

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 19-02-2025

Mødedato Onsdag d. 19. februar 2025 kl. 16:45

Mødested Mødelokale følger

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

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Forslag til lokalplan 298 for et område syd for Lyngby Station (Beslutning)..... | 4 |
| Opfølgning på plangrundlag for ny lokalplan 287 for Tracéet Midt (Beslutning)..... | 10 |
| Ajourføring af den forventede boligudbygning i 2025-2029 (Orientering)..... | 14 |
| Lokalplanforslag 297 for et område ved Skolebakken/Parcelvej og kommuneplantillæg 4/2021 - be | 16 |
| Sagsbehandlingstider på byggesagsområdet (Orientering)..... | 19 |
| Solceller på bevaringsværdige huse (Beslutning)..... | 21 |
| Parforce informationspavillon ved Fortun Port (Beslutning) (Genforelæggelse)..... | 24 |
| Biologiens Vej 2 - Nyt Novonesis skilt (Beslutning)..... | 28 |
| Enghavevej 2 - Nedrivning af staldbygning (Beslutning)..... | 30 |
| Kommende sager..... | 32 |
| Meddelelser..... | 33 |
| Underskrift af protokol..... | 36 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-16-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Godkendt.

Punkt 2: Forslag til lokalplan 298 for et område syd for Lyngby Station (Beslutning)

01.02.05-P16-232-23

Resume

Forvaltningen fremlægger med denne sag et forslag til Lokalplan 298 for et område syd for Lyngby Station med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 8/2021, miljørapport og udbygningsaftale. Lokalplanen muliggør en fortætning af området og at trafik og parkering omlægges, så der kan etableres en bypark. Derudover giver lokalplanen mulighed for daginstitution og skole i området. Med sagen skal der tages stilling til om planforslagene sendes i offentlig høring i otte uger, og der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der fastsættes en parkeringsnorm til biler på 1 p-plads pr. 80 m² kontorerhverv
2. forslag til lokalplan 298 for et område syd for Lyngby Station med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 8/2021 godkendes og sendes i høring i 8 uger inden for det viste høringsområde
3. miljørapporten godkendes og sendes i høring i 8 uger sammen med planforslagene
4. der udarbejdes en udbygningsaftale med det skitserede indhold, som vil blive forelagt til godkendelse ved planens endelige vedtagelse
5. der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Problemstilling

Byplanudvalget godkendte den 13. marts 2024 plangrundlag for lokalplan syd for Lyngby Station. Det fremlagte lokalplanforslag skal blandt andet give mulighed for en fortætning af det eksisterende område til kontor- og serviceerhverv samt give mulighed for, at området også kan anvendes til daginstitution og skole samt rekreative områder. Byplanudvalget besluttede også, at der i forbindelse med forslaget til lokalplan skal udarbejdes et kommuneplantillæg og miljørapport.

Den fremlagte lokalplan er en del af en større vision, som Velliv Pension har for omdannelse af området (bilag), og som også fremgår af den Helhedsplan for området, som Velliv har udarbejdet og som blev forelagt for Byplanudvalget den 23. september 2023. Hovedgrebet i udviklingen af området er bl.a. at omdanne den eksisterende overfladeparkering til en grøn bypark, og Velliv har i den forbindelse fremsendt et ønske om en ændret parkeringsnorm for området. Kommunalbestyrelsen behandlede den 12. december 2024 det fremsendte ønske om nedsættelse af parkeringsnormen for kontorerhverv til 1 p-plads pr. 80 m² til biler og 1 p-plads pr. 110 m² til cykler. Parkeringsnormen for kontorerhverv er i kommuneplanen fastsat til 1 p-plads pr. 50 m² til biler med mulighed for reduktion pga. stationsnærhed på op til 25%, svarende til en norm på 1 p-plads pr. 67 m² kontorerhverv. Parkeringsnormen for kontorerhverv til cykler er i kommuneplanen fastsat til 1 p-plads pr. 40 m². Kommunalbestyrelsen besluttede i forbindelse med sagen i december, at kommuneplanens nuværende parkeringsnorm for kontorerhverv til cykler på 1 p-plads pr. 40 m² fastholdes, samt at bygherre i forbindelse med lokalplanforslaget skal redegøre nærmere for konsekvenserne for projektet ved at fastholde en p-norm for kontorerhverv på 1 p-plads pr. 67 m² set i forhold til bygherres ønske om en p-norm for kontorerhverv på 1 p-plads pr. 80 m². Bygherres redegørelse for parkeringsbehov (bilag) samt konsekvensnotat (bilag) er vedlagt.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af kommuneplanrammerne 2.1.90 – Lyngby Port, 2.1. 94 – Parallelvej og delvist af 2.1.01 - Ulrikkenborgplads for matrikel 22dt. De nuværende kommuneplanrammer muliggør ikke en ændret anvendelse til offentligt service, den ønskede fortætning i området samt den ændrede parkeringsnorm. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen for de pågældende rammer.

Arkitekturråd

Forvaltningen har tidligt i processen med udarbejdelse af lokalplanen inddraget Arkitekturrådet og bedt dem om en udtalelse på baggrund af Vellivs helhedsplan for området og de indledende skitser af den foreslåede fortætning på Parallelvej 17-19. Arkitekturrådet var umiddelbart positivt overfor hovedgrebet med en ny bypark i området, men havde en række bemærkninger til projektet. Arkitekturrådet foreslog blandt andet, at højderne på tilbygningerne på Parallelvej 17-19 afstemmes efter de overvejende 3 etages nabo-bebyggelser. Yderligere anbefalede rådet, at koblingen til Willmanns Park belyses ift. om de nye bygningstilføjelser skaber en "mur" mod parken, samt at der udarbejdes principper for opbygning af vækstlag på dæk, så der sikres plads til beplantning og træer i den nye bypark. Rådet foreslog desuden, at der udarbejdes forklarende snit-tegninger af området, som belyser omfanget af terrænregulering og kældre ift. etablering af byparken (bilag).

Velliv har forholdt sig til arkitekturrådets udtalelse (bilag) og på den baggrund er der sket en bearbejdning af projektet, som er indarbejdet i forslag til lokalplan 298. Konkret er der især arbejdet med:

- Konkretisering og kvalificering af projekt- og lokalplanmaterialet ift. bearbejdning af terræn i byparken, samt principper for beplantning i byparken
- Bearbejdning af lokalplan ift. koblinger til omgivelsernes bebyggelser og grønne områder
- Bearbejdning af lokalplanen ift. indpasning af volumener og bearbejdning af facader i delområde 1

Løsninger

Forvaltningen fremlægger forslag til Lokalplan 298 (bilag) med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 8/2021 (bilag) samt miljørapport (bilag).

Formål

Lokalplanen har til formål at give et løft til området, ved at omlægge trafik og parkering, så der kan etableres en bypark. Derudover er formålet at gennemføre en modernisering og fortætning af enkelte delområder samt at området kan anvendes til både erhverv og offentlig service, i form af daginstitution og skole.

Anvendelse

Forslag til Lokalplan 298 giver mulighed for, at området kan anvendes til kontor- og serviceerhverv, daginstitution og skole samt rekreativt område, som bypark.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen opdeles i 9 delområder. I delområde 1 giver lokalplanen mulighed for, at der kan ske fortætning ovenpå og omkring de tre eksisterende lave bygninger syd for højhuset på Parallelvej 17-19. Der gives mulighed for at opføre i alt 16.400 nye m² til kontor erhverv inden for byggefeltene i delområde 1. De nye tilbygninger er opdelt i mindre volumener med varierende højder. For at mindske eventuelle skygge- og indbliksgeneret nedtrappes bygningens højde gradvist til 4 etager, hvor afstanden til de nærmeste naboer ved Ulrikkenborg Plads er størst og 2 etager til de nærmeste naboer, hvor afstanden er mindst.

I delområde 3 fastsættes der bestemmelser om etablering af en bypark med gennemgang til den eksisterende Willmanns Park, så der skabes en ny grøn forbindelse på tværs af området og ned til Lyngby Station.

I delområde 2, 4, 5 og 6 fastholdes den eksisterende bebyggelses omfang og placering.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facaderne på den nye bebyggelse i delområde 1 skal udformes, så de fremstår med vertikale bånd fra sokkel til tag. Der skal anvendes facadematerialer som f.eks. aluminium, og helt eller delvist transparente glasfacader. Facadematerialerne skal stå i kontrast til de eksisterende tegl-facader, og skal udføres i lyse naturfarver og/eller delvist i grålige eller mørke nuancer. Facadeløsningen er valgt som en kontrast til det eksisterende, for at de nye tilbygninger ikke dominerer den eksisterende arkitektur, men understøtter Arkitekturrådets anbefaling om, at de eksisterende bygninger skal stå klart og markant i hovedsageligt rød tegl.

Der er tale om en lokalplan for omdannelse af området, hvorfor facadematerialer er mere overordnet reguleret end i andre projektlokalplaner. Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen i de øvrige delområder i hovedtræk fremstår som i dag. Lokalplanen regulerer skiltning på bygninger og giver mulighed for at opsætte skilte svarende i størrelse og placering til de skilte der findes i dag, dog gives der mulighed for et hovedskilt og tre underskilte på gavlene på højhusene. I dag er det muligt at opsætte et stort hovedskilt.

Trafikale forhold, herunder ændring af parkeringsnormen

Den primære vejadgang til området skal ske fra Hollandsvej, hvor der er adgang til områdets underjordiske parkering. Den sydlige del af Hollandsvej vil fortsat være lukket for gennemkørende biler. Fra Ulrikkenborg Plads er der sekundær vejadgang til området med begrænset adgang, som i dag. Herudover giver lokalplanen mulighed for stiforbindelser på tværs af området.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet trafik- og parkeringsanalyser som viser, at udbygningen af lokalplanområdet medfører en trafikstigning på Hollandsvej på 38 % i forhold til i dag. Trafiksimuleringer viser dog tilfredsstillende trafikafvikling i krydsene ved Hollandsvej og Christian X' Alle, mens der vil være forsinkelser og kødannelser i krydset ved Jægersborgvej og ved frakørslen fra motorvejen. Forsinkelserne kan afhjælpes ved en forlængelse af den nuværende venstresvingsbane på Jægersborgvej. Herudover peger analysen på et trafikikkerhedsmæssigt opmærksomhedspunkt ifm. cyklister der krydser Hollandsvej til og fra cykelstien langs jernbanen. En løsning kan være at etablere en hævet flade.

Parkering

Lokalplanforslaget fastsætter en p-norm for kontorerhverv på 1 p-plads pr. 80 m² til biler, og 1 p-plads pr. 40 m² til cykler. For daginstitution skal der etableres 30 p-pladser til biler og 28 p-pladser til cykler. Herudover fastlægger lokalplanen et areal på 10 m² til ladcykler i forbindelse med anvendelsen offentlig service (fx. daginstitution og skole). I forbindelse med etablering af en skole, skal der etableres 1 bil p-plads pr. 300 m² etageareal til brug for skole og 1 cykel p-plads pr. 25 m² etageareal til brug for skole.

På baggrund af Kommunalbestyrelsens beslutning den 12. december har Velliv fremsendt en opdateret redegørelse for parkeringsbehovet samt et konsekvensnotat. Notatet viser, at en p-norm for biler på 1 p-plads pr. 67 m² kontorerhverv vil betyde, at der i projektet skal findes plads til yderligere 227 parkeringspladser i forhold til den ønskede parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 80 m². Notatet indeholder tre scenarier med forslag til placering af de ekstra p-pladser. Parkeringspladserne skal findes på terræn, da der i forvejen er parkering under terræn i hele området. Scenarierne viser, at p-pladserne vil optage store dele af de grønne arealer bag Lyngby Ret samt ved Ulrikkenborg Plads. Alternativt kan der placeres et P-hus ved Ulrikkenborg Plads. Den 27. sep 2023 fik byplanudvalget forelagt Vellivs helhedsplan, hvori p-hus løsningen indgik. Udvalget præciserede, at der med sagen ikke var taget endelig beslutning - herunder om opførelse og placering af et parkeringshus ved ankomsten fra Ulrikkenborg/Lyngby Station. Alle scenarier i notatet vurderes at kræve ændringer af den vedlagte miljøvurdering af projektet.

Forvaltningen er i forbindelse med den kommende revision af kommuneplanen ved at se på det stationsnære kerneområder (600 m) omkring Lyngby Station, og muligheder for yderligere reduktion af parkeringsnormen. Stationsnærhedsprincippet baserer sig på en undersøgelse om "Arbejdspladslokalisering og transportadfærd" fra 2001. Undersøgelsen viser, at jo tættere på en station arbejdspladserne ligger, jo flere ansatte benytter kollektiv transport til og fra arbejdspladser - fordelt på forskellige typer af arbejdspladser, særligt i intervallet 0-500 meter. Hovedparten af lokalplanområdet er beliggende indenfor en radius af 300 m fra Lyngby Station. Lyngby Station er den 7. mest benyttede station i Danmark og et væsentligt transportknudepunkt for den kollektive trafik og betjenes af både - S-tog, busser og fra 2026 også letbane. Området ligger særligt tæt på Lyngby Station, og forvaltningen vurderer derfor, at området kan defineres som et "særligt stationsnært kerneområde (300 m)", hvorfor forvaltningen anbefaler at gældende parkeringsnorm reduceres til 1 bilparkeringsplads pr. 80 m² kontorerhverv. Forvaltning har undersøgt parkeringsnormen i andre kommuner. Fx København (maks. 1:143), Frederiksberg (1:100), Helsingør (1:100), Næstved (1:100) og Roskilde (1:75), og vurderer at erfaringer fra andre kommuner sammenholdt med Vellivs redegørelse af den nuværende belægningsgrad i området understøtter en reduktion af parkeringsnormen. Forvaltningen bemærker, at parkeringsnormen fastlægger antallet af parkeringspladser i området, men ikke regulerer fordelingen af parkeringspladserne. Velliv redegør for at parkeringspladser indgår som en del af erhvervslejeaftalen, hvorfor der kan være forskel på, hvor mange p-pladser de enkelte lejere har til rådighed. Nogle besøgende/medarbejder kan derfor have en oplevelse af, at der er for få p-pladser i området. Boligområder omkring lokalplanområdet er omfattet af randzoneparkering. I randzonen er der en tidsbegrænsning på 1-2 timer, men beboere i området kan ansøge om en licens, der fritager dem for tidsbegrænsningen (bilag).

For at forbedre forholdene for cyklister, så flere tilskyndes til at tage cyklen, fastsætter lokalplanen, at cykelparkering primært skal placeres ved indgange til bygninger, hvoraf 50% skal være overdækket. Cykelparkering kan etableres i konstruktion eller under terræn. Der skal sikres let og synlige adgangsforhold, f.eks. via skiltning og cykelramper.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen giver mulighed for betydelig terrænregulering af særligt delområde 3A, så ny underjordisk parkering muliggøres samtidig med at den kommende bypark kan etableres oven på parkeringskælderen i niveau med indgangene til ejendommene i området. Byparken vil få et areal på ca. 5000 m². Beplantningen i delområde 1, 2, 3A, 3B, 3C og 5 er i lokalplanen reguleret i forhold til, hvor tungt et jordlag parkeringskælderen kan bære og er vist på bilag 11A og 11B. Lokalplanen giver, som i dag, mulighed for at opsætte skilte på terræn. Skiltene skal være ensartede og underordne sig bygningen og beplantningen. Skiltene kan have en maksimal højde på 1,35 m målt fra terræn og en maksimal længde på 1,5 m.

Forudsætning for ibrugtagen

Før ny bebyggelse i delområde 1 kan tages i brug, skal byparken i delområde 3A og en del af "ankomsten" i delområde 3C være færdigetablet, dog med undtagelse af sæsonbetinget beplantning, som kan afvente næstfølgende egnede plantesæson.

Udbygningsaftalen

Forvaltningen har modtaget en anmodning om indgåelse af en udbygningsaftale fra Velliv i forbindelse med udvikling af ejendommene (bilag). Udkast til udbygningsaftale fremgår af lokalplanforslaget. Velliv ønsker at finansiere og etablere følgende:

- Niveaufri adgang fra nyt stisystem i Byparken til eksisterende stianlæg i Wilmanns Park
- Ny brandvej bag Parallelvej 17-19 etableres af ejer på en del af den eksisterende sti fra Wilmanns Park
- Trafiksikkerhedstiltag, eventuelt med hævet flade, for krydsende cyklister på Hollandsvej, hvor cykelsti langs Parallelvej 2-16 og banen krydser Hollandsvej
- En forlængelse af den nuværende venstresvingsbane på Jægersborgvej.

Kommuneplantillægget

Kommuneplantillægget omfatter rammerne 2.1.90 – Lyngby Port, 2.1.94 – Parallelvej og 2.1.01 – Ulrikkenborgplads. For kommuneplanramme 2.1.90 ændres rammen ift. parkeringsnormen for at muliggøre den foreslåede reduktion af p-normen for kontorerhverv, og bebyggelsesprocenten øges til 100% for at sikre rummelighed til nødvendige småbygninger. For kommuneplanramme 2.1.01 ændres afgrænsningen, så matrikel 22dt udtages af rammen og i stedet indgår i kommuneplanramme 2.1.94. Kommuneplanramme 2.1.94 ændre afgrænsning, så matrikel 22dt indgår. Herudover ændres det maksimale etageantal til 10 etager, og bebyggelsesprocenten øges til 210 % for at muliggøre den foreslåede fortætning af området og at den eksisterende tekniketage kan udnyttes til kontorerhverv, som foreslået i lokalplanen. Derudover ændres anvendelse i rammen, så der også kan etableres offentlig service i form af daginstitution og skole samt bypark i området. Desuden ændres rammen ift. parkeringsnormen for at muliggøre den foreslåede reduktion af p-normen for kontorerhverv.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport af forslag til lokalplan 298 og kommuneplantillæg 8/2021. Miljørapporten omhandler bl.a. påvirkning af trafikale forhold, støjforhold, påvirkningen af bymiljøet samt Bilag IV arter.

Borgerinddragelse

Forslag til lokalplan 298 samt kommuneplantillæg 8/2021 offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger sammen med tilhørende miljørapport. Der sendes orienterende brev til ejere, lejere og grundejerforeninger mv. inden for høringsområdet (bilag). Det udpegede høringsområde svarer til det område, der har været brugt ved et offentligt møde om etablering af P-huset i juni 2024. Det foreslås samtidig, at der afholdes borgermøde om lokalplanen samt den tilhørende miljørapport i høringsperioden.

Strategisk ramme

Lokalplanområdet er omfattet af udviklingsplanen for Kongens Lyngby Centrum og lokalplanens indhold understøtter udviklingsplanens strategier og principper bl.a. ift. de nye grønne kvaliteter i området og koblingen mellem Lyngby Station og de omkringliggende områder.

Lokalplanområdet er ligeledes nævnt som en del af udviklingsområdet ved Kongens Lyngby Centrum i kommuneplanstrategien - Byudvikling i Balance 2023. I planstrategien har Kommunalbestyrelsen fokus på grønmobilitet samt en indsats om at tilrette normer for bilparkering og undersøge muligheden for yderligere reduktion i antallet af p-pladser efter en vurdering i de stationsnære kerneområder. Lokalplanforslaget er dermed i overensstemmelse med gældende kommuneplanstrategi - Byudvikling i Balance 2023.

Videre proces

Når den offentlige høring er slut, forelægges lokalplanen sammen med de indkomne høringssvar til endelig godkendelse. I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen fremlægges udbygningsaftalen omtalt ovenfor til endelig

godkendelse.

For ejendomme hvor der er sikringsrum, skal ejer senest i forbindelse med ansøgning om bygge- eller nedrivningstilladelse ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse til at nedlægge sikringsrum.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkterne 1, 2, og 5.

Teknikudvalget anbefaler indstillingspunkt 3.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt 4.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Teknikudvalget, den 18. februar 2025

Ad 3) Anbefalet.

Cecilie Lindahl (B) var fraværende under punktet, i stedet deltog Gitte Kjær-Westermann (B).

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Ad 1)

Afstemning:

For indstillingen stemmer 6 (3 (C), 1 (B), 1 (A), 1 (M)).

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

Hermed blev indstillingen anbefalet.

Ad 2)

For indstillingen stemmer 6 (3 (C), 1 (B), 1 (A), 1 (M)), dog med den bemærkning at Byplanudvalget ønsker:

- at det indskrives i lokalplanen, at der i forbindelse med byggetilladelsen skal fremsendes en beplantningsplan til godkendelse, så det grønne udtryk sikres - herunder at der plantes flest mulige træer i området,
- at det sikres, at den kommende sti/brandvej langs planområdets nordvestlige grænse får et grønt udtryk, der som minimum svarer til det udtryk, der er langs stien i dag
- at placering af bebyggelse på tagetage inkl. tagudhæng på de eksisterende højhuse i delområde 1 og 4 præciseres i lokalplanen
- at det indskrives i lokalplanen, at Kommunalbestyrelsen skal godkende en mock-up af facaden i delområde 1 og udformning af tagetagen i delområde 1 og 4 i forbindelse med byggetilladelse

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

Hermed anbefales indstillingen med ovenstående bemærkninger.

Ad 5)

Afstemning:

For indstillingen stemmer 6 (3 (C), 1 (B), 1 (A), 1 (M))

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

Hermed blev indstillingen anbefalet.

Bilag

Visionsnotat

Redegørelse for parkeringsbehov

Konsekvensnotat - parkeringsnorm

Arkitekturrådets udtalelse

Vellivs svar til arkitekturrådets udtalelse

Lokalplanforslag 298

Kommuneplantillæg 8/2021

Miljørapport

Kort over parkeringslicens zoner

Opfordring til indgåelse af udbygningsaftale ifm. lokalplan 298

Høringsområdet

Punkt 3: Opfølgning på plangrundlag for ny lokalplan 287 for Tracéet Midt (Beslutning)

01.02.05-P16-8-21

Resume

DTU og DTU Science Park fremsendte i oktober 2024 en fornyet ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan for Tracéet Midt. På byplanudvalgsmødet i november 2024 godkendte udvalget grundlaget for en kommende lokalplan med valg af forskellige løsninger, bl.a. at ændringer af principperne for bebyggelsen arkitektoniske udtryk skulle forelægges Arkitekturrådet. På den baggrund fremlægges vurderingen fra Arkitekturrådet og bygherres bemærkninger hertil. Bygherre har desuden fremsendt notat vedrørende ændringer af facadefarve og tekniketage på bygning B, volumen 6. Sagen forelægges med henblik på beslutning om ændringer af projektforslaget, så forvaltningen kan fortsætte arbejdet med udarbejdelse af et lokalplanforslag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, det godkendes, at der udarbejdes lokalplanforslag jf. beslutning i november 2024 med følgende præciseringer:

1. der primært anvendes tegl som facademateriale, og forslag til facadefarver fastlægges som angivet i ansøgningen fra oktober 2024
2. tekniketage på bygning B, volumen 6 indrykkes med 1,5 meter og udføres i profilglas
3. at projektmaterialet udbygges med en mere detaljeret situationsplan, der også indeholder byrum, ankomstforhold og det landskabelige hovedgreb
4. projektets bæredygtighed og biodiversitet konkretiseres i lokalplanens redegørelsesdel

Problemstilling

På Byplanudvalgets møde i november 2024 godkendte udvalget grundlaget for en kommende lokalplan på baggrund af revideret ansøgning fra oktober 2024 (bilag). Udvalget besluttede samtidig, at ændringerne af principperne for bebyggelsen arkitektoniske udtryk skulle forelægges for Arkitekturrådet. Et flertal i Byplanudvalget ønskede, at den grønne facadefarve, der var indeholdt i det oprindelige projekt indarbejdes i det nye projekt, samt at tekniketage på volumen 6 tilbagerykkes som i det oprindelige projekt fra 2023.

Uddrag af DTUs præsentation for BY den 27.11.2024 vedrørende forslag til materialer og farver, er vedlagt sagen (bilag).

Arkitekturrådets udtalelse om Tracéet Midt er vedlagt sagen (bilag). Udtalelsen fra rådet er fremsendt til ejer og bygherre, der efterfølgende har fremsendt bemærkninger (bilag).

Arkitekturrådet har vurderet projektet ud fra kommunens arkitekturpolitik, som fokuserer på bygninger og byrum, landskab, bæredygtighed og kulturarv.

Resumé af arkitekturrådets vurdering:

Hovedkonklusion: Arkitekturrådet anbefaler: At projektet udvikles yderligere med fokus på at formulere et klart hovedgreb og arkitektonisk ståsted med udgangspunkt i en grundig kontekstanalyse, at der udvikles et landskabeligt hovedgreb, og at der udarbejdes en mere detaljeret situationsplan. Der bør også tages højde for forskellen på bebyggelsens østlige og vestlige side.

Bygninger og Byrum: Projektet er langt i sin udvikling og projektet rummer flere gode delelementer og forslag til facadedetaljering. Den langstrakte baldakin, overdækkede ankomstzoner og facadens åbenhed i stueplan mod vest, bidrager til at brugere og offentligheden inviteres indenfor.

Forslaget syntes at mangle et overordnet, arkitektonisk hovedgreb. Grundholdningen syntes uafklaret i forhold til, om intentionen er at skabe en selvstændig arkitektur i Tracéet eller indgå som en del af den overordnede Campusplan på DTU, hvorfor projektet bør udvikles yderligere med udgangspunkt i en grundig kontekstanalyse.

Den justerede mere ens tonede farvepalette og forslaget om at anvende tegl som primært facademateriale vurderes positivt. Dog fremstod det oprindelige facadeforslag stærkere ved sin konsekvente lodrette rytme.

Landskab: Projektet mangler et landskabeligt hovedgreb og en stillingtagen til, hvordan det indpasses i konteksten mellem DTU's grønne randzone og motorvejens trafiklandskab.

Det anbefales alle eksisterende træer registreres og indtegnes på situationsplanen, så det sikres, at træerne og hermed Lundtoftegårdsvejs grønne karakter bevares. Projektet bør udbygges med en mere detaljeret situationsplan for at kunne vurdere arealdisponering på terræn.

Der ses potentiale i at arbejde videre med den foreslåede, landskabelige fortætning i Tracéet, herunder træplantning langs motorvejen. Såfremt midlertidig parkering etableres på terræn, bør udformningen af arealerne indtænkes i landskabsstrategien, samt hvordan der skabes gode, kvalitative ankomstforhold.

Bæredygtighed: Projektet mangler overordnede målsætninger og konkrete forslag til miljømæssig bæredygtighed. Der er positive elementer som fortætning af træplantning og minimering af befæstede arealer, mens biodiversitet og grønne tage bør konkretiseres yderligere.

Kulturarv: Projektet synes ikke at være en del af DTU's kulturmiljø, men snarere en del af et lineært bebyggelsesforløb langs Lundtoftegårdsvej.

Løsninger

Fremsendte bemærkninger fra DTU og DTU Science Park til Arkitekturrådets udtalelse. DTU oplyser følgende :

- at detaljeringniveauet i projektet ikke er på projektforslagsniveau, men alene er et lokalplanprojekt.
- at støjbelastning håndteres i miljørapporten. Niveauet for trafikstøj vil overholde gældende krav.
- at projektet vil blive DGNB Guld – certificeret.
- at der vil blive arbejdet videre med biodiversitet i landskabsprojektet, og med det landskabelige hovedgreb.
- at DTU er enig i, at kvaliteten og karakteren af tracéet i særlig grad bestemmes af træække langs Lundtoftegårdsvej, og af omfanget af bevoksning og træer mod Helsingørmotorvejen
- at DTU vil indmåle og registrere de eksisterende træer mod Lundtoftegårdsvej, så der i projektering og udførsel kan tages rette hensyn, til bevaring af træerne.

DTU og DTU Science Park oplyser i særskilt notat følgende om farvepalette og tilbagerykning af afskærmning på tekniketagen, på volumen 6, bygning B.

Ændring af farverne på volumenerne 1, 3 og 4: I udviklingsprocessen er DTU blevet bekendt, at den oprindelige grønne farvepalette er knyttet til et begrænset udvalg af materialer med højere CO₂-aftryk. Mursten produceres som udgangspunkt af dansk ler, der typisk findes i gule og røde nuancer.

Den grønne facadesten findes kun hos én leverandør. Leverandøren har oplyst, at den grønne farve alene er vejledende, og at brune nuancer forekommer i større eller mindre omfang. DTU vurderer, at det skaber en væsentlig risiko for, at byggeriet vil fremstå brunligt i stedet for grønt, som illustreret i tidligere forslag.

Ændring af den tekniske inddækning på volumen 6, bygning B: Den kommende lejer af bygning B, en biotekvirksomhed, har behov for omfattende tekniske installationer på taget, hvorfor DTU foreslog en hævnings af facaden for at skjule teknikken. DTU oplyser, at der nærmere undersøgelser har vist sig muligt at udføre bygning B med en tilbagetrækning på ca. 1,5 m fra facaden langs hele facadens kant. I den oprindelige ansøgning var tilbagerykningen angivet til 4 m.

Forvaltningens vurdering

Arkitekturrådet bemærker, at forslaget mangler et overordnet, arkitektonisk hovedgreb og påpeger, at forslaget synes uafklaret i forhold til, om intentionen er at skabe en selvstændig arkitektur i tracéet eller indgå som en del af DTU's arkitektur. Forvaltningen er ikke enig med arkitekturrådet i dette. Der er tale om et markant anderledes byggeri, end det der ses på DTU. Det skyldes både byggeriets længde (der ses ikke så lange bygninger på DTU), byggeriets højde (kun enkelte bygninger på DTU er mere end 3 etager) og byggeriets facadeudtryk på de lavere bygninger med horisontal inddeling. De lavere bygninger fremstår ikke som en præcis kopi af DTU's oprindelige facader (disse har sort træværk i vinduesbåndet, hvorfor den vertikale inddeling er meget mere tydelig). DTU ønsker med den horisontale inddeling, at byggeriet skal "referere" mere til DTU's oprindelige arkitektur, end det tidligere projekt gjorde, hvilket forvaltningen finder er foretaget på en fin og neddæmpet måde. Det kommer til udtryk ved, at de største volumener fortsat er vertikalt inddelt, og de mindre volumener nu har en horisontal inddeling, som det er traditionen på DTU.

Endvidere vurderer forvaltningen, at projektforslaget tager højde for forskellen på bebyggelsens østlige og vestlige side, idet der mod Lundtoftegårdsvej arbejdes med en gennemgående baldakin, åbne glasfacer i stueetagen og hovedindgangene er placeret her. Således fremstår projektforslaget stadig som et helstøbt byggeri, hvor der både tages højde for, at det ligger i traceet mod en motorvej og mod Lundtoftegårdsvej.

Forvaltningen er enig med Arkitekturrådets i, at forslaget om at anvende tegl som primært facademateriale er positivt. Med udgangspunkt i DTUs redegørelse omkring risici ved valg af en grøn teglsten, er forvaltningens vurdering, at det er vanskeligt at fastholde den grønne facadefarve, medmindre der tillades anvendt andre materialer end tegl, som primær facademateriale. Forvaltningen vurderer, at den justerede mere ens tonede farvepalette også har fine kvaliteter og giver mulighed for variation i farver af bygningernes facader. Med denne sag godkendes facadefarverne overordnet. Farvesætningen af de enkelte bygningsvolumener vil blive endeligt fastlagt i lokalplanen og således forelagt Kommunalbestyrelsen ifm. godkendelse af forslag til lokalplan.

Byplanudvalget besluttede desuden i forbindelse med plangrundlaget, at kommende lokalplanforslag skal indeholde bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen skal godkende de endelige facadematerialer. Facadematerialer godkendes via mockups.

Forvaltningen er enig med Arkitekturrådet i, at projektet ikke synes at være en del af DTU's kulturmiljø, men snarere en del af et lineært bebyggelsesforløb langs Lundtoftegårdsvej. Ligeledes er forvaltningen enig i, at projektet skal udbygges med en mere detaljeret situationsplan, der også indeholder byrum, ankomstforhold og det landskabelige hovedgreb.

DTU og DTU Science Park har i deres bemærkninger til Arkitekturrådets udtalelse oplyst, at projektet vil blive DGNB Guld certificeret, og at man vil arbejde videre med biodiversitet i landskabsprojektet. Forvaltningen vurderer, at projektets bæredygtighed sikres via DGNB Guld certificeringen, og at biodiversiteten sikres i landskabsprojektet. Det foreslås, at projektets bæredygtighed og biodiversitet konkretiseres i lokalplanens redegørelsesdel.

DTU og DTU Science Park har desuden i særskilt notat redegjort for, at det alligevel vil være muligt at udføre bygning B med en tilbagetrækning på ca. 1,5 m fra facaden langs hele facadens kant. Forvaltningen vurderer, at denne løsning bør vælges, da dette svarer til det arkitektoniske udtryk fra det tidligere projektforslag, samt at tekniketagen udføres i profilglas svarende til det tidligere forslag.

Strategisk ramme

Kommende lokalplanforslag er i tråd med planstrategien 2023 og i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

I planstrategi 23, Byudvikling i balance, er et af målene i strategien, at erhvervsudvikling, uddannelsesmiljøer og Science City Lyngby støttes for at opnå et frugtbart klynge- og vidensmiljø - også til gavn for kommunens borgere. Af andre mål skal her nævnes:

- At fremtidigt byggeri og omdannelse bør imødekomme nye behov og funktioner, være bæredygtigt, af høj kvalitet og bør forholde sig til omgivelserne samtidig med, at kommunens øvrige arkitektoniske og landskabelige kvaliteter sikres.
- At bæredygtighed - herunder biodiversitet - fortsat skal være højt på dagsordenen i den fysiske planlægning.

Jf. Kommuneplanen er Tracéet et stationsnært kerneområde, og kommuneplanen giver bl.a. mulighed for at etablere videnserhverv, boliger og offentlige formål. Planlægningen understøtter fortætning og bæredygtig byudvikling omkring letbanen.

Videre proces

Sagen forelægges med henblik på stillingtagen til forslag til ændringer af projektforslaget, så forvaltningen kan fortsætte arbejdet med udarbejdelse af et lokalplanforslag.

Når lokalplanforslaget foreligger, fremlægges det til politisk behandling og efterfølgende offentlig høring. Samtidig fremlægges en tilhørende miljørapport. Når den offentlige høring er slut forelægges sagen på ny sammen med de indkomne høringssvar.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Ad 1)

Afstemning:

For indstillingen stemmer 6 (3 (C), 1 (B), 1 (A), 1 (M)) med den bemærkning, at udvalget dog ønsker at fastholde den oprindelige farveskala fra tidligere lokalplanforslag, herunder den grønne signaturfarve for Bygning A.

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

Hermed blev indstillingen godkendt med ovenstående bemærkning.

Ad 2) Godkendt

For indstillingen stemmer 6 (3 (C), 1 (B), 1 (A), 1 (M)).

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

Hermed blev indstillingen godkendt.

Ad 3)

Afstemning:

For indstillingen stemmer 6 (3 (C), 1(B), 1 (A), 1 (M)) med den bemærkning, at udvalget dog ikke ønsker belyste skilte mod øst.

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

Hermed blev indstillingen godkendt med ovenstående bemærkning.

Ad 4)

Afstemning:

For indstillingen stemmer 6 (3 (C), 1 (B), 1 (A), 1 (M))

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

Hermed blev indstillingen godkendt.

Bilag

Oversigtskort

Rev. Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan_DTU Tracéet_20241028

Uddrag om farver - DTU præsentation BY 27.11.2024

Udtalelse Arkitekturråd Traceet Midt DTU

DTU s bemærkninger til udtalelse fra Arkitekturrådet

DTU - notat om farvepalette og tilbagerykning af afskærmning på tekniketage bygning B

Punkt 4: Ajourføring af den forventede boligudbygning i 2025-2029 (Orientering).

01.02.05-P15-1-12

Resume

Forvaltningen ajourfører årligt den forventede boligudbygning på baggrund af lokalplanlagte boligprojekter og/eller ibrugtaget byggeri i kommunen. Boligudbygningen forventes samlet set at være på ca. 440 boliger i perioden 2025-2029. Sagen forelægges til orientering.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om ajourføring af den forventede boligudbygning 2025-2029.

Problemstilling

Hvert år foretage forvaltningen en ajourføring af den forventede boligudbygning for dels at give et billede af den kommende boligudbygning i kommunen dels at kvalificere befolkningsprognosen, der indgår i grundlaget for budgetlægning samt for planlægning af børneinstitutioner, skolestruktur med videre.

Løsninger

Ud fra lokalplanlagte boligprojekter og igangsat byggeri forventes en samlet udbygning på ca. 440 boliger i perioden 2025-2029, jf. boligudbygningsplan 2025-2029 skema og kort (bilag).

Boligudbygningen i perioden forventes fordelt med 42 seniorboliger, 268 boliger for unge og 131 boliger i øvrigt.

Boligudbygningen i perioden forventes geografisk fordelt med 42 seniorboliger ved Lyngby Stadion, 11 tæt-lav familieboliger på Ellevænget nr. 13 m.fl., 80 ungdomsboliger på Lundtoftevej nr. 162, 188 ungdomsboliger ved Lyngby Stadion, 100 forskerboliger på Lundtoftevej nr. 162, og 5 boliger årligt fordelt over hele kommunen som et mere generelt skøn for den øvrige boligudbygning.

Eneste ændring ift. 2024-2028, er at de 35 studieboliger på Firskovvej er opført og ibrugtaget i 2024, og dermed ikke indgår boligudbygningsplan 2025-2029.

I oversigten for 2025-2029 indgår ikke eventuelle fremtidige boliger i Kongens Lyngby Centrum og Firskovvejsområdet, hvor planlægningen er på et tidligt stadie.

Forvaltningen vil i forbindelse med sagen om befolkningsprognosen, der fremlægges i foråret 2025 foretage en intern opfølgning af, om boligudbygningsplanens planlagte boliger i 2025 alle forventes indflyttet inden udgangen af året - for at sikre det bedst mulige grundlag for budgetåret 2026.

Strategisk ramme

Befolkningsprognose.

Videre proces

Ajourføring fremlægges årligt til politisk orientering.

Økonomi

Ajourføringen anvendes som grundlag for budgetårets 2026 - valg mellem selvbudgettering og statsgaranti.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Økonomiudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Orientering givet.

Bilag

Boligudbygningsplan_2025-2029_GISKort

Boligudbygningsplan_2025-2029_skema

Punkt 5: Lokalplanforslag 297 for et område ved Skolebakken/Parcelvej og kommuneplantillæg 4/2021 - behandling af hørings svar (Beslutning)

01.02.05-P16-5-23

Resume

Forslag til lokalplan 297 for et område ved Skolebakken/Parcelvej har været i høring, og der er i høringsperioden indkommet 9 hørings svar. På baggrund af hørings svarene foreslås det at revidere projektet ift. facadematerialer, bygningens placering, tagmateriale og udformning af tag, afskærmning mod naboer og parkering i delområde 2. Forvaltningen foreslår derfor, at der udarbejdes et revideret lokalplanforslag på baggrund af hørings svarene.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at:

1. det godkendes, at lokalplanforslaget revideres ift. facadematerialer, bygningens placering mod vej, tagenes materiale og udformning, parkering mod nord i delområde 2 samt yderligere afskærmning mod lokalplanområdets nordlige afgrænsning i form af beplantningsbælte.
2. det godkendes, at bygningens fodaftryk tilpasses den ny placering på grunden, men samtidigt at fastholde byggeriets arkitektoniske hovedgreb således, at plandisponeringen fortsat vil fremstå som en klynge af mindre huse.

Problemstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 3. oktober 2024 at sende lokalplanforslag 297 og kommuneplantillæg 4/2021 i otte ugers offentlig høring fra den 9. oktober 2024 til og med den 4. december 2024. Forvaltningen har i høringsperioden modtaget 9 hørings svar (bilag). Der har i høringsperioden været afholdt borgermøde den 4. november 2024. Referatet fra borgermødet er vedlagt (bilag).

Hørings svarene koncentrerer sig om følgende hovedemner:

Placering mod Skolebakken

Flere hørings svar omhandler daginstitutionsbygningens placering mod Skolebakken, hvor flere mener, at bygningen er placeret for tæt mod vej.

Bygningens arkitektur jf. Arkitekturrådets udtalelse

Arkitekturrådet kom med udtalelse vedrørende den kommende daginstitution. Arkitekturrådets påpegede at bygningen ikke passede ind i villaområdet særligt i forhold til valg af materialer og tagenes udformning. Flere hørings svar omhandler et ønske om, i højere grad at indarbejde Arkitekturrådets bemærkninger.

Disponering af delområde 2

Lokalplanforslaget fastlægger anvendelsen af delområde 2, hvor der i lokalplanens redegørelse kan ses to forskellige scenarier for disponering af arealet i delområde 2. I hørings svarene tilkendegiver flere at scenariet, hvor parkeringspladserne placeres længst mod nord, er at fortrække, da det giver et sammenhængende areal til skolen og parkeringsareal tættest muligt på daginstitutionen. Der er yderligere blevet stillet forslag om etablering af miniskov med henblik på, at det kan fungere som et læringsmiljø samt reducere CO₂.

Afskærmning mod naboer

Naboerne nord for lokalplanområdet ønsker at byggeriet placeres længere væk fra deres ejendomme, hvilket kan være svært at imødekomme, når de øvrige hensyn også skal imødekommes, herunder hensynet til Virum Skole samt afstand mod vej. Yderligere afskærmning i form af beplantningsbælter mod ejendommene mod nord kan være med til at afskærme mod naboerne.

Trafik på Skolebakken

En del hørings svar omhandler trafikken på Skolebakken, i særdeleshed den eksisterende trafik til skolen, som frygtes forværret ved etablering af en daginstitution. Der er kommet flere forslag som hastighedsnedsættelse, bump, ensretning og indkørselsforbud.

I vedlagte høringsnotat (bilag) er hørings svarene refereret og forvaltningens kommentarer til hørings svarene medtaget.

Løsninger

På baggrund af høringssvarene forslår forvaltningen, at der udarbejdes et revideret lokalplanforslag med tilhørende bilag, hvor følgende emner bearbejdes yderligere:

Placering mod Skolebakken

Forvaltningen foreslår at bygningen rykkes mod vest, således at den er placeret minimum fem meter fra vejskel mod Skolebakken. En rykning vil formentlig medføre, at delområde 2 bliver indskrænket en smule arealmæssigt.

Bygningens arkitektur jf. Arkitekturrådets udtalelse

Arkitekturrådet kom med udtalelse vedrørende den kommende daginstitution. Arkitekturrådet påpegede, at bygningen ikke passede ind i villaområdet i forhold til valg af materialer og tagenes udformning. Det anbefales, at det jf. Arkitekturrådets anbefalinger, undersøges om tagenes udformning og materiale kan laves om. Yderligere anbefales det, at det undersøges, om byggeriet fortsat skal udføres med træbeklædning, eller om det skal være muligt helt eller delvist at udføre det med teglfacader. Forvaltningen mener, at bygningen på den måde både forholder sig til villakvarteret men også til Virum Skole og dennes arkitektur, som i skala og materialer adskiller sig fra villakvarteret.

Disponering af delområde 2

Såfremt daginstitutionbygningen rykkes længere mod vest, vil det formentlig have indflydelse på delområde 2. Det foreslås, at der arbejdes videre med parkering mod nord, for at sikre et samlet areal til Virum Skole. Virum Skole skal fortsat sikres et areal svarende minimum til det areal de har i dag inden for lokalplanens område.

Yderligere afskærmning mod naboer

Forvaltningen foreslår, at det i forbindelse med at byggeriet rykkes mod vest undersøges, om der kan frigives plads til at etablere et beplantningsbælte mod ejendommene beliggende nord for lokalplanområdet, således at naboerne afskærmes yderligere mod det nye byggeri. Der er i lokalplanforslag 297 stillet krav om hæk suppleret med et fast hegn. Såfremt der kan etableres et beplantningsbælte, vil der fortsat skulle etableres et fast hegn på egen matrikel.

Strategisk ramme

Indsatsen er en del af den prioriterede politiske indsats omkring at sikre det korrekte antal dagtilbudspladser i Lyngby-Taarbæk Kommune (Kommunalbestyrelsen 22. juni 2023).

Videre proces

Forvaltningen udarbejder på baggrund af høringssvarene et revideret lokalplanforslag. Lokalplanforslaget forelægges på et senere tidspunkt med henblik på at sende det i en fornyet kortere høring.

Der arbejdes videre med afklaring af budgetbehov samt udvikling af delområde 2, herunder disponering af parkeringsområdet, cykel- gangsti til såvel daginstitution som skole, samt det grønne udeareal til Virum Skole. Nedrivning af Pedelboligen vil være indeholdt i det samlede budgetbehov for delområde 2. Parkerings- og adgangsforholdene i delområde 2 er en forudsætning for ibrugtagning af daginstitutionen på Skolebakken. Delområde 2 vil fremgå af lokalplanen.

Nedrivning af Motorikhuset forventes udført medio 2025.

Der vil på et senere tidspunkt blive forelagt særskilt samlet sag om de trafikale løsninger i området.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Såfremt det ønskes at foretage større ændringer i arkitekturen, på baggrund af høringssvarene, vurderes det ikke, at det vil kunne afholdes inden for det afsatte rådighedsbeløb til projektet "Ny daginstitution Parcelvej 151", hvor der samlet er afsat 87,8 mio. kr. Det vil derfor kræve, at der findes særskilt finansiering til dette, fx via omprioritering inden for det eksisterende anlægsprogram.

Beslutningskompetence

Dagtilbudsudvalget anbefaler indstillingspunkt 1 og 2.

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt 1.

Økonomiudvalget beslutter indstillingspunkt 1 og 2.

Beslutning

Dagtilbudsudvalget, den 19. februar 2025

Afstemning ad 1-2):

For stemte: 6 (C (3), S (1), B (1), M (1))

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

Herefter blev sagen anbefalet.

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Ad 1)

Afstemning:

For indstillingen stemmer 6 (3 (C), 1 (B), 1 (A), 1 (M))

Imod stemmer 1 (Claus Bøgh Svenningsen (UP))

Hermed blev indstillingen anbefalet, idet der senere fremlægges særskilt sag om de trafikale løsninger omkring daginstitutionen/skolen.

Kommentar fra Cyklistforbundet vedlagt sagens referat (bilag).

Bilag

Bilag Kommentarer fra Cyklistforbundet

Oversigtskort

Høringsnotat til lokalplanforslag nr 297

Høringsvar

Referat fra borgermøde 4.11.2024

Lokalplanforslag 297 for et område ved Skolebakken og Parcelvej

Punkt 6: Sagsbehandlingstider på byggesagsområdet (Orientering)

00.15.00-A00-61-18

Resume

Forvaltningen orienterer kvartalsvist om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

Problemstilling

Sagsbehandlingstiden har været nedgående gennem 2024. Der har dog været en mindre stigning i slutningen af 2024. Dette skyldes større sygefravær i årets sidste måneder.

Sagsbehandlingstiden er derfor over det forventede. 1. februar 2025 ligger antallet af sager i kø på 111

Den forventede sagsbehandlingstid er forsat på cirka fem måneder.

Løsninger

Byggesagsafdelingen har i efteråret 2024 gennemført de forandringer, der blev besluttet på baggrund af de borgerejser, der er gennemført for byggesager. Disse skal nu forankres i 2025.

Der er afsat en ekstra bevilling til nedbringelse af sagsbehandlingstider. Det forventes derfor, at der ansættes en ny byggesagsbehandler pr. 1. april 2025.

Der vil endvidere blive udviklet et ledelsesinformationssystem, der skal understøtte planlægningen af afdelingens opgaver.

Det forventes, at der i slutningen af 2025 maksimalt ligger 60 sager i kø, og den sag, der har ligget længst, har afventet i maksimalt 13 uger.

Strategisk ramme

Regeringen og KL indgik i december 2015 en aftale om fælles servicemål. Aftalen satte konkrete mål for kommunernes sagsbehandlingstid på miljøgodkendelser, byggesager, og husdyrgodkendelser. Lyngby-Taarbæk Kommune overholder pt. ikke servicemålene. Servicemålene er ikke juridisk bindende for kommunerne.

Videre proces

Der arbejdes forsat på nedbringelse af sagsbehandlingstiderne. Byplanudvalget bliver orienteret igen på mødet i maj 2025.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Orientering givet.

Bilag

Dashboard

Punkt 7: Solceller på bevaringsværdige huse (Beslutning)

02.00.00-G01-8-24

Resume

Forvaltningen gav i august 2024 afslag på at opsætte solcelleanlæg på et bevaringsværdigt hus, indenfor delområde 2 i lokalplan 224 for den nordlige del af Hjortekær. Efterfølgende blev forvaltningen opmærksom på, at der var opsat solceller på andre ejendomme i delområdet uden dispensation. Dette gav anledning til, at forvaltningen yderligere undersøgte mulighederne for dispensation til opsætning af solcelleanlæg i delområdet. Med sagen kan der tages stilling til, om man ønsker at godkende solcelleanlæggene på bevaringsværdige huse i delområdet.

Ovenstående forudsætter en rammeændring i kommuneplanen, som der ligeledes skal tages stilling til.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at:

1. udvalget godkender, at der arbejdes med en ændring af de generelle rammer i Kommuneplanen, i forbindelse med udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2025. Såfremt udvalget ikke kan godkende punkt 1, frafalder punkt 2.

2. at der meddeles dispensation til opsætning af- og bibeholdelse af tagbaserede solceller på særlige vilkår, indenfor delområde 2 i lokalplan 224 for den nordlige del af Hjortekær.

Problemstilling

Forvaltningen meddelte i august 2024 afslag på opsætning af solcelleanlæg på et hus beliggende indenfor delområde 2 i Lokalplan 224 for den nordlige del af Hjortekær. Alle husene indenfor dette delområde er udpeget som bevaringsværdige. Baggrunden for afslaget var, at huset er udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanen.

Opsætning af solceller i delområdet kræver dispensation fra lokalplan 224, jævnfør § 7.1 og 8.2.3, som omhandler at der ikke må ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse og at tagene skal fremstå i sort tagpap (bilag).

Efterfølgende er forvaltningen blevet opmærksom på, at der allerede var opsat solceller på fire andre ejendomme indenfor delområdet (bilag). Solcelleanlæggene er opsat efter vedtagelsen af Lokalplanen, og der er ikke ansøgt om- eller meddelt dispensation til opsætning af anlæggene. Forvaltningen har herefter foretaget yderligere undersøgelser af forholdene i delområdet, med henblik på at foretage en fornyet vurdering af solcelleanlægs påvirkning af husenes bevaringsværdi.

Bebyggelsen består af 18 ét-etages huse opført 1961-1965, og er i samme modernistiske formsprog og alle i samme materialer. Husene på Hjorthøj har flade, sorte tagpaptage, mens husene på Gadevangen har sadeltag med lav taghældning, dog også med sort tagpap. Bygningerne fremstår stort set uændrede og er fine eksempler på den tids arkitekturidealer med gule murstensmure, der skærer sig ind i terrænet, de vandrette vinduesbånd med skodder og de flade / let skrånende tage. Bebyggelsen ligger flot placeret i et kuperet terræn og har åbne forhaver mod vej. Langs vejen er plantet grupper af fyrretræer, der også understreger, at området hænger sammen i en både landskabelig og arkitektonisk helhed.

På grund af det skrånende terræn i området vil man visse steder kunne kigge ned på de tage, hvor der er opsat solcelleanlæg. Anlæggene er imidlertid lagt plant på tagfladerne og afviger heller ikke voldsomt fra det underliggende sorte tagpaptag. Forvaltningen vurderer, at de overordnede arkitektoniske kvaliteter, som er kendetegnende for disse huse - de gule skivemure, vinduesbåndene, de flade/let skrånende tage og de åbne forhaver - ikke reduceres som følge af solcelleanlæggene. Yderligere vil det være begrænset, hvor synlige solcelleanlæggene vil være, såfremt de ligger tilbage trukket og plant med tagfladen.

Kommuneplan

De nuværende generelle rammer i Kommuneplan 2021 forhindrer, at der kan gives dispensationer til opsætning af solceller på bevaringsværdige bygninger, i det omfang, som er beskrevet ovenfor.

Gældende Kommuneplan 2021 fastlægger følgende under de generelle rammer: ”Der må opsættes solfangere og solceller på alle bygninger undtagen på bevaringsværdig bebyggelse. I områder med rækkehuse og dobbelthuse gælder dog, at der kun må opsættes solfangere og solceller efter ensartede retningslinjer.”

Forvaltningen skal virke for Kommuneplanens gennemførelse og har på denne baggrund vurderet, at ovennævnte dispensationer kun kan muliggøres, hvis der foretages en ændring af de generelle rammer for solfangere og solceller i Kommuneplanen.

I 'Byudvikling i balance 2023' indgår der i afsnit om "Det grønne, arkitektur og kulturarv" en indsats, der lyder; "Undersøge og tilføje yderligere mulighed for opsætning af solceller, herunder fastlægge, om rammer for bevaringsværdige bygninger skal lempes med hensyn til mulighed for solceller og varmepumper." På baggrund af dette, har forvaltningen set på fastsættelse af rammer for opsætning af solceller på bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningen begrundet forslaget om en ændring med, at der i flere lokalplaner for åben-lav boligområder, er udpeget delområder, hvor bebyggelserne er udpeget som bevaringsværdige. Dette drejer sig ofte om enten ensartet åben-lav boligbebyggelse, række- eller dobbelthuse. De enkelte huse har ikke nødvendigvis en høj bevaringsværdi, men samlet set er bebyggelsen værd at bevare i kraft af sin helhed og den karakter, den giver til området.

Udvikling af solcelleanlæg

Forvaltningen har bemærket en betydelig teknisk udvikling inden for solcelleanlæg, som gør det lettere at integrere/tilpasse dem i tagfladen. Blandt andet løsninger, hvor solcelleanlæg placeres plant med tagfladen og kun løftes maksimalt 8 cm fra tagfladen, også på flade tage. Dette betyder, at det ikke længere er nødvendigt at bruge stativer til at hæve solcellerne på flade tage.

Forvaltningen fastholder generelt en restriktiv praksis ved ansøgninger om dispensation til opsætning af solcelleanlæg på bevaringsværdige bygninger. Dog kan denne tekniske udvikling i særlige tilfælde gøre det muligt at imødekomme borgernes ønsker om solcelleanlæg på de bevaringsværdige bygninger.

Løsninger

Lokalplan 224 - delområde

Der er to overordnede løsninger indenfor delområdet. (1) At der meddeles dispensation fra lokalplanen eller (2) at forvaltningen fastholder meddelte afslag og arbejder for en fysisk lovliggørelse af de eksisterende solcelleanlæg.

1. Hvis det besluttes, at der skal dispenseres til opsætning af solcelleanlæg, foreslår forvaltningen, at der stilles vilkår, som sikrer et ensartet arkitektonisk udtryk. Det er forvaltningens vurdering, at følgende retningslinjer kan stilles som vilkår i forbindelse med, at der dispenseres til opsætning af solcelleanlæg:

- at solcelleanlæggene lægges plant med tagfladen.
- at afstanden fra sternkant til anlægget er minimum 0,5 m.
- at solcellerne er sorte som tagmaterialet og at anlægget skal fremstå som én samlet flade uden gennembrydninger af f.eks. ovenlysvinduer mv.

Hvis det besluttes, at der skal meddeles dispensation, vil forvaltningen arbejde for retlig lovliggørelse af de eksisterende solcelleanlæg i delområdet, med ovenstående vilkår som forudsætningen for, at der kan meddeles dispensation. Dette kan betyde, at det kan være nødvendigt at foretage ændringer af de eksisterende anlæg.

Forvaltningen vurderer, at en beslutning om at give dispensation kan have præcedensvirkning. Dette kan betyde, at der åbnes for dispensationsmuligheder til opsætning af solceller på bevaringsværdige bygninger andre steder i kommunen. Det vurderes dog, at det kun påvirker mulighederne for lignende hustyper med sorte tagpaptage. Om der kan gives dispensation vil dog altid bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Det vurderes ikke, at der med en dispensation, dannes præcedens i forhold til at tillade solceller på bevaringsværdige huse med tegltage, fordi forvaltningen, i ovenstående tilfælde lægger stor vægt på bygningernes tagmateriale og materialets farve.

2. Hvis udvalget beslutter, at der ikke kan dispenseres fra lokalplanen til opsætning af solceller, vil forvaltningen fastholde det meddelte afslag samt arbejde for fysisk lovliggørelse af de allerede eksisterende anlæg.

Kommuneplanen

Løsning 1, som beskrevet ovenfor, forudsætter en ændring af kommuneplanens generelle rammer for solfangere og solceller.

Forvaltningen foreslår, at de generelle rammer for solfangere og solceller ændres, i forbindelse med udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2025, så der åbnes mulighed for, at der også på bevaringsværdige fritliggende enfamiliehuse

efter nærmere retningslinjer kan gives tilladelse til opsætning af solfangere / solceller. Forslag til nye generelle rammer for solfangere og solceller vil blive fremlagt ifm. udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2025. Forslag til Kommuneplan 2025 planlægges politisk behandlet juni 2025 med forventet endelig vedtagelse ultimo 2025.

Løsning 2, som beskrevet ovenfor, forudsætter ikke en ændring af kommuneplanens rammer.

Strategisk ramme

En solcelleanalyse foretaget for kommunen, jf. kommunens Solcellestrategi fremlagt på Teknikudvalget 20-09-2022, sag nr. 5, viser, at de nuværende regler om afgifter på el betyder, at det samfundsøkonomisk giver mest mening at sætte solceller op på store (virksomheds- eller institutions-) tage, og at det indtil starten af 2022 ikke har været økonomisk attraktivt at få etableret solceller på mange private hjem. Men med skift i elpriser og omlægning af elafgiften, kan billedet have ændret sig, ligesom der kan være ideologiske ønsker til at sætte solceller op.

Det indgår desuden som en del af kommunens arkitekturpolitik at sikre bevaringsværdig bebyggelse, som en del af kommunens kulturarv.

I planstrategien 'Byudvikling i balance 2023' indgår under afsnit om "Det grønne, arkitektur og kulturarv", en indsats, der lyder: "Undersøge og tilføje yderligere mulighed for opsætning af solceller, herunder fastlægge om rammer for bevaringsværdige bygninger skal lempes med hensyn til mulighed for solceller og varmepumper." Med denne sag er der taget skridt til at lempe og muliggøre opsætning af solceller på udvalgte bevaringsværdige bygninger under visse forudsætninger. Forvaltningen vil, hvis denne sag fremmes som foreslået under løsning 1, stille forslag til endelig formulering af nye generelle rammer for solfangere og solceller i forbindelse med udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2025.

Videre proces

Hvis udvalget er positivt indstillet overfor en ændring af kommuneplanens generelle rammer, vil forvaltningen arbejde videre med et forslag til den konkrete ændring af kommuneplanen. De nærmere rammer vil blive fremlagt ifm. udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2025.

Hvis udvalget ligeledes beslutter, at der skal meddeles dispensation, under særlige forudsætninger, til opsætning af solceller i delområdet, vil forvaltningen påbyde ejerne af de 4 ejendomme, som allerede har opsat solcelleanlæg, at søge forholdet retligt lovliggjort.

Såfremt udvalget beslutter, at der ikke kan dispenseres til opsætning af solceller i delområdet, vil forvaltningen påbyde ejerne af de 4 ejendomme, der allerede har opsat solceller, at søge forholdet retligt lovliggjort, med henblik på at sikre en fysisk lovliggørelse (nedtagning). I det tilfælde vil forvaltningen ikke gå videre med forslag til rammeændring, der lemper og muliggør solfangere og solceller på bevaringsværdige bygninger.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Ad 1) Godkendt med den bemærkning, at det skal vurderes, om der er behov for at stille vilkår om, at der ikke må være gennembrydninger af f.eks. ovenlysvinduer.

Ad 2) Godkendt.

Bilag

Fotos fra delområde 2 Lokalplan 224

Oversigtskort

Lovgrundlag

Punkt 8: Parforce informationspavillon ved Fortun Port (Beslutning) (Genforelæggelse)

02.00.00-P19-203-23

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at:

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

Problemstilling

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

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

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

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

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

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

møde med borgmesteren og formand, næstformand i Byplanudvalget, hvor Naturstyrelsen med Christoffer Harlang Arcitecs har fremlagt og begrundet den ansøgte udformning af pavillonerne.

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

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

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

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

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

Området er beliggende inden for skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17.

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

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

Løsninger

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

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

Strategisk ramme

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

Videre proces

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

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

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

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget beslutter indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 2.

Beslutning

Teknikudvalget, den 29. oktober 2024

Ad 1) Godkendt.

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

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

Supplerende sagsfremstilling

I forlængelse af Byplanudvalgets beslutning den 30. oktober 2024 (sag nr. 9), har Naturstyrelsen fremsendt revideret forslag til informationspavillonen, hvor pavillonens taghøjde er reduceret til en maksimal højde på 6,8 m, svarende til en reduktion på ca 0,5 m, for at give pavillonen en mere underspillet fremtoning i forhold til omgivelserne (bilag).

Pavillonerne er udformet med det markante pyramidestub-formet tag og et højloftet indre, for at der kan projiceres skiftende billeder og tekster, som formidler Parforcejagtlandskabets dramatiske historie. Denne funktion kræver en vis højde for at kunne finde sted, hvorfor loftets flader ikke vil kunne reduceres yderligere uden at denne funktionalitet ødelægges. I forhold til pavillonernes arkitektoniske udtryk vurderer Christoffer Harlang, at en yderligere reduktion af højden vil være meget betænkelig - ikke mindst henset til ønsket om, at pavillonerne skal have en værdig og venlig fremtræden i omgivelserne.

For at skabe en sammenhæng med Jægersborg Dyrehaves ikoniske røde porte foreslår Christoffer Harlang, at informationspavillonerne ved både Fortun Port og ved Springforbi Port farves i en svenskrød farve. Det er et stærkt ønske fra A.P. Møller Fonden, som Naturstyrelsen støtter. Alternativt vil pavillonerne kunne males i en træbjæret naturfarve.

Forvaltningens vurdering

Hvis pavillonerne udføres med den reducerede taghøjde og en svenskrød farve, vil det efter forvaltningens vurdering medføre, at pavillonen ved Fortun Port dels vil underordne sig de omliggende bygninger grundet dens begrænsede omfang og dels vil tilpasse sig til disse grundet den fælles farverefERENCE. På den baggrund fastholder forvaltningen den oprindelige indstilling om, at Teknikudvalget bemyndiger forvaltningen, at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjen), og at Byplanudvalget beslutter, at der ikke skal udarbejdes en lokalplan for området.

Ved Springforbi Port bemyndigede Teknik- og Byplanudvalget i oktober 2024 (sag nr. 8) forvaltningen at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje) og dispensation fra § 6.1 i lokalplan 127 til den udformning af informationspavillonen (maksimal taghøjde ca. 7,3 m), som Byplanudvalget var betænkelig ved Fortun Port. Hvis udvalgene godkender den reviderede udformning af pavillonen ved Fortun Port, vil forvaltningen meddele ovennævnte dispensationer til en lignende pavillon ved Springforbi Port.

Teknikudvalget, den 18. februar 2025

Ad 1) Godkendt.

Naturstyrelsens uddybning vedrørende taghøjden vedlagt sagens referat (bilag).

Cecilie Lindahl (B) var fraværende under punktet, i stedet deltog Gitte Kjær-Westermann (B).

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Ad 2) Godkendt.

Bilag 2 (Revideret ansøgning januar 2025) erstattet med opdateret bilag (bilag).

Naturstyrelsens uddybning vedrørende taghøjden vedlagt sagens referat (bilag).

Bilag

Bilag Naturstyrelsens uddybning vedr. taghøjden

Bilag Revideret ansøgning 10.02.2025

Ansøgning august 2024 Fortun Port

Begrundelse for arkitektur

Oversigtskort

Punkt 9: Biologiens Vej 2 - Nyt Novonesis skilt (Beslutning)

02.00.00-P19-141-24

Resume

Novonesis ønsker at opsætte nyt skilt på deres hovedbygning. Novonesis har ansøgt om ny skiltning da virksomhederne "Novozymes" og "Chr. Hansen" har fusioneret og i denne forbindelse har ændret navn til "Novonesis". Der kan tages stilling til, om der kan meddeles dispensation fra lokalplanen til opsætning af skiltet ovenpå bygningen. Lokalplan foreskriver, at der må opsættes skiltning på bygningen, men beskriver ikke yderligere om størrelsen af skiltningen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddeles dispensation til det ansøgte.

Problemstilling

Novonesis har indsendt ansøgning (Bilag) med ønske at opsætte nyt skilt på bygningens nordside/ankomstside, over hovedindgangen. Det nye skilt ønskes, da Novozymes og Chr. Hansen har fusioneret og derved har skiftet navn til Novonesis. Der har ikke tidligere været tilsvarende skilt på bygningen.

Skiltet består af enkeltstående bogstaver med en højde på ca. 2 m. Den samlede længde af skiltet vil være ca. 15 m. Bogstaverne har indbygget lys. Bogstaverne udføres i anodiserede aluminiumsplader i mørkebrun farve, som øvrige aluminiumsplader på facaderne. Forsiden af skiltet udføres i hvid polycarbonat/plexiglas med indbygget lys. Lyset i skiltet vil være tændt i tidsrummet 8-18 alle ugens dage, medmindre det er fuld sol, hvor skiltet slukkes.

Etagehøjden på bygning A1 er 4,2 m. (Bilag) Højden af skiltet er mindre end ½ etagehøjde. Den samlede højde af bygning og skilt overskrider derfor ikke lokalplanens højdegrænseplan.

Det er vurderet, at skiltet kræver dispensation fra §11.2 i Lokalplan 264 Et erhvervsområde på Dyrehavegårds jorder, da skiltet placeres ovenpå bygningen, og ikke nede på selve bygningens facade.

Løsninger

Skiltet er placeret på den laveste bygningskrop (A1), hvorfor skiltet visuelt har en bagvedliggende bygningskrop (A2), som dermed danner en form for baggrund for skiltet. Skiltet bliver dermed ikke den højeste "bygningssdel" i området, men det vurderes at skiltet indgår som en del af den samlede arkitektur.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at proportionerne mellem skilt og bygning har en god harmoni, og overordnet vurderes det, at skiltet i sin helhed indgår fint i bygningens arkitektur, og omkringliggende landskab. Grundet de store afstande til omkringliggende bygninger, kan skiltet størrelse retfærdiggøres. Herudover er det vurderet, at der ikke vil være lysgener for omkringliggende naboer. Skulle dette dog senere blive tilfældet, vil der i en eventuel godkendelse blive stillet vilkår om, at lysstyrke, og tændingstid skal kunne reguleres. Forvaltningen foreslår på den baggrund, at der meddeles dispensation fra lokalplanen.

Strategisk ramme

Kommunen har generelt en restriktiv politik vedrørende skilte. Men der er historik for, at større byggerier, for mulighed for større skiltning.

Videre proces

Hvis udvalget beslutter at der skal meddeles dispensation fra lokalplanen, vil forvaltningen, udarbejde en planmæssig godkendelse/dispensation. Herefter skal ansøger også søge om byggetilladelse til forholdet, grundet skiltet størrelse og placering.

Hvis udvalget beslutter at der ikke skal meddeles dispensation, vil forvaltningen foreslå ansøger at der fremsendes et revideret skilteprojekt.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Ikke godkendt at give dispensation.

Bilag

Oversigtskort

2024-11-01 Novonesis Skilt 3

Punkt 10: Enghavevej 2 - Nedrivning af staldbygning (Beslutning)

02.34.30-P19-46-24

Resume

Ejer af Staldbygningen på Enghavevej 2 ønsker at nedrive bygningen. Staldbygningen er i meget dårlig stand. En nedrivning kan kun forhindres ved nedlæggelse af et § 14-forbud iht. planloven og efterfølgende udarbejdelse af en lokalplan. Med sagen kan det besluttes, om der skal nedlægges forbud mod nedrivning af bygningen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der ikke nedlægges et §14-forbud for ejendommen.

Problemstilling

Ejer af staldbygningen på Enghavevej 2 ønsker at nedrive bygningen. (bilag). Bygningen er i meget dårlig stand og står i følge ansøger ikke til at redde.

Forvaltningen har foretaget besigtigelse af bygningen. Forvaltningen er enig i ansøgers vurdering af bygningens tilstand.

Kommunen kan kun forhindre en nedrivning ved at udpege bygningen som bevaringsværdig i en lokalplan. Dette kan ske ved nedlæggelse af et § 14 forbud efter Planloven, hvorefter der skal udarbejdes en lokalplan for området.

Løsninger

Enghavevej 2 er del af et mindre, sammenhængende forløb af ældre bygninger i kanten af Jægersborg Dyrehave. Enghavevej 2 består selv af flere bygninger, hvor beboelseshuset fra 1915 beliggende umiddelbart ud mod den røde port har en bevaringsværdi på 4. Staldbygningen, som ønskes nedrevet er ligeledes fra 1915 og ligger øst for boligen langs vejen. Stalden har en bevaringsværdi på 5 og fremstår i dag meget nedslidt og misvedligeholdt, med bindingsværkstavler, der er i risiko for at falde ud samt råddent træværk flere steder.

Hele rækken af huse på Enghavevej; Skovløberhuset i nr. 1 (opført 1915, bevaringsværdi 3), restauranten Kongekilden i nr. 8 (opført 1827, bevaringsværdi 3) og Studenterkilden i nr. 16 (opført 1850, bevaringsværdi 3) samt villaen på nr. 4 (opført 1910, bevaringsværdi 4) er del af et samlet, idyllisk miljø, som er særligt sårbart overfor nedrivninger. Det er derfor forvaltningens vurdering, at der bør være fokus på bevaring af de ovennævnte bygninger, og at eventuelle fremtidige ønsker om nedrivninger skal ses i dette lys.

Stalden til Enghavevej 2 er imidlertid i så dårlig stand, så et nedrivningsforbud ikke er realistisk. Såfremt ejer ønsker at genopføre stalden, vil forvaltningen have særlig fokus på at bygningen tilpasses det særlige miljø på stedet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der bør meddeles nedrivningstilladelse til nedrivning af staldbygningen, da den er i så dårlig stand, at bibeholdelse ikke er realistisk.

Strategisk ramme

Kommuneplan - Kulturmiljø beskrives som et geografisk område med en væsentlig fortælling om den samfundsmæssige udvikling. Det vil sige miljøer i byen eller på landet med særlige kulturhistoriske kvaliteter fra oldtiden til nutiden. I kulturmiljøer kan indgå fredede bygninger og fortidsminder, men også naturmæssige og landskabelige værdier.

Videre proces

Hvis udvalget beslutter, at der ikke skal meddeles et § 14-forbud, vil der blive meddelt tilladelse til nedrivning af bygningen.

Hvis Byplanudvalget beslutter, at der skal nedlægges et § 14-forbud, vil forvaltningen varsle dette til ejer. Når et § 14-forbud er nedlagt, skal der udarbejdes en lokalplan, der omfatter ejendommen/området.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Godkendt, idet udvalget dog ikke er indstillet på at godkende yderligere nedrivning/ bebyggelse, udover den i ansøgningen nævnte evt. mindre toiletbygning.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning

Punkt 11: Kommende sager

00.01.00-A00-106-21

Sagsfremstilling

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

Følgende sager er planlagt til de kommende møder:

- Lokalplan 297 for et område ved Skolebakken/Parcelvej - Oplæg til undersøgelse af projektændringer før fornyet høring
- Viggo Stuckenberg Vej 13 - Dispensation fra Lokalplan 291 - Grundstørrelse
- Plangrundlag for friplejehjem
- Lundtofte Børnelandsby - Ideoplæg
- Indkørsel ved Daliahaven - Ændring
- DTU Space - Endelig vedtagelse af lokalplantillæg 1
- Parkeringsnormer i særligt stationsnære områder - Forslag til ændring i forbindelse med Kommuneplan 2025

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

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Orientering givet.

Punkt 12: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

Sagsfremstilling

1. Oplagsplads på mark ved Frederiksdalsvej til fjernvarme-entreprenør - Orientering om indkomne bemærkninger

Byplanudvalget traf den 27. november 2024 (sag nr. 8) beslutning om, at bemyndige forvaltningen at meddele landzonetilladelse til den ansøgte oplagsplads for en fireårig periode. Forvaltningen har i forlængelse af udvalgsbeslutningen udsendt orientering til ejendomme og grundejerforeninger omkring marken (bilag) samt offentliggjort orienteringen på kommunens hjemmeside i medfør af planlovens § 35, stk. 4.

Orienteringen har medført 34 stk. indsigelser (bilag), heraf er en af indsigelserne understøttet af ca. 125 personer. Indsigelserne omhandler blandt andet følgende emner:

- Frederiksdalfredning - Etablering af oplagspladsen er i strid med fredningen, som fastlægger området til landbrugsjord og at landskabet skal bevares,
- Trafik - Bekymringer for trafikale gener herunder øget trafik og dårligere trafikikkerhed for særligt de bløde trafikanter,
- Miljø - Bekymringer for miljøpåvirkninger herunder støj- og lysgener samt risiko for jordforurening,
- Natur- og kultur - Bekymringer for påvirkninger af blandt andet markerne, jordliggende fortidsminder og områdets landskabelige værdier,
- Biodiversitet - Bekymringer for påvirkning af blandt andet flagermus, fugle og andre arter,
- Placering - Spørgsmål om, hvorvidt placeringen reelt er den mest optimale logistisk set samt forslag til alternative placeringer og opdeling af pladsen i mindre pladser,
- Periode - Bekymring for at perioden vil blive forlænget,
- Lovgivning - Bekymring for at lovgivning overholdes herunder miljøbeskyttelsesloven og miljøvurderingsloven,
- Inhabilitet - Bekymring for myndighedsinhabilitet, idet kommunen er medejer af Vestforbrændingen, som er bygherre,
- Fjernvarmeprojekt - Generel forståelse for fjernvarmeprojektet, og at anerkendelse at udrulningen vil medføre blandt andet støj- og trafikgener.

I forhold til eventuel myndighedsinhabilitet håndterer forvaltningen mange sager, hvor der er en risiko for inhabilitet herunder overfor kommunens egen drift og anlæg. Kompetencen til at træffe afgørelser er overladt til kommunen, da der ikke er mulighed for at lade andre myndigheder træffe afgørelserne. Lyngby-Taarbæk Kommune håndterer det således, at der er organisatorisk adskillelse mellem ejer- og myndighedsinteresser for at mindske potentielle interessekonflikter. I den konkrete sag, hvor kommunen en af 19 ejerkommuner i I/S Vestforbrænding, er myndighedssagen håndteret af afdelinger i forvaltningen, som ikke håndterer ejerspørgsmål.

Forvaltningen undersøgte alternative placeringer på baggrund af et politikerspørgsmål i forlængelse af Teknikudvalgets beslutning (bilag).

Forvaltningen afventer fredningsnævnets afgørelse, inden der kan meddeles landzonetilladelse og evt. andre tilladelser. Forvaltningen finder ikke, at der er fremkommet væsentlige nye oplysninger, og forventer derfor at meddele landzonetilladelse, hvis Fredningsnævnet meddeler dispensation fra Frederiksdalfredningen. Landzonetilladelsen vil følge Fredningsnævnets afgørelse i forhold til længde af periode.

2. Christian X Allé 17A - anvendelse af ejendommen til lyn-ladestandere - Orientering om indkomne bemærkninger

Byplanudvalget traf den 30. oktober 2024 (sag nr. 7) beslutning om, at forvaltningen kunne arbejde videre med de nødvendige godkendelser, under forudsætning af at skiltning og flagning reduceres.

Forvaltningen har i forlængelse af udvalgsbeslutningen udsendt orientering til de omkringliggende ejendomme, se vedlagte kort (bilag), til i alt 122 naboer og der er hertil modtaget bemærkninger fra 9 naboer(bilag).

Modtagne bemærkninger omhandler hovedsageligt bekymring om øget støj fra nye installationer (ladestandere, transformerstation), øget trafik, lysgener og uønsket samlingssted mv.

Ansøger har efterfølgende haft mulighed for at kommentere på de indkomne bemærkninger(bilag) og i forlængelse heraf fremsendt forslag til ændret indretning af ejendommen (bilag). Transformerstation er flyttet væk fra naboer og placeres mod vejen, idet forvaltningen i det videre arbejde vil sikre at vejilledet begrønnes. Derudover er nogle ladestandere flyttet, så kørselsretning i videst muligt omfang forbliver indenfor egen matrikel, selvom de har vejret til fælles indkørsel. Der er fælles indkørsel og parkering med naboejendomme. Ændringer foretages for at reducere mulige trafik- og støjgener for naboerne. Endelig redegørelse for støjforhold er igangsat.

Skiltning er reduceret til en maksimal højde på 2,50 m og flagstænger er udgået af projektet.

Forvaltningen finder ikke at indkomne bemærkninger har bibragt nye momenter til sagen og forvaltningen agter således, at meddele godkendelse af anvendelsen med vilkår om, at konstruktioner/faste anlæg som eksempelvis indhegnet transformerstation skal holdes i en afstand af min. 5 m fra skel mod vej for at sikre det grønne præg i henhold til kommuneplanens generelle bestemmelser.

3. Hollandsvej 7A-B. Klagesag afgjort

Ejer af ejendommen Hollandsvej 7A-B har 16. februar 2023 ansøgt kommunen om tilladelse til at opføre et boligprojekt bestående af 21 lejligheder som en selvstændig bygning. Byplanudvalget besluttede 27. september 2023 at afvise projektet med den begrundelse at man ønskede at fastholde en servitut, lyst på ejendommen i 1929, som fastlagde, at der på ejendommen kun måtte opføres én familiebølg med ét tilhørende værksted.

Ejer påklagede kommunens afgørelse til Planklagenævnet, som nu har truffet sin afgørelse (bilag).

Planklagenævnet ophæver kommunens afgørelse. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

I afgørelsen fra Planklagenævnet lyder det:

"Planklagenævnet kan konstatere, at området i dag består af etageboliger og ikke af erhverv med tilknyttede enfamiliehuse, som er det, servitutten efter sin ordlyd tilsigter at opretholde. Nævnet finder på den baggrund, at intentionerne bag servitutten ikke længere er til stede, og at kommunen derfor ikke har en aktuel, planlægningsmæssig interesse i håndhævelse af servitutten.

Planklagenævnet ophæver på den baggrund kommunens forbud efter servitutten, jf. planlovens § 43."

I sagen på Byplanudvalget d. 27. september 2023 fremgik det, at forvaltningen gjorde kommunalbestyrelsen opmærksom på, at der var risiko for at blive underkendt af klagenævn/domstol såfremt servitutten ønskedes opretholdt gennem forbud efter planlovens § 43.

Ansøger har d. 5. februar 2025, efter Planklagenævnets afgørelse, meddelt kommunen, at de ønsker at realisere projektet som oprindeligt fremsendt til kommunen og vedlagt sagen til Byplanudvalgets møde d. 27. september 2023.

På den baggrund genfremlægges sagen på et senere møde.

4. Afrapportering af klagesager hos Nævnenes Hus

Nævnenes Hus har i 2024 truffet afgørelse i 11 byggesager, hvor der er klaget over afgørelser fra Byggesagsafdelingen. Nævnenes Hus har underkendt to afgørelser og stadfæstet syv afgørelser. De resterende to klager er blevet afvist af Nævnenes Hus.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Orientering givet.

Bilag

Orienteringsområde Landzoneorientering

Samlede bemærkninger iforb. landzoneorientering

Chr. X's Alle Kort visende høringsområde

Chr. X's Alle Bemærkninger fra naboer

Chr. X's Alle_svar på hørings svar.docx

Chr. X's Allé, Rettet indretning.pdf

Hollandsvej - Afgørelse fra Planklagenævnet

Punkt 13: Underskrift af protokol

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2025

Godkendt.