

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 15-04-2020

Mødedato Onsdag d. 15. april 2020 kl. 08:00

Mødested Skypemøde

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Grundlag for ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte (Beslutning).....	4
Lokalplan 291 for villakvarteret ved Folkeparken, fornyet høring (Beslutning).....	11
Behandling af henvendelser fra Bondebylauget (Beslutning).....	15
Byggesagsbehandlingstider (Orientering).....	18
Praksis ved ulovlig fældning af bevaringsværdige træer (Orientering).....	20
Fældning af bevaringsværdigt træ, Joachim Rønnøvs Vej 14, 2830 Virum (Beslutning).....	23
Pavillon Johannes Fogs Plads (Kulturpladsen) forlængelse (Beslutning).....	26
Coronakrisens betydning for udvalgets område (Drøftelse).....	28
Kommende sager.....	29
Meddelelser.....	30

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Godkendt.

Punkt 2: Grundlag for ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte (Beslutning)

01.02.00-P20-1-19

Resume

I sagen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte foreligger nu en samlet afrapportering af den gennemførte borgerinddragelsesproces, der forløb fra maj 2019 - ultimo oktober 2019. På baggrund af den gennemførte proces lægges der op til valg af scenarie for den fremtidige planproces.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det besluttes, hvilket scenarie, der skal danne ramme for den fremtidige planproces for Sorgenfri bymidte.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget godkendte den 13. marts 2019 plan for arbejdet med ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte. Herunder at der blev igangsat en borgerdialogproces med en bred deltagelse af lokale aktører, og at der som led i borgerdialogprocessen blev tilknyttet eksterne konsulenter som facilitator for borgerdialogprocessen og ungeinddragelsen.

Eksisterende forhold

Sorgenfri består primært af blandede boligtyper. Beliggenheden tæt på grønne områder og Kgs. Lyngby gør den til en eftertragtet bydel. Sorgenfri bydel er et af de vigtige dagligvarecentre i kommunen. I 2016 besluttede kommunalbestyrelsen en helhedsplan for den del af bymidten, der ligger øst for S-tog stationen, og planen indeholder mulighed for at etablere 2.800 m² til detailhandel. Anvendelsen af Sorgenfri Torv er fastsat til centerformål. Bebyggelsesprocenten for området er 70, og bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

Borgerinddragelsesproces

Det har været kommunalbestyrelsens ønske, at en ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte udvikles via en bred deltagelse af lokale aktører og interesserede borgere, og herunder også de unge. Herudover har Sorgenfri Kirke, grundejere i bymidten, Dansk Cyklistforbund, Bygningskulturforeningen m.fl. medvirket. Borgerinddragelsesprocessen blev gennemført fra maj 2019 - ultimo oktober 2019. Processen har omfattet fire møder i den lokale arbejdsgruppe (bilag), et byværksted på Sorgenfri Torv, interviewundersøgelse, ungeinddragelse i form af en uges workshop med fire 8-9 klasser fra Hummeltofteskolen mv.

Opsamlende rapport

Afrapporteringen (bilag) har følgende indhold:

- Introduktion og rammer for processen.
- Temaafsnit om handelsliv, byliv og bevaring samt trafik, parkering og tilgængelighed
- Udfordringer og fælles værdier (der har vist sig at være enighed om i arbejdsgruppen og som har vist sig vigtige for borgerne i området)
- Gennemgang af tre scenarier
- Redegørelse for proces og inddragelse

De tre scenarier

På baggrund af inddragelsesprocessen, registreringer i bymidten og de forslag, der er bragt frem i processen, er der udviklet tre hovedscenarier:

Scenarie A: Delvis ny bebyggelse på Nordtorvet i form af en ny, større Irma med samme placering som nuværende. Sydtorvets butikker fastholdes i nuværende rammer, men udvides med et byggefelt langs jernbanen med boliger.

Scenarie B: Nybyggeri på Nordtorvet med en ny, større Irma, mindre butikker, et torv og boliger. Sydtorvets byggeri fastholdes.

Scenarie C: Nybyggeri til Irma, mindre butikker og boliger på Sydtorvet samt boliger og enkelte butikker/liberalt erhverv på Nordtorvet.

Alle scenarier tager udgangspunkt i, at der skal opføres nye bygninger på Nordtorvet. I alle scenarier er ny dagligvarebutik givet et areal på ca. 1.200 m². Alle scenarier indeholder fornyelse af udearealer og byrum – herunder gangforbindelse samt adgangs- og parkeringsforhold for både biler og cykler.

På baggrund af dialogen med borgerne er der opstillet syv succeskriterier for de tre scenarier.

Succeskriterier:

1. Et levende og varieret butiksmiljø
2. Forbedrede kundestrømme – herunder forbindelser for cyklister og fodgængere
3. Gode mødesteder og byrum i en menneskelig skala
4. Forbedrede trafik- og parkeringsforhold for biler og cyklister
5. At evt. ny bebyggelse opføres i en arkitektur, som viderefører de arkitektoniske kvaliteter fra den historiske akse og den nuværende bebyggelse
6. At det er muligt at fastholde dagligvarebutikker i anlægsfasen (mens nybyggeri opføres)
7. At forslagene så vidt muligt er økonomisk realiserbare for grundejerne

Det er ikke muligt at opfylde alle kriterier fuldt ud på samme tid, og scenarierne rummer derfor forskellige vægtninger af kriterierne. De tre scenarier er nedenfor gennemgået og vurderet i forhold til succeskriterierne 1-7. Desuden er der tilføjet øvrige bemærkninger, der er fra det ekstraordinære arbejdsgruppemøde.

Scenarie A

Scenariet omhandler en delvis bevaring af bebyggelse på Nordtorvet med en ny og, større Irma med samme beliggenhed som i dag. Irma må derfor lukke i byggeperioden. På Sydtorvet skabes en bedre og mere direkte forbindelse mellem gade- og parkeringsniveau, som styrker flow for gående og cyklister. På Sydtorvet gives mulighed for bebyggelse i flere etager samt en anden anvendelse end i den eksisterende lokalplan 102.

Fordele og ulemper i forhold til succeskriterierne 1-7:

1. v Fastholdelse af butikslokaler.
- ÷ Butikker understøttes af ny Irma, men kun hvis mindre butikker kan fastholdes, mens byggeriet af ny Irma står på.
2. ÷ Nordtorvet er status quo, Sydtorvet forbedres, med forbindelse mellem gadeplan og parkeringsareal. Kunde?ow er stadig svækket af to adskilte torve
 3. v Mødesteder fastholdes og kan forbedres
 4. ÷ Flere p-pladser på Nordtorvet, men uden synlighed fra gaden og øget trafik mellem Nordtorvet og højhusene samt fra varelevering
 5. v Nordtorvets kvaliteter videreføres i eksisterende byggeri og kan overføres i nybyggeri.
 6. ÷ Det er ikke muligt at fastholde Irma i anlægsfasen

7. ÷Moderat økonomisk værdi som følge af omkostninger til nedrivning og nybyggeri, med begrænset volumen

Øvrige: ÷Butiksindehaverne peger på at butikslokaler på Nordtorvet ikke er tidssvarende i forhold til at drive butik og de vil derfor have svært ved at overleve

Scenarie B

Scenariet omhandler mulighed for nybyggeri på hele Nordtorvet med en større Irma samt mindre butikker/liberalt erhverv i dele af stueetagen og med boliger ovenpå. Irma må derfor lukke i byggeperioden. Der skabes et nyt torv/mødested. De eksisterende arkitektoniske kvaliteter foreslås implementeret i nybyggeriet. Parkering etableres primært i kælder under Nordtorvet. På Sydtorvet skabes en bedre og mere direkte forbindelse mellem gade- og parkeringsniveau, via en bred trappe mellem Hummeltoftevej og p-plads for at styrke flow for gående og cyklister. På Sydtorvet kan der enten etableres mere cykelparkering og et grønt anlæg eller der kan gives mulighed for bebyggelse i flere etager samt en anden anvendelse end i den eksisterende lokalplan 102.

Fordele og ulemper i forhold til succeskriterierne 1-7:

1. v Når byggeriet står færdigt, vil det understøtte et levende og o?entligt liv på Nordtorvet.
- ÷ I anlægsfasen, vil Nordtorvet ikke rumme butikker.
2. v Alle nye butiksfacader får direkte synlighed fra overordnede veje. Sydtorvet forbedres med forbindelse mellem gadeplan og parkeringsareal.
- ÷ Kunde?ow er stadig præget af to adskilte torve.
3. v Nordtorvet får et nyt torv, men som ligger bedre ift. at skabe synergi med Sydtorvet.
 4. v Flere p-pladser på Nordtorvet,
- ÷ men øget trafik til kælder. Varelevering til Irma er kompliceret og kræver høj kælder. Bekymring for sikkerhed i kryds.
5. ÷ Nordtorvet nedrives,
- v men de arkitektoniske kvaliteter, kan føres videre i nybyggeriet. Transparente stueetager, et bytorv osv.
6. ÷ Irma vil lukke i byggefasen grundet etablering af p-kælder under hele byggeriet.
 7. v Scenariet vurderes at have tilfredsstillende, økonomisk værdi.

Øvrige: På Sydtorvet kan der laves en landskabelig bearbejdning eller anlægges et nyt byggefelt til butik/erhverv og boliger ud mod jernbanen. Evt. etablering af seniorbofællesskaber.

Scenarie C

Scenariet omhandler en flytning af Irma til Sydtorvet, hvor butikken placeres så den får adgang fra Hummeltoftevej. Ny parkering etableres under bebyggelsen og der bygges 2 etager med boliger ovenpå butikken. Den eksisterende Irma kan fastholdes under opførelse af ny bebyggelse. Kundeflowet på Sydtorvet styrkes med etablering af ny bred trappe og ved adgang til ny Irma fra gadeniveau. På længere sigt forventes butikkerne på Nordtorvet ikke at kunne overleve uden Irma, hvorfor det forventes, at der primært kun vil kunne være boliger på Nordtorvet. Det forventes dog, at der i stueetagen ud mod Hummeltoftevej, vil kunne etableres mindre butikker/liberalt erhverv.

Fordele og ulemper i forhold til succeskriterierne 1-7

1. ÷ Det forventes at butikslivet på Nordtorvet vil svækkes og på sigt måske ophøre, v men butikslivet styrkes på Sydtorvet med koncentration af dagligvarebutikker.
2. v Kundestrømme forbedres på Sydtorvet med ny Irma fra gadeniveau.
3. ÷ Dagligvarebutikker understøtter i mindre grad primære byrum, og o?entligt torv svækkes på Nordtorvet.
4. ÷ Øget trafikbelastning på Sydtorvet og omkringliggende veje. Øget varetransport til Sydtorvet. Evt. gener for beboere i Breidablik i form af reduceret udsyn, lys og evt. støj fra varelevering.
5. v Ny bebyggelse tilpasses skalaen så fornemmelsen af skalaspring mellem det lave og højhusene forbliver, ÷ men nordtorvets bebyggelse nedrives formegentlig på sigt.
6. v Irma kan blive på Nordtorvet, indtil butikken kan ?ytte i nybyggeri på Sydtorvet.
7. v Scenariet vurderes at være realiserbart

Øvrige: ÷ Behov for at finde arealer til butikker, der forlader Nordtorvet

På baggrund af det valgte scenarie udarbejdes der en helhedsplan for Sorgenfri bymidte. Helhedsplanen forelægges for byplanudvalget.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Kommunalbestyrelse 2018-2021, 19. december 2019, pkt. 29:

Byplanudvalget, den 4. december 2019

Anbefalet, at der arbejdes videre med scenarie C som udgangspunkt, idet der ikke placeres byggeri op mod Grønnevej og ikke på hele strækningen Hummeltoftevej. Dagligvarebutik placeres i niveau med Hummeltoftevej og med let tilgængelig adgang også fra parkeringspladsen på Sydtorvet.

Udvalget ønsker, at der arbejdes med fokus på byrum og mødesteder, jf. bl.a. input fra eleverne på Hummeltofteskolen.

For så vidt angår arkitektur, ønsker udvalget en arkitektkonkurrence.

Kommunalbestyrelsen, den 19. december 2019

Tilbagesendt til Byplanudvalget.

Henriette Breum (V) var fraværende. I stedet deltog Inge Sandager (V).

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har bedt rådgiver om at bearbejde scenarie C, så scenariet rummer en visualisering af principperne i udvalgets anbefaling (bilag).

Byplanudvalget, den 22. januar 2020

Udsat, med henblik på videre afdækning af de i sagen beskrevne scenarier A-C.

John Tefke var fraværende (C). I stedet deltog Richard Sandbæk (C).

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet en arealoversigt over de fire scenarier, A-C og revision af scenarie C, samt de gældende lokalplaner i Sorgenfri bymidte (bilag).

Forvaltningen har i perioden modtaget seks henvendelser fra interessenter som er lagt på sagen (bilag). Henvendelse fra: [Irma om dagligvarebutikkens placering på Sydtorvet](#), [Lars Mathiasen om helhedsplanen for Sorgenfri bymidte](#), samt fra [Vores Sorgenfri v. Jan Fritzboeger](#), nabogruppen v/ Jan Fritzboeger og Bygningskulturforeningen v. [Erik D. Præstegaard og Jan Rene Rasmussen](#).

Trafikale forhold

I december 2019 blev den nye signalregulering i krydset Sennepsmarken/Hummeltoftevej taget i brug. Der indkom en række henvendelser vedr. uhensigtsmæssig afvikling af trafikken i krydset og lange køer. Forvaltningen har derfor gennemført en række ændringer i signalstyringen, som har forbedret trafikafviklingen i krydset (bilag).

Forvaltningen har foretaget en række trafikobservationer i Sorgenfri i perioden 28. januar – 4. februar 2020 (bilag). Trafikobservationerne viser, at der er kø situationer i morgentrafikken og eftermiddagstrafikken, men at trafikken afvikles jævnt.

Forvaltningen har desuden gennemført trafiktællinger på Hummeltoftevej m.fl. i uge 9 og 10. Formålet med trafiktællingerne har været at belyse, om trafiktallene ligger indenfor de trafiktal som der blev arbejdet med forudsætningsvis, i den tidligere helhedsplan anno 2015 samt Lokalplan 261 (Hummeltoftevej 14) og Lokalplan 268 (Hummeltoftevej 47) fra 2016. Trafiktællinger i februar 2020 viser, at der er morgenmyldretidstrafik på Hummeltoftevej og Grønnevej. Trafikken afvikles jævnt, dog med forsinkelser. Trafiktællingerne viser, at trafikken i eftermiddagstimerne er spredt ud over en længere periode og glider mere jævnt.

Forvaltningen kan oplyse, at der i det kommende halve år gennemføres en række trafikale anlægsprojekter på Hummeltoftevej og Skovbrynet, i tilknytning til de nye boligprojekter på Hummeltoftevej 14 og Skovbrynet 2-24. Disse anlægsprojekter er en del af en sammenhængende trafiktal løsning i området. Forvaltningen vedlægger en status for anlægsarbejdet (bilag).

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Udsat.

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Udvalget ønsker at bevare og udvikle bylivet i Sorgenfri, og ønsker derfor at få belyst de trafikale og handelsmæssige konsekvenser af det reviderede scenarie C af 14. januar 2020 med følgende ændringer:

Sorgenfri bymidte ses under ét.

Hummeltoftevej skal fremstå som en bygade med et grønt udtryk, og eventuelt fremtidig byggemulighed på pendler p-pladsen trækkes tilbage fra Hummeltoftevej og antallet af pendlerpladser skal som minimum opretholdes. Kommunen ønsker ikke at realisere detailhandel på pendlerparkeringspladsen

Nordtorvet skal friholdes for byggeri mod Grønnevej som i revideret scenarie C.

Der skabes torvedannelse på Nordtorvet. Det undersøges, hvorvidt området kan bære en dagligvarebutik i tilknytning til torvedannelsen, samtidigt med at der fortsat som i scenarie C åbnes mulighed for to dagligvarebutikker på Sydtorvet, hvor der er adgang direkte fra Hummeltoftevej.

Bebyggelsesprocenterne i det reviderede forslag C opretholdes for Sydtorvet, idet antallet af m² til boliger på Nordtorvet reduceres med de 1200 m² udlagt til dagligvarer.

Udvalget ønsker, at boligmassen opføres som seniorboliger/fællesskaber.

Udover reduktionen af boligarealet med de 1200 kvadratmeter, som Nordtorvet tilføres fra pendlergrunden, må den samlede bebyggelsesprocenten for Nordtorvet ikke overstige 65 %. De oprindelige 480 kvadratmeter butikker/erhverv bibeholdes, så der reelt fortsat kan opretholdes Torvedannelse på Nordtorvet.

Ønsket om en arkitektkonkurrence opretholdes.

I det reviderede scenarie C, bør der kun være tale om en helt kort bebyggelse mod Hummeltoftevej og kun i en etage og ikke hele byggelinjen.

Bilag

Referat 24.6 - andet møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte

Opsamling 24.9 - tredje møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte

Opsamling 28.10 - fjerde møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte

Sorgenfri Bymidte - præsentation i Byplanudvalget 4.12.2019 CFBO

BY 22.1.2020 - Revideret Scenarie C jf. anbefaling af 4.12.2019

Supplerende bilag - Faktaark, eksisterende forhold - scenarie A-C og lokalplaner

Supplerende bilag - Indkomne henvendelser om sagen i perioden 10.01.2020 - 17.2.2020

Supplerende bilag - Arealoversigt over de 4 scenarier, A-C og revision af scenarie C, samt de gældende lokalplaner

Supplerende bilag - Notat om trafikafvikling i det nye kryds ved Hummeltoftevej/Sennepsmarken - 18.12.2019

Supplerende bilag - Trafikobservationer Sorgenfri januar - februar 2020

Trafiktællinger Sorgenfri Bymidte februar 2020

Supplerende bilag - Status for anlægsarbejder på Hummeltoftevej og Skovbrynet

Indlæg fra Virum Sorgenfri Handels- og Borgerforening

Referat 28.5 - første møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte

Punkt 3: Lokalplan 291 for villakvarteret ved Folkeparken, fornyet høring (Beslutning)

01.02.05-P16-6-18

Resume

Forslag til Lokalplan 291 og forslag til kommuneplantillæg 7/2017 har været i offentlig høring i 9 uger fra den 6. januar 2020 til den 9. marts 2020. Kommunen har modtaget 12 hørings svar. Enkelte hørings svar giver anledning til ændringer af lokalplanforslaget. Ændringerne foreslås udsendt i en kortere, fornyet høring.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningens høringsnotat af 10-03-2020 godkendes og ændringer til lokalplanforslaget, som er beskrevet i høringsnotatets højre kolonne og i denne sagsfremstilling, sendes i fornyet kortere høring.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 291 har været i offentlig høring i 9 uger fra 6. januar 2020 til 9. marts 2020. Der var borgermøde den 3. februar 2020. Referat af dette (bilag). I løbet af høringsperioden har kommunen modtaget 12 hørings svar til planforslagene. Se høringsnotat (bilag) med alle hørings svar refereret og kommenteret af forvaltningen.

Hørings svarene har følgende emner:

Bebyggelse i 2 etager

Der er fremsendt hørings svar både for og imod byggemulighed 2 etager. Bygningskultur Foreningen og Danmarks Naturfredningsforening gør indsigelse mod to etager. Men der er også to grundejere på Chr. Winthers Vej, som kan tilslutte sig to etager, da det giver mere plads til grønne udearealer.

Forvaltningens vurdering:

Der ses allerede en del både ældre og moderne 2-etages huse i området. Området er således meget varieret i sit udtryk, men overordnet er der mange forholdsvis høje villaer. Bygningsreglementet giver mulighed for at kviste og gavltrekanter af sædvanligt omfang på 1½-etages huse kan overskride det skrå højdegrænseplan. På 2-etages huse, hvor der hverken er kviste eller gavltrekanter, skal hele huset derimod overholde det skrå højdegrænseplan. Et 1½-etages hus med kviste kan således have vinduer tættere på naboskel end de vinduer, som sidder på 1. salen af et 2-etages hus.

Et hus i 1½ etage, hvor taget skræner væk fra skel vil typisk kunne ligge i en afstand af kun 2,50 m fra skel. Hvis et hus skal have lodrette facader i en højde af f.eks. 7 m, skal huset ligge min. 5 m fra skel. I forhold til etageantallet er det derfor ikke indbliksgenerne eller skyggegenerne, som skal være hovedårsag til at hindre opførelse af 2-etages huse. En bygning i to etager vil tillige afsætte et mindre aftryk på matriklen end et hus i 1½ etage, når de begge udnytter bebyggelsesprocenten på 30. Friarealet ved et 2-etages hus vil dermed være større, og muligheden for at fastholde det grønne udtryk og biodiversitet i området øges. I et område, hvor to-etages huse ikke er ualmindelige, anbefaler forvaltningen derfor, at denne mulighed bibeholdes.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslagets maksimale etageantal på 2 fastholdes.

Mindstegrundstørrelser

En grundejer gør indsigelse mod lokalplanens forøgelse af mindstegrundstørrelserne. Man mener, der er tale om en meget voldsom indskrænkning i byggeretten, som betyder, at grundejere mod Lyngby Sø vil miste en potentiel udstykningsværdi på op til 12 mio. kr.

Forvaltningens vurdering:

For at undgå en fortætning og for at fastholde områdets forholdsvis åbne karakter indeholder lokalplanforslaget en grundstørrelse på mindst 900 m² eks. vejareal. Den gennemsnitlige grundstørrelse er i dag ca. 1.100 m² eks. vejareal. Her trækker de store grunde mod Lyngby Sø gennemsnittet op, men trods dette er grundene generelt over 900 m² eks. vejareal, og der er kun et par grunde, som er på ca. 700 m² eks. vejareal. Lignende grundstørrelser er fastsat i lokalplanerne for villaområderne ved Furesøkysten og Furesøkvarteret samt villaområdet i Hjortekær beliggende mod

Dyrehaven. Grundene i disse områder er også forholdsvist store, og hensigten har derfor været at fastholde grundstørrelserne og derved området karakter.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslagets mindstegrundstørrelser fastholdes.

Integrerede carporte/garager

En grundejer ønsker mulighed for at carporte / garager kan have samme tagrejsning og højde, som det hus, der ligger inden for "husbyggefeltet".

Forvaltningens vurdering:

Lokalplanen fastsætter at carporte / garager / udhuse ikke må være højere end 3 m. Hos mange nye typehuse er taget imidlertid forlænget, så det rummer en carport / garage / udhus, hvorved højden kan være mere end 3 m. Forvaltningen foreslår derfor, at lokalplanen giver mulighed for at overstige de 3 m, hvis der er tale om integrerede carporte / garager / udhuse.

Forvaltningen foreslår at der gives mulighed for højere garager/carporte/udhuse, hvis de er integreret.

Præcisering af størrelse på tagvindue

En nabo til lokalplanområdet foreslår at størrelsen på tagvindue præciseres, så der ikke kun beskrives et vindue til orienteringslys, da dette er en vurdering.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen finder, at lokalplanen kan præciseres med maks. størrelse på vinduer i tagetager, som ikke er godkendt til beboelse, så ejer ved, hvad der er muligt at etablere.

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen om maks. ét tagvindue pr. tagflade suppleres med et maks. mål på 60 x 80 cm.

Udpegning af bevaringsværdigt hus

Ejerne af V. Stuckenbergs Vej 7 gør indsigelse mod, at deres hus er udpeget som bevaringsværdigt. Man mener, der kan være væsentlige økonomiske udgifter forbundet hermed. Beboerne oplyser, at huset blandt andet har gentagne problemer med skimmelsvamp, store revner i fundamentet, og mange skævheder, der kan være potentielt problematiske. Supplerende mail af 18.03.2020 fra ejer er vedlagt (bilag).

Forvaltningens vurdering:

Huset er et større, sortmalet træhus fra 1931, jf. "Foto og bygningsrapport af V. S. Vej 7" (bilag). Huset har været udpeget som bevaringsværdigt med en bevaringsværdi 3 siden 1999, da Kommuneatlasset blev udarbejdet. Kommuneplan 2017 fastsætter, at huse med bevaringsværdi 1 – 3 udpeges som bevaringsværdige i lokalplaner. Da huset er meget synligt og bidrager væsentligt til områdets karakter, har det været naturligt at udpege huset i lokalplanen. Forvaltningen foretager ikke en indvendig registrering af bygningerne ifm. udpegningerne.

Da der pt. ikke er fremsendt tekniske rapporter, som kan underbygge ejers oplysninger om husets tilstand, bør huset fortsat være udpeget som bevaringsværdigt. Hvis ejer på et tidspunkt ønsker at nedrive huset, må kommunen tage konkret stilling til, om der er særlige grunde til at dispensere fra lokalplanen.

Forvaltningen foreslår, at udpegningen fastholdes i lokalplanen.

Udpegning af bevaringsværdige træer

Bygningskultur Foreningen og Danmarks Naturfredningsforening foreslår et egetræ på V. Stuckenbergs vej 26 udpeget som bevaringsværdigt.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen foreslår, at egetræet på V. Stuckenbergs Vej 26 udpeges, idet det er særligt synligt fra offentlig vej og sti. Jf. bilag "Fotos af træer" (bilag).

Danmarks Naturfredningsforening foreslår to birketræer på V. Stuckenbergs Vej 29 udpeget som bevaringsværdige, da de er synlige fra Lyngby Sø og sti.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen finder, at birketræerne står så langt inde på privat grund, at de ikke bidrager markant til det grønne udtryk fra vej og sti. De bør derfor ikke udpeges.

Danmarks Naturfredningsforening ønsker desuden det største af to egetræer på Chr. Winthers Vej 20A udpeget.

Forvaltningens vurdering:

Egetræerne står tæt på skel i baghaven og også tæt på boligen. Træerne står nord for huset, hvorfor skyggen overvejende kastes væk fra haven.

Forvaltningen foreslår, at det største af egetræerne på egetræer på Chr. Winthers vej 20A udpeges, i det træet er meget synligt fra den offentlige sti i Folkeparken.

Bygningskultur Foreningen og Danmarks Naturfredningsforening ønsker, at kommunen generelt også udpeger træer, som kan ses fra offentlige arealer.

Forvaltningens vurdering:

Der kan ikke i denne lokalplan udpeges træer i selve Folkeparken, da den ikke er omfattet af lokalplanen. En eventuel ændring af kommunens retningslinjer for udpegning af bevaringsværdige træer skal ske i særskilt sag. Forvaltningen vil forelægge en sådan sag senere på året.

Ønske om faste hegn langs stier

En beboer peger på, at der er faste hegn langs de fleste stier, og ønsker denne mulighed fastsat i lokalplanen.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen kan tilslutte sig ønsket om fast hegning langs udvalgte stier. Dog bør der ikke åbnes for faste hegn langs den sti, som går fra Chr. Winthers Vej til Damernes Roklub eller langs stien rundt om Lyngby Sø, da begge strækninger er mere åbne og en del af naturoplevelsen. Jf. bilag "Fotos af hegn langs stier" (bilag).

Forvaltningen foreslår, at der gives mulighed for faste hegn på enkelte stistrækninger.

Kommuneplantillæg 7/2020

En grundejer har sendt indsigelse mod afgrænsningen af kommuneplanramme 2.2.40 - Folkeparken. Man mener, de små, privatejede matrikler mellem stien og søen (vest for Damernes Roklub) ikke hører til et rekreativt rammeområde kaldet Folkeparken i kommuneplan. I stedet ønsker man, at matriklerne indgår i det bagvedliggende rammeområde 2.2.61 - Digterkvarteret, som er et boligområde.

Kommuneplanrammer regulerer ikke ejerforhold, men en generel anvendelse af et område. Kommuneplanrammer kan omfatte ejendomme med forskellige ejerforhold og anvendelser. Navngivningen er primært indført i kommuneplanen for at gøre rammerne og deres beliggenhed i kommunen genkendelige. De omtalte små matrikler anvendes rekreativt af ejerne, og er også en del af den rekreative oplevelse for de borgere, som færdes på den offentlige sti langs matriklerne, der ligger syd for. De små matrikler er del af en samlet søbred sammenhængende med Folkeparkens grønne areal. Matriklerne er omfattet af fredning. Der er ikke offentlig adgang til matriklerne.

Forvaltningen kan ikke anbefale, at matriklerne overføres til det bagvedliggende rammeområde, som er udlagt til åben-lav boligområde, fordi de aktuelle matrikler netop ikke kan anvendes til boliger. Forvaltningen foreslår derfor, at rammeafgrænsningen fastholdes.

Forvaltningen lægger på den baggrund ikke op til, at kommuneplantillæg 7/2020 sendes i fornyet høring.

Videre proces

På baggrund af ændringsforslag til lokalplanforslaget foreslår forvaltningen, at ovenstående ændringer sendes i fornyet, kortere høring.

Når den fornyede høring er afsluttet, genfremlægges sag om lokalplan sammen med kommuneplantillæg 7/2020 for udvalget. Kommunalbestyrelsen træffer endelig beslutning om vedtagelse af lokalplan 291 samtidigt med endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 7/2017.

Lovgrundlag

Planlovens § 27, stk. 2 om ændringer af offentliggjorte planforslag.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Udsat.

Bilag

Referat af borgermøde 3.02.2020

Høringsnotat til lokalplanforslag 291 og kommuneplantillæg 7

Supplerende mail af 18.03.2020 fra ejer af V. Stuckenbergsvej 7

Foto og bygningsrapport af V. S. Vej 7

Fotos af træer

Kommunens retningslinjer for udpegning af bevaringsværdige træer

Fotos af hegn langs stier

Oversigtskort

Punkt 4: Behandling af henvendelser fra Bondebylauget (Beslutning)

01.02.00-P16-5-20

Resume

Bondebylauget har fremsendt henvendelser, idet foreningen er bekymret for udviklingen i Bondebyen. Bekymringen går på, at ejendomme med bevaringsværdige bygninger tilføjes fx plastik hegn og ukurante vinduer, idet ejere af ejendomme med bevaringsværdig bebyggelse får tilladelse til tilbygninger.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der ikke udarbejdes ny lokalplan for Bondebyen.

Sagsfremstilling

I henvendelse af 26. februar 2020 (bilag) til forvaltningen fra Rene Madelaire, Bondebylauget, efterspørger foreningen vejledning til, hvordan det i fremtiden kan undgås, at der etableres plastikhegn og ukurante vinduer. Han foreslår, at der udarbejdes et tillæg til gældende lokalplan om, hvad der forstås ved traditionelle materialer i Bondebyen. Foreningen påpeger, at Bondebyens karakter ikke vil kunne bevares i fremtiden, hvis ikke valg af plastikstakitter og ukurante vinduer stoppes.

I åbent brev af 29. februar 2020 (bilag) til borgmesteren og kommunalbestyrelsen fra Henrik Prahl, Bondebylauget, påpeger foreningen, at der ikke burde kunne gives tilladelse til betydelige udvidelser med knopskydninger til de relativt små boliger. Det beskrives, at landsbymiljøet er blevet mere eller mindre udvandet, idet forhaver forsvinder og gamle træstakitter og -vinduer udskiftes med plast. Det er opfattelsen, at der gives dispensationer fra lokalplanen, og at dette medvirker til at udvande landsbymiljøet. Foreningen giver udtryk for, at det kan skabe præcedens. Også i dette åbne brev ønsker foreningen udarbejdet et tillæg til gældende lokalplan.

Forvaltningen har tidligere afholdt møde med Bondebylauget den 17. september 2019 (bilag) og har på baggrund af mail fra Bondebylauget den 17. november 2019 (bilag) sendt svar af 3. december 2019 (bilag).

Tillæg til lokalplan

Kommunen kan ikke foretage justeringer eller stramninger i en gældende lokalplan. Der ville i givet fald være tale om en helt ny lokalplan med otte ugers høring.

Gældende lokalplan, baggrund og formål

Lokalplan 258 er vedtaget 21. december 2017 og dækker et større område (bilag). Baggrunden for, at det 19. februar 2014 blev besluttet at udarbejde ny lokalplan for Bondebyen, var at forhindre fremtidigt modernistisk byggeri, der på det tidspunkt blev givet tilladelse til på adressen Ved Smedebakken 14 (delområde D). Lokalplan 258 erstattede lokalplan 199, der var gældende fra 2006 - 2017.

En af forskellene fra lokalplan 199 til 258 er, at det er muligt med tilbygninger i delområde A (den centrale del af Bondebyen) under visse forudsætninger. Det er derfor muligt at få tilladelse til tilbygninger til bevaringsværdig bebyggelse og tilladelse til ændringer på den ydre fremtræden dog med respekt for bygningens oprindelige byggeskik. Materiale på stakit eller vinduer er ikke fastlagt i bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på den ydre fremtræden af bevaringsværdige bygninger må dog kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse og det skal i givet fald ske med respekt for bygningens oprindelige byggeskik. Det fastlægges i lokalplanens bestemmelser, at et stakit mod vej og sti højst må være 1 m højt. Vejledningen, der ikke er del af lokalplanens bestemmelser, indeholder omfattende input om vinduer og hegn. Vejledningen er en slags gode råd til ejendomsejerne i området.

Intentionerne med en lokalplan er fastlagt i formålsbestemmelserne. Lokalplan 258 for Bondebyen har fx følgende formålsbestemmelse:

1.1. Det er lokalplanens formål,

- at bevare delområde A's unikke bygningskarakter og bebyggelsesstruktur,
- at ny bebyggelse i delområde A gives en udformning og et materialevalg, som stemmer overens med Bondebyens tradition og miljø,
- at give det planmæssige grundlag for, at den centrale del af Bondebyen kan rumme funktioner, der skaber mere byliv i området.

Seneste udvalgssager og forvaltningssager

Udvalget har behandlet følgende sager - med følgende resultat:

- Udskiftning af vinduer. Forvaltningen er ikke bekendt med sager, hvor forvaltningen har givet tilladelse til at udskifte eksisterende vinduer til plastvinduer i Bondebyen. Til orientering har udvalget den 13. marts 2019, sagsnr. 15, behandlet en sag om udskiftning af vinduer i Ved Smedebakken 4 (Albertinelyst), hvor udvalget valgte at godkende udskiftningen til nye vinduer med udseende som eksisterende og udført i træ, herunder også vindueslisterne, dog er bundliste udført i aluminium ligesom vandrette sprosse umiddelbart vurderedes udført i aluminium. (bilag)
- Tilbygning til eksisterende bygning, Asylgade 11. Byplanudvalget valgte den 14. august 2019, sag nr. 13, at give tilladelse til tilbygning til et bevaringsværdigt hus – Byggearbejdet er endnu ikke meddelt påbegyndt.

Forvaltningen har senest behandlet (i uddrag):

- Forvaltningen har behandlet en klagesag om opsætning af plastikstakit, Asylgade 10A. Der skal ikke søges om byggetilladelse til at opsætte et hegn eller et stakit. Forvaltningen vurderede, at lokalplanens bestemmelser ikke regulerer materialer på det opsatte stakit, og det ikke strider mod lokalplanens formål, da der ikke er tale om bebyggelse. Fotos af 30 m plastikstakit, der er opsat (bilag).
- Forvaltningen har den 10. september 2018 givet afslag til isætning af fire ovenlysvinduer i bevaringsværdig bygning, Gammel Lundtoftevej 36.
- Den 20. juni 2018 har forvaltningen meddelt afslag til tilbygning med tagterrasse, Gammel Lundtoftevej 15B. Efter dialog blev projektet revideret og forvaltningen meddelte den 10. april 2019 byggetilladelse til tilbygning til det bevaringsværdige hus, Gammel Lundtoftevej 15B. Byggearbejdet er endnu ikke meddelt påbegyndt.

Konklusion på baggrund af byggesager m.v.

Ved tilbygninger, ombygninger og ændringer på den ydre fremtræden af bevaringsværdige bygninger og andre bygninger, hvor lokalplanen kræver tilladelse, tager forvaltningen konkret stilling i hver enkelt sag til, hvordan lokalplanens formål og den konkrete bygnings bevaringsmæssige værdier bedst varetages. Dette resulterer nogle gange i afslag. Andre gange, findes der, ved dialog og krav, en løsning, der udmønter sig i et revideret projekt.

Det er forvaltningens vurdering med baggrund i de ansøgninger, der har været i de seneste år, at lokalplanen virker efter hensigten og giver forvaltningen mulighed for at varetage lokalplanens formål og den konkrete bygnings bevaringsmæssige værdier. Herunder blandt andet stille krav til hvilke materialer, der anvendes på bygningen, hvis det vurderes som væsentligt i forhold til bygningens originalitet, arkitektoniske udtryk, miljømæssige værdier mv.

Lovgrundlag

Planloven med hensyn til udarbejdelse af lokalplaner.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Godkendt.

Bilag

Henvendelse af 26. februar 2020

A°bent brev af 29. februar 2020 til kommunalpolitikere i Lyngby-Taarbæk

Møde med Bondebylauget den 17. september 2019

Mail af 17. november 2019 fra Bondebylauget

Svar af 3. december 2019 til Bondebylauget

Oversigtskort over lokalplanens område

Fotos fra udvalgssag om udskiftning af vinduer

Notat - fotos af stakit - Asylgade 10a m.fl.

Punkt 5: Byggesagsbehandlingstider (Orientering)

00.15.00-A00-61-18

Resume

Forvaltningen fremlægger den årlige orientering af udvalget om sagsbehandlingstider for byggesager.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen om sagsbehandlingstider for byggesager tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget har i juni 2016 besluttet, at servicemålene for byggesagsbehandlingstider skal følge de nationale servicemål. Det er ikke alle byggesager, der er omfattet af servicemål.

Sagsbehandlingstiden var i 2019 nedadgående i forhold til 2018. Men sagsbehandlingstiderne ligger i fortsat højere end servicemålene, specielt for enfamiliehuse og erhverv. Forvaltningen arbejder målrettet med fortsat nedbringelse af sagsbehandlingstiden.

Byplanudvalget behandlede på mødet den 18. august 2019 en sag vedrørende indførelse af tiltag til yderligere nedbringelse af sagsbehandlingstiden. På mødet blev det besluttet, at forvaltningen skal meddele afslag til sager grundet mangelfuldt materiale, såfremt der ikke er svaret fyldestgørende efter andet mangelbrev. Tiltaget blev implementeret i oktober 2019. Der virker til at have den ønskede effekt, da ansøgningerne nu i langt de fleste sager, er fyldestgørende efter første eller andet mangelbrev.

I første kvartal af 2020 har byggesagsafdelingen oplevet en forøgelse i antallet af ansøgninger med cirka 25%, i forhold til samme periode sidste år. Det er endnu usikkert, om der er tale om en tendens, der fortsætter resten af året. Hvis antallet af sager for hele 2020 øges med 25%, vil det betyde, at sagsbehandlingstiden vil stige igen, da der ikke vil være ressourcer til at opveje den øget sagsmængde.

Sagsbehandlingstider 2019

Tabellen viser sagsbehandlingstiderne i Lyngby-Taarbæk Kommune i forhold til servicemålene.

Sagstype	Antal sager	Servicemål (dage)	Gennemsnitlig sagsbehandlingstid Lyngby-Taarbæk Kommune (dage)	Pct. sager, hvor servicemål er opfyldt
Simple konstruktioner (carporte, skure, garager og lignende)	14	40	34 (60)	64
Enfamiliehuse, rækkehuse og dobbelthuse	149	40	63 (83)	42

(tilbygninger og
nybygninger)

Industri- og lager bygninger	2	50	54 (99)	50
---------------------------------	---	----	---------	----

(Haller og lignende, ikke
produktionsbygninger)

Etagebyggeri, erhverv (gælder alle erhvervsbygninger, fx butikker, institutioner og kontorbygninger)	54	55	87 (88)	37
--	----	----	---------	----

Etagebyggeri, bolig	27	60	60 (39)	52
---------------------	----	----	---------	----

Lovgrundlag

Nationale servicemål for byggesagsbehandling. Der er ingen sanktioner, såfremt kommunen ikke overholder servicemålene.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Taget til efterretning.

Punkt 6: Praksis ved ulovlig fældning af bevaringsværdige træer (Orientering)

02.00.00-G01-8-20

Resume

På baggrund af verserende lovliggørelsessag vedrørende fældning af et bevaringsværdigt træ, orienterer forvaltningen om forvaltningens praksis på området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen om forvaltningens praksis tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner

Byplanudvalget har den 14. august 2019 godkendt følgende retningslinjer for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner:

1. Der udpeges bevaringsværdige træer på vejarealer og på private fællesveje i det omfang træerne vurderes at være af betydning for vejenes grønne udtryk.
2. Der kan udpeges bevaringsværdige træer i private haver, såfremt de er meget betydningsfulde for det grønne indtryk, når man færdes på vejen. Dvs. træer på privat grund, som ikke ses tydeligt fra vej udpeges ikke. Markante træer, som står i forhaven/ direkte mod vej kan udpeges.
3. Det vurderes, om et træ er så stort og dominerende på en grund, så udpegningen vil reducere grundejerens udnyttelse af haven (primært skygge). Dvs. meget store træer på små grunde udpeges ikke, medmindre der er en særlig begrundelse.
4. Træer, som ikke er sunde eller, som er så gamle, så de snart går ud, udpeges ikke.

Administration efter lokalplaner og planloven

Ansøgninger om dispensation fra lokalplanbestemmelser til fældning eller beskæring af bevaringsværdige træer, behandles på baggrund af de konkrete forhold på ejendommen og vejen og med hjemmel i den gældende lovgivning.

Forvaltningen har mulighed for at træffe afgørelse om enten tilladelse, dispensation eller afslag. Tilladelse og dispensation kan eventuelt meddeles på nærmere vilkår, herunder for eksempel om: genplantning af et nyt træ og krav vedrørende træsort, størrelse, placering og genplantningstidspunkt. Ved afslag på retliglovliggørelse kan der følges op med et påbud og eventuelt påstand om bøde, såfremt påbud ikke følges.

I Planklagenævnets afgørelse af 24.01.2020, får Lyngby-Taarbæk Kommune medhold i en afgørelse om dispensation på vilkår og om påbud om lovliggørelse (bilag).

Vurdering af om et træ skal genplantes foretages i hver enkelt sag, og afhænger for eksempel af forholdene på vejen og ejendommen samt træets tilstand, udseende, omfang, placering, størrelse og sort. I øvrigt kan lokalplanens redegørelse og øvrige bestemmelser være udslagsgivende i forvaltningens afgørelser.

Forholdene mellem genplantningstidspunkt, træets størrelse, placering og plejen er gensidigt afhængige af hinanden, og der kan derfor være forskellige krav om størrelse, pleje og genplantningstidspunkt. Kravene til et nyt træ kan afhænge af træsortens rodnet og "sejlivethed", træets placering, lys- og skyggeforhold, vindforhold og øvrige fysiske forhold på ejendommen. Forvaltningen kan imødekomme ønsker om genplantning på en alternativ placering, når forholdene taler for dette, og når det er i overensstemmelse med ovenstående hensyn og anden relevant lovgivning.

Krav om genplantning, træstørrelse, placering, pleje og genplantningstidspunkt afklares som udgangspunkt på baggrund af dialog mellem sagsbehandler og kommunens interne træsagkyndige. I enkelte sager inddrages dog også eksterne træsagkyndige.

Fastsættelse af træers størrelse ved krav om genplantning

Forvaltningen kan stille krav om, at der genplantes et tilsvarende træ af samme størrelse som det hidtidige træ, hvilket er omkostningstungt og kræver både løbende pleje, vanding og gødning. Forvaltningen har dog ikke praksis for at kræve genplantning af tilsvarende store træer, idet manglende rodnet og ydre vindpåvirkninger kan medføre, at træet ikke overlever eller at træet vælter, hvis det er udsat for større vindpåvirkninger. Krav til størrelsen vurderes således i hvert tilfælde og kan tage højde for træsort, placering, vækstbetingelser, omgivende beplantning og øvrige forhold som for eksempel jordbundsforholdene.

Forvaltningen har i nylige sager stillet vilkår om genplantning af træer i størrelsesordenen 15-20 OH mTk til 35-40 OH mTk, det vil sige hvor stammens omkreds er hhv. 15-20 cm eller 35-40 cm. Højden af disse træer på genplantningstidspunktet forventes at være hhv. ca. 200-250 centimeter og ca. 400-450 centimeter.

Økonomiske forhold i forbindelse med ansøgning om dispensation, krav om genplantning, lovliggørelse og/eller bøde

I sager, hvor forvaltningen kræver genplantning tages der ikke stilling til de økonomiske konsekvenser til genplantning af et træ, idet dette forhold ikke kan indgå i forvaltningens vurdering af hvornår et forhold kan anses som lovliggjort.

Forvaltningen kan dog oplyse estimerede priser for de træer, som grundejere har været pålagt at genplante. I de seneste tre sager har prisen således varieret mellem ca. 4.500 kroner og ca. 19.000 kroner for et nyt træ. I prisen er der ikke taget højde for udgifter til transport, omplantning og pleje af et nyt træ.

Ved ansøgning om dispensation fra lokalplaner, må der ofte påregnes udgifter til dokumentation fra en træsagkyndig. For tiden er prisen for en privat inspektion ved træsagkyndig ca. 1.250 kroner pr. time.

Lovliggørelsessager og bødestørrelser

I sager hvor grundejer ikke søger dispensation, kan forvaltningen meddele påbud om lovliggørelse i henhold til planloven. Imødekommer en grundejer ikke kommunens påbud indenfor en fastsat frist, har kommunen herefter mulighed for at nedlægge påstand om en eller flere bøder med henblik på lovliggørelse af forholdet. Ved nedlæggelse af påstand om bøder meldes grundejer til politiet, og det videre sagsforløb varetages herefter af politiet. Ved anmeldelse til politiet, skal forvaltningen foreslå en bødestørrelse.

Forvaltningen anvender for tiden følgende anbefalinger af bødestørrelser ved overtrædelser af bestemmelser i planloven:

- Éngangsbøder på 10.000 kroner.
- Ugebøder á 5.000 kroner pr. uge.

(Politiet kan vælge at ændre bødestørrelsen med udgangspunkt i grundejers private økonomiske forhold, inden Politiet berammer sagen og sagen eventuelt behandles i retten).

Når et ved dom meddelt påbud om at berigtige et ulovligt forhold ikke efterkommes inden den i dommen fastsatte frist og inddrivelse af tvangsbøder ikke kan antages at føre til, at påbuddet efterkommes, kan Kommunalbestyrelsen foretage det nødvendige til forholdets berigtigelse på ejerens bekostning.

Lovgrundlag

- Planloven.
- Lokalplanbestemmelser om bevaringsværdige træer i kommunens gældende lokalplaner.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Udsat.

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Taget til efterretning.

Bilag

Afgørelse i Planklagenævnet

Punkt 7: Fældning af bevaringsværdigt træ, Joachim Rønnows Vej 14, 2830 Virum (Beslutning)

02.00.00-P21-25-19

Resume

Der søges dispensation fra kommunens afgørelse vedrørende et bevaringsværdigt træ, udpeget i Lokalplan 232 (en skovfyr). Ejer har uden kommunens tilladelse fældet et bevaringsværdigt træ. Forvaltningen har tidligere meddelt lovliggørende dispensation på vilkår af, at grundejer genplanter et nyt træ af tilsvarende art, og i en passende størrelse. Ejeren har klaget over kommunens afgørelse. Planklagenævnet har behandlet sagen og afgjort, at kommunens afgørelse fastholdes. Efterfølgende har grundejer indsendt ny ansøgning om alternative vilkår for lovliggørende dispensation.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at den oprindelige afgørelse fastholdes, idet det dog foreslås, at fristen for genplantning forlænges til 1. december 2020.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget er orienteret om forvaltningens fremgangsmåde i sager om bevaringsværdige træer på udvalgets møde den 18. marts 2020.

Sagen kort

Kommunen har, på baggrund af henvendelse fra ejer, konstateret, at grundejeren har fældet et bevaringsværdigt træ på sin ejendom i 2016. Det fældede træ var af arten skovfyr (*Pinus sylvestris*). Forvaltningen skønner, at det bevaringsværdige træ var ca. 15-20 meter højt på fældningstidspunktet (bilag).

Ejer har oplyst, at fældning er foretaget i 2016, at træet tidligere har lidt en skade i stormen i efteråret 2013 og at ejer ikke var opmærksom på, at træet var blevet udpeget som bevaringsværdigt i lokalplan 232 på vedtagelsestidspunktet den 25. april, 2013.

Forvaltningen har tidligere meddelt lovliggørende dispensation på vilkår af at grundejer genplanter et nyt træ af tilsvarende art, og i en passende størrelse. Det vil sige genplantning af en skovfyr af arten *Pinus sylvestris*, hvor omkredsen af træets stamme skal være mindst 35-40 cm på genplantningstidspunktet, målt en meter over terræn. Der er desuden stillet krav om tidspunktet for genplantning, og om jævnlig vanding af træet i de første 3-4 år (bilag).

Ejer har klaget over forvaltningens afgørelse til Planklagenævnet. Planklagenævnet har behandlet sagen og afgjort, at kommunens afgørelse fastholdes (bilag).

Grundejer har efterfølgende søgt om en alternativ dispensation fra kommunens afgørelse i henhold til Lokalplan 232 (bilag).

Lokalplan 232

Der er udpeget en række bevaringsværdige træer i Lokalplan 232. Udpegningen beskrives i redegørelsen og fremgår af lokalplanens kortbilag 4A, 4B samt noter hertil. Forvaltningen har ved udpegning af bevaringsværdige træer i området, også udpeget skovfyr. Der er bl.a. lagt vægt på, at arten skovfyr er kendetegnende og karakteristisk for området. I lokalplanområde 195, området mellem Furesøvej og Furesøen, findes der flere karakteristiske skovfyr, herunder også i Furesøparken. Disse træer er udpeget som bevaringsværdige i lokalplan 195. Det konkrete udpegede træ på ejendommen var et stort og raskt træ med en markant placering på ejendommen nær vejskel. Træet havde stor synlighed set fra Joachim Rønnows Vej, og var karaktergivende for det grønne vejforløb.

Ansøgning om alternativ lovliggørende dispensation

Grundejer har efter Planklagenævnets afgørelse søgt en ny dispensation med henblik på at opnå lempeligere vilkår for

lovliggørelse, jævnfør nedenstående 3 scenarier:

Scenarie 1:

Ejer foreslår, at kommunen udpeger et andet eksisterende træ på ejendommen som erstatning for den bevaringsværdige skovfyr, og at kravet om genplantning frafalder. Erstatningstræet der foreslås udpeget i stedet for den bevaringsværdige skovfyr er oplyst som værende af arten Tuja, med en højde på 10-12 meter.

Scenarie 2:

Ejer foreslår at kommunens krav om genplantning fastholdes, men at ejer imødekommes med lempeligere krav om træets størrelse på genplantningstidspunktet, idet ejer anmoder om at genplante et træ med en højde på ca. 2-2,5 meter over terræn i stedet for et træ med en stammeomkreds på 35-40 cm, som forvaltningen har stillet krav om i kommunens afgørelse.

Scenarie 3:

Ejer foreslår, at der genplantes en mindre skovfyr som beskrevet i Scenarie 2 ovenfor, dog med en anden placering på ejendommen, og at det eksisterende Tuja-træ fældes i samme ombæring, for at give plads til den nye skovfyr, der således foreslås genplantet på en anden placering end hidtil.

Forvaltningens bemærkninger til de ansøgte scenarier

Forvaltningen vurderer, at en imødekommelse af scenarie 1, 2 eller 3 vil reducere effekten af lokalplanens bestemmelser om fastholdelse af udpegede bevaringsværdige træer, og skabe en uheldig præcedens.

I forhold til scenarie 1, gør forvaltningen opmærksom på, at træer af arten Tuja, ikke tidligere ses at have være udpeget som bevaringsværdige nogen steder i kommunen, og det vurderes ikke at træsorten er karakteristisk eller typisk for området.

I forhold til scenarie 2, bemærker forvaltningen, at genplantning med små træer - i stedet for middelstore træer – som udgangspunkt medfører yderligere tid før et genplantet træ opnår rimelig størrelse som erstatningstræ.

I forhold til scenarie 3, vurderer forvaltningen – som i scenarie 2 – at det ikke er hensigtsmæssigt at tillade genplantning af et mindre træ, ligesom forvaltningen ikke finder det hensigtsmæssigt at skulle fælde et større eksisterende træ for at skabe plads genplantning af et nyt træ på ejendommen, særligt når der er god plads til genplantning af et nyt træ på den tidligere placering, eller umiddelbart ved siden af stubben fra den fældede skovfyr.

Lovgrundlag

Lokalplan 232.

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Godkendt.

Bilag

Billede af Fyrretræet forud for fældning

Afgørelse fra Planklagenævnet

Ansøgning samt bilag

Oversigtskort

Henvendelse fra ejer Joachim Rønnowsvej 14

Punkt 8: Pavillon Johannes Fogs Plads (Kulturpladsen) forlængelse (Beslutning)

02.00.00-P21-211-19

Resume

Magasin anmoder om forlængelse af periode for opstillingen af pavillon på Johannes Fogs Plads. Den opstillede pavillon kræver dispensation fra lokalplan 149. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til tidsforlængelsen.

Sagsfremstilling

Magasin ønsker at forlænge tidsperioden for opstillingen af pavillonen på Johannes Fogs Plads til 28. februar 2021 (bilag). Den nuværende opstilling er godkendt til 3. maj 2020.

Magasin ønsker at benytte pavillonen som samlingspunkt for begivenheder, der vil kunne give liv til torvet, til aktiviteter, events og arrangementer, der skulle have været afholdt eks. på Lyngby Torv (bilag). Lyngby Torv kan i en periode ikke benyttes til arrangementer, da torvet skal bruges til byggeplads i forbindelse med letbaneprojektet.

Ejendommen er beliggende indenfor lokalplan 149, som fastsætter bestemmelser vedrørende placering af bebyggelse samt ubebyggede arealer udformning og benyttelse. Pavillonen er placeret udenfor det i lokalplanen fastsatte byggefelt.

Med den ansøgte forlængelse vil pavillonen samlet have en opstillingsperiode på ca. 1½ år.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte, da der er tale om en fortsat tidsbegrænset tilladelse, og i det opstillingen understøtter kommunens ønske om liv i byen i denne periode hvor Lyngby Torv er mindre tilgængeligt.

Det ansøgte ligger i tråd med tankerne om at fremme byliv i Kgs. Lyngby som er en del af Byudvikling i Balance, kommunens kommuneplanstrategi som forventes vedtaget april 2020. Her er en af indsatserne at Kommunalbestyrelsen vil støtte midlertidige aktiviteter i byrummene, især i den centrale del af Kgs. Lyngby.

Pavillonen på Johannes Fogs plads kan være med til at understøtte en øget brug af byens rum, især i en tid hvor det centrale Kgs. Lyngby vil være præget af arbejder i forbindelse med forberedelsen til Letbanen. Når Lyngby Torv skal benyttes til arbejdsareal er det oplagt at forsøge at skabe øget aktiviteter på byens andre torve og pladser, så der fortsat vil være arrangementer, som kan samle borgere og besøgende i byen i det offentligt rum

Forvaltningen mener derfor, at det ansøgte understøtter det midlertidige byliv i Kgs. Lyngby.

Lovgrundlag

Lokalplan 149 for Kgs. Lyngby Kulturhus.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Godkendt.

Bilag

Ansøgning

Placering af pavillon

Oversigtskort

Oversigtskort2

Punkt 9: Coronakrisens betydning for udvalgets område (Drøftelse)

00.22.04-A21-1-17

Resume

Siden statsministeren den 11. marts 2020 meddelte regeringens tiltag for at begrænse spredning af coronavirus har store dele af kommunens medarbejdere været hjemsendt, ligesom mange kommunale tilbud har været lukkede, mens andre omvendt har fungeret som en del af det nationale kriseberedskab. Med denne sag gives plads til en generel drøftelse af coronakrisens betydning på udvalgets område.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at coronakrisens påvirkning af udvalgets fagområde drøftes.

Sagsfremstilling

Forvaltningen orienterer hver fredag særskilt om kommunens nødberedskab og kan ved mødets afholdelse supplere med seneste nyt.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Fagudvalg.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Drøftet.

Punkt 10: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Prioritering af aktuelle planopgaver
- Plangrundlag for lokalplan 292 på Lundtoftevej 160 m.fl.
- Godkendelse af tids- og procesplan for revision af Kommuneplan 2017
- Plangodkendelse - Sticks n Sushi - nyt orangeri ved Magasin
- Ny mobilmast til sikring af internet i tog
- Lundtoftegårdsvej 12 Skiltning
- Kongevejen 170 - LOOPfitness-center
- Udnyttelse af tagetage til beboelse, herunder etablering af kviste og ovenlys - Ringerbakken 53 og 55

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Taget til efterretning.

Punkt 11: Meddelelser

00.22.00-A00-3-17

Sagsfremstilling

1. Bakken - Status

Som opfølgning på meddelelse fra 22. januar om Dyrehavsbakken A/S mødtes forvaltningen med Gentofte Kommune for at afklare det videre arbejde.

Forvaltningen fortalte Gentofte Kommune, at Lyngby-Taarbæk Kommune vejledende har oplyst til Bakken, at miljøgodkendelse af 18. maj 2017 gælder indtil videre. Forvaltningen oplyste også, at Lyngby-Taarbæk Kommunes Borgmester har bedt miljøministeren om et møde om sagen, men endnu ikke modtaget svar.

Gentofte og Lyngby-Taarbæk Kommuner har med en fælles henvendelse til Bakken anmodet om en teknisk økonomisk redegørelse om støj senest den 30. maj 2020. Det var en del af afgørelsen fra klagenævnet. Når redegørelsen foreligger, mødes forvaltningerne i de to kommuner.

Gentofte Kommune har klaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet over Lyngby-Taarbæk Kommunes vejledning til Bakken om, at virksomheden reguleres efter miljøgodkendelsen fra 2017 indtil videre.

2. Afgørelse fra Planklagenævnet vedr. Strandvejen 660A

Forvaltningen har modtaget afgørelse fra Planklagenævnet vedrørende kommunens afgørelse om fysisk lovliggørelse af byggeri på Strandvejen 660A (bilag).

Planklagenævnet ophæver den del af Lyngby-Taarbæk Kommunens afgørelse, der vedrører tagterrassen og tagkvisten på ejendommen Strandvejen 660A, 2930 Klampenborg. Det betyder, at denne del af kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Taget til efterretning.

Bilag

Afgørelse vedr. Strandvejen 660A