vinduer, idet tilbygningen er gjort tilsvarende kortere. Der er herefter ca. 10 meter mellem de to bygninger og dermed mere svarende til den afstand der i sidste sagsfremstilling blev henvist til på 10,3 meter mellem to lignende byggerier i området. Det fremhævede eksempel fra området er dog kun i 3 etager (begge byggerier) mod det ansøgte projekt på 4 etager. Stuelejligheder på naboejendommen over for det ansøgte projekt vil derfor alt andet lige stadig opleve en større lysdæmpning som følge af projektet, end eksemplet fra området, hvor det modstående byggeri kun er i 3 etager. Området som helhed er generelt præget af byggeri i 2-3½ etager. Kun et enkelt sted inden for rammeområdet er der byggeri i op til 5 etager.
- Tag udføres nu som sadeltag og if. fremsendt tegningsmateriale med samme taghældning som på den nuværende bygning. Taghældningen er mindre end på de fleste beboelsesbygninger i området, og med den foreslåede, nye højde vil bygningen ikke alle steder fra gadeplan opleves som værende med saddeltag, men fremstå mere som en bygning med fladt tag.
- Tilbygning og ny tagetage udføres i rødt tegl. Der vil være tale om skalmur, da bygningskonstruktionen, som beskrevet i januar-sagen, ikke vil kunne bære en alm. muret mur. Det kan derfor blive et spørgsmål, i hvor høj grad, det vil være muligt at finde et materiale, som vil fremstå i samme farve/nuance og karakter som den nuværende tegl. De nye tilbygninger kan derfor stadig komme til at fremstå som et visuelt brud med det eksisterende byggeri, både for den overliggende etage og for tilbygningen mod syd.

Ejendommen består i dag af 30 lejligheder. Med det fremsendte opdaterede projekt skabes der, som i det oprindelige forslag, 26 nye lejligheder (1-, 2- og 3-værelses lejligheder). Ændringen i forhold til det oprindelige forslag er, at 2-værelseslejlighederne er gjort mindre. Der etableres elevatoradgang til alle lejligheder i nybygning og til ny tagetage via altangang. De omgivende friarealer indrettes så grønne som muligt. Eksisterende træer og buske bevares så vidt muligt, og der suppleres, så der opnås en uændret eller positiv træbalance.

### Planforhold

Der er i dag ikke lokalplan for området. Gældende kommuneplanramme (2.1.81 - Lyacvej) giver mulighed for etageboligbyggeri i op til 5 etager og en bebyggelsesprocent på 90, beregnet ud fra kommuneplanrammens område som helhed.

En gennemgang af ejendommens bindinger har vist, at der på ejendommen er lyst en servitut (fra 1929) som hindrer bebyggelse, som i det fremsendte projekt. En ny lokalplan kan aflyse servituten.

## Projektet

Det ansøgte projekt er 4 etager og indeholder 1655 etagemeter fordelt på 26 mindre lejligheder (fra 53 - 85 m<sup>2</sup>) på 1 - 3 værelser. Efter sammenlægning af projektområdets matrikler vil bebyggelsesprocenten være 87.

Det ansøgte projekt ligger dermed inden for gældende kommuneplanramme om etageantal og bebyggelsesprocent. Kommuneplanrammen dækker dog et stort areal, og området der ansøges om, er i dag bebygget med boligbebyggelse på 2, 3 og 3½ etager. Kun i kommuneplanrammens sydøstlige hjørne (modsat den ansøgte beliggenhed i rammens nordvestlige hjørne) er der byggeri i 5 etager. Ejendommen ligger ud til en park, hvor der til den anden side af parken ligger kontorerhvervsbyggerier på 6 etager.

Der ansøges om at forlænge den eksisterende boligbebyggelse sammen med den nye 4. etage, således at gavlen (uden vinduer) vil være i en afstand til den overfor beliggende beboelsesejendoms facade (med vinduer) på ca. 10,1 m.

## Facader/materialer

Angående materialevalg oplyser bygherre, at det vil være muligt at udføre overbygningen samt tilbygningen med røde tegl (skalmur). Taget udføres i zink.

## Skygger

Skyggediagrammer er vedlagt det af ansøger fremsendte materiale. Af disse fremgår det, at det primært er de tidlige morgentider, som giver anledning til skygge på naboliggende boliger.

## Trafik og parkering

De 26 lejligheder i forskellig størrelse, afkaster et krav om etablering af 31 p-pladser samt pladser til handicap-parkering. Dette krav viser bygherre på plantegningen at efterleve.

## Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer samlet, at

- området overvejende er præget af byggeri i 2-3½ etager, idet eneste eksisterende byggeri i 5 etager inden for kommuneplanrammen ligger ud mod Lyngby Hovedgade og Chr. X's Alle. Byggeri i 5 etager, som kommuneplanrammen giver mulighed for, udgør således kun en lille del af den samlede kommuneplanramme. Det ansøgte byggeri i 4 etager er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Hvis udvalget vurderer, at det ansøgte overordnet ikke skal danne ramme for ny lokalplan, kan projektet afvises med henvisning til den pålagte servitut. I dette tilfælde bør man overveje i en efterfølgende proces at ændre kommuneplanrammen, så den tillader fx byggeri i max. 3½ etager.
- projektet stadig giver anledning til en grad af lysdæmpning og indbliksgener i stuelejligheder m.fl. på naboejendommen over for det ansøgte projekt. Der er dog tale om en forbedring i forhold til det oprindeligt ansøgte projekt.
- der er sandsynlighed for, at det nye facademateriale vil bryde med den øvrige facade, selv hvis det tilstræbes at finde en tegl (skaller), der ligner den eksisterende teglmur.
- beboelsesbygningen set fra gadeplan kun nogle steder fra vil opleves som udført med sadeltag, pga. bygningshøjde og den lille taghældning.

## Lovgrundlag

Planloven.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 12. maj 2021

Udsat.

Simon Pihl Sørensen (A) deltog ikke under dette punkt.

### Supplerende sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede den 12. maj 2021 at udsætte sagen. Kommunen har modtaget grundejers bemærkninger til sagsfremstillingen (bilag), hvortil forvaltningen har udarbejdet et kommenterende notat til bygherres bemærkninger (bilag). Kommunen har desuden modtaget kopi af skrivelse tilsendt medlemmerne af Byplanudvalget fra beboere i ejendommene Hollandsvej 5F – 5J (bilag), samt grundejers bemærkninger til skrivelserne (bilag).

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Afvist, idet udvalget i forbindelse med næstkommende kommuneplanrevision foreslår, at kommuneplanrammen ændres, så rammen tillader byggeri i max. 3,5 etage.

## **Bilag**

Hollandsvej revideret projektforslag

Grundejers bemærkninger til sagsfremstillingen

Forvaltningens kommentarer til bygherres bemærkninger til sagsfremstillingen

Beboere i ejendommene Hollandsvej 5F – 5J' skrivelse til Byplanudvalget

Grundejers bemærkninger til beboeres skrivelse

Oversigtskort

# Punkt 12: Lystoftevej 1-13 samt Kulsviervej 65-73 - større ombygning jf. tilsagn fra Landsbyggefonden (Beslutning)

02.00.00-P19-30-20

## Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget dispensationsansøgning vedrørende omfattende renoveringer, samt om-/tilbygninger til ca. 80 lejligheder, der fordelt på ni bygningskroppe udgør den almene etageboligbebyggelse Lystofte Huse. Med sagen skal der tages stilling til dispensationer.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation iht. Byplanvedtægt 1 og fra bygningsreglementet BR18,
2. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

DAB, der administrerer den almene etageboligbebyggelse Lystofte Huse, har konstateret skimmelsvamp i en del af bebyggelsen, og har følgende sendt ansøgning om planmæssig tilladelse til at renovere og efterisolere bebyggelsens ydervægge og tag, hvorved vægtykkelserne forøges og taghøjden øges med ca. 20 cm.

Idet der i forvejen skal ske omfattende og ressourcekrævende ombygninger af bebyggelsen, søger DAB samtidig om tilladelse til at forbedre boligerne, herunder ved bla. at etablere sydvendte altaner til de eksisterende boliger på 1. sal, og mindre terrasser med trappetforbindelse op til lejlighederne i de høje stueetager. På fire af de i alt ni bygningskroppe, søges der desuden om tilladelse til at udvide otte nuværende 1.sals-lejligheder, så de omfatter en del af bebyggelsens tagetage og om tilladelse til at etablere sydvendte tagkviste med franske altaner til hver af de otteligheder. Ansøger ønsker samtidig at øge det nuværende antal p-pladser på ejendommen fra 37 til 41. Det ansøgte er beskrevet i situationsplaner, principsnit og facadetegninger (bilag).

### Nødvendige dispensationer

Det ansøgte forudsætter dispensation fra:

- Byplanvedtægt 1, idet etageantallet på fire af de ni bygningskroppe ønskes øget fra de nuværende - og maksimalt tilladte - to etager til to etager med udnyttet tagetage.
- Naturbeskyttelsesloven § 18, idet bebyggelsen delvist er beliggende indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjerne for de fredede fortidsminder på Brede Bakke.

Det bemærkes, at Kommuneplan 2017-2021 udlægger ejendommen til bebyggelse i op til 2,5 etager, og dispensation fra byplanvedtægt 1, vil således være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Det ansøgte forventes i øvrigt at forudsætte en række dispensationer fra de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet BR18, herunder bla. om: niveaufri adgang, indretning, energiforbrug, dagslys og indeklima. Idet der ikke er søgt formelt om byggetilladelse endnu, er der ikke grundlag for at vurdere om ansøger kan opnå de nødvendige dispensationer fra bygningsreglementet § 18. Dette forhold vil først blive aktuelt, under forudsætning af, at ansøger opnår dispensation fra Byplanvedtægt 1 samt Naturbeskyttelseslovens § 18, jf. ovenfor.

## Politisk behandling

Kommunalbestyrelsen har på møde den 25. juni, 2020 godkendt en ansøgning om økonomiske støtte til projektet, på baggrund af en helhedsplan. Byplanudvalget samt Teknik- og Miljøudvalget skal med denne sag beslutte om forvaltningen kan meddele de fornødne tilladelser og dispensationer i henhold til Byplanvedtægt 1, afsnit 4 og i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18.

## Historik

Det oplyses at Byplanudvalget - for ca. 10 år siden - har bemyndiget forvaltningen til at meddele en lignende dispensation fra Byplanvedtægt 1, dog under forudsætning af, at der ikke indkom mange indsigelser. Sagen blev følgende henlagt, formentlig på baggrund af modstand mod projektet.

## Naboorientering, indsigelser og ejers bemærkninger til indsigelser

Kommunen har den 7. maj 2021 fremsendt naboorienteringer ud til ca. 300 beboere, naboer og virksomheder. Der er følgende modtaget indsigelser fra i alt tre husstande (bilag). Indsigelserne vedrører indblik, lys- og skyggegener samt forventninger om øget trafik, manglende parkeringspladser og ejendomsværdiforringelse. En nuværende beboer har klaget over beboerinddragelsesprocessen og ombygning af den lejlighed vedkommende bebor idag. Kopi af indsigelserne er eftersendt til ejer og rådgivere den 31. maj 2021. Ejers bemærkninger til indsigelserne (bilag).

## Forvaltningens vurdering af indsigelser og ejers bemærkninger

Byggearbejderne vurderes ikke at medføre væsentlige indblik-, lys- eller skyggegener for de omkringboende, idet:

- Altanerne er orienteret mod syd, og vurderes kun at medføre mindre indbliksgener mod ejendommen Lystoftevej 15.
- Der er tale om mindre altaner, der erstatter nuværende franske altaner, og at der ved tagkviste alene etableres franske altaner.
- Træerne på Brede Bakke er højere end de nye taghøjder og tagkviste, og skyggedannelser mod boligområdet øst Kulsviervej vurderes kun at blive påvirket i mindre grad fra såvel altaner som tage og tagkviste.
- Forvaltningen vurderer, at trafikken ikke vil blive væsentligt forøget, idet antallet af boliger ikke forøges. Arealforøgelsen af otte nye boliger vil kunne medføre lidt flere beboere på ejendommen, hvilket imødekommes ved etablering af fire supplerende p-pladser.

Kommunens Tilsyn med almene boligforeninger har, i mail af 14. oktober 2020, informeret klager om, at Tilsynet ikke finder grundlag for at rejse kritik af DAB i forbindelse med håndteringen af vedtagelsen af Helhedsplanen for afdeling Lystoftehuse. Indsigelsen ses ikke at have relevans i forhold til fagudvalgenes behandling af den fremsendte ansøgning om dispensation fra såvel Byplanvedtægt 1 som Naturbeskyttelsesloven.

## Anbefaling

Forvaltningen finder, at der er tale om et hensigtsmæssigt projekt, der bidrager til bebyggelsens arkitektur og brugsværdi og styrker såvel området som bebyggelsen ud fra et bevaringsmæssigt hensyn. Forvaltningen anbefaler derfor at forvaltningen bemyndiges til at meddele de fornødne tilladelser og dispensationer i henhold til Byplanvedtægt 1, Naturbeskyttelsesloven og Bygningsreglementet BR18.

## Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven.

Byplanvedtægt 1.  
Bygningsreglementet (BR18).

Planloven.

Byggeloven.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## Beslutningskompetence

Byplanudvalget behandler pkt. 1

Teknik- og Miljøudvalget behandler pkt. 2.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Ad 1) Godkendt.

## **Bilag**

Situationsplaner, principsnit og facadetegninger

Indsigelser - samlet

Ejers bemærkninger til indsigelser

Oversigtskort

# Punkt 13: Frederiksdalsvej 360 - Udvidelse af terrasse Hotel Signatur (Beslutning)

02.00.00-P21-87-21

## Resume

Signatur Hotel Frederiksdal ønsker at udvide eksisterende terrasse beliggende ud mod Mølleåen. Udvidelsen fordrer dispensation fra fredning af Frederiksdals Gods, dispensation fra naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, landzonetilladelse, dispensation mht. niveaufri adgang samt byggetilladelse. Med sagen skal der tages stilling til, om forvaltningen skal bemyndiges at arbejde for gennemførelse af det ansøgte.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges at

1. anbefale dispensation fra fredningen overfor Fredningsnævnet til udvidelse af terrassen,
2. meddele de nødvendige dispensationer fra åbeskyttelses-, skovbygge- og fortidsmindebeskyttelseslinjer til udvidelse af terrassen,
3. meddele landzonetilladelse til udvidelse af terrassen,
4. meddele dispensation fra niveaufri adgang, § 49 i Bygningsreglement 2018.

## Sagsfremstilling

### Ansøgning

Den eksisterende træterrasse er placeret på hotellets vest facade ud mod Mølleåen. MOE A/S søger på vegne af Signatur Hotel Frederiksdal om tilladelse til renovering og udvidelse af terrassen i længden, således at den bliver ca. 30 m lang. Eksisterende dybde på 5 m bibeholdes. Etablering af 3,5 m bred trappe vil muliggøre offentlig adgang til terrassen fra stien langs Mølleåen. Terrassen udføres i hårdtræ i stil med eksisterende terrasse, idet de vandrette brede gelænderbrædder dog ændres til smallere og mere transparente lameller. Herved gives terrassen et lettere udtryk, således at den vil syne mindre dominerende i forhold til omgivelserne og den bagvedliggende hotelbygning (bilag).

Terrassen vil som i dag heller ikke i fremtiden blive benyttet til egentlige fester, men til udeservering, mindre arrangementer og med offentlig adgang fra stien, vil den nye terrasse blive en aktiv del af lokalmiljøet og bidrage positivt til livet omkring åen.

Det foreslås, at indblik under terrassen afskærmes med bøgehæk, at udformning af eksisterende natursti langs åen bevares, samt at arealet under trærækkerne mellem terrassen og åen kun høstes en gang om året. Derudover foreslås, at der fældes 3 asketræer placeret mellem terrassen og stien grundet deres tilstand og placering i forhold til trappen.

Der søges om dispensation fra § 49 i Bygningsreglement 2018 mht. krav om niveaufri adgang fra stien til terrassen. Niveauforskellen på 1,5-1,8 m medfører, at en eventuel rampe ville skulle være 30 m eller længere. Der vil fortsat være niveaufri adgang til terrassen via hotellets hovedindgang.

### Plangrundlag

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Den er beliggende i landzone inden for kommuneplanramme nr. 8.1.44, rekreativt område - bevarings- og friluftsområde, udflugtsområde. Udnyttelsen og udviklingen i området skal fastsættes i en samlet plan. Der må kun opføres nye, mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse; dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger.

Ejendommen er omfattet af "Overenskomst om fredning af Godset Frederiksdal" fra 1943. Fredningens formål er at bevare tilstanden som hidtil, og der må således blandt andet ikke opføres nye bygninger, herunder drivhuse med videre.

Der er dog mulighed for at opføre de for driften nødvendige bygninger.

Derudover er ejendommen helt omfattet af skovbyggelinje, åbeskyttelseslinje (Mølleåen) og fortidsmindebeskyttelseslinjer (Fæstningskanalen/Mølleåen og Frederiksdal Stemmeværk), jf. naturbeskyttelseslovens §§ 16-18, som alle har til formål at forhindre blandt andet bebyggelse herunder bygningsmæssige konstruktioner.

Den udvidede terrasse er beliggende ca. 335 m fra Natura 2000 - Fuglebeskyttelsesområde og Habitatområde. Fra eksisterende og udvidet terrasse er der ca. 6 m til beskyttet naturtype å og ca. 75 m til beskyttet mose i medfør af naturbeskyttelseslovens § 3.

#### Forvaltningens vurdering

Der er tale om en bygningsmæssig konstruktion, som er at sidestille med en bygning samt en ikke ubetydelig udvidelse af konstruktionen - fra 84 m<sup>2</sup> til 168 m<sup>2</sup>. Det er derfor forvaltningens vurdering, at udvidelsen vil kræve dispensation fra den gældende fredning, dispensation fra skovbygge-, åbeskyttelses- og fortidsmindebeskyttelseslinjer samt landzonetilladelse og byggetilladelse.

Forvaltningen vurderer i forhold til de gældende bestemmelser, at der er tale om en mindre, dog lovmæssigt betydelig, udvidelse af en eksisterende terrasse:

- som er i tråd med områdets status som rekreativt område herunder udflugtsområde.
- som ikke vil påvirke områdets bevaringsværdier herunder Mølleåens, skovområdernes og fortidsmindernes landskabelige værdier væsentligt.
- som ikke vil ændre den driftsmæssige karakter af ejendommen.
- som ikke vil påvirke offentlighedens adgang til området.
- som vil medføre forbedrede rekreative muligheder for offentligheden.
- som vil medføre, at terrassen fremstår mere harmonisk og som en integreret del af hotelbygningen.
- som ikke vil påvirke Mølleåen som beskyttet naturtype eller nærliggende Natura 2000-områder.

Det vurderes endvidere at tilhørende ansøgte ændringer af beplantningen omkring terrassen, herunder fældning af tre mindre asketræer udfor den nye trappe, ikke vil ændre det landskabelige udtryk væsentlig, idet områdets samlede beplantning fortsat skærmer hotellet tilstrækkelig i forhold til omgivelserne. Desuden vil etablering af bøgehæk for foden af terrassen bidrage positivt til områdets grønne udtryk. Forvaltningen vurderer, at der ikke er beskyttede arter på stedet, der kan blive væsentlig påvirket af det ansøgte projekt.

Med hensyn til dispensation til at undlade at etablere niveaufri adgang fra terræn direkte til terrassen, vurderer forvaltningen, at dette ikke vil være muligt uden en væsentlig udvidelse af konstruktionen og ændringer i den eksisterende beplantning, idet en rampe grundet størrelsen af niveauforskellen mellem terræn og terrasse ville skulle være ca. 30 m lang. Der vil være niveaufri adgang via hotellets hovedindgang.

Inden der kan meddeles landzonetilladelse, skal der jf. § 35 i planloven gennemføres orientering af omgivende naboer. Gennemført orientering har ikke medført væsentlige indsigelser. Der er kun modtaget bemærkninger fra Søbakken 3, som ikke har noget at indvende imod projektet.

### **Lovgrundlag**

Naturbeskyttelseslovens §§ 16-18 (bygge- og beskyttelseslinjer) og § 50 (fredning)

Planlovens § 35 (landzonetilladelse)

Bygningsreglement 2018, § 49 (niveaufri adgang).

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Teknik- og Miljøudvalget behandler pkt. 1-2.

Byplanudvalget behandler pkt. 3-4.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Ad 3-4) Godkendt.

## **Bilag**

Motiveret ansøgning

Projektmappe

Snittegning

Bemærkninger fra Søbakken 3

Oversigtskort

# Punkt 14: Exmoor Stalden - Udvidelse (Beslutning)

09.17.19-P19-471-18

## Resume

Forvaltningen har modtaget en fornyet ansøgning fra Exmoor Stalden, som ønsker at udvide med et ridehus og en hestestald. Projektet vil kræve, at der udarbejdes ny lokalplan samt opnås dispensation fra flere forhold bla fredning. Byplanudvalget og Teknik-og Miljøudvalget afviste på møde den 21. oktober 2020 projektet, som det forelå, med henvisning til, at der skulle indledes yderligere dialog mellem parterne. Ansøger har fremsendt reviderede visualiseringer af projektet. Udvalget skal beslutte, hvorvidt den reviderede projektansøgning skal danne grundlag for det videre arbejde med en lokalplan.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. den reviderede projektansøgning kan danne grundlag for en lokalplan samt kommuneplantillæg med henblik på at muliggøre en udvidelse af Exmoor Stalden med et ridehus og en hestestald,
2. forvaltningen bemyndiges at anbefale dispensation fra fredningen til udvidelse af Exmoor Stalden overfor Fredningsnævnet,
3. forvaltningen bemyndiges at meddele de nødvendige dispensationer fra åbeskyttelses-, skovbygge- og fortidsmindebeskyttelseslinjer til udvidelse af Exmoor Stalden,
4. forvaltningen bemyndiges at meddele tilladelse efter husdyrbrugloven, under forudsætning af, at høring ikke medfører væsentlige indsigelser

## Sagsfremstilling

Baggrund

Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 21. oktober 2020 at afvise et fremlagt projekt fra ansøger på det foreliggende grundlag, med henvisning til, at der skulle indledes yderligere dialog mellem parterne. Ansøger har efterfølgende fremsendt revideret ansøgning, hvor projektet er justeret i mindre grad.

Forvaltningen afholdt et møde med ejer og ansøger den 13. november 2020, hvor mulighederne for at minimere den landskabelige påvirkning i det beskyttede landskab blev drøftet. Muligheden for at trykke ridehallen i højden og afrunde hjørner på bygninger blev nævnt på mødet. Ansøger oplyser, at begge løsninger vil give en dårligere udnyttelse af hallen og vil fordyre projektet, hvorfor det er fravalgt at arbejde videre med disse løsninger.

Den reviderede ansøgning

Det nu fremsendte projekt adskiller sig ikke i med hensyn til dimensioner og placering i landskabet fra det projekt, der blev behandlet i oktober 2020. (bilag) Der søges fortsat om et ridehus på ca. 30 x 70 m, dvs. 2.100 m<sup>2</sup> med en bygningshøjde på ca. 8,5 m og en ny staldbygning på ca. 715 m<sup>2</sup> med en bygningshøjde på ca. 4,5 m der skal rumme ca. 40 heste, så det fremtidige hestehold på ejendommen bliver på ca. 85 heste. Endelig ønskes en forbindelsesbygning på ca. 36 m<sup>2</sup> mellem de to nye bygninger.

I den nye ansøgning er bygninger placeret på sammen sted som i den ansøgning udvalgene tog stilling til i oktober 2020. De nye bygninger er i ansøgningen ønsket placeret i umiddelbar nærhed af eksisterende bygninger, således at bygningerne tilsammen danner et bygningskompleks omkring en gårdsplads indeholdende blandt andet en ny mødding (bilag).

Der er lavet flere visualiseringer af, hvorledes, det ansøgte projektforslag vil indvirke på landskabet. Der er i projektforslaget ikke taget stilling til materialer, men vist en række muligheder. Der lavet flere visualiseringer fra kritiske

punkter i landskabet, og i visualiseringerne er der arbejdet videre med vinduesbånd i tagfladen på ridehallen, vinduesbånd på ridehallens langfacader og vinduer i ridehallens gavle.

## Projektforslaget

Exmoor Sportsrideklub, som er beliggende på matrikel 1fv Frederiksdal, Sorgenfri (Nybrovej 453A) ønsker at udbygge faciliteterne med et ekstra ridehus og en ekstra staldbygning til heste. Matrikel 1fv ejes af Frederiksdals Skovdistrikt. Skovdistriktet har meddelt fuldmagt til Charlotte Tardrup, der driver Exmoor Sportsrideklub, til at undersøge mulighederne for udvidelse af Exmoor Stalden.

Exmoor Sportsrideklub drives dels som traditionel rideskole og dels som ridefysioterapi. Derudover er der hestepension samt avlsheste på ejendommen. Ansøger ønsker at udvide stedets faciliteter, da:

- rideskolen er meget populær og på nuværende tidspunkt har en venteliste på ca. 200 børn og unge,
- ridefysioterapidelen, som gennemfører ca. 38 hold om ugen (foregår i dagtimerne, hvor klubbens andre medlemmer er i skole eller på arbejde) på nuværende tidspunkt har 3-6 måneders ventetid,
- der mangler opstaldningsmuligheder for heste i kommunen (bilag).

## Ejendommen

Ejendommen er bebygget med en kombineret stald-, ridehals- og beboelsesbygning på samlet 1.388 m<sup>2</sup> samt sekundære bygninger på i alt ca. 300 m<sup>2</sup>, som anvendes til blandt andet kattepension. Ejendommen har siden opførelse af den kombinerede stald, ridehals- og beboelsesbygning i 1969 fungeret som rideskole og hestepension.

## Plangrundlag

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Den er beliggende i landzone inden for kommuneplanramme nr. 8.1.44, rekreativt område. Udnyttelsen og udviklingen i området skal fastsættes i en samlet plan. Der må kun opføres nye, mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse; dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger. I forbindelse med en eventuel udvidelse af rideskolen bør der udarbejdes et kommuneplantillæg, med en tilføjelse under bebyggelsens omfang.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer er arealet omfattet af biologiske interesser, grønt Danmarkskort, indre grøn kile (Fingerplanen 2019) og beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturværdier. Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofvindning og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabs-, natur- og kulturværdier. Arealet er desuden omfattet af retningslinjerne for friluftsområde, hvor der lægges særlig vægt på at sikre friluftsområdernes rekreative funktioner.

Ifølge Fingerplan 2019 er arealet beliggende i indre grøn kile. Kommuneplanlægningen skal i de indre grønne kiler sikre, at områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål. Områderne skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Områderne skal friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har lukket karakter i forhold til almen brug.

## Naturbeskyttelseslove og Husdyrbrugloven.

Ejendommen er omfattet af "Overenskomst om fredning af Godset Frederiksdal" fra 1943. Fredningens formål er at bevare tilstanden som hidtil, og der må således blandt andet ikke opføres nye bygninger, herunder drivhuse med videre. Der er dog mulighed for at opføre de for driften nødvendige bygninger. Realisering af det ansøgte kræver Fredningsnævnets dispensation fra fredningen

Derudover er ejendommen helt omfattet af skovbyggelinje og delvist omfattet af åbeskyttelses- og fortidsmindebeskyttelseslinjer, jf. naturbeskyttelseslovens §§ 16-18, som alle har til formål at forhindre blandt andet bebyggelse. Matrikel 1fv er beliggende ca. 230 m fra Natura 2000 - Fuglebeskyttelsesområde og ca. 260 m fra Natura 2000 - Habitatområde. Der er beskyttede naturtyper i nærheden af matrikel 1fv, ca. 15 m til beskyttet sø og ca. 80 m til beskyttet eng i medfør af naturbeskyttelseslovens § 3. Realisering af det ansøgte kræver kommunens dispensation fra bygge-og beskyttelseslinjerne.

Rideskoler og hestepensioner er omfattet af husdyrbrugloven på samme måde som anden husdyrproduktion. De er ikke omfattet af planlovens landzonebestemmelser, såfremt dyreholdet er omfattet af husdyrbruglovens tilladelse-/godkendelsesordning, idet landzonereglerne er indbygget og en del af disse tilladelser/godkendelser. Ridehaller opført i tilknytning til rideskoler/hestepensioner er heller ikke omfattet af planlovens landzonebestemmelser, men skal behandles efter husdyrbrugloven.

#### Forvaltningens vurdering

Der er tale om en forøgelse af såvel bygningsarealet som antal heste (fra ca. 1.700 m<sup>2</sup> til 4.550 m<sup>2</sup> og fra ca. 45 heste til ca. 85 heste) i et område, der i kommuneplanen er omfattet af en række skærpede retningslinjer om beskyttelse af landskabet, dog forhindrer retningslinjerne ikke en udvidelse af eksisterende bygninger.

Eksisterende bygninger er placeret højt i terrænet og er synlige fra både skoven mod sydvest og fra Søbakken mod nordøst. En udvidelse af bygningsmassen mod nordøst vurderes ligeledes at være synlig, særligt set fra Søbakken, men også fra skoven sydvest for ejendommen. På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at udvidelsen vil være lokalplanpligtig. En lokalplan skal fastlægge placering og omfang af bygninger og indeholde krav til deres udformning/udseende samt beplantning omkring bygningerne, så udbygningen sker på en balanceret måde i forhold til både det beskyttede landskab og påvirkning af omgivelserne i øvrigt som en aktivitetsudvidelse vil medføre.

Der er tale om en udvidelse af et lokalt ridecenter, hvor aktiviteterne forventes at ville medføre en stigning i den daglige trafik til og fra ejendommen, men ikke en væsentlig øget trafikbelastning i området som helhed. De nye bygninger vurderes ikke at ville reducere områdets almene brug, idet de placeres på et i dag allerede indhegnet areal.

Erhvervsstyrelsen har tidligere udtalt, at såfremt et lokalplanforslag skal være i overensstemmelse med Fingerplan 2019, bestemmelser om de grønne kiler, må Lyngby-Taarbæk Kommune argumenteres for, at der er tale om udvidelse/modernisering af et lokalt ridecenter, der ikke medfører at det ændrer karakter til et stort regionalt ridecenter af internationalt format og med øget trafikbelastning til følge.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at udvidelsen vil kræve dispensation fra den gældende fredning, skovbygge-, åbeskyttelses- og fortidsmindebeskyttelseslinjer samt tilladelse efter § 16b i husdyrbrugloven, mens landzonetilladelse (planlovens § 35) er indeholdt i § 16b-tilladelsen efter husdyrbrugloven.

Derfor gør forvaltningen opmærksom på, at selvom udvidelsen muliggøres ved udarbejdelse af lokalplan, er der andre forhold såsom fredningen, der kan forhindre gennemførelsen af udvidelsen. Dispensationsgivende myndighed i forhold til fredningen er Fredningsnævnet, som ikke er bundet af, om der er udarbejdet lokalplan med henblik på muliggørelse af det ansøgte.

Danmarks Naturfredningsforening i Lyngby-Taarbæk tilkendegav i forbindelse med Byplanudvalgets og Teknik-og Miljøudvalgets behandling af ansøgning den 21. oktober 2020, at kommunalbestyrelsen burde afvise det fremsendte forslag til placering af ridehallen. På den baggrund vurderer forvaltningen, at der ikke kan afvises, at DN vil påklage eventuelle dispensationer fra fredning og bygge-og beskyttelseslinjer. Klage vil have opsættende virkning og vil komme til fuld prøvelse hos Miljø-og Fødevareklagenævn.

## Lovgrundlag

Planlovens § 13 (lokalplanpligt)

Naturbeskyttelseslovens §§ 16-18 (bygge- og beskyttelseslinjer) og § 50 (fredning)

Husdyrbruglovens § 16b (miljøtilladelse).

## Økonomi

Foreningen Exmoor Sportsrideklub er en folkeoplysende frivillig forening. Sportsrideklubben modtager lokaletilskud til den eksisterende ridehal. Ifølge folkeoplysningsloven §25 stk. 5, 4) kan Kommunalbestyrelsen træffe beslutning om, at der ikke ydes tilskud til lejemål i nye lokaler, hvis de nye lejemål medfører væsentlige merudgifter for

Kommunalbestyrelsen. En tilladelse til at bygge/udvide vil derfor ikke pr. automatik medføre, at Kommunen skal yde lokaletilskud. Såfremt Exmoor Sportsrideklub ansøger om lokaletilskud på baggrund af udvidelsen, vil ansøgningen skulle forelægges Kultur- og Fritidsudvalget særskilt, da det vil indebære et væsentligt tilskud på Folkeoplysningsrådets budget for lokaletilskud.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget behandler pkt. 1

Teknik- og Miljøudvalget behandler punkt 2-4.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Ad 1) Godkendt.

Udvalget opfordrer Teknik- og Miljøudvalget til at arbejde med trafikafviklingen.

## **Bilag**

Projekt og visualiseringer

Projektbeskrivelse

Vedr. sag om udvidelse af Exmoor Stalden i Frederiksdal

Brev til kommunalbestyrelsen vedr. udvidelse af Exmoor Stalden i Frederiksdal

Bilag 1. A0- 101 - Situationsplan

Oversigtskort

# Punkt 15: Lundtoftegårdsvej 90 - Forslag til regulering af lysskilte (Beslutning)

02.00.00-K02-72-21

## Resume

På baggrund af modtagne klager over gener ved lysskilt på den østlige facade til Hempels byggeri på Lundtoftegårdsvej 90, har forvaltningen bedt om Hempels kommentarer. Hempel har fremsendt forslag til regulering af lysgenerne. Byplanudvalget skal vurdere forslag til godkendelse af forslaget.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Hempels forslag til reducere af lys gene fra det østvendte lysskilt godkendes på følgende betingelser, at

- der senest den 15. august 2021 fremsendes nærmere redegørelse for kombineret af kalenderfunktion og lysintensitetsmåling til yderligere reducere af skiltets lysstyrke i vinterhalvåret,
- den beskrevne reducere af lysstyrken er i forhold til den hidtil anvendte lysstyrke (ikke i forhold til fuld lysstyrke),
- løsningen skal gælde for samtlige lysskilte med lignende karakter (virksomhedsskilte) på alle facader, og
- der kan stilles krav om yderligere reducere, hvis løsningen efterfølgende ikke vurderes tilstrækkelig (tilsyn udføres igen i vinteren 2021/2022).

## Sagsfremstilling

### Historik

Byggesagsafdelingen har i marts 2021 modtaget flere klager fra omkringliggende beboere over generende lysskilt på Hempels nybyggeri på Lundtoftegårdsvej 90 (bilag). Alle henvendelserne kom fra beboere i Eremitageparken øst fra Hempels byggeri.

Sagen blev efterfølgende den 31. marts 2021 sendt til kommentering hos Hempel, ligesom Byggesagsafdelingen foretog tilsyn hos flere af de berørte naboer den 6-4-2021.

Ved tilsynet kunne det konstateres, at Hempels lysskilt var til gene for naboerne.

På Hempels anmodning, blev der den 16. april 2021 afholdt et møde med Byggesagsafdeling for gennemgang af sagen. På mødet tilkendegav Hempel bl.a., at lysskiltet kunne være til gene for de omkringboende.

Som kommentering til klagerne, fremsendte Hempel den 21. april 2021 et forslag til regulering af lysskiltet. I forslaget beskrives, at skiltet på facaden mod øst slukkes helt i tidsrummet 22.00-06.00 på hverdage og kl. 22.00-08.00 i weekenden. Videre at lysstyrken i skiltet reduceres til 25 pct. af fuld styrke i tidsrummet kl. 06.00-08.00 og 18.00-22.00 på hverdage og kl. 08.00-09.00 og 16.00-22.00 i weekender. Afslutningsvis beskrives, at der supplerende arbejdes på at lave en løsning som tager højde for, at skiltet i vinterhalvåret kan være til gene tidligere end kl. 18.00 og at løsningen derfor kombineres med en kalenderfunktion med lysintensitetsmåling.

### Byggesagsafdelingens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at Hempels løsningsforslag reelt beskriver et forslag til væsentlig reducere af gener fra deres lysskilt til de omkringboende. Dog vurderes der behov for, at Hempel fremsendes nærmere redegørelse for kombineret af kalenderfunktion og lysintensitetsmåling for vinterhalvåret, at løsningen skal gælde for alle lignende

virksomhedsskilte på alle facader, da problemstillingen vurderes ens for alle skiltene uagtet at klagerne kommer fra øst, samt at det i kommunens godkendelse præciseres, at der skal reduceres til 25 pct. af den hidtil anvendte lysstyrke (ikke "fuld" lysstyrke, da vi ikke har kendskab til, om lysskiltet har anvendt fuld lysstyrke), og at der kan stilles krav om yderligere regulering, såfremt løsningen efterfølgende ikke vurderes tilstrækkelig. Tilsyn for at afklare dette vil ske i vinteren 2021/2022, da lysgenerne er mest markante i vinterhalvåret.

## **Lovgrundlag**

Ejendommen er omfattet af lokalplan 288 For et område i Tracéet Nord. Af § 7.17 fremgår blandt andet, at skiltning må indeholde belysning og være belyst, når det ikke er til gene for omkringboende. I forlængelse af lokalplanbestemmelsen, skal kommunen vurdere det fremsendte forslag til regulering af lysgenerne i forhold til de omkringboende.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Godkendt.

## **Bilag**

Klager

Oversigtskort

# Punkt 16: Skovbrynet 2 - Flagstænger og markedsføringsskilte (Beslutning)

02.00.00-P21-58-21

## Resume

I forbindelse med nyt færdigt byggeri på Skovbrynet, er der ansøgt om tilladelse til opsætning af markedsføringsskilte og bannere samt lovliggørelse af tre flagstænger.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. banner placeret på udvendig side af støjskærm afvises,
2. branding-skilt på facaden placeret mod p-pladsen afvises,
3. flagstænger med logoflag lovliggøres med godkendelse.

## Sagsfremstilling

På ejendommen, Skovbrynet 2, er der opført nyt etageboligbyggeri. I forbindelse med udlejning af boliger, ønsker Base Camp at fremme udlejningen, ved hjælp af opsætning af midlertidigt markedsføringsbanner og to branding-skilte. Skilte ønskes opsat i en tidsperiode på cirka 12 måneder. Ansøgningen indeholder ligeledes lovliggørelse af tre flagstænger.

Branding-skilt på terræn ved indkørsel til Skovbrynet afvises, da kommunen som ejer (forvaltningen v/Center for Arealer og Ejendomme), ikke finder at der kan meddeles accept.

De ansøgte skilte, banner og flagstænger strider imod lokalplanens bestemmelser for skiltning. Den ansøgte skiltning og flagstænger kræver således dispensation fra lokalplan 276.

Lokalplanen fastsætter følgende:

§ 7.10 Skiltning og reklamering på facader må ikke finde sted. Undtaget er dog henvisningsskilte, skilte med husnumre eller lign. ved indgangsdøre og porte.

§ 9.3 Støjskærmen skal fremstå som grøn skærm afskærmet af beplantning på begge sider.

Det ansøgte består af (bilag):

1. Banner opsat på udvendig side af støjskærm mod afkørslen fra Lyngby Omfartsvej, med dimensions 3 x 100 m (bilag).
2. Skilt, branding skilt opsat på facaden placeret mod p-pladsen i 1,5 meters højde med dimension 2 x 3 m (bilag).
3. Skilt, branding skilt placeret på terræn, kommunens areal, ved indkørsel til Skovbrynet med dimension 3 x 2 m (bilag).
4. Lovliggørelse af 3 stk. flagstænger placeret i forlængelse af parkering på ejendommen. Flagstængerne er udført i hvid glasfiber med en højde på 8 m med Base Camp logo-flag. Flagene har dimension 3 x 2,27 m (bilag).

Forvaltningens vurdering

Banner på ydersiden af støjskærmen har været vendt med kommunens vejmyndighed. Vælges der at arbejde videre med henblik på en tilladelse, skal sagen sendes til udtalelse hos politiet til vurdering af trafikikkerheden. Det er forvaltningens vurdering at banner på støjskærm afslås, da det ikke er i overensstemmelse med lokalplanen og ikke nødvendig for markedsføring af boliger.

Skilt på facaden, info branding på facaden placeret mod p-pladsen bør afslås, da reklame på facader i boligområder ikke er kotume og da reklamering på facader afviger fra lokalplanens bestemmelser.

Skilt på terræn, info branding opsat i V-format på midlertidige fodbeslag på terræn ved indkørslen til Skovbrynet. Opsætningen er vendt med Center for Arealer og Ejendomme, der af trafikmæssige hensyn ikke er indstillet på, at give accept. Opsætningen bør på denne baggrund afslås.

Flagstænger. Der er opsat 3 flagstænger med BaseCamp logo-flag, ved ankomst til ejendommen. Ved boligområder, parcelhusområder er det almindeligt at opstille flagstang til fejring af flagdage. Til reklame/skiltning hører flagstænger med reklameflag. Typisk er disse tilladt for erhvervsejendomme med særlig godkendelse. Ejendommen Skovbrynet 2 er et boligområde med etageboliger, ungdomsboliger mv. og er derved ikke at sammenligne med et typisk boligområde, hvorfor de opsatte flagstænger ikke virker skæmmende for området.

## **Lovgrundlag**

Lokalplan 276 §§ 7.10 og 9.3.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Ad 1-3) Godkendt.

## **Bilag**

Ansøgning skilte og flagstænger

Banner på støjskærm

Skilt på facade

Skilt ved indkørsel

Placering skilt på terræn

Placering flagstænger

Flag layout

Oversigtskort

# Punkt 17: Ulrikkenborg Alle 53 - Udstykning og bebyggelse (Beslutning)

02.00.00-P21-75-20

## Resume

Kommunen har modtaget en ansøgning om udstykning af Ulrikkenborg Alle 53. En del af ejendommen er omfattet af tinglyst bebyggelsesforbud fra 1941 med kommunen som påtaleberettiget. Den ansøgte udstykning og ny bebyggelse vil kun være mulig, hvis kommunen ikke håndhæver tinglyst bebyggelsesforbud.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at tinglyst bebyggelsesforbud håndhæves efter planlovens § 43.

## Sagsfremstilling

Ejendommen

Ejendommen er ifølge tinglysningen på 1403 m<sup>2</sup> og er bebygget med et fritliggende enfamiliehus i 1½ plan på 140 m<sup>2</sup>. Ejendommen opstod i 2011 som følge af en matrikulær sammenlægning af to selvstændige ejendomme - den ubebyggede matrikel 22ol på 483 m<sup>2</sup> og villagrunden - matrikel 22ml på 920 m<sup>2</sup> (bilag). De to ejendomme havde på det tidspunkt haft samme ejer i mindst 40 år.

Plangrundlag og området

Den aktuelle ejendom er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Ejendommen er beliggende indenfor to kommuneplanrammer (bilag). Matrikel 22ml's areal er beliggende i rammeområde nr. 2.1.60, som er udlagt til åben-lav boligbebyggelse (max 1½ etage og 30 %), mens matrikel 22ol's areal er beliggende i rammeområde nr. 2.1.66, som er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (max 2 etager og 40%, bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres).

Omkringliggende ejendomme i åben-lav er blandede fritliggende en- og to-familiehus i 1½-2 etager. Nærmeste naboer Ulrikkenborg Alle 51 og 55 er henholdsvis ét en-familiehus i 1½ etage på 920 m<sup>2</sup> grund og ét to-familiehus i 2 etager på 1018 m<sup>2</sup> grund. Tæt-lav området består af dobbelthuse i funkisstil i 2 etager med grunde på ca. 515 m<sup>2</sup> (Nøddevænget) og 740 m<sup>2</sup> (Blomstervænget).

Matrikel 22ol's areal er omfattet af tinglyst servitut 28.07.1941-5883-04 (bilag), som forhindrer al byggeri - både beboelseshus, garager, udhuse og andre bygninger på matriklen. Kommunen er eneste påtaleberettigede. Servituten er også tinglyst på matrikel 22oi's areal, men ikke på matrikel 22ok. Matrikel 22ok på 209 m<sup>2</sup> og 22oi på 483 m<sup>2</sup> opstod som selvstændige ejendomme samtidigt med matrikel 22ol, da selskabet A/S Havebyernes Boligselskab i 1941 solgte arealet. Matrikel 22oi blev i 1964 arealoverført til matrikel 22ld og 22le (Blomstervænget 40 og 42). Ifølge den matrikulære sag fra 1941 var arealet udlagt som vejareal og oprindeligt tænkt anvendt til parkeringsplads, men var aldrig blevet anvendt som sådan. Arealet havde siden udstykningen i 1936 henligget u anlagt og ubenyttet og havde mistet sin betydning som parkeringsplads. Arealet agtedes fremadrettet anvendt som have og kunne ifølge tinglyst servitut ikke bebygges. Arealet har siden da været i privat eje.

Områdets ejendomme er omfattet af tinglyst servitut fra 1936 (bilag), som blandt andet fastsætter, at "Parcellerne må ikke senere udstykkes i mindre selvstændige dele, medmindre samtykke erholdes fra Lyngby-Taarbæk Sogneråd".

Ansøgning

Der søges om dispensation fra bebyggelsesforbud i tinglyst servitut fra 1941 til opførelse af nyt fritliggende en-familiehus og principiel godkendelse af udstykning (bilag). Ny grund bliver 700 m<sup>2</sup> med adgang fra Ulrikkenborg Alle og nyt fritliggende en-familiehus bliver på 204 m<sup>2</sup> og opføres i 1½ etage. Bebyggelsesprocenten bliver 29%. Restejendommen bliver 703 m<sup>2</sup> og eksisterende fritliggende en-familiehus bevares. Bebyggelsesprocenten bliver 20%.

Ansøger oplyser, at matrikel 22ol's areal i dag er skjult for omverdenen og alene fungerer som privat have. Dette søges bibeholdt ved, at den nye ejendom via koteletben får vejadgang til Ulrikkenborg Alle. Nyt byggeri vil på grund af den eksisterende beplantning af større træer blive skærmet i forhold til naboer og vil derfor ikke ændre i områdets karakter. Servituten tjener således ikke noget formål for offentligheden, herunder som sikring af et rekreativt eller åbent areal.

Indsigelser modtaget ved høring og ansøger bemærkninger til indsigelser

Høring af omkringliggende naboejendomme (Blomstervænget 38, 40 og 42, Nøddevænget 5, 7 og 9 og Ulrikkenborg Alle 51 og 55) har medført en samlet indsigelse fra advokat på vegne af alle hørte ejendomme samt Nøddevænget 3. Derudover har ejere af Blomstervænget 40 og 42, Ulrikkenborg Alle 51 og Nøddevænget 5 fremsendt supplerende indsigelser (bilag). Resume af indsigelser:

- Bebyggelsesforbud fra 1941 var en klar disposition, som sikrer, at der ikke ved overførsel af areal fra naboejendomme kan opstå en ejendom, der kan bebygges.
- Betydelig fortætning af området og specielt grunden - koteletben udgør stor del af grundarealet. Bebyggelsesprocent holdes kun nede pga. koteletben. Grunden vil fremtræde overbebygget, da koteletbenet ikke skaber luft omkring bygningerne.
- Ønsker opretholdelse af kvarterets historiske og unikke, arkitektoniske karakter med funkishuse fra 1940'erne, anlagt på harmoniske parceller på den anden side af Nøddevænget.
- Arealet udgør en lokal grøn oase i et område, der ellers er relativt tæt bebygget.
- Servitut fra 1936 gælder for hele kvarteret og fastsætter blandt andet, at grundene ikke måtte udstykkes i mindre grunde.
- Nyt hus i modstrid med kommuneplanramme nr. 2.1.66, tæt-lav område, hvor "bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres", og beboerne i området har krav på, at kommunen administrerer sin påtaleret i overensstemmelse med også nyere politisk vedtagne retningslinjer.
- Bebyggelsen på Nøddevænget er udpeget til høj bevaringsværdi 3, og nyt moderne hus adskiller sig markant herfra - de omkringliggende huse i rammeområde nr. 2.1.66 er i den tidstypiske funkisstil.
- Stor risiko for at eksisterende beplantning mod Nøddevænget ikke vil være levedygtigt efter opførelse af nyt hus.
- Nyt hus medfører indblik- og skyggegener.

Ansøgers bemærkninger til indkomne indsigelser (bilag) herunder ejer bemærkninger (bilag). Resume af bemærkninger:

- Matrikel 22ol har aldrig været en offentlig tilgængelig grøn oase - arealet har oprindeligt været udlagt som vejareal og planlagt til parkeringsareal, og har siden 1941 været privat ejet.
- Der har ikke været udvist konsekvens i forbindelse med stiftelse af bebyggelsesforbuddet i 1941, idet dette ikke er tinglyst på matrikel 22ok.
- Der er opført skure både på matrikel 22ol's og matrikel 22oi's areal. Dette betyder enten, at der er givet dispensation hertil, eller at servituten ikke er respekteret af grundejerne, eller ikke er håndhævet af kommunen. Det taler for sig selv, at kommunen ikke bør håndhæve servituten i denne sag, da servituten ikke ses at være håndhævet af kommunen i forhold til andre sager. Der henvises til almindelig retspraksis om passivitet, idet servitutter kan bortfalde som følge af passivitet fra den påtaleberettigedes side.
- Servituten fra 1941 kan uden videre ophæves ud fra en konkret vurdering, ligesom det jævnligt sker gennem lokalplanlægning, idet der ikke ses at være nogle planmæssige argumenter for at opretholde netop dette areal fri for bebyggelse.
- Udstykningen vil blot føre antallet af ejendomme tilbage til situationen før 2011. Servitut fra 1936 forhindrer ikke arealoverførsel, og det er almindelig praksis, at servitutter læses med udgangspunkt i det ejendomsretlige billede, som var gældende på tidspunktet for dens stiftelse. Servitutbestemmelsen om udstykningsforbud anses derfor ikke relevant i denne sag.

- Kommuneplanen er ikke juridisk bindende for grundejerne.
- Kommunen har klart meldt ud, hvilke byggeretslige principper/kommuneplanrammer, der skal følges - fritliggende enfamiliehus og åben-lav.
- Nyt byggeri er udformet og placeret på en sådan måde, at indblik- og skyggegener er meget begrænsede.

#### Forvaltningens vurdering

I områder udlagt til beboelse medfører udstykning af ny ejendom også en byggeret på ejendommen, som skal være mulig at udnytte i henhold til gældende bestemmelser for ejendommen. Den ansøgte udstykning vil derfor ikke kunne godkendes, hvis kommunen håndhæver tinglyst servitut fra 1941, idet opførelse af bebyggelse er i strid med servituten.

Der er tale om en servitut, hvor kommunen er påtaleberettiget. Kommunen kan derfor vælge at håndhæve/ikke håndhæve servituten som påtaleberettiget eller at håndhæve servituten efter planlovens § 43. Påtaleret er en ret, ikke en pligt. Håndhævelse efter planlovens § 43 kan ske, hvis servitutbestemmelserne vedrører forhold, der kan optages som bestemmelser i en lokalplan, og kommunen kan påvise en aktuell planmæssig interesse i servitutbestemmelserne. Udøvelse af påtaleretten skal være saglig, men påvisning af en aktuell planmæssig interesse er ikke et væsentligt krav på samme måde som i forhold til håndhævelse via planlovens § 43, og det er et privatretligt forhold, som ikke kan påklages til Planklagenævnet. Håndhævelse efter planlovens § 43 vil kunne påklages til Planklagenævnet.

Kommunen konstaterede i 2010, at der var opført to mindre bygninger på matrikel 220l's areal. Efter daværende ejers oplysninger var der tale om legehus (ca. 5 m<sup>2</sup>) og drivhus (ca. 10m<sup>2</sup>), som allerede var opført, da ejendommen blev overtaget i 1971. Grundet bygningernes alder, størrelse, anvendelse samt at de i mere end 40 år havde ligget upåagtet hen i forhold til omgivelserne, skønnede kommunen i 2011, at afvigelsen fra det tinglyste bebyggelsesforbud var af en sådan karakter, at det ville være et urimeligt krav at kræve disse bygninger lovliggjort ved nedrivning (bilag). Der er således ikke tale om passivitet, og det er forvaltningens vurdering, at der er væsentlig forskel på to mindre udhuslignende bygninger og et beboelseshus, og at kommunen derfor ikke har mistet muligheden for at håndhæve servitutbestemmelsen.

Med hensyn til bestemmelse "ikke udstykning medmindre samtykke opnås" i tinglyst servitut fra 1936 vurderer forvaltningen umiddelbart, at bestemmelsen svarer til en kompetencenorm i en lokalplan. Kommunen har i forhold til sådanne ældre servitutbestemmelser praksis for at meddele godkendelse, når nugældende planbestemmelser (bolig, grundstørrelse, bebyggelsesprocent) og byggeretten i Bygningsreglementet er overholdt.

I forhold til kommuneplanens rammebestemmelser, er det ikke umiddelbart muligt at opføre tæt-lav boligbebyggelse på matrikel 220l's areal, idet tæt-lav boligbebyggelse i kommuneplanen er defineret som en samlet bebyggelse bestående af sammenbyggede parcel- og/eller etageboliger med et grundareal på mindst 300 m<sup>2</sup> pr. bolig. Matrikel 220l er beliggende på grænsen mellem åben-lav og tæt-lav. Det ansøgte - nyt hus og ny grund - på matrikel 220l's areal er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for både tæt-lav og åben-lav på nær med hensyn til tæt-lav kravet om sammenbygning med anden beboelse og grundstørrelse pr. bolig. Det nye hus er ikke i 2 etager eller funktisstil som den øvrige eksisterende bebyggelse i tæt-lav området, men fremstår i stil med bebyggelsen i åben-lav området, hvorfor det vurderes svært at hævde, at bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter ikke er sikret. Forvaltningen kan på den baggrund ikke anbefale nedlæggelse af § 12, stk. 3-forbud efter planloven mod det ansøgte.

I øvrigt vurderer forvaltningen, at ansøgt udstykning herunder eksisterende beboelseshus i forhold til nye skel og nyt beboelseshus overholder byggeretten for fritliggende enfamiliehus, øvrige tinglyste bestemmelser samt rammebestemmelserne for åben-lav, som i forhold til grundstørrelse, etageantal og bebyggelsesprocent er mere restriktiv end rammebestemmelserne for tæt-lav.

Efter forvaltningens vurdering foreligger der en aktuell planmæssig interesse og en saglig begrundelse for at håndhæve tinglyst bebyggelsesforbud fra 1941 i medfør af planlovens § 43, idet følgende anføres:

- Der kan jævnfør planlovens § 15 optages forbud mod bebyggelse og udstykning i en lokalplan.
- Der er tale om et oprindeligt vejareal tiltænkt anvendt som parkeringsplads (i 1936), og senere udlagt som have areal med tilhørende tinglyst bebyggelsesforbud (i 1941) - det vil sige, at arealet siden 1936 har været tiltænkt som et ubebygget areal.
- Matrikel 220l's areal kan ikke selvstændigt bygges i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for tæt-lav bebyggelse grundet manglende grundstørrelse pr. bolig.
- Håndhævelsesmuligheder i forhold til bebyggelsesforbud er ikke mistet ved passivitet eller dispensationer.
- Nyt beboelseshus på 200 m<sup>2</sup> og i 1½ etage vil medføre en væsentlig, utilsigtet og uønsket fortætning af arealet i modsætning til eksisterende mindre udhuslignende bygninger.

## **Lovgrundlag**

Planlovens:

- § 12 (mulighed for at modsættes sig bebyggelse, der er i strid med bestemmelser i kommuneplanens ramme del)
- § 15 (forhold der kan optages bestemmelser om i en lokalplan)
- § 43 (mulighed for at sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan).

Bygningsreglement 2018, byggeret, §§ 170-186 (max 30%, max 2 etager, max 8,5 m bygningshøjde, min 700 m<sup>2</sup>, min 2,5 m skelafstand og skråt højdegrænseplan).

## **Økonomi**

Sagen har igen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Sagen blev trukket fra dagsordenen.

## **Bilag**

Oversigt aktuelle matrikulære sager

Kortbilag kommuneplanrammer

Servitut 28.07.1941-5883-04

Servitut 23.11.1936-13980-04

Ansøgning

Indsigelser

Ansøgers bemærkninger i forbindelse med indsigelser nr. 1

Godkendelse af sekundære bygninger 2011

Oversigtskort

## **Punkt 18: Lyngby Hovedgade 39-41 - Renovering af facader og tag (Orientering)**

02.34.02-P19-125-21

### **Resume**

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om facaderenovering af Lyngby Hovedgade 39-41. Renovering omfatter facadebeklædning, tagdækning og vinduer. Ejendommen er centralt placeret på hjørnet af Lyngby Hovedgade og Klampenborgvej.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Ejer af ejendommen Lyngby Hovedgade 39-41 ønsker at renovere bygningens facader og tag. Bygningen er placeret centralt på hjørnet af Lyngby Hovedgade og Klampenborgvej.

Det har længe været kommunens opfattelse, at det buede tag på bygningen var opført i kobber. I Slots- og kulturstyrelses SAVE-registrering står der, at taget er opført med kobbertag, hvilket det også synes af på afstand, men registreringen er en fejl. I BRR og på de oprindelige tegninger står der, at taget er udført som tagpap. Umiddelbart menes det, at taget oprindeligt var sort og senere, i cirka 1961, er blevet malet irgrønt. Dette er højst sandsynligt gjort for at illudere kobber og for visuelt at skabe en smukkere bygning. De eksisterende farver, for eksempel de blå vinduer, er ikke oprindelige detaljer, men tiltag der løbende er sket over tid.

Ejer har oplyst, at taget er malet med en meget giftig irgrøn maling. Det vil i dag ikke være muligt at genskabe denne farve, da malingen vil være yderst miljøbelastende. Arkitektfirmaet bag renoveringen har gjort mange undersøgelser, for at finde frem til enten en tagpap, eller en maling der kan erstatte det eksisterende tagpap og dens nuværende irgrønne farve. Dette har dog ikke været muligt at fremskaffe, og det er ikke teknisk muligt at male en ny tagpap, da både funktionaliteten vil ændres, og garantien på produktet samtidig frafalder (bilag vil blive forelagt på mødet). En løsning med kobber på taget, vil være både meget udgiftstung, og ikke i tråd med det oprindelige tagpaptag.

### **Forvaltningens vurdering**

Det er forvaltningens vurdering, at udskiftningen af tagpappen, til for eksempel grå, som i det viste forslag, vil være fint i tråd med bygningens oprindelige udtryk og idé. Det er samtidig forvaltningens vurdering, at ved renoveringen vil ejendommen i sin helhed fremstå harmonisk, tidssvarende og samtidig i overensstemmelse med de oprindelige arkitektoniske træk og ideer. Farve- og materialevalget vil klæde bygningen og skabe værdi for Lyngby Hovedgade. Herudover vil renoveringen skabe god sammenhæng med stueetagen, som allerede er renoveret.

### **Lovgrundlag**

Ikke relevant.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Ansøgning

Oversigtskort

## **Punkt 19: Kommende sager**

00.01.00-A00-56-17

### **Resume**

Udvalget orienteres om kommende sager, der er planlagt til behandling.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Frederiksdal Fribad - Opførelse af badebro herunder bla. landzonetilladelse og dispensationer fra naturbeskyttelseslinjer
- Anvendelse af Slotsvænget 23B
- Lokalplanforslag 241
- Prioritering af planopgaver
- Kanalvej 7

### **Lovgrundlag**

Det er valgfrit for kommunerne, om udvalget skal orienteres om kommende sager.

### **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Taget til efterretning.

## Punkt 20: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

### Sagsfremstilling

1. Byplanmødet 2021 - Temaet i år er: De næste 100 år.

Der er planlagt lang række oplægsholdere og sessioner om blandt andet den blandede by, bymidter, bæredygtig mobilitet og udvikling samt udflugter til steder med klimatilpasning og merværdi, spændende byrum, boligpolitik, boligarkitektur, omdannelse af stærke kulturmiljøer m.m.

Se mere om konferencens indhold og afholdelse [her](#).

Ved tilmelding skal alle huske:

- at vælge tre forskellige sessioner 1.-3. prioritet (afholdes torsdag den 30. september kl. 14-15.55) <https://www.byplanlab.dk/byplanmoede2021/sessioner>
- at vælge tre forskellige udflugter 1.-3. prioritet (foregår fredag den 1. oktober 2021 kl. 10-14 i København eller på Frederiksberg) <https://www.byplanlab.dk/byplanmoede2021/udflugter>

### Tilmelding

Forvaltningen står for en samlet tilmelding. Ønsker du at deltage bedes det meddelt til [dortb@ltk.dk](mailto:dortb@ltk.dk) senest den 9. juni 2021. Husk at oplyse om, hvilke eftermiddags sessioner samt udflugt du ønsker deltage ved.

### 2. Handelsforeningen for Kongens Lyngby - borgermedlemsskab

Handelsforeningen etablerede i forbindelse med genåbningen i foråret 2020 et borgermedlemsskab. Et medlemskab giver dels et økonomisk tilskud til Handelsforeningens virke - og dels medlemmerne en række medlemstilbud til byens butikker samt en månedlig overblik over Kongens Lyngbys mange events og arrangementer.

Det er citykoordinatoren, der står for nyhedsbrevet og det seneste kan ses her: [Borger-nyhedsbrev fra Citykoordinatoren juni 2021 \(mailchi.mp\)](#)

### Beslutning

Byplanudvalget, den 9. juni 2021

Taget til efterretning.

### Bilag

Byplanmødet 2021 - Program