

# **REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 15-08-2018**

**Mødedato** Onsdag d. 15. august 2018 kl. 08:00

**Mødested** Udvalgsværelse 1

## Indholdsfortegnelse

Introduktion (Orientering).....	3
Delegationsplan (Beslutning).....	4
Proces for udarbejdelse af erhvervsstrategi 2018-2022 (Orientering).....	6
Forslag til kommuneplantillæg 1/2017 for Trongårdens byområde (Beslutning).....	8
Forslag til lokalplan 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde, inkl. miljørapport (Beslu	10
Forslag til lokalplan 281 for H.C. Ørsted Gymnasium i Lyngby med tilhørende miljørapport (Beslu	15
Forslag til Kommuneplantillæg 4/2017 for Bakken (Beslutning).....	19
Forslag til Lokalplan 277 for Bakken (Beslutning).....	21
Endelig vedtagelse af Lokalplan 278 for Åbrinken (Beslutning).....	24
Endelig vedtagelse af Lokalplan 286 for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene (Beslutning).....	26
Lyngby Hovedgade 63 - delvist nyt facadeudtryk (beslutning).....	29
Tilbygning til erhvervsejendom på Lundtoftegårdsvej 91 (Beslutning).....	31
P-pladser på Jægersborgvej 64 (Beslutning).....	33
Nordre Molevej 4 - Facade mod øst.....	35
Lovliggørelse af byggeri på Ole Steffens Vej 5A (Beslutning).....	38
Lukket: Ejendomssag (Orientering).....	43
Kommende sager.....	44
Meddelelser.....	45

# Punkt 1: Introduktion (Orientering)

00.01.00-A00-56-17

## Resume

Som led i at sikre den bedst mulige opstart for de nye fagudvalg introduceres Byplanudvalget til et udvalgt område på dette møde.

## Indstilling

Det foreslås, at orienteringen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

På mødet vil forvaltningen orientere om byggesager og tværkommunalt samarbejde på planområdet.

Udvalget opfordres til at stille uddybende spørgsmål undervejs.

Byplanudvalget vil i løbet af de kommende måneder blive introduceret til bl.a. følgende områder:

- Iværksætter
- Kulturarv og -miljø, bygningskultur og bygningsbevaring.

## Lovgrundlag

Ikke relevant.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

## Beslutning

### Byplanudvalget 2018-2021, 20. juni 2018, pkt. 2:

Byplanudvalget, den 20. juni 2018

Udsat til næste møde.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Tommy Wedel (V).

## Punkt 2: Delegationsplan (Beslutning)

00.00.00-P20-15-18

### Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte den 31. august 2017 en samlet delegationsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Det blev samtidig besluttet at forelægge delegationsplanen igen, således den nytiltrådte kommunalbestyrelse kunne drøfte principperne i delegationsplanen for den kommende periode. Med baggrund heri forelægges delegationsplanen til politisk behandling.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at delegationsplanen godkendes.

### Sagsfremstilling

Arbejdet med en samlet delegationsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune blev igangsat med det formål, at skabe et samlet og mere detaljeret indblik i beslutningskompetencen i de sager, som hvert år afgøres i Lyngby-Taarbæk Kommune. Delegationsplanen kortlægger sags- og beslutningsgange mellem forvaltningen og de politiske niveauer inden for de hyppigst forekommende sagsområder, og herigennem sikre gennemsigtighed i beslutningskompetencen og en smidig sagsbehandling. Delegationsplanen afspejler udvalgsstrukturen, og bygger på følgende overordnede principper:

Kommunalbestyrelsen beslutter:

- Visioner, politikker og strategier på kommunens samlede virksomhed såvel som på de enkelte fagområder.
- Vedtægter for råd og nævn
- Kommune- og lokalplaner
- Fastlægger servicestandarder på alle fagområder, herunder etablering og nedlæggelse af tilbud
- Økonomi, herunder tillægsbevillinger, reduktioner og flytning af midler mellem budgetområdet
- Køb og salg samt låneoptagelse
- Nedsættelse af udvalg, råd og nævn samt udpegning af medlemmer hertil
- Tværkommunale samarbejder
- Kontrakter og aftaler med eksterne samarbejdspartnere og selvejende institutioner
- Uddeling af priser

Økonomiudvalget:

- Organisatoriske, personalepolitiske og styringsmæssige principper
- Valg
- Kommunens ejendomme

Fagudvalg:

- Handleplaner indenfor eget område
- Økonomi indenfor eget budgetområde, herunder tilskud til aktører og aktiviteter samt budgetomplaceringer
- Retningslinjer for tilskud, fordeling og samarbejder for tilbud og ordninger indenfor eget område
- Principper og opfølgning på kommunens virksomhed indenfor eget fagområde

Delegationsplanen har gennemgået mindre korrekturmæssige ændringer siden behandlingen den 31. august 2017 og er tilpasset Kommunalbestyrelsens konstituering pr. den 1. januar 2018. Ændringerne er indarbejdet i vedlagte bilag.

## **Lovgrundlag**

Styrelsesloven § 17.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

## **Bilag**

Delegationsplan BY 2018

## **Punkt 3: Proces for udarbejdelse af erhvervsstrategi 2018-2022 (Orientering)**

24.00.00-G01-8-17

### **Resume**

Denne sag orienterer om den igangsatte proces for udarbejdelse af en erhvervsstrategi for Lyngby-Taarbæk Kommune. Arbejdet følger op på de indsatser, der i øvrigt er igangsat i løbet af det seneste år på erhvervsområdet. Formålet med strategien er at understøtte en tydelig operationel retning på arbejdet ved at identificere strategispor og definere indsatser. Strategiprocesen er inddelt i flere faser, og forvaltningen sigter efter at have strategien klar i udkast inden årets udgang.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Lyngby-Taarbæk Kommune definerer sin kerneopgave således, at "kommunen sammen med borgere og virksomheder skaber rammerne for, at borgerne kan leve et godt liv og erhvervslivet får gode vilkår". I Vidensbystrategien konkretiseres ambitionen: "Vidensbyen skal være en af Nordeuropas førende videns- og universitetsbyer", "Et knudepunkt for arbejdskraft, kultur og handel". Til disse ambitioner knytter sig en række strategiske pejlemærker. Kommunens målsætning og Vidensbyens strategi definerer på denne måde en overordnet paraply for det arbejde, som administrationen varetager dagligt på tværs af organisationen.

#### Erhvervsarbejdet i kommunalt regi

Der er indenfor det sidste år sat en række initiativer igang på erhvervs-serviceområdet. Arbejdet tager sit udgangspunkt i at skabe en professionel, ensartet og smidig behandling af alle de henvendelser fra kommunens erhvervsliv som administrationen løbende behandler. Arbejdsopgaverne spænder bredt: fra myndighedsbehandling, udbud af kommunale opgaver og jobrekruttering til deltagelse i en række strategiske erhvervsrelaterede fora. Gennem kommunens interne erhvervsforum deler de forskellige centre deres erfaringer på området.

Gennem indsatsen på erhvervsområdet har der vist sig et behov for at få et øget kendskab til vores lokale virksomheders ønsker og behov, så kommunen kan målrette sin indsats - også på det strategiske niveau. De større virksomheder og uddannelsesinstitutioner er tydelige og velrepræsenterede gennem deres medlemskab af Vidensbyen. Der eksisterer imidlertid et stort antal små- og mellemstore virksomheder i kommunen, der har valgt at være medlem af andre interesseorganisationer. Disse virksomheders behov kender vi kun meget lidt til. Denne gruppe virksomheder har imidlertid også betydning for udviklingen af kommunens erhvervsliv. Det er disse virksomheder, der understøtter de store virksomheder på service-området. Det er også i disse lag, der ofte er et uudnyttet vækspotentiale, - og det er her, at rekrutteringsgrundlaget for de store virksomheder skabes.

#### En erhvervsstrategi - et værktøj

På ovennævnte baggrund har direktionen besluttet at igangsætte udarbejdelse af en erhvervsstrategi. Formålet er at skabe en klar og tydelig retning for erhvervsarbejdet gennem definition af strategispor og indsatser for erhvervsarbejdet, så det bliver endnu mere attraktivt for kommunens virksomheder at være etableret her i kommunen. Strategien vil give et tydeligt udgangspunkt for de politiske overvejelser og beslutninger, der træffes på området, og dermed også et godt værktøj for administrationens arbejde.

#### Processen

Administrationen arbejder med en proces opdelt i flere faser.

Fase 1: Opsamling af input fra interesseorganisationer herunder Vidensbyen, Håndværkerforeningen, Handelsforeningen, Horesta, Ejendomsforeningen Danmark, KL, Dansk Erhverv og Dansk Industri.

Input samles i et "katalog", som danner afsæt for en "bruttoliste" med strategispor.

Fase 2: Udkast til startegispor drøftes i BY, Internt Erhvervsforum samt eventuelt med relevante repræsentanter for interesseorganisationer og erhvervslivet

Fase 3: Tilretning af strategispor på baggrund af drøftelser i fase 2 samt forslag til indsatser

Fase 4: Udkast til erhvervsstrategi til politisk behandling

Foreløbig tidsplan

Administrationen er i øjeblikket igang med fase 1. Der er afholdt møde med flere interesseorganisationer, og der har været afholdt et dialogmøde med DI og Vidensby-virksomhederne.

Udkast til strategispor (fase 2) forventes forelagt Byplanudvalget i september eller oktober 2018.

Udkast til strategien (fase 4) forventes forelagt Byplanudvalget i november eller december 2018.

## **Lovgrundlag**

Ikke relevant.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Sagen ophøjet til beslutningssag.

Besluttet at udarbejde en erhvervsstrategi, idet der lægges særlig vægt på inddragelse af de små- og mellemstore virksomheder.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

# Punkt 4: Forslag til kommuneplantillæg 1/2017 for Trongårdens byområde (Beslutning)

01.02.15-P16-2-18

## Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til kommuneplantillæg 1/2017 for Trongårdens byområde. Kommuneplantillægget opdeler det eksisterende rammeområde i to. Den ene ramme giver mulighed for at anvende arealet til boligformål med tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger. Den anden ramme giver mulighed for en anvendelse til offentligt formål, undervisning.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til kommuneplantillæg 1/2017 sendes i offentlig høring i 8 uger, parallelt med lokalplanforslag 281 for H. C. Ørsted Gymnasium i Lyngby og lokalplanforslag 284 for Trongårdens byområde
2. der afholdes borgermøde om forslag til kommunetillæg 1/2017 i høringsperioden.

## Sagsfremstilling

Baggrund

Plangrundlaget for Lokalplan 281 for H. C. Ørsted Gymnasium i Lyngby blev vedtaget den 16/8-2017, og plangrundlaget for lokalplan 284 for Trongårdens byområde blev vedtaget den 25/4-2018. Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af disse beslutninger.

Det eksisterende rammeområde (6.2.94 - Trongårdens byområde) er uændret, dog bortset fra, at kommuneplantillægget opdeler rammeområdet i to, og der gives mulighed for etageboliger, samt at bygningshøjde ændres fra maksimalt 12 m. til maksimalt 16 m., idet byggeriet skal fungere som støjskærm. De to nye rammeområder:

### 6.2.65 - Trongårdens byområde

Kommuneplanramme 6.2.65 - Trongårdens byområde fastlægger områdets anvendelse til boligområde med en blanding af boligtyper. Formålet er at give plads til både tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger i max 3 etager. Den maximale bygningshøjde fastholdes på 12 m. Mod Klampenborgvej opføres etageboliger i 3 etager. Boligerne skal være en del af en sammenhængende konstruktion med bebyggelsen langs motorvejstilkørslen, så de samtidig tjener som støjskærm.

### 6.2.94 - H. C. Ørsted gymnasium

Kommuneplanramme 6.2.94 - H. C. Ørsted gymnasium fastlægger områdets anvendelse til offentlig formål, uddannelsesinstitutioner. Formålet er at give mulighed for, at Technical Education Copenhagen (TEC) kan opføre et nyt gymnasium på arealet langs Helsingørmotorvejen. Den maximale bygningshøjde ændres fra 12 m. til 16 m, således at byggeriet kan fungere som støjskærm for det kommende boligområde på Trongårdens byområde.

## Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er miljøvurderet i forbindelse med lokalplanforslagene 281 og 284 (se parallelle sager).

## Lovgrundlag

Planlovens §§ 24 og 25 om offentliggørelse af planforslag.

## **Økonomi**

Udarbejdelse af planforslag sker inden for de afsatte midler til administration.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Ad 1-2) Anbefalet.

V (1) Tog forbehold.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Kommunalbestyrelsen, den 30. august 2018

Ad 1-2)

For stemte: 19 (C (10), A (4), B (2), F (2), Ø)

V (2) undlod at stemme.

Forvaltningens indstilling godkendt.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Silas Mudoh (A).

## **Bilag**

Forslag til kommuneplantillæg 1-2017 Trongårdens byområde

# Punkt 5: Forslag til lokalplan 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde, inkl. miljørapport (Beslutning)

01.02.05-P16-7-17

## Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til lokalplan 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde med tilhørende kommuneplantillæg og miljørapport. Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre en tæt-lav boligbebyggelse inden for området med tilhørende faciliteter såsom parkeringsarealer, veje, stier, udendørs opholdsarealer m.v. Mod Klampenborgvej og langs motorvejtilkørslen skal boligerne dog opføres i 3 etager, så de samtidig fungerer som støjskærm. Det er samtidig lokalplanens formål at varetage klimatilpasning ved at sikre etablering af grønne tage samt anlæg til regnvandshåndtering og spildevandstekniske anlæg.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslag med tilhørende miljørapport og kommuneplantillæg fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til lokalplan 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
2. miljørapport offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
3. der sendes orienterende brev til omkringboende ejere, lejere og grundejereforeninger inden for høringsområdet,
4. der afholdes borgermøde om planforslaget med tilhørende miljørapport og kommuneplantillæg i høringsperioden,
5. Økonomiudvalget tager til efterretning, at der foreligger udkast til udbygningsaftale med bygherre, og at aftalen vil blive forelagt til godkendelse i endelig form ved lokalplanens endelige behandling.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Byplanudvalget godkendte den 25. april 2018 grundlaget for lokalplanforslag 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde. Udvalget besluttede blandt andet at udvide lokalplanområdet til også at omfatte kommunens areal øst for boligområdet, og at anvendelsen af dette område skal fastlægges til lokal afledning af regnvand (LAR), tekniske anlæg, rekreativt område og parkering. Udvalget besluttede desuden, at projektmappe af 5. april 2018 skulle anvendes som grundlag for lokalplanen. På den baggrund fremlægger forvaltningen lokalplanforslaget (bilag) med tilhørende miljørapport. Miljørapporten (bilag) indsættes som bilag i lokalplanforslaget i forbindelse med den offentlige høring. Parallelt med lokalplanforslaget fremlægges forslag til kommuneplantillæg 1/2017 og lokalplanforslag 281 for H.C. Ørsted Gymnasium i Lyngby.

### Planforslagets indhold

Formålet med lokalplan 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde er bl.a.:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med tilhørende faciliteter såsom parkeringsarealer, veje, stier, udendørs opholdsarealer m.v.
- at sikre, at boligbebyggelsen opføres en tæt-lav bebyggelse, dog skal boligbebyggelsen opføres i 3 etager mod Klampenborgvej og langs motorvejtilkørslen, så den samtidig tjener som støjskærm
- at sikre, at støjskærme fremtræder i samspil med boligbebyggelsen og omgivelserne
- at sikre en offentligt tilgængelig sti i gennem området.
- at varetage klimatilpasning ved at sikre anlæg til regnvandshåndtering og spildevandstekniske anlæg.

Anvendelse, bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, hvor anvendelsen af delområde 1-3 fastlægges til boligformål. Inden for delområde 4 må der ikke opføres bebyggelse. Anvendelsen i delområde 4 fastsættes til LAR-anlæg, tekniske anlæg, rekreative arealer samt parkeringsplads for områdets skoler/institutioner.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde på maksimalt 24.000 m<sup>2</sup>, hvoraf maksimalt 7.000 m<sup>2</sup> må anvendes til etageboliger. Bebyggelsens placering er fastlagt via byggefelter. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 9 forskellige boligtyper. Alle boligtyper har flade tage. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m for bebyggelse i tre etager, 7,5 m for bebyggelse i to etager og 6 m for bebyggelse i en etage. Der forventes i alt 190 nye boliger, heraf 62 lejligheder i etageboligbebyggelsen, 103 boliger i rækkehuse i 2 etager og 25 rækkehuse i 1 etage. Det er tilladt at etablere tagterrasser på boliger, der opføres inden for byggefelt B (i alt 52), ligesom der må etableres tagterrasse på carporte, der sammenbygges med boligbebyggelse inden for byggefelt C. De forskellige boligtyper medvirker sammen med de slyngede boligveje og boligerne, der forskyder sig i terrænet, til at give bebyggelsen variation.

### Bebyggelsens fremtræden

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder til boligformål, med hvert sit forskellige facadeudtryk. Det er dog målet at skabe et harmonisk og sammenhængende boligområde, hvorfor det er fastsat, at boligbebyggelsernes primære facademateriale skal være teglsten i lyse, gule farver. Der skal anvendes forskellige teglsten, fuger og pladematerialer, der gennem nuance- og farveforskelle vil understrege delområdernes og boligenklavernes forskellighed. Principper for bebyggelsens ydre fremtræden er fastsat via bilag.

### Veje, stier og parkering

Vejadgang sker via en nyetableret adgangsvej fra Trongårdsparken. Herfra er der adgang til lokalplanområdets boligveje via to boligveje mod nord og en mod syd. Alle veje udlægges som private fællesveje.

Boligvejene vil blive skiltet, udformet og indrettet som opholds- og legeområder. Udlæg af boligvejene til opholds- og legeområde er valgt, da det passer til et boligområde af denne karakter og et område med blinde veje. Samtidig vil forøgelsen af opholds- og legearealer være en gevinst for de kommende beboere. Opholds- og legeområder indrettes i henhold til Vejreglerne og på de bløde trafikanters præmisser. Det betyder blandt andet, at der skal etableres fartdæmpere for hver 20 - 50 m, samt at der kun må parkeres i afmærkede båse.

Der skal etableres en offentligt tilgængelig gangsti igennem området fra Trongårdsparken i syd til hovedstien mod nord. Desuden vil der være stiadgang fra områdets veje til delområde 4 og til den øst-vest gående hovedsti mod nord.

Kommuneplanens parkeringsnorm for biler og cykler fastsætter, at der for nybyggeri til tæt-lav boligbebyggelse skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig, og for nybyggeri til etageboliger skal der anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig, dog 1 parkeringsplads pr. 1- og 2-rums bolig. For etageboliger gælder desuden, at der skal anlægges 2,5 cykelp-plads pr. bolig.

Parkeringsnormen overholdes, idet der dog skal anlægges 1 offentligt tilgængelig parkeringsplads med ca. 50 p-pladser, da der for etageboligernes vedkommende ikke umiddelbart er plads til at etablere alle p-pladser umiddelbart ved boligerne. Det samme gælder for flere af rækkehusene inden for byggefelt B. Alle boliger vil dog som minimum have 1 p-plads ved boligen, og rækkehuse i et plan har alle 1 carport og 1 p-plads på terræn.

### Landskabsplan og LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

Regnvand skal som udgangspunkt håndteres lokalt via nedsivning, fordampning eller andre løsninger for lokal håndtering og/eller genanvendelse af regnvand.

LAR-områderne i form af nedsivnings- og forsinkelsesbassiner mm. er i lokalplanen fastlagt via en samlet plan. Herudover etableres tagvegetation til forsinkelse af regnvand, hvor det er muligt af byggetekniske hensyn, og regnbede i private forhaver samt en pumpestation vest for parkeringspladsen. Lokalplanen indeholder samtidig bestemmelser om, at befæstelsesgraden i boligområdet ikke må overstige 60 %.

Af det samlede areal inden for boligområdet udlægges der ca. 3.000 m<sup>2</sup> overfladeareal til Lyngby-Taarbæk Forsynings LAR-anlæg. I dette arealudlæg er der taget højde for, at bygherre håndterer sin andel af tag- og overfladevand (minimum 50%) på egen grund. Lokalplanens delområde 4 modtager vejvand og tag- og overfladevand fra både boligområdet og det kommende gymnasium.

Åbne kanaler, rørstrækninger samt strømning på vejoverfladen er dimensioneret til at kunne håndtere en 5 års hændelse jf. parametre fra spildevandsplanen. Det samme gælder for den dimensionsgivende strømning til håndtering af en 100 års hændelse i åbne kanaler, rørstrækninger, på vejoverfladen samt andre strømninger på terræn.

Der er udarbejdet en landskabsplan, hvor træernes placering tager højde for LAR-områderne, da træerne ikke kan stå i bassinerne. Det er desuden fastsat, at der i naboskel og skel mod sti og mod vej skal etableres levende hegn og træer. Mod Klampenborgvej er det tilladt at etablere en støjskærm med en højde på op til 3 m og med en placering 2 m fra vejskel.

#### Trafikstøj

Boligområdets placering ved Helsingørmotorvejen betyder, at del af boligbebyggelsen skal udformes, så den fungerer som støjafskærmning for de bagvedliggende boliger. Udformningen af det kommende gymnasium med tilhørende støjskærm udgør også en del af støjafskærmningen for boligområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at bebyggelse mod Klampenborgvej og motorvejtilkørslen skal opføres som etageboliger i 3 etager. Lokalplanen indeholder samtidig bestemmelser om, at der i forlængelse af boligerne skal etableres en støjskærm med en højde på 8 m, helt frem til naboskel mod nordvest, samt mellem etageboligerne. Kommunalbestyrelsen har valgt at betragte området som huludfyldning. Der kan derfor jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007 "Støj fra veje" ses bort fra kravet Lden 58 på facaden, idet man i stedet betragter støjniveauet indendørs.

Grundet områdets placering ved Helsingørmotorvejen vil det være vanskeligt at sikre støjgrænsen på alle de udendørs opholdsarealer. Der er foretaget en række undersøgelser af, i hvilket omfang det er muligt at opnå en yderligere reduktion af støjen i området. Disse undersøgelser viser, at f.eks. en forøgelse af boligbebyggelsens højde eller af de foreslåede støjskærmes højder kun vil have begrænset indflydelse på de generelle støjforhold i boligområdet. På den baggrund fastsættes det i lokalplanen, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne skal tilstræbes overholdt (58 dB), og at støjniveauet maksimalt må være op til 2-4 dB højere.

Boligernes facader skal dimensioneres således, at Bygningsreglementets krav om maksimale støjniveauer, Lden, på 33 dB sikres overholdt i boligerne. Desuden skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende krav om maksimalt Lden, på 46 dB med åbne vinduer i sove- og opholdsrum opfyldes. Da der forventes en støjbelastning på op til 71 dB på de mest udsatte boligfacader mod trafikvej 16, skal der her etableres særlig effektiv lydisolering. Eksempelvis må man her forvente at skulle anvende særligt lydisolerende 3G vinduer (Russervinduer) for at sikre en opfyldelse af støjkravene inden døre med åbne vinduer.

## Miljøvurdering

Lyngby-Taarbæk Kommune har i forbindelse med screeningen af planen truffet afgørelse om, at lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. § 8, stk. 2, i lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (miljøvurderingsloven). Der er derfor gennemført en miljøvurdering af planen og udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten omhandler bl.a. biologisk mangfoldighed, håndtering af spildevand og overfladevand, trafikale forhold, herunder støj samt visuelle påvirkning af bymiljøet.

## Udbygningsaftale

Bygherre har anmodet kommunen om, at der indgås en frivillig udbygningsaftale om anlæg af infrastruktur i henhold til planlovens § 21b. Udbygningsaftalen indebærer anlæg af øst-vestgående privat fællesvej og ombygning af eksisterende nord-sydgående adgangsvej, hvortil bygherre bidrager til finansieringen. Udbygningsaftalen forventes endeligt godkendt i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

## Den videre proces

Lokalplanen forventes endeligt vedtaget i december 2018. Byggeriet opdeles i 3 etaper, og de første beboere forventes at kunne flytte ind i sommeren 2020.

## Lovgrundlag

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

Planlovens § 21b om udbygningsaftaler.

Lov om miljøvurdering § 32 om høring af offentligheden i forbindelse med miljøvurdering af planforslag, herunder udarbejdelse af miljørapport.

## Økonomi

Udarbejdelse af planforslag sker inden for de afsatte midler til administration. Bygherre bidrager via rådgivere til udarbejdelse af analyser mv.

## Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 1, 3 og 4.

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 2 og 4 vedr. miljørapporten.

Økonomiudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 5 vedrørende udbygningsaftale.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Ad 1, 3 og 4) Anbefalet.

V (1) stemte imod.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Teknik- og Miljøudvalget, den 15. august 2018

Ad 2 og 4) Anbefalet.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Økonomiudvalget, den 23. august 2018

Ad 5) Anbefalet.

V (1) stemte imod.

Kommunalbestyrelsen, den 30. august 2018

Ad 1-5)

For stemte: 19 (C (10), A (4), F (2), B (2), Ø)

Imod stemte: V (2)

Forvaltningens indstilling godkendt.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Silas Mudoh (A).

## **Bilag**

Høringsområde til lokalplan 284

Forslag til Miljørapport Trongården 07.08.2018 med bilag

Lokalplanforslag 284 for Trongårdens boligområde med bilag\_2018-22-08\_reduceret

# Punkt 6: Forslag til lokalplan 281 for H.C. Ørsted Gymnasium i Lyngby med tilhørende miljørapport (Beslutning)

01.02.05-P16-6-17

## Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til lokalplan 281 for H.C. Ørsteds Gymnasium i Lyngby med tilhørende kommuneplantillæg og miljørapport. Lokalplanen giver mulighed for at opføre et HTX-gymnasium og sikrer, at der opføres en støjskærm med en højde på minimum 8 m. Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslag og miljørapport fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til lokalplan 281 for H.C. Ørsteds Gymnasium i Lyngby fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
2. miljørapport offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
3. der sendes orienterende brev til omkringboende ejere, lejere og grundejerforeninger inden for høringsområdet,
4. der afholdes borgermøde om planforslaget og miljørapporten i høringsperioden,
5. det tages til efterretning, at der foreligger udkast til udbygningsaftale med bygherre, og at aftalen vil blive forelagt til godkendelse i endelig form ved lokalplanens endelige behandling.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Byplanudvalget godkendte den 16. august 2017 grundlaget for lokalplanforslag 281 H.C. Ørsteds Gymnasium i Lyngby. Byplanudvalget har desuden fået forelagt TEC's materiale til prækvalifikation og udbud af udformningen af gymnasiet den 6. december 2017 og vinderforslaget den 21. marts 2018. På den baggrund fremlægger forvaltningen lokalplanforslaget (bilag) med tilhørende miljørapport (bilag). Miljørapporten indsættes som bilag i lokalplanforslaget i forbindelse med den offentlige høring. Parallelt med lokalplanforslaget fremlægges forslag til kommuneplantillæg 1/2017 og Lokalplanforslag 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde.

### Planforslagets indhold

Formålet med lokalplan 281 for H.C. Ørsteds Gymnasium i Lyngby er at:

- fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, uddannelsesinstitution med tilhørende faciliteter såsom parkering, tekniske anlæg samt udendørs opholdsarealer,
- sikre, at bygningen opføres med en højde på min. 12 m og maks. 16 m, og at bygningen fremtræder med høj arkitektonisk kvalitet,
- sikre, at støjskærmen opføres med en højde på minimum 8 m og fremtræder i samspil med undervisningsbygning og med høj kunstnerisk udførsel,
- sikre, at undervisningsbygning og støjskærm indpasses i det åbne stræk mellem motorvej og boligbebyggelse,
- sikre en offentligt tilgængelig sti gennem området,
- varetage klimatilpasning ved at sikre anlæg til regnvandshåndtering og spildevandstekniske anlæg.

### Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en undervisningsbygning på maks. 9000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal placeres på den nordlige del af ejendommen min. 7 m fra skel mod nord mod sti og 7 m fra naboskel mod øst. Mod Helsingørmotorvejen placeres bygningen i vejbyggelinje (50 m til motorvejens midte). Byggeriet skal have en højde på min. 12 m og max. 16 m (inkl. teknik). På den resterende del af strækningen mod motorvejen/motorvejstilkørslen skal der etableres støjafskærmning med en højde på 8 m.

## Opdeling af byggeriet i etaper

TEC har oplyst, at det nye H.C. Ørsted Gymnasium i alt vil rumme 12 spor. TEC ønsker i første omgang at opføre et byggeri, der kan rumme 10 spor, svarende til ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Der udlægges derfor to byggefelter, A og B, hvor byggefelt B giver mulighed for at opføre de resterende ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Størstedelen af cykelparkeringen er i 1. etape placeret på terræn indenfor byggefelt B. Da der ikke er uudnyttede arealer på ejendommen er det fastsat at cykelparkering skal reetableres og integreres i bygningen. Etapeopdelingen vurderes ikke at få nogen indflydelse på støjforholdene, idet TEC oplyser, at byggeriet og de tilhørende støjskærme bygges i 1. etape på en sådan måde, at den forudsatte støjreduktion mod Trongårdens Byområde kan opnås, bl.a. ved at en støjskærm på 8 m føres helt frem til skel mod hovedsti.

## Bebyggelsens fremtræden

Bebyggelsen og støjskærme skal fremstå med en arkitektonisk sammenhæng, så der skabes et fælles udtryk for det samlede anlæg i det omgivende landskab. Facaderne skal fremstå i rør af aluminium i forskellige breder og i materialets naturlige patinerings. Facaderne skal fremstå i ikke-reflekterende materialer. På bebyggelsens vestlige side etableres der terrasser i sammenhæng med undervisningslokalerne, med mulighed for udendørs undervisning. Tagfladerne skal fremstå som flade tage og beklædes med tagpap, tagfolie eller ligende tagbeklædning. Desuden skal teknik på tage udformes, så den fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

## Veje, stier og parkering

Vejadgang sker via en nyetableret adgangsvej fra Trongårdsparken. Der skal anlægges 110 parkeringspladser incl. 6 handicapparkeringspladser. Derudover skal der etableres 500 cykelparkeringspladser. Vejdirektoratet har oplyst at man er sindet, at tillade etablering af en brandvej inden for vejbyggelinjen på en række vilkår bl. a. kun kan anlægges ind til 46 m fra motorvejens midte.

## Landskabsplan og LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

Regnvand skal som udgangspunkt håndteres lokalt via nedsivning, fordampning eller andre løsninger for lokal håndtering og/eller genanvendelse af regnvand.

LAR-områderne i form af nedsivnings- og forsinkelsesbassiner mm. er i lokalplanen fastlagt via en samlet plan, og er udmøntet i lokalplanens landskabsplan (bilag 5). Der skal etableres levende hegn i skel mod nord, mod sti og i naboskel mod øst, dog er nedsivningsbede samt en mindre sø placeret i den nordlige del af naboskellet, hvorfor der alene plantes træer her. Det er ikke tilladt at opsætte fastehegn i skel mod sti eller naboskel mod øst. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der forudsættes 800 m<sup>2</sup> til rådighed til faskiner samt 400 m<sup>2</sup> til filtrering af vejvand. Desuden er det fastsat at 50 % befæstelse må udlede uforsinket til LTF anlæg under parkeringsplads, mens befæstelse, der overskrider 50% af bruttoarealet håndteres af bygherre og må udlede 5 l/s/ha til LTF's anlæg. Der er tale om et sammenhængende anlæg til håndtering af overflade vand i Trongårdens byområde, hvorfor Lyngby-Taarbæk Forsynings LAR-anlæg indenfor lokalplan 284 fra både det nye boligområde og det nye gymnasium.

Åbne kanaler, rørstrækninger samt strømning på vejoverfladen er dimensioneret til at kunne håndtere en 5 års hændelse jf. parametre fra spildevandsplanen. Det samme gælder for den dimensionsgivende strømning til håndtering af en 100 års hændelse i åbne kanaler, rørstrækninger, på vejoverfladen samt andre strømninger på terræn.

## Trafikstøj

Gymnasiets placering langs Helsingørmotorvejen betyder, at det nye gymnasium skal udformes, så det fungerer som støjafskærmning for de øvrige arealer på ejendommen og den fremtidige boligbebyggelse på Trongårdens byområde. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om at bebyggelsen som minimum skal opføres med en højde på 12 m. Lokalplanen indeholder samtidig bestemmelser om, at der i forlængelse af bygningen skal etableres en støjskærm med en højde på 8 m helt frem til naboskel mod sydøst. Kommunalbestyrelsen har valgt at betragte området som huludfyldning. Der kan derfor jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007 "Støj fra veje" ses bort fra kravet Lden 58 på facaden, idet man i stedet betragter støjniveauet indendørs. Med åbne vinduer gælder principalt grænseværdien på Lden 46 dB i undervisningsrum. Dette krav fraviges dog ofte i undervisningsbyggeri og kontorer, idet disse bygninger ofte indrettes med mekanisk ventilation. Støjrapporten viser, at den indendørs støjgrænse kan forventes overholdt med effektive lydrunder mv.

Grundet områdets placering helt op til Helsingørmotorvejen vil det være vanskeligt at sikre støjgrænsen på alle de udendørs opholdsarealer. Støjrapporten viser dog, at på de primære opholdsarealer, på terrasser og områder umiddelbart bag bygningen (mod øst) kan støjgrænsen på Lden 58 dB umiddelbart forventes overholdt, mens øvrige områder i terræn (f.eks. bag støjskærmen) vil være belastet med støj 1-2 dB over grænsen. På den baggrund fastsættes det i lokalplanen, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til gymnasiet skal tilstræbes overholdt (58 dB), og at støjniveauet maksimalt må være op til 2-4 dB højere.

## Miljøvurdering

Lyngby-Taarbæk Kommune har i forbindelse med screeningen af planen truffet afgørelse om, at lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. § 8, stk. 2, i lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (miljøvurderingsloven). Der er derfor gennemført en miljøvurdering af planen og udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten omhandler bl.a. biologisk mangfoldighed, håndtering af spildevand og overfladevand, trafikale forhold, herunder støj samt visuelle påvirkning af bymiljøet.

## Udbygningsaftale

Bygherre har anmodet kommunen om, at der indgås en frivillig udbygningsaftale om anlæg af infrastruktur i henhold til planlovens § 21b. Udbygningsaftalen indebærer anlæg af øst-vestgående privat fællesvej og ombygning af eksisterende nord-sydgående adgangsvej, hvortil bygherre bidrager til finansieringen. Udbygningsaftalen forventes endeligt godkendt i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

## Den videre proces

Lokalplanen forventes endeligt vedtaget i december 2018. Byggeriet af gymnasiet forventes at stå klar til at modtage elever ved skolestart i august 2020.

## Lovgrundlag

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

Planlovens § 21b om udbygningsaftaler.

Lov om miljøvurdering § 32 om høring af offentligheden i forbindelse med miljøvurdering af planforslag, herunder udarbejdelse af miljørapport.

## Økonomi

Udarbejdelse af planforslag sker inden for de afsatte midler til administration. Bygherre bidrager via rådgivere til udarbejdelse af analyser mv.

## Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 1, 3 og 4.

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 2 og 4 vedr. miljørapporten.

Økonomiudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 5 vedr. udbygningsaftalen.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Ad 1, 3 og 4) Anbefalet.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Teknik- og Miljøudvalget, den 15. august 2018

Ad 2 og 4) Anbefalet.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

#### Supplerende sagsfremstilling

Der er under fagudvalgenes behandling spurgt til, om byggeriet vil have støjmæssig indflydelse på nabobebyggelser mod vest (vejstøj, der reflekteres fra gymnasiets facade).

Det fremgår af miljørapporten, afsnit 6.2 om støj, side 28, at der ikke vil være en hørbar forøgelse af vejstøj ved refleksion af støj på gymnasiets facade og de 8 m høje støjskærme for boligerne beliggende vest for Helsingørmotorvejen. En eventuel refleksion af støj fra facade og støjskærme mod motorvejen, vil være i et område, hvor støjbelastningen i forvejen er over 70 dB. Dette tilføjes i det ikke-tekniske resumé i miljørapporten.

Økonomiudvalget, den 23. august 2018

Ad 5) Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 30. august 2018

Ad 1) Godkendt.

Ad 2) Godkendt, idet der foretages rettelser i to afsnit i miljørapporten jf. det omdelte bilag.

Ad 3) Godkendt.

Ad 4) Godkendt.

Ad 5) Godkendt.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Silas Mudoh (A).

## **Bilag**

Lokalplanforslag 281 - HC Ørsted Gymnasium KMB

Høringsområde lokalplan 281

Miljørapport LP281 HCØ og KP 1-2017 16.8.2018 KMB

Bilag

# Punkt 7: Forslag til Kommuneplantillæg 4/2017 for Bakken (Beslutning)

01.02.15-P16-1-18

## Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til kommuneplantillæg 4/2017 for Bakken. Kommuneplantillægget skal sikre overensstemmelse mellem Lokalplanforslag 277 for Bakken og kommuneplanens ramme for området. Kommuneplantillægget hæver det maksimale etageantal fra én til 1½.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. kommuneplantillæg 4/2017 for Bakken udsendes i høring parallelt med Lokalplanforslag 277 for Bakken.
2. tilhørende miljørapport godkendes og annonceres sammen med kommuneplantillægget og lokalplanforslaget.

## Sagsfremstilling

Baggrund:

I 2017 fik Bakken fornyet sin miljøgodkendelse med mulighed for at udvide sine åbningstider. Som konsekvens af dette skulle der udarbejdes en ny lokalplan, da den gældende Lokalplan 66 for Bakken beskriver nogle kortere åbningstider. Kommuneplantillægget skal skabe overensstemmelse mellem lokalplanforslagets bestemmelser og kommuneplanrammens muligheder.

Indhold:

Den eksisterende kommuneplanramme 8.7.42 for Bakken og dens nærliggende omgivelser fastsætter, at bebyggelse ikke må opføres i mere end én etage. Forvaltningen vurderer, at etageantallet bør sættes op til 1½ etage, da en del af Bakkens bebyggelse allerede er i 1½ etage. Forvaltningen finder, at 1½ etage harmonerer godt med Bakkens eksisterende karakter. Kommuneplanrammen foreslås derfor ændret, så der åbnes mulighed for, at bebyggelse til restauranter, caféer og lignende må opføres i op til 1½ etager (bilag). Denne mulighed fastsættes desuden i lokalplanforslaget med præcisering af, at bygningshøjden for restauranter, caféer, kiosker og lignende bygninger ikke må overstige 8,5 m. Det er derudover tilladt at etablere balkoner og tagterrasser på bebyggelsen.

Kommuneplanrammens grænse justeres en smule, så småbygningerne til restaurationen Peter Lieps Hus også kommer med i rammen. Således vil kommuneplanrammen og lokalplanens afgrænsning være sammenfaldende.

Miljøvurdering:

Der er udarbejdet en miljørapport i forbindelse med kommuneplantillægget og Lokalplanforslag 277 for Bakken. Miljørapporten behandler emnerne "Visuel påvirkning og støjpåvirkning på omgivelserne", samt "ændringer af trafikmønstre i omgivelserne".

Miljørapporten indgår i Lokalplanforslag 277 som bilag 3 og lægges desuden på nærværende sag (bilag).

Høring:

Forvaltningen foreslår, at kommuneplantillægget med tilhørende miljøvurdering udsendes i høring i mindst 8 uger.

## Lovgrundlag

Planlovens §§ 24, 25 og 26 om offentliggørelse af planforslag og Lov om miljøvurdering § 32 om høring af offentligheden i forbindelse med miljøvurdering af planforslag, herunder udarbejdelse af miljørapport.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler for så vidt angår ad 1 .

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler for så vidt angår ad 2.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Ad 1) Anbefalet.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Teknik- og Miljøudvalget, den 15. august 2018

Ad 2) Anbefalet.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Kommunalbestyrelsen, den 30. august 2018

Ad 1-2) Godkendt.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Silas Mudoh (A).

## **Bilag**

Kommuneplantillæg 4 2017 for Bakken

Miljørapport Bakken

## Punkt 8: Forslag til Lokalplan 277 for Bakken (Beslutning)

01.02.05-P16-10-16

### Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til Lokalplan 277 for Bakken. Lokalplanforslaget indeholder mulighed for placering af højere forlystelser på Bakkens nord-vestligste del samt mulighed for støjafskærmning under visse forudsætninger. Lokalplanforslaget ledsages af en miljørapport. I forbindelse med lokalplanforslaget foreslås desuden en reduktion af 2 fortidsmindebeskyttelseslinjer. Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslag og miljørapport fremlægges i offentlig høring i mindst 8 uger, og at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplanforslag 277 for Bakken og tilhørende miljørapport fremlægges i offentlig høring i mindst 8 uger indenfor det foreslåede høringsområde (bilag)
2. der afholdes et borgermøde om planforslaget og den tilhørende miljørapport i høringsperioden.

### Sagsfremstilling

Byplanudvalget godkendte den 25. april 2018 grundlaget for lokalplanforslag 277 for Bakken. På baggrund af denne beslutning fremlægger forvaltningen lokalplanforslaget (bilag) med tilhørende miljøvurdering indsat som bilag 3 i lokalplanforslaget. Der fremlægges parallelt med lokalplanforslaget sag om forslag til kommuneplantillæg 4/2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for:

- Forlystelser i op til kote 50 i Bakkens nord-vestlige del og forlystelser i op til kote 44 i den øvrige del af Bakken,
- mulighed for lette støjafskærmninger under visse forudsætninger,
- etageantallet øges fra én etage til 1½ etage gældende for bygninger til restauranter og lignende.

Bakkens afgrænsning mod skoven er uændret.

Maksimale højder på forlystelser.

Lokalplanforslaget åbner op for, at forlystelser i Bakkens nord-vestlige del kan opføres op til kote 50, og at forlystelser i Bakkens øvrige område kan opføres op til kote 44. Koterne skal overholdes, også når forlystelserne er i drift, hvilket betyder, at eventuelle "svingende" dele ikke må overskride koterne. På lokalplanens side 13 ses princip for kotefastsættelsen.

I forbindelse med lokalplanens miljøvurdering (bilag) er der udarbejdet visualiseringer, som danner grundlag for lokalplanens kotefastsættelser. Miljøvurderingen indgår desuden i lokalplanforslaget som et bilag. Kotefastsættelsen og visualiseringerne har været fremlagt for Byplanudvalget den 25. april 2018 som del af lokalplangrundlaget.

Støjafskærmning.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at inddække de dele af forlystelserne, som ligger over kote 35. Forvaltningen vurderer, at bebyggelse som ligger under kote 35 skjules af skovbrynet. Inddækningerne skal være så transparente og lette som mulige, og må ikke fremstå som en massiv og sluttet inddækning om hele forlystelsen. Muligheden for at inddække forlystelserne delvist kan medvirke til at overholde miljøgodkendelsens støjkrav.

Etageantal på max. 1½.

Gældende Lokalplan 66 for Bakken har fastsat et etageantal på maks. én, dog med mulighed for to etager efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Dette lokalplanforslag giver mulighed for 1½ etage. Forvaltningen vurderer, at 1½ etage fint harmonerer med Bakkens bygningskarakter, hvor flere af bygningerne i forvejen er opført i 1½ etage og enkelte også derover. Bygningshøjden fastsættes fortsat til maks. 8,5 m. Det er derudover tilladt at etablere balkoner og tagterrasser på bebyggelsen uden at disse medregnes som en ekstra hel etage.

## Miljøvurdering

Lokalplanforslaget ledsages af en miljørapport, som er sat ind som lokalplanforslagets bilag 3. Emnerne "visuel påvirkning og støjpåvirkning af omgivelserne" samt "ændringer af trafikmønstre i omgivelserne" er behandlet.

Miljørapporten indeholder forslag til afværgeforanstaltninger, som skal reducere eventuelle gener på omgivelserne.

## Visuel påvirkning:

I forhold til den visuelle påvirkning foreslås:

- Dele af forlystelser, der overskrider kote 35 skal fremstå i slanke og spinkle konstruktioner. Store konstruktioner (f.eks. pariserhjul) skal placeres på en måde, så de syner mindre.
- Belysning fra udvidelse af bebyggelsen (etageforøgelse på ½ etage) fokuseres indad.
- Fast belysning må ikke etableres højere end kote 35, og belysning herover må kun være mobil (på bevægelige dele) og må ikke blænde omgivelserne.

## Støjpåvirkning:

I forhold til støjpåvirkning foreslås det, at hele eller dele af forlystelserne kan afskærmes. De dele, der ligger over kote 35, må kun inddækkes spinkelt og let i få og forskudte felter, hvor virkningen er størst.

## Trafik:

Der er en del usikkerhed forbundet med beregningerne af mertrafikken, som følge af at lokalplanforslaget øger etageantallet fra én etage til 1½ etage, men trafikstigningen må forventes at ligge et sted mellem 3 % og 15 %. Den øgede trafikmængde forventes at kunne håndteres med den nuværende vejgeometri i krydsene Klampenborgvej/Skovporten og Christiansholmsvej/Dyrehavevej. Der forventes ikke, at den beregnede mertrafik vil føre til, at bilisterne i særlig grad vælger andre ruter. Dog kan der opstå en øget trafik fra Klampenborgvej mod Dyrehavevej.

Følgende afværgeforanstaltninger foreslås: Etablering af længere svingbane mod Skovporten fra Klampenborgvej, et smidigere betalingssystem ved parkeringspladsen ved Bakken og intelligente parkeringstavler.

Lokalplanforslaget indeholder så vidt muligt bestemmelser, som er i overensstemmelse med afværgeforanstaltningerne.

## Høring

Lokalplanforslaget og den tilhørende miljørapport foreslås sendt i mindst 8 ugers høring hos ejere, lejere og berørte som vist på vedlagte kortbilag (bilag). Derudover foreslås der afholdt et orienterende borgermøde om planforslaget under høringsperioden.

## Reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjer

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 31. maj 2017 forvaltningens forslag til reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring fæstningskanalen og helleristningsstenen. Styrelsen vil træffe sin endelige beslutning om reduktion, når den har modtaget den endeligt vedtagne lokalplan og ansøgning om reduktion samt kommunens vurdering af eventuelle påvirkninger på bilag IV arter og Natura 2000-områder. Forslag til reduktionen beskrives i lokalplanforslagets "Forhold til anden planlægning". Når lokalplanen er endeligt vedtaget, vil reduktionen blive annonceret.

## **Lovgrundlag**

Planlovens §§ 24, 25 og 26 om offentliggørelse af planforslag, Naturbeskyttelseslovens § 18 og Lov om miljøvurdering § 32 om høring af offentligheden i forbindelse med miljøvurdering af planforslag, herunder udarbejdelse af miljørapport.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler ad 1 og 2.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler ad 1 for så vidt angår miljørapporten.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Ad 1-2) Anbefalet.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Teknik- og Miljøudvalget, den 15. august 2018

Ad 1) Anbefalet.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Kommunalbestyrelsen, den 30. august 2018

Ad 1-2) Godkendt.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Silas Mudoh (A).

## **Bilag**

Lokalplanforslag 277 for Bakken

Miljørapport Bakken

Høringsområde Lokalplan 277

# Punkt 9: Endelig vedtagelse af Lokalplan 278 for Åbrinken (Beslutning)

01.02.05-P16-1-17

## Resume

Forslag til lokalplan 278 for Åbrinken har været i fornyet høring fra den 16. maj til den 13. juni 2018. Kommunen har modtaget 11 høringssvar. Lokalplanen foreslås endeligt vedtaget med enkelte rettelser.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Lokalplan 278 for Åbrinken vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen er lavet for at få entydige regler for, hvad man må gøre ved sin ejendom, så rækkehusene fortsat ser ens ud. Mange bygningsændringer igennem årene har betydet, at bebyggelsen er i risiko for at miste sit helhedspræg. Lokalplanen skal give et enslydende og enkelt grundlag for beboerne og kommunens byggesagsbehandlere, ligesom den forhåbentlig kan være med til at få ensrettet bebyggelsens udtryk i de kommende år.

Forslag til Lokalplan 278 for Åbrinken (bilag) har været i 8 ugers offentlig høring fra den 29. januar til den 26. marts 2018. Byplanudvalget besluttede på sit møde den 9. maj 2018 at udsende ændringer til lokalplanforslaget i en fornyet høring, herunder at bebyggelsens tage kan beklædes med både tagpap og fibercementplader. Den fornyede høring forløb fra den 16. maj til den 13. juni 2018. Ændringsforslagene kan læses i det vedlagte notat dateret 16.04.2018 (bilag). I løbet af den fornyede høringsperiode har kommunen modtaget 11 høringssvar til ændringsforslagene. Høringssvarene er resumeret og vurderet af forvaltningen i vedlagte høringsnotat dateret 19.06.2018 (bilag).

Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende emner

### 1. Mulighed for flere tagvinduer, primært i vindfang.

Forvaltningen har modtaget en del høringssvar, som indeholder ønske om ovenlysvindue i vindfanget. Det er forvaltningens vurdering, at dette ønske bør imødekommes, i det der ses mange eksempler på ovenlysvinduer i bebyggelsen. Det bør dog være en forudsætning, at der er tale om et mindre vindue, da vindfanget i forvejen ikke kan blive større end 5,5 m<sup>2</sup>, og at vinduet placeres plant, så det ikke er så synligt.

### 2. Mindre korrektioner til farvevalg på bygningsdele.

Enkelte bemærkninger drejer sig om korrektioner af farvekoder eller forslag til flere farver på bygningsdele. Forvaltningen foreslår enkelte ændringer i lokalplanens anbefalinger til farver.

En del høringssvar er enslydende med høringssvarene fra den første høring, hvorfor forvaltningen henviser til høringsnotatet af 22.02.2018 (bilag).

Efter planlovens § 27. stk. 2 kan der i forbindelse med planens endelige vedtagelse foretages ændring af det offentliggjorte planforslag.

På baggrund af den fornyede høring foreslår forvaltningen, at der udover ændringerne som foreslået i ændringsnotat af 16.04.2018 foretages ændringer som beskrevet i høringsnotat af 19.06.2018. Derudover indarbejdes Byplanudvalgets beslutning af 9. maj 2018 om også at tillade sort tagpap på bebyggelsens tage i den endelige lokalplan. Ændringerne vurderes ikke at være så væsentlige, at der er behov for en fornyet høring efter Planloven.

Henvendelse fra Torben Rahbek, Åbrinken 38, vedlagt (bilag).

## **Lovgrundlag**

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

B foreslog at naturskifer også er muligt som tagbelægning, idet det har betydelig længere holdbarhed og vurderes kønnere.

For stemte B (1).

Imod stemte 6 (A (1), V (1), F (1), C (3)) af hensyn til den samlede helhed af byggeriet.

Forvaltningens indstilling anbefalet.

B tog forbehold.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Kommunalbestyrelsen, den 30. august 2018

Godkendt, idet der er mulighed for at vælge mellem flere tagtyper: sort tagpap, sort naturskifer, sort cementskifer.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Silas Mudoh (A).

## **Bilag**

Lokalplanforslag 278 for Åbrinken

Ændringsnotat af 16.04.2018.

Høringsnotat til fornyet høring dateret 19.06.2018

Høringsnotat af 22.02.2018

Mail fra Torben Rahbek vedr. Lokalplan for Åbrinken

# Punkt 10: Endelig vedtagelse af Lokalplan 286 for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene (Beslutning)

01.02.05-P16-9-17

## Resume

Forslag til lokalplan 286 for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene og kommuneplantillæg 5/2017 har været i offentlig høring i 8 uger fra den 20. april til den 18. juni 2018. Kommunen har modtaget 7 høringssvar til lokalplanforslaget og ét til kommuneplantillægget. Lokalplanen og kommuneplantillægget foreslås endeligt vedtaget med enkelte rettelser.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Lokalplan 286 for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene og kommuneplantillæg 5/2017 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

## Sagsfremstilling

Høringssvar til Lokalplanforslag 286:

Forslag til lokalplan 286 for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene (bilag - mangler) har været i 8 ugers høring fra den 20. april til den 18. juni 2018. Der var borgermøde den 4. juni 2018, og referat af dette er vedlagt (bilag). I løbet af høringsperioden har kommunen modtaget 7 høringssvar til lokalplanforslaget, se vedlagte høringsnotat (bilag) med forvaltningens bemærkninger.

Efter planlovens § 27. stk. 2 kan der i forbindelse med planens endelige vedtagelse foretages ændring af det offentliggjorte planforslag.

Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende emner:

1. Mulighed for, at der i enderækkehusenes garager kan isættes et vindue, hvis garagen inddrages til boligareal. Forvaltningen vurderer, at der kan åbnes op for ét vindue for de 4 relevante enderækkehuse. Lokalplanens pkt. 7.3 foreslås derfor tilføjet:  
" På Askebyvej 2, Lerbækvej 2, Rytsebækvej 2 og Hjertebjergvej 2 må der isættes ét vindue i garagens væg mod nord. Vinduet skal have samme format og udformning som hovedhusets originale køkkenvindue."

2. Mulighed for at dørenes nederste felt også kan være sortbrunt / sort som oprindeligt. Forvaltningen vurderer, at der bør være mulighed for, at det nederste felt kan være sort / sortbrunt, hvidt eller med glas. Lokalplanens pkt. 7.1. – 3. afsnit sidste sætning foreslås derfor rettet til:  
" Døre skal have glas i øverste felt. Det nederste felt skal være hvidt / sortbrunt / sort eller med glas. Der må ikke være opsprosnings i dørene."

3. Korrektioner af farvekoder til bebyggelsens farvesætning. Forvaltningen vurderer, at farverne bør rettes, så de svarer til grundejerforeningens ønske. Farvekoderne på bilag 3 foreslås derfor rettet til:  
Rød: NCS S4550-Y90R  
Grønblå: NCS S7020-B50G eller NCS S6030B-30G. Ral-nummeret slettes.

4. Ønske om grå farve på vandnæsen på 1. salen. Forvaltningen er enig i, at grå farve også kan understrege det vandrette bånd, og endda i højere grad end hvid farve. Forvaltningen finder, at der bør være overensstemmelse mellem farverne på vandnæsen på 1. salen og i stuen. Pkt. 7.1. foreslås derfor rettet til:  
"Vandnæse på 1. salen og i stueetagen skal være ubrudt og fremstå i sortbrun, sort, hvid eller grå farve."

5. Ønske om, at der ikke må etableres skorstene.

Forvaltningen mener, at skorstene fortsat bør tillades, da det oprindeligt har været en mulighed for ejerne at kunne opføre en skorsten.

6. Ønske om, at der ikke åbnes op for terrasseoverdækning.

Forvaltningen mener ikke, at terrasseoverdækninger vil medføre væsentlige gener for naboerne, hvorved muligheden bør fastholdes.

Bygningskultur Foreningen har i deres høringssvar bemærket, at de ser positivt på, at kommunen har udarbejdet en lokalplan, der bevarer bebyggelsens originale arkitektur og sikrer områdets grønne karakter.

Forvaltningens vurdering af alle høringssvar kan læses i høringsnotatet.

Høringssvar til Kommuneplantillæg 5/2017:

Miljø- og Fødevarerministeriet bemærker, at kommuneplantillæg 5 ikke tager stilling til, om planforslaget påvirker eventuelle Bilag IV- arter. Ministeriet henviser til § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Forvaltningen kan oplyse, at der ikke er konstateret forekomst af Bilag IV- arter inden for rammeområdet. Følgende formulering foreslås tilføjet kommuneplantillæggets redegørelse og lokalplanens ”Forhold til anden planlægning”:  
”I henhold til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, jf. § 7, stk. 2 og 3, bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016, vurderes det planlagte ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.”

## **Lovgrundlag**

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Anbefalet.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Kommunalbestyrelsen, den 30. august 2018

Godkendt.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Silas Mudoh (A).

## **Bilag**

Referat af borgermøde den 4.6.2018

Høringsnotat til lokalplanforslag nr. 286

Lokalplanforslag 286 for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene

# Punkt 11: Lyngby Hovedgade 63 - delvist nyt facadeudtryk (beslutning)

02.34.02-P19-239-17

## Resume

Der er givet byggetilladelse til et nyt etagebyggeri på Lyngby Hovedgade 63. Projektet var oprindeligt baseret på almene ungdomsboliger, men det har vist sig ikke at være muligt at bygge indenfor rammebeløbet. Ansøger vil således nu opføre projektet som private ungdomsboliger, og har i forlængelse af dette sendt en forespørgsel om tilladelse til at ændre facadeudtrykket på bebyggelsen mod Gyldendalsvej, Frem og Lyngby Hovedgade. Ændringen kræver en dispensation i forhold til lokalplan 249, der er gældende for området.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der gives dispensation i forhold til lokalplan 249 til det nye facadeudtryk mod Gyldendalsvej, Frem og Lyngby Hovedgade
2. det beslutes om bebyggelsen mod det hævdede gårdrum bevares med de lyse facadeelementer, eller om der ligeledes ønskes facadeændring mod gårdrummet.

## Sagsfremstilling

Der er givet byggetilladelse til en ny etageboligbebyggelse på Lyngby Hovedgade 63 efter bestemmelserne i lokalplan 249. Bebyggelsen skal ifølge lokalplanen rumme boliger og dagligvarebutikker.

Bebyggelsen er indledningsvis projekteret til at rumme almene ungdomsboliger, hvilket efterfølgende har vist sig ikke at være muligt på grund af de reelle anlægsomkostninger. Ansøger på projektet oplyser, at det i stedet bliver gennemført som private ungdomsboliger.

Ansøger har sendt en forespørgsel (bilag) om at ændre på facadeudtrykket mod Frem, Gyldendalsvej og Lyngby Hovedgade. Den ønskede ændring vil kræve en dispensation fra lokalplan 249 § 7.3, der bl.a. fastsætter: "Bebyggelsens facader skal primært fremstå i en kombination af tegl i rødlige nuancer og lyse betonelementer."

Ansøger ønsker at skifte fra facader i røde tegl og hvide beton elementer til en kombination af røde tegl og metalplader i et kobberlignende materiale. Der vedlægges visualliceringer af både det oprindelige facadeudtryk og det foreslåede (bilag). Ansøger ønsker at bevare de oprindelige lyse facader ind mod bebyggelsen gårdrum, men er villig til alternativt at etablere det nye facadeudtryk også mod gården.

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en ændring, som vil kunne højne det visuelle udtryk af bebyggelsen i forhold til de omkringliggende bebyggelser. Der er tale om en dispensation fra lokalplanen, men de overordnede linjer og intentioner i lokalplanen vil fortsat være tilgodeset. Forvaltningen foreslår, at facader mod gårdrummet bibeholdes i det oprindelige udtryk, da de nye mørkere facader kan gøre følelsen af ophold i gården mindre lys.

Ansøger oplyser, at de vil gennemføre byggeriet med det oprindelige facadeudtryk, såfremt det nye ikke bliver godkendt.

## Lovgrundlag

Lokalplan 249

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Ad 1) Godkendt.

Ad 2) Besluttet at bebyggelsen mod det hævede gårdrum bevares med de lyse facadeelementer.

V stemte imod, idet V ikke mener, at det samlede arkitektoniske udtryk har en ordentlig kvalitet.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

## **Bilag**

Ansøgning om ændring af facader

LH facader 20180709 beton crop saturation

LH facader 20180709 beton crop

LH facader 20180709 beton

LH facader 20180709 crop saturation

LH facader 20180709 crop

LH facader 20180709

# Punkt 12: Tilbygning til erhvervsejendom på Lundtoftegårdsvej 91 (Beslutning)

02.34.02-P19-331-18

## Resume

Som led i en modernisering og udvidelse af de eksisterende udviklings- og testfaciliteter, ønsker Hempel på deres eksisterende ejendom på Lundtoftegårdsvej 91, at opføre en ca. 4000 m<sup>2</sup> stor ny bygning. I den forbindelse søges der om dispensation til placering af bygningen udenfor lokalplanens byggefelt. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal gives tilladelse til det ansøgte.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation til det ansøgte.

## Sagsfremstilling

Hempels eksisterende udviklings- og testfaciliteter er blevet utidssvarende i forhold til aktuelle og fremtidige behov, dette gælder både kapacitet, indretning og anvendelse. Således ønskes opført en tilbygning for nye forbedrede faciliteter, umiddelbart vest for eksisterende kontorhus (HQ1). Den ældste af de eksisterende test- og laboratoriebygninger (RD1) nedrives efter ibrugtagning af det nye byggeri, imens den nyere test- og laboratoriebygning (RD2) ombygges til supplerende kontorfaciliteter.

Den ansøgte bygning opføres i én etage på ca. 4.000 m<sup>2</sup>, dertil etableres ca. 2.200 m<sup>2</sup> kælder, samt ca. 300 m<sup>2</sup> teknikbygning og 110 parkeringspladser på taget.

Ansøgte byggeri forholder sig som udgangspunkt til den eksisterende administrationsbygning (HQ1) sydlige facade, som er placeret ca. 16,5 meter fra skel mod syd. Hertil er adgangsrampen til taget placeret i forlængelse af eksisterende fordelingsvej syd om byggeriet i en afstand af 9 meter fra skel mod syd.

Ansøgte tilbygningen (RD3), de eksisterende bygninger som ønskes fastholdt (RD2 og HQ1) og den bygning som påtænkes nedrevet (RD1), bygningernes placering på matriklen og afstand til naboskel fremgår af vedhæftede (bilag).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 61 For et erhvervsområde nord for DtH. Af lokalplanens § 7.2 fremgår, at ny bebyggelse skal opføres inden for det på lokalplanens bilag 2 angivne byggefelt (afgrænses 85 meter fra nordlige naboskel, svarende til 20 meter fra det sydlige naboskel). Ansøger begrundes dispensationen med ønsket om, at placere det ansøgte byggeri i samme afstand fra skel mod syd som den eksisterende administrationsbygning (HQ1), og således understøtte lokalplanens intentioner om, at opnå bebyggelse præget af system og orden. Dette underbygges desuden af bygningens facadesystem, som er tydeligt inspireret af facaden på den eksisterende administrationsbygning (HQ1). Det ansøgte byggeri får en højde på ca. 7,5 meter og den begrænsede teknikbygningen en højde på ca. 10,5 meter. Sammenholdt med, at lokalplanen giver mulighed for opførelse af et 3 etagers højt byggeri med en maksimal højde på 12,5 meter i en afstand af 20 meter fra skel mod syd, er det ansøgers vurdering, at bygningens begrænsede højde visuelt ikke vil påvirke den sydlige nabogrund i et omfang som overstiger det udtryk, som lokalplanen ellers giver mulighed for.

## Høring

Ansøgningen er den 17-7-2018 sendt i naboorientering. Der vil på udvalgsmødet blive redegjort for evt. indsigelser.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der skal dispenseres for det primære byggeris placering i en afstand af 16,5 meter fra skel mod syd, med undtagelse af tilkørselsrampen, underliggende bygning og teknikbygningen på taget, som der skal dispenseres for placeret i en afstand af 9 meter fra skel mod syd.

Forvaltningen har i sin vurdering lagt vægt på, at byggeriet i en afstand af henholdsvis 16,5 og 9 meter og med en højde på henholdsvis 7,5 og 10,5 meter, har mindre eller samme indvirkning på naboejendommen, som hvis byggeriet var placeret i en afstand af 20 meter og med en højde på 12,5 meter i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse. Hertil findes en eksisterende terrænforskel på cirka +2 meter fra omkringliggende terræn for ansøgte bygning til terræn på den anden side af skel mod syd. Dermed vil byggeriet set fra den sydlige nabogrund fremstå cirka 2 meter lavere end dets reelle højde. Afslutningsvis har forvaltningen tillige lagt vægt på, byggeriet udformes i sammenhæng med, og med facadesystem inspireret af eksisterende nabobygning, i overensstemmelse med lokalplanens redegørelse for de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

## **Lovgrundlag**

Lokalplan 61 for et erhvervsområde nord for DtH.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Godkendt.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

## **Bilag**

Placering af ansøgte og eksisterende bygninger, samt bygning som påtænkes nedrevet, samt afstand til naboskel

## **Punkt 13: P-pladser på Jægersborgvej 64 (Beslutning)**

02.00.00-P21-136-18

### **Resume**

Ansøger ønsker at etablere p-pladser i eksisterende haverum. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte.

### **Sagsfremstilling**

Ansøger ønsker principiel tilladelse til etablering af 13-15 parkeringspladser på terræn (bilag). Ansøger nævner i ansøgningen, at ejendommen mangler parkeringskapacitet, og samtidig bliver der med Firskovvejs forlængelse nedlagt nogle offentlige parkeringspladser, som i dag bliver brugt af ejendommens brugere.

Jægersborgvej 64 er omfattet af lokalplan 81 fra 1987. Lokalplanen har til formål at sikre harmonisk udformning af bebyggelse og friarealer. Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at bebyggelsen skal udformes under hensyntagen til det eksisterende byggeri på Jægersborgvej (herunder nabobebyggelse, der er en beboelsesejendom), og det har været vigtigt at bevare og udbygge området grønne karakter. Haverummets sammenspil med den østfor liggende boligbebyggelses udearealer har været genstand for speciel opmærksomhed, og planen indeholder derfor bestemmelser for den eksisterende og fremtidige beplantning, som sikrer sammenhæng og helhed i det færdige resultat. Det beskrives, at det rolige trafikfri haverum domineres af store gamle træer, som det med projektets udformning er lykkedes at bevare, og haverummet får i sit samspil med nabobebyggelsens udearealer en parkagtig karakter. Lokalplanen fastsætter, at de grønne friarealer skal udgøre mindst halvdelen af grundarealet.

For at tilgodese dette, er der i ansøgningen beskrevet en række tiltag, der minimerer eventuelle gener i forhold til naboejendommen.

Byplanudvalget har 15. september 2009 og 9. november 2016 behandlet lignende sager, hvor der blev ansøgt om tilladelse til henholdsvis 23 og parkeringspladser. Begge gange blev der meddelt afslag.

### **Forvaltningens vurdering**

Anlæg af 13 p-pladser i haverummet vil være en ændring af det visuelle indtryk af haverummet især i dagtimerne, dog vil der blive plantet nye træer, der styrker haverummets karakter. I modsætning til tidligere ansøgninger er antallet af parkeringspladser reduceret til cirka det halve. Derfor vil et nyt parkeringsareal kun udgøre en begrænset del af haverummet. Parkeringspladserne er placeret på en sådan måde, at haverummets karakter bibeholdes. En eventuel dispensation kan først gives efter forudgående naboorientering.

Forvaltningen vurderer, at der kan etableres af 13 p-pladser i haverummet, uden at dispensere fra lokalplanens principper.

### **Lovgrundlag**

Lokalplan 81 for Jægersborgvej 64-66 i Lyngby bydel

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Godkendt.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

## **Bilag**

Ansøgning

## **Punkt 14: Nordre Molevej 4 - Facade mod øst**

02.34.02-P19-471-16

### **Resume**

Ankesagen er afgjort af Planklagenævnet, og ankenævnet har i al væsentlighed opretholdt kommunens beslutning. På spørgsmålet om facademateriale (glas) i gavl mod havnen, har ankenævnet imidlertid afgjort, at kommunen skal foretage en ny sagsbehandling.

Det skal således vurderes, om Lyngby-Taarbæk Kommune vil give dispensation til, at facade mod øst kan udføres i glas med pudset mur i gavlens kant.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at udvalget meddeler dispensation, således, at glasfacaden kan udføres som ansøgt, og som foreslået af forvaltningen ved mødet den 12. juni 2017, i glas med pudset mur i gavlens kant.

### **Sagsfremstilling**

Kommunens afgørelse om byggetilladelse er påklaget til Planklagenævn og Statsforvaltning.

Lokalplanen har bestemmelser om et maksimalt etageantal på 1½, og bestemmelser om at facader på boliger overvejende skal fremstå som pudset mur, dog kan der indgå elementer af andet materiale i facaderne, samt at tag på boliger skal være sadeltag. Klagen drejer sig om lokalplanens formålsbestemmelse, etageantallet og facadeudformningen samt overskridelse af byggeretten.

Planklagenævnet har nu truffet afgørelse i sagen (bilag).

Planklagenævnet giver klager medhold i klagen for så vidt angår gavlens udformning med store glaspartier mod øst, idet lokalplanen, jf. § 5.6.1, har bestemmelser om, at facader skal være overvejende murede, hvilket Planklagenævnet ikke finder er opfyldt. Facaden kan således kun bibeholdes, såfremt der meddeles dispensation fra denne bestemmelse i lokalplanen.

Nævnet finder derimod ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering i forhold til den vestlige gavl og de to langsider, og disse kræver således ikke dispensation. Vedr. etageantallet har nævnet vurderet, at huset med sadeltag og kviste er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om etageantal (1½) og dermed umiddelbart tilladt.

I forhold til lokalplanens formålsbestemmelse har nævnet udtalt, at nævnet ikke finder, at formålsbestemmelsen er formuleret så klar og præcist, at det er muligt at fastslå, hvornår byggeriet er i strid med denne. Nævnet har lagt vægt på, at det i høj grad beror på en skønsmæssig vurdering, hvorvidt bestemmelsen er overholdt. Nævnet oplyser, at en bestemmelse skal være så klart og præcist formuleret, at der ikke hersker tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej. Hvis bestemmelsen ikke er præcis, kan den ikke håndhæves og dermed heller ikke påberåbes af klager.

Det er kun de egentlige lokalplanbestemmelser, der har bindende retsvirkning. Lokalplanens redegørelsesdel er alene af oplysende karakter, men kan i visse tilfælde anvendes som fortolkningsbidrag.

Enfamiliehuset er derfor ikke i strid med lokalplanens formålsbestemmelse.

På mødet den 12. juni 2017 fremgik det, at forvaltningen ikke umiddelbart fandt, at det ansøgte stred imod lokalplanens bestemmelser. Dog fandt forvaltningen, at der, henset til formålsparagraffen, kunne lægges det skøn, at der i lokalplanens delområde 3 ikke kan etableres hele facader/gavle udformet primært i glas, som det ansøgte. På den baggrund fandt forvaltningen således, at udvalget kunne vælge at forlange gavlen tilpasset i henhold til lokalplanens § 5.6.1.

Forvaltningen fandt samlet set, at lokalplanen i sine bestemmelser for delområde 3 har varetaget hensynet til delområdets særlige karakter og kvaliteter, hvorfor forvaltningen fandt, at der kunne anbefales tilladelse til det ansøgte, inkl. moderne udformninger af kviste samt glasfacade mod havnen. Udvalget valgte på den baggrund at godkende det reviderede projekt, idet der blev lagt vægt på, at byggeriet blev holdt indenfor bestemmelserne i lokalplanen og at der ikke blev givet dispensation.

Forvaltningen kan fortsat anbefale, at der gives tilladelse til den ønskede udformning af østgavlen, idet facaderne samlet set er overvejende i murværk, og idet huset er et fritliggende hus placeret 2,50 m fra skel og ved siden af kroen, og derfor ikke indgår i et homogent samlet forløb sammen med andre huse.

Der er foretaget orientering af grundejerforeningen og Taarbæk Havn. Fristen for bemærkninger er den 22.8.2018.

Vedlagt er facadetegninger, luftfoto mv. (bilag).

Vedlagt er høringssvar fra Taarbæk Borgerforening (bilag) samt høringssvar fra Taarbæk Havn (bilag).

## **Lovgrundlag**

Lokalplan 233 - uddrag af relevante bestemmelser

§ 1. 3 pind - at sikre at nybyggeri i delområde 3 tilpasser sig den eksisterende bebyggelsesstruktur, og den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden og udformning,

§ 5.4.3. Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttelig tagetage.

§ 5.6.1. Facader på boliger skal overvejende fremstå som pudset mur. Der kan indgå elementer af andet materiale i facaderne. Tage på boliger skal være sadeltage.

## **Økonomi**

Bygherre vil eventuelt kunne opnå erstatning for tab i forbindelse med omprojektering mv., såfremt Kommunalbestyrelsen vælger ikke at opretholde tilladelse til at etablere gavle mod øst som ansøgt.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

For forvaltningens indstilling stemte: 2 (A (1) og F (1)).

Imod forvaltningens indstilling stemte: 5 (C (3), B (1) og V (1)).

Besluttet at der ikke gives dispensation til udførelse af glasfacaden som ansøgt.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

## **Bilag**

Afgørelse.pdf

Facader, beliggenhed, luftfoto

Høringssvar fra Taarbæk Havn

Høringssvar fra Taarbæk Borgerforening

# Punkt 15: Lovliggørelse af byggeri på Ole Steffens Vej 5A (Beslutning)

02.34.02-P19-321-16

## Resume

I forbindelse med lovliggørelse af byggeri, søges der dispensation for lokalplanen til en bebyggelsesprocent på 68,8, til placering af byggeri i en afstand af 3,75 meter fra skel mod Øresund, og til facadebeklædning på tilbygning i træ og tag med ensidig hældning. Byggearbejderne er udført over en årrække, og har betydet, at flere af naboerne mener, deres udsigt mod Øresund er blevet forringet. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal gives dispensationer til lokalplanen.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

- udvalget bemynder forvaltningen til at meddele dispensation for bebyggelsesprocenten for følgende byggearbejder:
  - karnapbygning mod syd (markeret "A" på vedhæftede bilag 1-3),
  - kvist i den sydlige tagflade (markeret "B" på vedhæftede bilag 1 og 3),
  - kvist i den nordlige tagflade (markeret "C" på vedhæftede bilag 1 og 4),
  - tilbygning ved indgangen mod nord (markeret "D" på vedhæftede bilag 1, 2 og 4).
- at dispensationen betinges af, at den samlede bebyggelsesprocent ikke overstiger 65, og at der fremsendes dokumentation i overensstemmelse med BR-S 98.
- at der meddeles afslag på dispensation for følgende byggearbejder:
  - glastilbygning i den østlige ende af tagetagen (markeret "E" på vedhæftede bilag 1, 3 og 4)
  - tilbygning på bygningens nordlige side (markeret "F" på vedhæftede bilag 1, 2 og 4).

## Sagsfremstilling

### Historik

Byggeriet blev i perioden fra december 2014 frem til marts 2017 skimmelsaneret, og i den forbindelse blev taget på sidebygningen mod det nordlige naboskel ændret fra fladt til et tag med ensidigt fald mod det nordlige naboskel. Naboer kontaktede da kommunen og spurgte ind til, om der var givet tilladelse det ændrede tag? Kommunen konstaterede, at der var tale om et byggearbejde, som kræver byggetilladelse, og kontaktede derfor bygherre og meddelte, at byggearbejdet krævede byggetilladelse. Med ansøgning af 28-7-2016 fremsendte bygherrerådgiver ansøgning om byggetilladelse.

Ud fra det indkomne sagsmateriale kunne kommunen yderligere konkludere, at der foruden den omtalte ændring af tagkonstruktionen, uden tilladelse var lavet følgende byggearbejder:

- en karnapbygning mod syd (markeret "A" på vedhæftede bilag 1-3),
- en kvist i den sydlige tagflade (markeret "B" på vedhæftede bilag 1 og 3),
- en kvist i den nordlige tagflade (markeret "C" på vedhæftede bilag 1 og 4),
- en tilbygning ved indgangen mod nord (markeret "D" på vedhæftede bilag 1, 2 og 4),
- en glastilbygning i den østlige ende af tagetagen (markeret "E" på vedhæftede bilag 1, 3 og 4),
- en tilbygning (tidligere opført som udhus og i forbindelse med skimmelsanering nedrevet og genopbygget som en tilbygning til beboelse) på bygningens nordlige side (markeret "F" på vedhæftede bilag 1, 2 og 4), og
- etableret facadebeklædning i træ til ovennævnte karnap, tilbygning ved indgangen og anvendelsesændrede udhus til bolig (markeret "A", "D" og "F" på vedhæftede bilag 1-4).

På ovennævnte baggrund ændrede sagen omfang og karakter til lovliggørelse af forhold omfattet af både plan- og byggeloven. Lovliggørelsen kan enten laves som en fysisk lovliggørelse (nedrivning) eller retslig lovliggørelse (dispensation). En retslig lovliggørelse, kræver dispensationer efter planloven.

Dispensationer fra lokalplan 233

§ 5.4.1 Maksimal bebyggelsesprocent på 30.

§ 5.4.4 Der må indenfor en afstand af 5 meter mod Øresund ikke opføres boligbebyggelse.

§ 5.6.1 Facader på boliger skal overvejende fremstå som pudsede mur, dog kan der indgå elementer af andet materiale. Tage på boliger skal være sadeltag.

### Dispensationsansøgning

På ovennævnte baggrund fremsendte bygherres rådgiver den 14-12-2017 ansøgning om dispensationer for de bestemmelser som byggeriet overskred. Ansøgningen består dels af rådgivers dispensationsansøgning samt bygherres beskrivelse af omstændigheder og situation (se bilag 5).

### Rådgivers dispensationsansøgning

- Den eksisterende godkendte bebyggelse på matriklen, omfattende både Ole Steffens Vej 5, stuen, 1. sal og 2. sal (3 stk. boliger) og bygherres bolig, Ole Steffens Vej 5a og er efter oplysninger i BBR opgjort til en bebyggelsesprocent på 54,8. Den ny bebyggelsesprocent efter udført landinspektørøpmåling af den 13-9-2017 er 68,8. Altså er overskridelse på 14 pct. svarende til 94,6 m<sup>2</sup>.
- Det anvendelsesændrede udhus til beboelse (markeret "F" på vedhæftede bilag 1, 2 og 4) blev i forbindelse med skimmelsaneringen (2014-17) nedrevet og genopført i samme størrelse, omfang og placering med henblik på anvendelse til beboelse.
- Udvidet tagetage og anvendelsesændret udhus til beboelse (markeret "E" og "F" på vedhæftede bilag 1 og 2) er opført med facade i samme afstand til Øresund som eksisterende godkendt beboelse i stueetagen.
- Facademateriale for anvendelsesændrede udhus til beboelse (markeret "F" på vedhæftede bilag 1-4) er alene baseret på arkitektoniske og byggetekniske valg.

### Bygherres beskrivelse af omstændigheder og situation:

- Har boet som lejer i foreningen, Ole Steffens Vej 5 fra 2008 frem til købet af Ole Steffens Vej 5a i august 2013.
- I perioden som lejer har ingen personer, billeder af eller historier om byggeriet givet ham anledning til at tro, at tingene ikke var i orden.
- Handlen blev gennemgået og godkendt af bl.a. Vilsø Boligadvokater.
- Der blev udarbejdet tilstandsrapport, el-syn, energirapport (energimærkning) som dokumentation for at alt er lavet efter gældende regler.
- Hæfter sig ikke ved BBR eller at der skulle være problemer med manglende godkendelser.
- Konstaterer kort efter indflytning i november 2013, at taget er utæt.
- I marts 2014 konstateres det, at der på grund af fugt er råd og skimmelsvamp overalt i husets konstruktioner.
- Renoveringen, herunder skimmelsanering løber fra december 2014 og frem til afslutning i marts 2017.
- Renoveringsforløbet er et meget stressende forløb og det er svært at bevare overblikket, herunder bliver rådgivere og håndværkere løbende udskiftet.
- I august 2015 tiltræder nuværende byggerådgivere (ingeniør og arkitekt), og da var en stor del af huset allerede revet ned uden, at nedrevne konstruktioner var blevet dokumenteret.
- De nye rådgivere starter forfra, beskriver projektet, laver nye tegninger og sender opgaven i udbud.
- Bygherre mister overblikket.
- I januar 2016 opstarter nye håndværkere genopbygningen.
- Forsikringen vælger ikke at ansøge kommunen, da de vælger at betragte det som en renoveringsopgave.
- Bygherre tror årsagen skyldes, at forsikringsselskabet ønsker at spare sagsbehandlingstid og blive færdig hurtigst muligt.
- Nogle konstruktioner ændres.
- Den 20. november 2016 går forsikringsselskabet, Husejernes forsikring konkurs, og efterlader bygherre med et halvfærdigt byggeri, ubetalte regninger og et sagsanlæg fra den udførende entreprenør.
- Topdanmark Administration fra garantifonden overtager efterfølgende den 9. marts 2017 forpligtigelserne ved byggeriet mod, at bygherre fraskriver sig yderligere dækning. Bygherre står således i dag uden ejerskifteforsikring og evt. supplerende godkendelser, herunder nærværende byggesag er således ikke dækket.
- Status i sagen er den, at der resterer udestående med håndværkere og nærværende byggesag hos Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Der bliver den 29. august 2017 lavet en BBR arealopmåling for den samlede bebyggelse på ejendommen, herunder de 3 lejligheder på Ole Steffens Vej 5 og nærværende bolig på Ole Steffens Vej 5a.

- Opmålingen viser, at arealerne for alle 4 boliger skal opjusteres med ca. 18 pct.
- Grundet manglende dokumentation for tidligere ejere, foreligger der ingen dokumentation for hvad der igennem årene er sket med huset.
- Processen for renovering af byggeriet har været et både økonomisk, personligt og sundhedsmæssigt langt forløb, med voldsom allergi mod skimmelsvamp og fraflytning gennem knap 3 år og uvished om fremtiden.
- Ingen af de mange forskellige rådgivere som har været inde over sagen har råbt vagt i gevær, og bygherre har ikke vidst bedre.
- Nærværende byggesag hos kommunen fremstår uoverskuelig, og bygherre har svært ved at overskue de personlige konsekvenser uden ansøgte dispensation.

## Høring

Ansøgningen om dispensation for lokalplanen og forhold vedrørende helhedsvurdering af byggeriet efter bygningsreglementet har været sendt i både naboorientering og partshøring hos de berørte naboer og foreninger, i alt hos 13 naboer og to foreninger. Der indkom efterfølgende kommentarer fra syv naboer og begge foreninger. Af de modtagne kommentarer er de fem af naboerne og den ene forening negativt stemt overfor de ansøgte byggearbejder. Især begrundes indsigelserne med følgende:

- at den forlængede tagetage/glastilbygningen mod Øresund og det hævede tag på det anvendelsesændret udhus til beboelse (markeret "E" og "F" på vedhæftede bilag 1-4) begge tager havudsigten,
- at det anvendelsesændret udhus til beboelse (markeret "F" på vedhæftede bilag 1, 2 og 4) overskrider naboskel og afvander tagvand til den nordlige nabo, og
- at lokalplanens bestemmelser skal gælde for alle omfattede ejendomme, med kun afvigelser i særlige tilfælde.

Forvaltningen er efterfølgende blevet opmærksom på, at byggeriet ikke skal helhedsvurderes efter bygningsreglementet, da byggearbejderne alle er reguleret enten efter bygningsreglementets byggeret eller lokalplanen. Det er dog valgt at indkomne kommentarer for høringen vedrørende helhedsvurderingen medtages under kommentarer til dispensation for lokalplanen, da disse også her vurderes aktuelle. En samlet oversigt over indkomne kommentarer i høringen og forvaltningens svar hertil er vedlagt sagen (se bilag 6).

## Forvaltningens vurdering

Byggearbejder skal godkendes efter den lovgivning, der var gældende på opførelsestidspunktet, hvis det er muligt, uden at det kræver en dispensation. Hvis det ikke kan godkendes uden en dispensation, skal byggearbejdet godkendes efter nuværende lovgivning. Det vil sige, hvis byggearbejdet ville have været godkendt, såfremt der var søgt inden opførelsen, skal det også godkendes ved en lovliggørelse. Det er derfor forvaltningens vurdering, at der skal meddeles dispensation til de byggearbejder, der er opført i overensstemmelse med Byplanvedtægt 16 for den centrale og sydlige del af Taarbæk. Dispensationen skal begrundes med, at byggearbejdet ved opførelsestidspunktet ville være lovligt, og da ville blive godkendt.

Supplerende til ovennævnte dispensationsmuligheder gælder, at byggearbejdet skal være lovligt udført både i overensstemmelse med dagældende plangrundlag og bygningsreglement. Hvis byggeriet for eksempel kun overholder det planmæssige grundlag, men ikke bygningsreglementet, er det ikke muligt at betragte byggearbejdet som lovligt ved udførelsestidspunktet, og det skal så behandles efter både nugældende plangrundlag og bygningsreglement.

For byggearbejdernes afstand til skel mod Øresund, kan det oplyses, at der efter Byplanvedtægt 16 ikke var fastsat afstandskrav, og at der først med lokalplan 233, § 5.4.4 blev fastsat krav om, at der ikke må opføres boligbebyggelse indenfor en 5 meter bred byggefri zone mod Øresund. Den eksisterende godkendt boligbebyggelse i stueetagen er lovligt placeret i en afstand af 3,75 meter mod skel til Øresund, da den er opført på et tidspunkt, hvor der ikke var afstandskrav. Både glastilbygningen på 1. sal og det anvendelsesændret udhus til bolig (markeret "E" og "F" på vedhæftede bilag 1-4), er også begge placeret i en afstand af 3,75 meter fra skel mod Øresund, men er opført uden tilladelse efter nugældende lokalplan 233.

Efter gældende lokalplan 233 fastsættes blandt andet, at bebyggelsesprocent maksimalt må være på 30, at kommunalbestyrelsen kan tillade opførelse af bebyggelse i vej-, sti- og naboskel, at der må ikke opføres boligbebyggelse indenfor en 5 meter bred byggefri zone mod skel til Øresund, at facader på boliger skal overvejende udføres som pudsede facader, dog kan elementer af andet materiale indgå og at tage på boliger skal udføres som saddeltag.

Plangrundlaget fastsat efter Byplanvedtægt 16 adskiller sig primært fra nugældende lokalplan 233 ved, at der her ikke er fastsat nogen byggefri zone mod skel til Øresund, og bebyggelsesprocenten var fastsat til 65. Hertil skal nævnes, at Byplanvedtægt 16 var gældende i perioden fra oktober 1976 og frem til vedtagelse af lokalplan 233 i december 2013.

En gennemgang af ejendommens Bygnings- og boligregister (BBR) viser, at den eksisterende bebyggelsesprocent på ejendommen er 63,65 og ikke som angivet af ansøger på 54,8. Forskellen får betydning, idet byggearbejder udført i overensstemmelse med dagældende Byplanvedtægt 16, vil kunne godkendes op til en samlet bebyggelsesprocent på 65, hvilket giver en rest på 13,3 m<sup>2</sup>. Til orientering er det kommunens vurdering, ud fra den udarbejdede landinspektøropmåling, at de ulovligt opførte byggearbejder har et samlet boligareal på 49 m<sup>2</sup>.

Herunder er for de ulovligt opførte byggearbejder angivet areal, opførelsestidspunkt, hvilket planmæssigt grundlag og bygningsreglement de skal godkendes efter og hvorfor, samt forvaltningens vurdering:

- Karnapbygning mod syd (markeret "A" på vedhæftede bilag 1-3) er på ca. 6 m<sup>2</sup>, er udført med facader i træ, er efter udsagn fra ansøger opført af tidligere ejer i 2005, er efter kommunens luftfoto opført senest i 2007 (kommunen har intet luftfoto fra 2006), og kan retsligt lovliggøres efter BPV 16 ved dispensation for bebyggelsesprocent fastlagt i lokalplan 233 mod, at den samlede bebyggelsesprocent ikke overstiger 65, og der fremsendes dokumentation i overensstemmelse med BR-S 98.
- Kvist i den sydlige tagflade (markeret "B" på vedhæftede bilag 1 og 3) er på ca. 1 m<sup>2</sup>, er efter udsagn fra ansøger opført i 1975, er ombygget af tidligere ejer i 2005, fremgår af kommunens tidligste luftfoto fra 2001 og som ombygget fra luftfoto fra 2008, og kan retsligt lovliggøres efter BPV 16 ved dispensation for bebyggelsesprocent fastlagt i lokalplan 233 mod, at den samlede bebyggelsesprocent ikke overstiger 65, og der fremsendes dokumentation i overensstemmelse med BR-S 98.
- Kvist i den nordlige tagflade (markeret "C" på vedhæftede bilag 1 og 4) er på ca. 1 m<sup>2</sup>, er efter udsagn fra ansøger opført af tidligere ejer i 2005, fremgår fra kommunens luftfoto fra 2001, og kan retsligt lovliggøres efter BPV 16 ved dispensation for bebyggelsesprocent fastlagt i lokalplan 233 mod, at den samlede bebyggelsesprocent ikke overstiger 65, og der fremsendes dokumentation i overensstemmelse med BR-S 98.
- Tilbygning ved indgangen mod nord (markeret "D" på vedhæftede bilag 1, og 4) er på ca. 4 m<sup>2</sup>, er efter udsagn fra ansøger opført af tidligere ejer i 2005.

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygningen kan retsligt lovliggøres efter BPV 16 ved dispensation for bebyggelsesprocent fastlagt i lokalplan 233 mod, at den samlede bebyggelsesprocent ikke overstiger 65, og der fremsendes dokumentation i overensstemmelse med BR-S 98.

Kan tilbygningen derimod ikke overholder de i BR-S 98 gældende brandkrav, og det er der en stor sandsynlighed for, så skal tilbygningen behandles efter lokalplan 233, og tilbygningen skal da fysisk lovliggøres ved fjernelse, da den ikke overholder bebyggelsesprocenten.

- Glastilbygning i den østlige ende af tagetagen (markeret "E" på vedhæftede bilag 1, 3 og 4) er på ca. 11 m<sup>2</sup> og er efter udsagn fra ansøger i 1975 udført som et mindre drivhus, i 2005 af tidligere ejer ombygget til en mindre glasveranda, i forbindelse med skimmelsanering i 2014 ombygget til en reel tagetage, og fremgår af kommunens luftfoto fra 2013 som en mindre glasveranda. Glastilbygningen er placeret i en afstand af 3,75 meter fra skel mod Øresund.

Glastilbygningen skal på grund af opførelsestidspunktet opføres i overensstemmelse med lokalplan 233. Glastilbygningen er i modstrid med lokalplanens bebyggelsesprocent på maks. 30, og overskrider den 5 meter bred byggefri zone mod skel til Øresund.

Glastilbygningen er en af de to byggearbejder, som naboer har beklaget, tager deres udsigt mod Øresund.

Det er forvaltningens vurdering, at glastilbygningen skal fysisk lovliggøres ved fjernelse i sin fulde udstrækning.

- Tilbygning på bygningens nordlige side (markeret "F" på vedhæftede bilag 1, 2 og 4) er på ca. 25 m<sup>2</sup> og er efter udsagn fra ansøger anvendelsesændret af tidligere ejer i 2005 fra udhus til bolig og i forbindelse med skimmelsanering i 2014 nedrevet og genopbygget som bolig. Tilbygningen er placeret i en afstand af 3,75 meter fra skel mod Øresund og med en fulddækkende træbeklædning.

Tilbygningen skal på grund af opførelsestidspunktet opføres i overensstemmelse med lokalplan 233. Videre er træbeklædningen i modstrid med lokalplanens bestemmelse om, at facader overvejende skal fremstå som pudsede mur med evt. elementer af andet materiale, tilbygningen er i modstrid med lokalplanens bebyggelsesprocent på maks. 30, samt overskrider den 5 meter bred byggefri zone mod skel til Øresund. Afslutningsvis overskrider tilbygningen det nordlige naboskel og afvander tagvand på nordlige naboejendom.

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygningen skal fysisk lovliggøres ved fjernelse i sin fulde udstrækning.

- Facadebeklædninger i træ og glas, med undtagelse af tilbygningen mod nord (markeret "F" på vedhæftede bilag 1, 2 og 4) vurderes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, som elementer af andet materiale.

Til orientering er alle de i høringerne indkomne primære indsigelser varetaget med ovennævnte vurdering, idet der lægges op til, at lokalplanens bestemmelser overholdes og glastilbygning i tagetagen og tilbygningen mod nord (markeret "E og "F" på vedhæftede bilag 1, 3 og 4) begge vurderes skal fjernes.

## **Lovgrundlag**

Ejendommen er omfattet af tidligere Byplanvedtægt 16 For den centrale og sydlige del af Taarbæk og lokalplan 233 For Taarbæk og Bygningsreglement 2015.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Godkendt.

V stemte imod, da V ikke ønsker dispensationer fra lokalplanen i Taarbæk.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

## **Bilag**

Bilag 1-4, Markering af byggearbejder udført uden tilladelse

Bilag 5, Ansøgning om dispensation

Bilag 6, Samlede bemærkninger fra naboorientering og partshøring og forvaltningens svar

## **Punkt 16: Lukket: Ejendomssag (Orientering)**

01.02.00-P20-6-18

## **Punkt 17: Kommende sager**

00.01.00-A00-56-17

### **Resume**

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

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen 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 i september:

- Genforelæggelse: Henvendelse vedrørende Sorgenfri Torv
- Arkitekturpris 2019 - forslag til ny form
- Byudvikling - Lundtoftevej 160
- Trafikanalyse - Virum bymidte
- Lokalplangrundlag - ansøgning fra Scion/DTU om byggeri af ny forskerpark i Tracéet Midt
- Forslag til høringssvar til forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet
- Dispensation for udformning af beplantningsbælte mod øst og placering af beplantningsbælte mod vest
- Studietur for Kommunalbestyrelsen
- Dispensation til alternativ løsning for niveaufri adgang på Taarbækdalsvej 15
- Proces for Plan- og Agenda 21-strategi

### **Lovgrundlag**

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

### **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Taget til efterretning.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

## **Punkt 18: Meddelelser**

00.01.00-A00-48-17

### **Sagsfremstilling**

1. Lyngby-Taarbæk Kommune deltager i udvælgelsen af Danmarks Bedste Handelsby 2018.

Kåringen af Danmarks Bedste Handelsby 2018 vil foregå d. 11. oktober 2018 i Odense. En professionel fagjury vil kåre vinderne på baggrund af besvarelserne i de enkelte byers spørgeskema og resultaterne af en kundeinterviewanalyse. Kundeinterviewanalysen er foretaget i løbet af sommeren, hvor arrangørerne foretager 100 stopinterviews i hver bymidte med stamkunderne, dvs. kunder, der benytter byen mindst én gang om måneden. Arrangørerne kommer uanmeldt. Kundeinterviewanalysen vægter halvdelen af bedømmelsen. Den anden del af bedømmelsen sker ud fra besvarelsen af et spørgeskema. Forud for kåringen af Danmarks Bedste Handelsby 2018, kåres Handelsbyen som er Danmarks hyggeligste, flotteste, bedst markedsførte, mest servicemindedede og mest innovative.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Taget til efterretning.

Byplanudvalget besluttet at omgøre udvalgets beslutning vedr. Gartnerhaven/Gartnersvinget og muligheden for at hæve tag, jf. sag nr. 7 på udvalgets dagsorden den 20. juni 2018 således, at taget kan hæves op til 20 cm. på et enkelt hus og idet indstillingspunkterne ad 2 og 3 godkendes.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).