

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 18-09-2024

Mødedato Onsdag d. 18. september 2024 kl. 16:45

Mødested Udvalgsværelse 1. 1. sal (Lyngby Torv)

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

Indholdsfortegnelse

Dagsorden godkendelse.....	3
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	4
Høring af forslag til udviklingsplan for lokalbanerne (Beslutning).....	5
Lokalplan 307 for Lyngby Stadion samt tilhørende kommuneplantillæg, sammenfattende redegørelse.....	9
Lokalplan 300 for udbygning af Engelsborgskolen - endelig vedtagelse (Beslutning).....	12
Forslag til Lokalplan 297 og kommuneplantillæg 4/2021 for ny daginstitution i Virum (Beslutning).....	16
Geels Plads 2- afklaring af ansøgning om fortætning og ændret anvendelse (Beslutning).....	20
Buddingevej 88 - Nedlæggelse af klubværelser (Beslutning).....	25
Skovbrynet 44 - Anvendelsesændring til skole (Beslutning).....	27
Ulrikkenborg Alle 53 - Ny bebyggelse (Beslutning).....	29
Sagsbehandlingstider på byggesagsområdet (Orientering).....	33
Klimatilpasningsprojekt i Bondebyen (Beslutning).....	34
Kommende sager.....	38
Meddelelser.....	39
Underskrift protokol.....	40

Punkt 1: Dagsorden godkendelse

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Godkendt.

Punkt 2: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)

13.03.18-P19-1-24

Teknikudvalget 13. august 2024

Sagen udsættes.

Byplanudvalget 14. august 2024

Sagen udsættes.

Teknikudvalget, den 17. september 2024

Anbefalet.

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Anbefalet.

Punkt 3: Høring af forslag til udviklingsplan for lokalbanerne (Beslutning)

13.05.00-G01-3-24

Resume

Regionsrådet i Region Hovedstaden har sendt et foreløbigt udkast til ”Udviklingsplan 2026-2035 for lokalbanerne i Region Hovedstaden” i høring. Udviklingsplanen omhandler flere forhold på Nærumbanen, bl.a. forslag om nedlæggelse af Nørgaardsvej station. Forvaltningen har udarbejdet udkast til høringssvar til Regionsrådet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udkast til høringssvar til ”Udviklingsplan 2026-2035 for lokalbanerne i Region Hovedstaden” godkendes.

Problemstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 21. juni 2024 modtaget høring af forslag til ”Udviklingsplan 2026-2035 for lokalbanerne i Region Hovedstaden” (bilag) inkl. baggrundsrapport (bilag). Udviklingsplanen er i høring frem til 1. oktober 2024.

Udviklingsplanen er udarbejdet af Region Hovedstaden og Trafikselskabet Movia. Lokalbanerne ejes af Lokaltog A/S, Region Hovedstaden finansierer driften og Movia administrerer og driver lokalbanerne.

Udviklingsplanen er en samlet plan for udviklings- og fornyelsesprojekter, der skaber overblik over nødvendige og mulige projekter på lokalbanerne i Region Hovedstaden de næste 10 år. Flere af tiltagene er nødvendige for at sikre den fremtidige drift på lokaltogene. Andre tiltag i udviklingsplanen er forskellige muligheder der kan gennemføres løbende og i det omfang, der kan opnås finansiering.

Udviklingsplanen er bygget op omkring fire temapakker, som hver især skal bidrage til at styrke lokalbanerne som en attraktiv rejseform. Planens 4 temapakker er:

1. Nye grønne tog (udskiftning til batteritog, der sikrer højere komfort, mindre støj samt reduktion i udledningen af CO₂ og partikler.)
2. Kortere rejsetid (hastighedsopgraderinger kombineret med sammenlægning og nedlæggelse af de mindste stationer)
3. Banen i byen (kobling mellem by og station – samt udvikling af by om banen)
4. Stationerne (opgradering af stationsfaciliteter, belysning mv.)

I Lyngby-Taarbæk kører lokalbanen Nærumbanen, som forbinder Jægersborg og Nærum.

I høring materialet er gennemgået flere forhold der har betydning for Nærumbanens betjening af kommunen, herunder:

Nye tog på Nærumbanen:

Det forventes at eksisterende dieseltog udskiftes til el senest år 2030. Det er endnu ikke afklaret, hvilken type togmateriel der skal anskaffes til Nærumbanen, hvorfor der kan være forskellig toglængde, fritrumsprofil, indstigningshøjde samt ladeinfrastruktur mv.

Frekvens og forslag om stationsændringer:

Nærumbanens køreplan er i dag presset når der i myldretiderne køres 10-minutters drift. Dette pres tænkes at blive større, idet byudviklingen ved Firskovvej forventeligt vil resultere i flere stop ved Nørgaardsvej station samt at de nye el-tog, har behov for længere vendetid i Jægersborg. For at kunne fastholde 10-minuttersfrekvens i myldretiderne – og udvide 10-minuttersfrekvensen til hele dagsperioden, er der behov for at ændre infrastrukturen.

Udviklingsplanen viser 3 mulige løsninger:

1. Nedlægge Nørgaardsvej station.
2. Anskaffe et ekstra tog.
3. Tilpasse infrastrukturen ved at nedlægge og oprette stationer i Lyngby-Taarbæk Kommune. Det foreslås at etablere en ny krydsningsstation ved Gammel Lundtoftevej samtidig med at Lyngby Lokalstation foreslås nedlagt. Til gengæld etableres en ny Lyngby Centrum station ved Klampenborgvej, mens Nørgaardsvej station foreslås nedlagt. Med denne løsning vil der skabes mere vendetid på Jægersborg station.

Udviklingsplanen lægger desuden op til, at det undersøges om der skal være natdrift fredag og lørdag på lokalbanerne.

Skiftemuligheder

Lokalbanen vil på stationerne arbejde på korte og lette skiftemuligheder mellem busser og tog. Forslaget om den nye stationsplacering ved Lyngby Centrum vil bl.a. betyde kortere skifteafstande til busserne og letbanen på Klampenborgvej.

Potentialer for Brede st.

Udviklingsplanen indeholder også forslag om at opgradere forpladsen ved Brede Station, etablere overdækket cykelparkering ved stationen og forbedre trafikikkerheden på I. C. Modewegs Vej og Lystoftevej. I udviklingsplanen står om anlægsøkonomien, at "de angivne forslag skønnes at kunne realiseres for mellem 3,5 og 6 mio. kr., hvoraf mellem 2,5 og 5 mio. som udgangspunkt skal finansieres af Lyngby-Taarbæk Kommune." I kommunens netop godkendte cykelhandlingsplan fra juni 2024 er udpeget et projekt med hastighedszone og anlæg af bump på Lystoftevej. Om det er dette projekt der henvises til i udviklingsplanen er imidlertid uklart. Projektet i Cykelhandlingsplanen er der endnu ikke afsat midler i kommunens budget til de ønskede tiltag. I Cykelhandlingsplanen forventes anlægsudgifter på samlet set 3,4 mio. kr. til tiltag på både Lystofte Vej og I.C.Modewegs Vej. Udgifterne i Udviklingsplanen for lokalbanerne omfatter kun trafikikkerhedsmæssige tiltag på Lystoftevej samt forbedringer på selve stationsforpladsen ved Brede Station - de to anlægsoverslag kan således ikke direkte sammenlignes.

Løsninger

Udviklingsplanen omhandler flere forhold på Nærumbanen og der foreslås bl.a. ændringer af stationer i Lyngby Taarbæk kommune. Nørgaardsvej station foreslås f.eks. nedlagt. Stationspladsen ved Nørgaardsvej station er etableret i 2023 af Johannes FOG A/S i forbindelse med opførelsen af et moderne byggecenter, boliger samt kontor og undervisningslokaler. Pladsen er udformet med mulighed for ophold samt med plads til cykelparkering. Derudover har stationen betydning for den kommende byudvikling af Firskovvejområdet. Forvaltningen finder det derfor problematisk at Lyngby-Taarbæk Kommune ikke er blevet involveret i Region Hovedstadens forslag til "Udviklingsplanen for lokalbanerne", så de lokale forhold, udviklingsplaner som - Planstrategi Byudvikling i Balance 2023 samt udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet samt lokale investeringer bliver afspejlet i Regionens forslag.

De to placeringer af nye stationer som Regionen foreslår, ser ud til at være placeret inden for fortidsmindebeskyttelseslinjer, hvilket vil kræve dispensationer eller lignende som skal afklares med Milljøstyrelsen.

Forvaltningen har udarbejdet udkast til høringssvar til udviklingsplanen (bilag). I høringssvaret fremføres, at Lyngby-Taarbæk Kommune ser meget positivt på den planlagte udskiftning til el-tog samt at kommunen vurderer, at det er vigtigt at 10 minutters drift kan opretholdes på Nærumbanen.

I høringsbrevet fremføres, at det er problematisk, at kommunen ikke er blevet inddraget i forslaget om nedlæggelse eller ændringer af stationer på Nærumbanen. Kollektiv transport skal være et attraktivt alternativ til bilen for at fremme en bæredygtig byudvikling. God adgang til kollektiv transport er en vigtig forudsætning for en velfungerende kommune og har stor betydning for kommunens borger og erhvervsliv. Den skinnearbejds kollektive transport anses som mere permanent end fx bus, hvorfor en evt. flytning eller nedlæggelse af stationer har stor betydning for byplanlægningen. Desuden fremføres det, at Lyngby-Taarbæk Kommune forventer at blive inddraget i valget mellem de skitserede løsningsforslag - herunder oprettelse og nedlæggelse af stationer.

Strategisk ramme

Udviklingsplanen arbejder bl.a. med udskiftning af tog til nye el-tog, hvilket bidrager til arbejdet med grøn offentlig transport som understøtter kommunens strategiske energiplan, hvor der arbejdes på at "den kollektive transport skal både være grøn og attraktiv". Arbejdet bakker ligeledes op om kommunens Bæredygtighedsstrategi.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 2. maj 2024 Byudvikling i balance 2023 – Planstrategi for Lyngby-Taarbæk Kommune. Lyngby lokal station og Nørgaardsvej station ligger i Kongens Lyngby Centrum, der i planstrategien er udpeget som et særligt udviklingsområde.

Kommuneplanen fastsætter de overordnede rammer og retningslinjer for den fysiske udvikling i kommunen. Nærumbanens linjeføring og stationer fremgår under retningslinjer, Kollektive trafik anlæg. I kommuneplan 2021 står der: "Lokalbanen kan opgraderes i overensstemmelse med "Visioner for Lokalbanen 2012-2025". Kommunen har på nuværende tidspunkt ingen planer om at sammenkoble Letbanen ad Ring 3 og Nærumbanen."

Kommuneplanen revideres hvert 4. år. På baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning samt den endeligt vedtagne udviklingsplan for lokalbanerne skal retningslinjerne i kommuneplanen ajourføres.

Videre proces

Høringssvaret fra borgmesteren på vegne af Kommunalbestyrelsen vil efter behandling af denne sag blive fremsendt til Regionsrådet.

Økonomi

Som udgangspunkt har de generelle emner i udviklingsplanen ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Afslutningsvis er dog nævnt et enkelt stationsforbedringsprojekt ved Brede Station, hvor det står anført, at en del af udgifterne som udgangspunkt vil skulle finansieres af Lyngby-Taarbæk Kommune. Der er ikke afsat midler i kommunens budget til hverken trafiksikkerhedsmæssige tiltag på vejnettet eller forbedringer på stationsforpladsen, hvorfor en gennemførelse af et projekt derfor vil kræve at der kan findes finansiering hertil. Eventuelle ændringer ved Brede Station vil derfor skulle drøftes nærmere med Regionen, og såfremt det giver anledning til beslutning om gennemførelse af et projekt, vil forvaltningen lægge en særskilt sag op herom.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget anbefaler.

Byplanudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Teknikudvalget, den 17. september 2024

Anbefalet, idet udvalget bemærker, at denne sag ikke har været behandlet politisk i Region Hovedstaden. Udvalget anbefaler, at en 10 minutters drift kan opretholdes.

Mette Schmidt Olsen (C) var fraværende under punktet. I stedet deltog John Tefke (C).

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Anbefalet, idet udvalget bemærker at denne sag ikke har været behandlet politisk i Region Hovedstaden. Udvalget anbefaler at en 10 minutters drift kan opretholdes.

Bilag

Udviklingsplan-2026-2035-for-lokalbanerne-i-Region Hovedstaden

Baggrundsrapport - Udviklingsplan for lokalbanerne i Region Hovedstaden 2026-2035

Høringssvar til Regionsrådet

Punkt 4: Lokalplan 307 for Lyngby Stadion samt tilhørende kommuneplantillæg, sammenfattende redegørelse og udbygningsaftale - endelig vedtagelse (Beslutning)

01.02.05-P16-4-22

Resume

Forslag til lokalplan for Lyngby Stadion har været i offentlig høring i 8 uger fra den 11. april til den 6. juni 2024. Lokalplan 307 for Lyngby Stadion med tilhørende kommuneplantillæg, sammenfattende redegørelse og udbygningsaftale foreslås endeligt vedtaget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplan 307 for Lyngby Stadion med tilhørende kommuneplantillæg 3/2021 vedtages endeligt,
2. den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurdering af planerne godkendes,
3. vedlagte udbygningsaftale godkendes.

Problemstilling

Forslag til lokalplan 307 for Lyngby Stadion med tilhørende miljørapport (bilag) samt kommuneplantillæg 3/2021 (bilag) har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 11. april til den 6. juni 2024. Udkast til udbygningsaftale, som omtalt i lokalplan 307, foreligger nu i endelig udgave, underskrevet af fremtidig køber af stadion (bilag). Der blev afholdt borgermøde om planerne den 14. maj 2024 (bilag).

I forbindelse med høringen af planerne er der indkommet 6 høringssvar samt en henvendelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen (bilag).

Høringssvarene fordeler sig med 3 svar fra private personer, 1 samlet høringssvar fra de fem ejerforeninger der omkranser stadion, 1 høringssvar fra Bygningsskulturföreningen og 1 høringssvar fra køber/bygherre. Herudover modtog kommunen henvendelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen om manglende redegørelse i forhold til virksomheder af statslig interesse.

Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende emner: Trafik, parkering, støj, højde af byggeriet, træer i Badeparken samt LED-belysning. Forvaltningen har udarbejdet et høringssnotat (bilag).

Løsninger

Enkelte høringssvar giver anledning til mindre tilføjelse/ændringer i lokalplanen.

Vedr. LED-belysning af stadionskærmen, langs Østvejen

Forvaltningen har på baggrund af høringssvar om bekymring om gene ved LED-effektlys på stadionskærmen fået udarbejdet analyse af synligheden af LED på stadionskærmen fra nabobebyggelser (bilag). Forvaltningen foreslår på den baggrund, at lokalplanens § 7.6 justeres, så der sættes lokalplanbestemmelse om, at LED-effektlys på stadionskærmen kun må sættes i en højde på op til 8,7 m (jf. terrænkoten på 40,00 jf. lokalplanens § 6.16.1) samt at LED-lyset skal udføres som en indirekte LED-belysning som ikke giver blændingsgener (jf. pkt. 4.1 i høringssnotatet).

Herudover tilføjes kommuneplantillæggets og lokalplanens redegørelse et afsnit foranlediget af henvendelsen fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen angående mulig påvirkning fra Varmecentralen på DTU. Redegørelsen konkluderer, at der ingen påvirkning sker, og der sker derfor ingen ændringer af hverken planer eller eksisterende miljøtilladelser som følge heraf (jf. pkt. 7.1 i høringsnotatet).

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

I forbindelse med planforslagene blev der udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten har været i høring parallelt med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. På baggrund af offentlighedsfasen og høringsvarene, er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen (bilag), som indeholder en redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, samt hvordan udtalelserne fra offentlighedsfasen er taget i betragtning ved den endelige vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget. Miljørapporten indgik i høringsperioden som et bilag til lokalplanforslaget. Ved vedtagelse af lokalplanen erstattes dette bilag af den sammenfattende redegørelse.

Strategisk ramme

Planforslagene er i overensstemmelse med gældende kommuneplanstrategi Byudvikling i balance, hvor salg og udvikling af området er omtalt, herunder om udvikling af studieboliger og anden publikumsorienteret service.

Videre proces

Endelig vedtagelse af lokalplan 307 og kommuneplantillæg 3/2021 annonceres på kommunens hjemmeside, og der fremsendes orientering herom til ejere og de personer/foreninger, der har afgivet høringssvar. Bygherre kan herefter indsende ansøgning om byggetilladelse. I behandlingen af denne indgår en lovpligtig screening om miljøkonsekvensvurdering (VVM-screening), hvor projektet analyseres både for anlægsfasen og driftsfasen. Byggemyndigheden træffer herefter afgørelse om, hvorvidt der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport gældende for projektet. Beslutning herom meddeles på kommunens hjemmeside, og byggearbejdet må ikke påbegyndes før kommunen har offentliggjort sin afgørelse.

I lokalplanen er beskrevet en aftale som kommunen har indgået med bygherre om at forbedre trafikforholdene. Dette arbejde vil kunne påbegyndes umiddelbart efter at aftalen er underskrevet, hvilket sker i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Forvaltningen vurderer dog, at arbejdet med trafikforbedringerne først vil blive udført sidst i byggeprocessen.

Kommunen vil herefter indlede overvejelser om planlægningen for de øvrige arealer inden for Lyngby Idrætsby, herunder undersøge muligheden for at aflyse ikke disponerede byggeretter i gældende lokalplaner.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. I forbindelse med udbygningsaftalen vil det være køber, som afholder alle udgifter hertil.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt 1.

Teknikudvalget anbefaler indstillingspunkt 2.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt 3.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Teknikudvalget, den 17. september 2024

Ad 2) Anbefalet, idet udvalget ønsker at følge støjpåvirkningen tæt.

Mette Schmidt Olsen (C) var fraværende under punktet. I stedet deltog John Tefke (C).

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Ad 1) Anbefalet.

Bilag

Forslag til lokalplan 307 Lyngby Stadion med bilag og miljørapport

Forslag til kommuneplantillæg 3-2021 Lyngby Stadion

Udbygningsaftale 29.08.2024 Lyngby Stadion

Referat af borgermøde om forslag til lokalplan 307 for Lyngby Stadion, den 14. maj 2024

Høringssvar lokalplan 307

Høringsnotat til lokalplan 307

Analyse af LED

Sammenfattende redegørelse

Oversigtskort

Punkt 5: Lokalplan 300 for udbygning af Engelsborgskolen - endelig vedtagelse (Beslutning)

01.02.05-P16-5-19

Resume

Forslag til Lokalplan 300 (bilag) for udbygning af Engelsborgskolen har været offentlig fremlagt i perioden 8. april 2024 til den 3. juni 2024. Der er indkommet 11 hørings svar. Hørings svarene er behandlet i vedlagte høringsnotat.

Sagen fremlægges med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanforslaget med de foreslåede ændringer af lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen godkendes endeligt med følgende ændringer:

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

Problemstilling

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

Løsninger

Formålet med lokalplanen er:

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

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

Høringssvarene koncentrerer sig om følgende hovedtemaer:

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

Forvaltningens bemærkninger og forslag til høringssvarene:

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

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

Bebyggelsens højde:

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

Placering af bebyggelse:

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

Bebyggelsens udseende:

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

Områdets grønne karakter:

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

Christian X's Allé. Desuden suppleres plantelisten med avnbøg som findes langs brandvejen og bornholmsk røn som findes i den høje hæk langs Engelsborgvej.

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

Strategisk ramme

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

Videre proces

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

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

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

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2024

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

Mail fra beboer vedlagt referatet (bilag).

Bilag

Referat fra borgermøde om LPforslag 300 den 22.4.2024

Høringssvar 2024

Høringsnotat til lokalplanforslag nr.

Bilag til høringsnotat

Oversigtskort

forslag til lokalplan 300 med ændringer og rettelser

Mail om lokalplan 300

Punkt 6: Forslag til Lokalplan 297 og kommuneplantillæg 4/2021 for ny daginstitution i Virum (Beslutning)

01.02.05-P16-5-23

Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til Lokalplan 297 samt forslag til kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2021. Lokalplanforslaget har til formål at give mulighed for at anvende området til offentligt formål, i form af skole, daginstitution og idrætsformål. Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme i tilknytning til lokalplanen. Planforslagene forslås fremlagt i offentlig høring i otte uger, og det forslås, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden. Planforslagene vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning på miljøet, hvorfor der ikke foreslås udarbejdet en miljørapport.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til lokalplan 297 og forslag til kommuneplantillæg 4/2021 godkendes og sendes i høring i 8 uger inden for det viste høringsområde.
2. der afholdes borgermøde i løbet af høringsperioden.
3. der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslagene.

Problemstilling

Byplanudvalget godkendte den 15. marts 2023 plangrundlag for lokalplan ved Skolebakken/Parcelvej. Det fremlagte lokalplanforslag skal blandt andet give mulighed for at afhjælpe kommunens daginstitutioners mangel. Lokalplanforslaget giver mulighed for at området kan anvendes til offentligt formål i form af skole, daginstitution, idrætsformål.

Byplanudvalget besluttede også, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor den nuværende afgrænsning af kommuneplanramme 4.2.30 og kommuneplanramme 4.2.70 ændres, og der udlægges et nyt rammeområde 4.2.34. Det nye rammeområde får samme geografiske udstrækning som lokalplanområdet. Anvendelsen fastlægges til offentligt formål, skole, daginstitution, idrætsformål.

Kommunalbestyrelsen godkendte 2. maj 2024 sag vedrørende Arkitekturrådets udtalelse om daginstitutionen på Skolebakken/Parcelvej. Arkitekturrådets foreslog blandt andet, at der i projektet blev arbejdet med det arkitektoniske udtryk, så det i højere grad afspejler den omkringliggende villabebyggelse. Yderligere anbefalede Arkitekturrådet en bearbejdning af kantzonen mod vej, så den i højere grad afspejler områdets villapræg. På baggrund af Arkitekturrådets anbefalinger blev bygningens farve ændret til lyst træ. Desuden er der arbejdet med en bearbejdning af kantzonen, således den fremstår mere grøn.

Løsninger

Forvaltningen fremlægger Forslag til Lokalplan 297 for et område ved Skolebakken/Parcelvej (bilag) samt Forslag til kommuneplantillæg 4/2021 - Skolebakken (bilag).

Anvendelse

Forslag til Lokalplan 297 giver mulighed for, at området kan anvendes til offentlige formål, skole, daginstitution og idrætsformål.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene. Bebyggelse må opføres i en etage med udnyttet tagetage og må ikke overstige 8,5 meter i højden eller føres over kote 48,5. For offentlige formål gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må

overstige 40. I delområde 1 udlægges der ligeledes byggefelter, som sekundær bebyggelse skal placeres inden for. Indenfor delområde 2 kan der samlet set max. opføres 100 m² sekundær bebyggelse.

Lokalplanområdets opdeles i to delområder. I delområde 1 ved Skolebakken, hvor daginstitutionen placeres, skal der etableres udendørs opholdsareal til brug for daginstitutionen. Det primære legeområde etableres syd for daginstitutionen. Placeringen mod syd sikrer integration med de udendørs arealer til Virum Skole. Sammenhængen mellem Virum Skole og den nye daginstitution skal fungere både funktionelt og visuelt.

Virum Skole råder i dag over en del af lokalplanens område, som anvendes til udendørs opholdsareal. Arealet omfatter ca. 1250 m². Der skal fremadrettet sikres et mindst tilsvarende areal inden for delområde 2 til brug som udendørs opholdsareal for Virum Skole. Delområde 2 kan disponeres på flere måder. Der skal etableres en ny overkørsel mod Parcelvej/Frederiksdalsvej, og i forbindelse med overkørslen skal der etableres et parkeringsområde til brug for daginstitutionen. Fra parkeringsarealet etableres en offentlig tilgængelig stiforbindelse til daginstitutionen. Yderligere skal der indenfor delområde 2 etableres et udendørs opholdsareal til Virum Skole. Arealet skal mindst være på 1250 m² men kan også være større, afhængigt af den overordnede disponering af delområde 2.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Daginstitutionen udføres som en klynge af mindre huse. Facaderne skal være i lodret profileret træbeklædning med fer og not løsning. Træet skal fremstå som ubehandlet træ. Tage skal udføres i mat, lyst stål.

Facader på sekundær bebyggelse skal være i træ med lodret profileret træbeklædning og tage skal udføres som grønne tage med beplantning eller som mørkt tagpap med trekantslister.

Trafikale forhold, herunder parkering

Der er ikke i Kommuneplan 2021 fastlagt parkeringsnormer for daginstitutioner. Af kommuneplanen fremgår det, at parkeringsbehovet skal vurderes i det konkrete tilfælde. Lyngby-Taarbæk Kommune har på den baggrund fået udarbejdet trafikvurderinger, hvori trafikikkerheden samt parkeringsbehovet er vurderet. Yderligere er der udarbejdet et skitseprojekt for parkeringsarealets tilslutning til Parcelvej/Frederiksdalsvej.

Det er i trafikvurderingerne blevet anbefalet, at sikre vejadgang for bilister fra både Skolebakken og Parcelvej/Frederiksdalsvej, for at fordele trafikken til daginstitutionen. Der etableres parkeringspladser i direkte tilknytning til den ny daginstitution på Skolebakken. Herudover vil der være parkeringspladser ved Parcelvej/Frederiksdalsvej, som kan benyttes af besøgende/ansatte til daginstitutionen på Skolebakken. Adgangen til parkeringspladsen ved Parcelvej/Frederiksdalsvej vil blive etableret som et ekstra 'ben' i det signalregulerede kryds, så trafikken ind til parkeringspladsen ikke kommer ned ad Parcelvej, hvor skoletrafikken er. Det betyder, at trafikken til daginstitutionen ikke belaster Parcelvej som skolevej. Der etableres en gang og cykelsti fra parkeringspladsen, som ledes ind sammen med det nye ben i signalanlægget ved Frederiksdalsvej/Parcelvej, til daginstitutionen. Stien føres videre ned til skolens matrikel, hvor det er muligt for skolebørn, at cykle de sidste ca. 100 meter på interne 'stier'/brandvej på skolens matrikel, for at komme ned til skolens cykelstativer. Den nye sti vil derfor være et supplement til Parcelvej, som en sikker skolevej for cyklister og fodgængere. På skolebakken er der etableret 40 km/t zone og etableret bump for at forbedre skolevejen og vejen til daginstitutionen. Trafikken vil erfaringsmæssigt sprede sig over flere timer om morgenen til en daginstitution, og derfor vil der været en meget begrænset stigning af trafik i det tidsrum, som skolebørnene ankommer til skole, hvad enten det er til fods, cykel eller i bil.

Der har været dialog med skoleledelsen og skolebestyrelsen om de trafikale løsninger, fx om stien fra signalkrydset ved Frederiksdalsvej/Parcelvej og ned til skolens arealer, som netop betyder at både cyklende og gående skolebørn kan vælge at køre den vej til skolens cykelstativer.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet trafik- og parkeringsanalyser. Den seneste trafikanalyse tager udgangspunkt i et scenarie, hvor der laves en daginstitution udelukkende for otte børnehavegrupper. Umiddelbart planlægges det at lave en daginstitution til otte børnegrupper fordelt ligeligt med fire børnehavegrupper og fire vuggestuegrupper. Der er flere børn pr. børnegrupper i en børnehave end i en vuggestue, hvorfor et scenarie udelukkende med børnehavegrupper udløser et større parkeringsbehov end et scenarie, hvor der er halvt af hvert. I parkeringsanalysen er der anvendt et gennemsnitstal på parkeringsnormer for fire kommuner. Med dette udgangspunkt vil der være behov for 35 bilparkeringspladser og 29 cykelparkeringspladser til en daginstitution med otte børnehavegrupper. Det forventes, at der etableres en daginstitution med fire børnehavegrupper og fire vuggestuegrupper, hvorfor parkeringstallet vil være noget lavere. Lokalplanen udpeger dermed to områder til parkering, hvor der samlet set etableres 30 parkeringspladser til biler og 29 parkeringspladser til cykler. 10 af parkeringspladserne skal anlægges på parkeringsarealet i delområde 1, ellers er fordelingen af parkeringspladser mellem de to områder ikke fastlagt.

I parkeringsområdet i delområde 2 er der mulighed for at etablere flere parkeringspladser end der umiddelbart er behov for til daginstitutionen, for at give mulighed for fleksibilitet ift. fordelingen af børnegrupper fremadrettet. Parkeringsbehovet for cykelparkering er ligeledes blevet vurderet. Der etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed af hovedindgangen til daginstitutionen. En del af cykelparkering skal være overdækket. Den resterende cykelparkering skal etableres hvor den offentlige tilgængelige sti møder daginstitutionens område. Behovet for cykelparkering vil være størst i umiddelbar nærhed af daginstitutionen, hvorfor de fleste cykelparkeringspladser forventes anlagt i dette område. Ved indgangen til daginstitutionen etableres der 12 almindelige cykelparkeringspladser samt 10 overdækkede cykelparkeringspladser, foruden et overdækket areal på minimum 7 m² til cykelanhængere og specialcykler. De resterende cykelparkeringspladser forventes anlagt i området, hvor den offentligt tilgængelige sti møder daginstitutionens område.

Ubebyggede arealer

For at bevare det grønne udtryk mod vej skal der langs Skolebakken etableres hæk. Mod villagrundene mod nord skal der etableres et fast hegn foruden en hæk. Det faste hegn skal placeres mod daginstitutionen med hæk på ydersiden mod naboer. Det faste hegn skal etableres for at minimere gener fra blandt andet billygter på parkeringsområderne.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg 4/2021 - giver mulighed for, at nyt rammeområde Skolebakken/parcelvej kan anvendes til offentlige formål, daginstitution, skole og idrætsformål.

Strategisk ramme

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

Videre proces

Planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger. Der afholdes borgermøde i løbet af høringen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler pkt 1-2.

Teknikudvalget anbefaler pkt. 3.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Teknikudvalget, den 17. september 2024

Ad 3) Anbefalet, idet udvalget ønsker, at forvaltningen genbesøger analysen af den samlede trafikafvikling omkring skolen, og at forvaltningen i dialog med skolen undersøger hvilke tiltag og virkemidler, der evt. kan benyttes til at begrænse trafikken til skolen.

Mette Schmidt Olsen (C) var fraværende under punktet. I stedet deltog John Tefke (C).

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Ad 1) Anbefalet, idet udvalget inden borgermødet ønsker, at forvaltningen genbesøger analysen af den samlede trafikafvikling omkring skolen, og at forvaltningen i dialog med skolen undersøger hvilke tiltag og virkemidler, der evt. kan benyttes til at begrænse trafikken til skolen med særligt fokus på sikkerhed.

Ad 2) Anbefalet.

Mail fra beboere vedlagt referatet (bilag).

Bilag

Lokalplanforslag 297 for et område ved Skolebakken og Parcelvej

Forslag til kommuneplantillæg 4 til KP 2021

Afgrænsning af høringsområde

Miljøscreening af Lokalplanforslag 297 og kommuneplantillæg 42021

Oversigtskort

Mail om lokalplan 297

Punkt 7: Geels Plads 2- afklaring af ansøgning om fortætning og ændret anvendelse (Beslutning)

01.02.00-P16-2-24

Resume

KFI, ejer af Geels plads 2 og Frederiksdalsvej 65 (Geels Plads) har henvendt sig vedrørende udvikling af området. Ejeren vil gerne modernisere og fortætte Geels Plads og ønsker, at ny planlægning giver mulighed for et kombinationsbyggeri med detailhandel, boliger og liberalt erhverv. Udvalget skal tage stilling til, om forvaltningen skal gå i dialog med ejeren med henblik på en konkretisering af projektideen, så der senere kan fremlægges et egentligt plangrundlag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget godkender, at forvaltningen går i dialog med ejeren med henblik på en konkretisering af projektideen, så der senere kan fremlægges et egentligt plangrundlag.
2. forvaltningen arbejder videre med forslag om, at krav til parkering vurderes særskilt, så parkering i den samlede bebyggelse, herunder om fx parkering på kommunens areal, ligesom i dag, kan indgå i den samlede parkeringsdækning i bebyggelsen.
3. der stilles krav om udarbejdelse af en trafik- og parkeringsanalyse, som grundlag for at vurdere trafikbelastning samt parkeringsbehov ved en udbygning.

Problemstilling

Kommunen har modtaget en anmodning om udbygning (bilag) fra KFI, ejer af Geels Plads 2 og Frederiksdalsvej 65 (Geels Plads). Ejer ønsker en fortætning samt en bredere anvendelse af Geels Plads end det, der er muligt i dag (bilag).

Eksisterende forhold

Området rummer i dag bebyggelse til centerformål med butikker, offentlig og privat service, kontorer og liberale erhverv med tilhørende parkeringspladser.

De ældste dele af bebyggelsen er opført i 1958, mens der i 1973 og i 1999 er sket ombygninger/tilbygninger. Butikkerne er koncentreret i den nordlige del af området omkring et torveareal.

Ifølge ansøger fremstår dagligvarebutikken (Meny) utidssvarende, og som følge af Rema1000 og Føtex på modsatte side af Frederiksdalsvej opleves en stigende konkurrence, der medfører butikstomgang.

Bebyggelserne fremtræder med pudsede/vandskurede facader. Området kan tilgås fra parkeringspladsen og for gående via en trappe fra Frederiksdalsvej. Bygningerne har store sammenhængende butiksrunder mod torvearealet og Geels Plads. Den højeste bygning på tre etager rummer bl.a. lægeklinikker. Området er omkranset af parkeringspladser, der anvendes af brugere af Virumhallerne, beboelsejendommene og de handlende.

Fremtidige forhold

KFI ønsker at sikre butikstorvets fremtidige driftsgrundlag ved at udvide og samle dagligvarebutikken på en etage. Derudover ønskes området fortættet med boliger samt yderligere liberalt erhverv. Bygningens facader ønskes åbnet med store vinduespartier mod Frederiksdalsvej.

Skitseforslaget viser volumestudier af tre mulige modeller for fortætning og omdannelse af området. Modellerne viser variation i bebyggelsens højde samt i antal og placering af boliger. Boligerne foreslås udført som seniorboliger i varierende størrelser og indretning. Model A rummer ca. 30 seniorboliger i et kombinationsbyggeri med Meny i stueetagen. Model B rummer, udover de 30 boliger i kombinationsbyggeriet, også ca. 12 boliger i "højhuset", hvor der i dag er liberalt erhverv. I model C etableres 24 boliger i et mindre kombinationsbyggeri samt ca. 6 nye tagboliger på hjørnebygningen mod Frederiksdalsvej.

De små butikker langs jernbanen ønskes i alle tre modeller nedrevet, så der gives plads til en omdisponering samt udvidelse af Meny. Stueetagen mod øst ønskes ombygget til nye detailbutikker med indgang fra Geels Plads. Vareleveringen, som i dag opleves utryk og usikker for gående og cyklister, flyttes til parkeringsarealet mod banen. KFI vil desuden arbejde på at skabe et attraktivt offentligt byrum med plads til en café.

Kommuneplan og lokalplan

Geels Plads er omfattet af Lokalplan 225 og Kommuneplanramme 4.1.02, der udlægger områdets generelle anvendelse til centerformål og med specifik anvendelse til dagligvarebutikker, publikumsorienteret service, offentlig service, kontor og liberale erhverv. Kommuneplanen fastsætter yderligere, at stueetagen reserveres til detailhandel og anden publikumsorienteret service, mens øvrige etager reserveres til kontor og liberalt erhverv. Bebyggelsesprocenten er 90 for området som helhed, og der må maksimalt bygges i tre etager. Forvaltningen vurderer, at ønsket om etablering af boliger kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Der vil ligeledes skulle udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, hvis der bygges i mere end tre etager eller med en højere bebyggelsesprocent.

Området ligger stationsnært.

Detailhandel

Virum bymidte (bilag) har 16 dagligvarebutikker og 10 udvalgsvarebutikker med et samlet bruttoareal til detailhandel på 10.400 m². Samlet må der i alt i Virum bymidte være 12.000 m² til detailhandel. Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 3.500 m² og en udvalgsvarebutik må maksimalt være 500 m². I detailhandelsanalysen fra 2022 konkluderer Cowi, at Virum bydel fra 2018-2022 har oplevet en stigning i antallet af dagligvarebutikker fra 15 til 19 butikker - særligt Virum bymidte med etableringen af FøtexFood og Rema1000 har fået et større udbud. Den generelle udviklingstendens er, at etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærper konkurrencesituationen generelt. Cowi konkluderer desuden, at kommunens bymidter skal fastholdes som det lokale mødested, hvor et attraktivt bymiljø har afgørende betydning. I det videre arbejde kan der blive behov for at belyse detailhandlen yderligere.

Trafik og parkering

Sagen bør ift. parkering til detailhandel ses i sammenhæng med sagerne om udvikling af Lundtofteparken 45 og Brede Torv jf. BY 14. august 2024 punkt nr. 8 og 9.

Områderne er planlagt og tegnet i en tid, hvor parkering til butikker ikke er etableret på egen grund. I gældende lokalplan 225 forudsættes en del af parkeringsarealet placeret på areal ejet af henholdsvis Lyngby-Taarbæk Kommune (mat.nr: 7ez - Virum by, Virum) og BaneDanmark (mat.nr: 134a - Virum by, Virum). KFI lejer 1600 m² af BaneDanmarks areal til parkering.

I Kommuneplan 2021 er parkeringsnormen for biler til dagligvarebutikker 1 p-plads /35 m² etageareal. For etageboliger gælder 1,5 p-plads/bolig, dog 1 p-plads for boliger på maksimalt 65 m² etageareal, og 1 p-plads/100 m² etageareal for ungdomsboliger. For liberalt erhverv arbejdes der med en parkeringsnorm svarende til kontor, dvs. 1 p-plads /50 m². Kommuneplanen giver mulighed for, efter konkret vurdering, at reducere parkeringsnormen ved placering i stationsnært kerneområde. Parkeringskravet kan reduceres med op til 10% for boliger og 25% for erhverv (kontor, detailhandel m.m.). På det foreløbige grundlag anslår KFI, at der ved en udbygning af området skal tilvejebringes mellem 133 til 139

parkeringspladser afhængig af udbygningsmodel. KFI forudsætter, at der gives mulighed for en reduceret parkeringsnorm pga. udbygning i et stationsnært kerneområde.

Parkeringen foreslås placeret på flere matrikler, som i dag, samt ved etablering af en parkeringskælder.

KFI ønsker at ændre eksisterende parkeringsplads samt ind- og udkørsel fra Geels Plads, så der skabes separat ind- og udkørsel. KFI foreslår desuden at parkeringspladserne på BaneDanmarks matrikel flyttes tættere på banen, så der er plads til varelevering på bagsiden af det nye kombinationsbyggeri. Forvaltningen vurderer, at adgangsvejen til varelevering formentlig vil ligge over BaneDanmarks matrikel, mens den primære adgang fortsat vil være fra Geels Plads (kommunevej). Forvaltningen gør opmærksom på, at denne løsning kræver, at KFI indgår en aftale med Banedanmark om færdselsret. Der er i dag tinglyst en servitut vedr. BaneDanmarks rettigheder på matr.nr. 134a, som kan have betydning for disponering af projektet.

Løsninger

Detailhandel

En modernisering og udvidelse af dagligvarebutikken, et bredere butikstilbud og etableringen af et mindre lokalt mødested kan gavne området. Ansøger skal derfor sikre byrummets kvalitet ved at investere i ”mødefunktioner”, herunder beplantning, bænke, belysning samt sikre gode opholdssteder i læ mm. Det er dog forvaltningens vurdering, at en udvidelse af Meny alene for at sikre bedre konkurrencevilkår ikke er en planmæssig begrundelse. Planlægningen for Geels Plads skal derfor ses i sammenhæng med, hvad det reelle behov for en større dagligvarebutik er i området.

Boliger

Etablering af boliger i området ved Geels Plads skal indpasses i området, så oplevelsen af Geels Plads som lukket ikke forstærkes. Ansøger ønsker at etablere seniorboliger. Det er i dag ikke muligt, jf. Planloven, at fastsætte bestemmelser om at boligerne skal være forbeholdt seniorer. Lyngby Taarbæk Kommune vil derfor ikke have bemyndigelse til at håndhæve, at boligerne rent faktisk benyttes som seniorboliger.

Ved ny bebyggelse skal kvaliteten sikres ved, at de rekreative arealer får den nødvendige størrelse og dagslys. Forvaltningen vurderer, at det kan være vanskeligt at tilvejebringe de nødvendige friarealer til de foreslåede boliger, hvorfor dette aspekt skal belyses yderligere, herunder at altaner og tagterrasser ikke vil være påvirket af støj, fra især banen, men også støj fra varelevering mv.

Forvaltningen vurderer, at området med udbygning udnyttes intensivt, og bebyggelsen vil derfor kunne opleves som en markant og lukket skærm mod de omkringliggende veje.

Parkering og trafikafvikling

Parkering til både udvidelse af dagligvarebutikken samt eventuelle nye boliger og erhverv skal efterleve kommuneplanens generelle rammer for parkeringsnormer (bilag), der fastlægger, at parkeringspladser skal anlægges på egen grund. Dette vurderes ikke at være muligt – særligt set i lyset af, at parkering i dag løses på flere matrikler. Forvaltningen foreslår på den baggrund, at der arbejdes videre med forslag om, at krav til parkering vurderes særskilt, så parkering i den samlede bebyggelse, herunder om fx parkering på kommunens areal, ligesom i dag, kan indgå i den samlede parkeringsdækning i bebyggelsen.

Forvaltningen har på nuværende stade ikke vurderet trafikafviklingen i området ved en udvidelse af dagligvarebutikken på Geels Plads. KFI's ejendomme grænser op til Frederiksdalsvej, der forbinder Kongevejen med Virum og er derfor en

befærdet trafikvej med gennemsnitligt 8793 motorkøretøjer på et hverdagsdøgn. Desuden genererer skolen, idrætshallen og dagligvarebutikkerne en del trafik i området, især i spidstimerne.

Lyngby-Taarbæk Kommunen fik i 2019 udarbejde en parkeringsanalyse af flere områder i kommunen. For Virum bydel konkluderer Cowi, at der på daværende tidspunkt er en god balance mellem udbud og efterspørgsel og parkeringsdækningen. Eftersom byggeriet på ”posthusgrunden” var under opførsel, da analysen blev foretaget, vurderer forvaltningen, at det vil være hensigtsmæssigt at få udarbejdet en ny trafik- og parkeringsanalyse, som grundlag for at vurdere trafikbelastning samt parkeringsbehov ved en udbygning af KFI’s ejendomme.

Strategisk ramme

I Byudvikling i Balance 2023 er et af fire overordnede emner ”Stærkt handelsliv. I afsnittet beskrives blandt andet kommunens ønske om, at bymidterne i Virum og Sorgenfri, bydelscentret på Lyngbygårdvej samt alle seks lokalcentre fortsat skal danne rammer om et attraktivt byliv og et varieret udbud af kultur- og handelsliv. Etablering af en tidssvarende dagligvarebutik samt nyt offentligt byrum vil støtte op om ovenstående.

Kommunalbestyrelsen vedtog Helhedsplan for Virum bymidte den 2. november 2017.

Projektforslaget følger intentionerne i helhedsplanen om, at en ombygning af Geels Plads kan give bymidten et bymæssigt løft. Der er et stort potentiale i at få åbnet supermarkedets facade op med vindues- og indgangspartier mod Frederiksdalvej og butikstorvet på Geels Plads f.eks. omkranset af caféer eller mindre butikker. Målet i helhedsplanen er, at Geels Plads bliver et attraktivt handels- og opholdsområde tilgængeligt for alle borgerne i Virum.

Videre proces

Godkender udvalget forvaltningens indstilling, vil forvaltningen gå i dialog med ejeren om udvikling af Geels Plads, så der senere kan fremlægges et egentligt projektforslag med henblik på, at udvalget kan tage stilling til et plangrundlag. I forbindelse med plangrundlaget skal bl.a. højder, facader, friarealer til boligerne, støj samt trafik- og parkeringsforhold mv. belyses og bearbejdes yderligere. Forvaltningen foreslår desuden, at Arkitekturrådet inddrages.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Ad 1-3)

Claus Bøgh Svenningsen (D) stemte imod.

Herefter godkendt, idet udvalget ønsker, at der i den videre dialog blandt andet indgår en bearbejdning af facaderne i byggeriet, så de fremstår mere åbne og med større variation.

Desuden ønsker udvalget, at der i trafik- og parkeringsanalysen indgår trafiksikkerhedsmæssige vurderinger i forbindelse med den fremtidige varelevering.

Bilag

Geels Plads Anmodning om udbygning

Geels Plads projektpræsentation

Kortbilag Geels Plads - bilag

Oversigt over ejerforhold og parkeringsnorm

Oversigtskort

Punkt 8: Buddingevej 88 - Nedlæggelse af klubværelser (Beslutning)

02.34.02-P19-158-24

Resume

Kommunen har modtaget en ansøgning om lovliggørelse af nedlæggelse af klubværelser. Nedlæggelse af klubværelser kræver tilladelse i henhold til lov om boligforhold. Der skal tages stilling til, om man ønsker at godkende nedlæggelse af klubværelser, eller om der skal ske fysisk lovliggørelse ved at tilbageføre ejendommen til 18 boliger.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag på nedlæggelse af klubværelser, og der igangsættes fysisk lovliggørelse.

Problemstilling

Kommunen har modtaget en ansøgning om lovliggørelse af nedlæggelse af klubværelser. Ifølge BBR er der registreret 18 klubværelser på 1. sal. Værelserne er ifølge BBR mellem 21 m² og 25 m². I stueetagen er der erhverv.

Ejerne af ejendommen har søgt om lovliggørelse af nedlæggelse af klubværelser, idet 16 af klubværelserne er lagt sammen til 8 værelses boligenheder. Det fremgår af sagen, at sammenlægningen er sket ved at der er etableret et dørhul mellem værelserne. To af klubværelserne er ikke lagt sammen. Dvs. at der nu er 10 boliger istedet for 18 og de 8 af dem er blevet dobbelt så store, cirka 42 til 50 m².

Det er oplyst af ejerne at der er et fælleskøkken, 4 fælles badeværelser med toilet samt to gæstetoiletter. Ejer har efterfølgende oplyst at det ikke er optimalt at være 18 beboere til et lille fælles køkken. I dag har ejendommen 10 beboere.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.2.88 Buddingevej, Syd som udlægger området til etageboliger.

Lovgrundlag

Nedlæggelse af klubværelser kræver tilladelse i henhold til Lov om Boligforhold, jævnfør § 3 stk. 1;

Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Hensigten er at sikre, at både enkeltværelser, som hidtil har været benyttet til beboelse, og enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, kun kan nedlægges, hvis kommunalbestyrelsen giver samtykke hertil.

Løsninger

Definitionen på klubværelser er, at det er etværelses boliger som primært henvender sig til unge mennesker. Ligesom kollegieværelser har de fælles faciliteter såsom køkken, bad, med videre. Priserne er typisk også overkommelige.

Det er forvaltningens vurdering, at når man nedlægger klubværelserne ved at samle værelserne til toværelses boligenheder, mindskes udbuddet af klubværelser. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at det er forholdsvis let at genskabe klubværelserne, idet det er oplyst, at de toværelses boliger alene er skabt ved et dørhul mellem to klubværelser. Der er fortsat fælles bad, toilet og køkken.

Værelserne er ifølge ejer lejet ud. Lejernes forhold er reguleret af lejekontrakten og lejeloven. Hvis udvalget beslutter, at de toværelses boligenheder skal tilbageføres til klubværelser vil ejer af ejendommen være forpligtet til at gennemføre de nødvendige lovliggørende arbejder. Det gælder selvom det får konsekvenser for de pågældende lejere, som dermed mister den direkte adgang mellem de to værelser i lejemålet. Lovliggørelsen vil ikke nødvendigvis få anden betydning for de nuværende lejere.

Såfremt udvalget er positiv indstillet på nedlæggelse af klubværelser kan Lov om boligforhold ikke forhindre at toværelses boligenheder på sigt indrettes til lejligheder med eget køkken og bad. Efter lejeloven har udlejer dog ikke ret til at lave ændringer i eksisterende lejemål, som væsentligt og varigt ændrer på lejemålet. Ejer af ejendommen kan heller ikke opsige de nuværende lejere med den begrundelse, at boligerne skal ombygges.

Strategisk ramme

Variert boligudbud jf. kommuneplanen.

Videre proces

Såfremt udvalget er godkender forvaltningens indstilling, vil forvaltningen meddele afslag på det ansøgte samt påbyde ejer at genetablere, således at der igen er 18 klubværelser/etværelses boliger.

Såfremt udvalget er afslår forvaltningens indstilling, vil forvaltningen først undersøge om forholdet kræver byggetilladelse og derefter udstede en tilladelse i henhold til lov om boligforhold.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Godkendt, idet det bemærkes, at den fysiske lovliggørelse først kan ske ved udflytning.

Bilag

Ansøgning Buddingevej 88

Oversigtskort

Punkt 9: Skovbrynet 44 - Anvendelsesændring til skole (Beslutning)

02.34.02-P19-396-22

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at ændre anvendelsen af Skovbrynet 44 til skole i tilknytning til Sorgenfri Skolen. I forbindelse med ansøgningen søges der om dispensation fra bygningsreglementets krav til niveaufri adgang ved at etablere én lift til den ene indgang. Da der er tale om en dispensationsansøgning, der vedrører en kommunal ejendom, skal Byplanudvalget beslutte, om dispensationen kan meddeles.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til at der etableres en platformlift for at sikre niveaufri adgang til bygningens ene yderdør.

Problemstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker tilladelse til permanent at ændre anvendelsen af bygningen på Skovbrynet 44 til fra bolig formål til skole (bilag). For nuværende er det intentionen, at bygningen skal anvendes til undervisning af en mindre klasse bestående af 5 elever. I forbindelse med ansøgningen om anvendelsesændring, ansøger kommunen ligeledes om dispensation fra krav om niveaufri adgang (bilag). Bygningsreglementet 2018 § 51, stk. 2, pkt. 1 fastsætter at der skal være niveaufri adgang ved alle yderdøre. Formålet med bygningsreglementets krav til niveaufri adgang er at sikre, at alle brugere har mulighed for ved egen hjælp at komme ind i bygninger samt bruge bygningernes funktioner.

Den eksisterende bygning er oprindeligt opført som bolig i 1935. Der er i 2014 givet midlertidig dispensation til anvendelse som skovbørnehave, med dispensation fra bygningsreglementets krav til niveaufri adgang med den begrundelse, at der var tale om en skovbørnehave, der kun i begrænset omfang ville benytte de indendørs lokaler, at skovbørnehave kræver en vis mobilitet, samt at der var tale om en midlertidig anvendelse.

Løsninger

I forbindelse med ansøgningen om anvendelsesændringen har kommunen fremsendt redegørelse for, at der vil sikres tilgængelighed ved at etablere en platformlift til bagsiden af bygningen (bilag).

Idet der ansøges om alene at etablere niveaufri adgang til én af bygningens yderdøre, kræver forholdet dispensation fra Bygningsreglementet 2018 § 51, stk. 2, pkt. 1, hvor der stilles krav om niveaufri adgang ved alle yderdøre.

Såfremt liften til en yderdør etableres i overensstemmelse med Bygningsreglementets kapitel 2, vurderer bygningsmyndigheden, at der kan dispenseres fra krav om etablering af niveaufri adgang ved samtlige af bygningens yderdøre, idet der er tale om en eksisterende mindre bygning.

Strategisk ramme

Det ansøgte er i overensstemmelse med Kommuneplanen, da Kommuneplanen udlægger rammeområdet 3.3.30 – Sorgenfri Skole til område til offentlige formål og offentlig service.

Den ansøgte anvendelsesændring er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer.

Herudover er ombygningen i overensstemmelse med Bæredygtighedsstrategien. At genanvende en eksisterende bygning til nye formål, betyder et mindre ressourceforbrug.

Med etablering af lift, vil bygningen kunne anvendes af gangbesværede, hvilket er i tråd med kommunens Strategi for tilgængelighed af d. 18.09.2023.

Videre proces

Følges forvaltningens indstilling, vil bygningsmyndigheden meddele dispensation i forbindelse med en byggetilladelse til anvendelsesændring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Godkendt.

Bilag

Situationsplan

Ansøgning om anvendelsesændring og dispensation

Facade med lift

Oversigtskort

Punkt 10: Ulrikkenborg Alle 53 - Ny bebyggelse (Beslutning)

02.00.00-P19-334-23

Resume

Der søges om principiel tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus i ejendommens baghave samt at udstykke ejendommen i to ejendomme. Ejendommens baghave er omfattet af tinglyst bebyggelsesforbud, hvorfor det ansøgte kun vil være muligt, hvis kommunen ophæver eller undlader af håndhæve dette forbud. Byplanudvalget har 16. marts 2022, punkt 11 behandlet en lignende ansøgning, hvor udvalget besluttede at håndhæve bebyggelsesforbuddet ved at nedlægge forbud efter planlovens § 43. Der skal med sagen tages stilling til om bebyggelsesforbuddet skal håndhæves eller ikke.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det tinglyste bebyggelsesforbud håndhæves efter planlovens § 43.

Problemstilling

Ejendommen er på 1.403 m² og bebygget med et fritliggende enfamiliehus på 140 m².

Byplanudvalget behandlede 16. marts 2022 en lignende ansøgning (bilag), og ansøger oplyser, at argumenter og begrundelser anført i forbindelse med ansøgningen fra 2021 fortsat er gældende, men at der nu kun søges om opførelse af et fritliggende enfamiliehus på ca. 168 m² og dermed en bebyggelsesprocent på ca. 24, samt at huset opføres i funkisstil og 2 fulde etager med ca. 4,30 m til nordligt naboskel (bilag) for blandt andet at imødegå naboernes indsigelser fremsat i 2021.

Ansøgningen fra 2021 omhandlede et fritliggende enfamiliehus på 204 m² i 1½ etage med ca. 3 m til nordligt naboskel og en bebyggelsesprocent på ca. 29.

Nuværende udstykningsforslag er identisk med udstykningsforslaget fra 2021. Den nye ejendom vil få et grundareal på mindst 700 m² og adgang til Ulrikkenborg Alle via koteletben. Restejendommen vil også få et areal på ca. 700 m².

Ansøger anfører som supplerende begrundelser, at når bebyggelsesprocenten kun er 24, kan man ikke længere tale om utilsigtet fortætning, samt at ved opførelse af det nye hus i funkisstil og 2 fulde etager sikres den ensartede arkitektur og harmoniske byggestil i området. Ansøger oplyser endvidere, at ejere er villige til at tinglyse servitutter, der dels forhindrer yderligere bebyggelse på den nye ejendom og dels sikrer bevaring af eksisterende beplantning mod Nøddevænget.

Ansøgningens øvrige oplysninger, argumenter og begrundelser er ligeledes fremført i forbindelse med ansøgningen og partshøringsindlæg fra 2021 (bilag), hvor kommunen har vurderet og taget stilling til disse dels ved Byplanudvalgets behandling 16. marts 2022 og dels i det meddelte forbud efter planlovens § 43. Derudover har Planklagenævnet taget stilling til disse, idet ejere påklagede § 43 forbuddet til Planklagenævnet. Nævnet ophævede 14. december 2022 § 43 forbuddet, idet varsel af forbuddet kun var sendt til landinspektør og ikke til ejendommens ejere (bilag). Planklagenævnet meddelte dog samtidigt, at nævnet ikke kunne give klagerne medhold i deres klagepunkter. Planklagenævnet fandt blandt andet, at kommunen i den konkrete sag havde haft en tilstrækkelig tungtvejende aktuel planlægningsmæssig interesse i at håndhæve bebyggelsesforbuddet samt, at kommunen havde overholdt de forvaltningsretlige lighedsgrundsætninger og proportionalitetsprincipper. Forvaltningen har som konsekvens af nævnets afgørelse varslet og efterfølgende 25. januar 2024 meddelt nyt § 43 forbud (bilag), som ejere ikke har påklaget.

Plangrundlag og området

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Ejendommen er beliggende indenfor to kommuneplanrammer (bilag). Baghaven er omfattet af rammeområde 2.1.66 - tæt-lav boligbebyggelse, max 2 etager og 40%, bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres, mens resten af ejendommen er omfattet af rammeområde 2.1.60 - åben-lav boligbebyggelse, fritliggende bygninger med 1 til 2 boliger (afhængig af grundstørrelse), max 1½ etage og 30%.

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

En del af ejendommen (baghaven) er omfattet af tinglyst bebyggelsesforbud fra 1941 (bilag).

Omkringliggende ejendomme i åben-lav er blandede fritliggende en- og tofamiliehuse i 1½-2 etager. Nærmeste naboer Ulrikkenborg Alle 51 og 55 er henholdsvis ét enfamiliehus i 1½ etage på 920 m² grund og ét tofamiliehus i 2 etager på 1.018 m² grund. Tæt-lav området består af dobbelthuse i funkisstil i 2 fulde etager med grunde på ca. 515 m² (Nøddevænget) og 740 m² (Blomstervænget). Området er overordnet ikke kendetegnet ved koteletben.

Løsninger

Partshøringer

Gennemført partshøring af omkringliggende naboejendomme (Blomstervænget 38, 40 og 42, Nøddevænget 5, 7 og 9 og Ulrikkenborg Alle 51, 55, st. og 55, 1.) har medført en samlet indsigelse fra advokat på vegne af alle hørte ejendomme samt Nøddevænget 3, men undtaget Ulrikkenborg Alle 55, st. Derudover har ejere af Blomstervænget 40 og 42 og Ulrikkenborg Alle 51 fremsendt supplerende indsigelser (bilag). Ansøger/ejere har fremsendt bemærkninger til de indkomne indsigelser (bilag). Forvaltningen har udarbejdet resumé af modtagne indsigelser og ansøgers/ejeres bemærkninger (bilag).

Forvaltningens vurdering

Opførelse af det ansøgte nye hus i baghaven af ejendommen Ulrikkenborg Alle 53 vil være i strid med tinglyst bebyggelsesforbud fra 1941. Baghaven har siden udstykning af området i 1936 henligget ubenyttet og havde i 1941 mistet sin betydning som parkeringsplads, der var den anvendelse, som arealet var tiltænkt ved udstykning af området. Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsesforbuddet blev tinglyst for at sikre, at arealet fremadrettet forblev friholdt for bebyggelse. Dette hensyn skønnes fortsat at være planmæssigt relevant, hvilket Planklagenævnet ligeledes har vurderet i sin afgørelse af 14. december 2022. Opførelse af et beboelseshus i ejendommens baghave vil medføre en fortætning i området, som ikke er tilsigtet uanset eventuel bebyggelsesprocent, funkisstil, skærmende effekt af eksisterende beplantning på arealet og afstand til nabobebyggelse. Området er efter forvaltningens vurdering fuldt udbygget og yderligere fortætning i form af flere beboelsesbygninger vil ændre på områdets harmoniske planlægning.

Forvaltningen vurderer, at et nyt fritliggende enfamiliehus og et ny grund overvejende er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Der er dog ikke i overensstemmelse med tæt-lav kravet om sammenbygning med anden beboelse, sikring af bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter samt åben-lav kravet om maksimalt 1½ etage. Det ansøgte hus er i 2 fulde etager og ikke er et dobbelthus i funkisstil som den øvrige eksisterende bebyggelse i tæt-lav området.

Da det ansøgte fritliggende hus ligger på grænsen til åben-lav område, og vurderes at fremstå i etageantal og stil med eksisterende bebyggelse i tæt-lav området, vurderer forvaltningen dog, at det kan være svært at hævde, at bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter ikke er sikret tilstrækkeligt i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser.

I forhold til bestemmelsen om "ikke udstykning medmindre samtykke opnås" i servitut fra 1936 vurderer forvaltningen, at bestemmelsen svarer til en kompetencenorm i en lokalplan. Hidtil praksis i forhold til denne type af bestemmelser i ældre servitutter er at godkende udstykning, hvis gældende plangrundlag med hensyn til anvendelse og grundstørrelse samt gældende bygningsreglements byggeret er overholdt. Hvis nyt hus og ny grund derfor overholder byggeretten for fritliggende enfamiliehus og dermed også for sammenbyggede enfamiliehus samt kommuneplanens ønske om boliganvendelse og minimums grundstørrelse på 700m² (åben-lav)/300 m² (tæt-lav), vurderer forvaltningen at den ansøgte udstykning bør godkendes i forhold til servitut fra 1936.

Etablering af et koteletben mod Ulrikkenborg Allé vil bryde den eksisterende ejendoms- og bebyggelsesstruktur, hvor bebyggelse er placeret mod vej og ikke via koteletben. Forvaltningen vurderer, at dette blandt andet også er årsag til, at ejendommens baghave i sin tid oprindeligt blev udlagt til reservation til parkeringspladser og ikke til bebyggelse i forbindelse med udstykning af området afgrænset af Blomstervænget, Hollandsvej og Ulrikkenborg Allé.

Kommunen er eneste påtaleberettiget til det tinglyste bebyggelsesforbud fra 1941. Kommunen kan vælge at håndhæve/ikke håndhæve servitutten som påtaleberettiget eller at håndhæve servitutten efter planlovens § 43.

- Håndhævelse efter planlovens § 43 kan ske, hvis servitutbestemmelserne vedrører forhold, der kan optages som bestemmelser i en lokalplan, og kommunen kan påvise en aktuel planmæssig interesse i servitutbestemmelserne. Der kan jævnfør planlovens § 15 optages forbud mod bebyggelse og udstykning i en lokalplan. Forbud efter planlovens § 43 kan påklages til Planklagenævnet.
- Udøvelse af påtaleretten skal også være saglig og er et privatretligt forhold, som ikke kan påklages til Planklagenævnet, men skal afgøres ved domstolene.

Hvis Kommunen vælger at håndhæve bebyggelsesforbuddet, vil ejendommens baghave ikke kunne bebygges. Konsekvensen ved at undlade at håndhæve bebyggelsesforbuddet vil være, at det ansøgte, men kun det ansøgte kan realiseres. Såfremt kommunen vælger at aflyse bebyggelsesforbuddet (servitutten) vil det ansøgte, men også andre byggerier på ejendommen kunne realiseres.

I områder udlagt til beboelse medfører udstykning af ny ejendom en byggeret på ejendommen, som skal være mulig at udnytte i henhold til gældende bestemmelser for ejendommen. Den ansøgte udstykning vil derfor ikke kunne godkendes, hvis kommunen håndhæver eller ikke aflyser bebyggelsesforbuddet fra 1941.

Strategisk ramme

Kommunens arkitekturpolitik fastsætter, at de enkelte områders identitet skal fremhæves, og helheder skal vægtes højere end de enkelte elementer. Kommuneplanens ramme for området er med til at sikre bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter.

Videre proces

Hvis forvaltningen bemyndiges til at håndhæve det tinglyste bebyggelsesforbud og nedlægge forbud efter planlovens § 43, vil forvaltningen nedlægge dette forbud. Det vil ske efter forudgående varsel og partshøring. Det ansøgte kan dermed ikke realiseres.

Alternativt vil forvaltningen meddele, at kommunen ikke ønsker at håndhæve det tinglyste bebyggelsesforbud.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget 14. august 2024

Sagen udsættes.

Mail fra ansøger vedlagt referatet (bilag).

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

Mail fra naboer vedlagt (bilag).

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Ikke godkendt (at håndhæve bebyggelsesforbuddet), idet udvalget finder, at en udstykning med adgang fra Ulrikkenborg Alle, samt grønt hegn mod Nøddevænget kun med mulighed for gående adgang, max antal etager 1½, bebyggelsesprocent på max 25 kan indpasses i området. Servitut fra 1936 vedr. afstande til naboskel og vej opretholdes.

Forvaltningen skal sørge for, at der tinglyses en ny servitut vedrørende ovennævnte vilkår.

Kommentar til mail fra naboer vedlagt referatet (bilag)

Bilag

Protokol fra Byplanudvalg 16. marts 2022 punkt 11

Ansøgning inkl. bilag A-M

Ansøgning fra 2021

Planklagenævnets afgørelse

Forbud efter planlovens § 43

Kortbilag kommuneplanrammer

Servitutter fra 1941 og 1936

Parthøringssvar fra omboende

Partshøringssvar fra ansøger og ejere

Resume af indsigelser og partsbemærkninger 2024 og 2021

Mail fra ansøger - Ulrikkenborg Alle 53 (002)

Oversigtskort

Mail vedr. Ulrikkenborg Alle 53

Mail om Ulrikkenborg Alle

Punkt 11: Sagsbehandlingstider på byggesagsområdet (Orientering)

00.15.00-A00-61-18

Resume

Forvaltningen orienterer kvartalsvist om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

Problemstilling

Sagsbehandlingstiden har været nedgående gennem 2024. Det normale sæsonudsving gjorde, at sagsmængden toppede i starten af juli med 110 sager. Herefter har den været nedadgående og lå 1. september på 92 sager. Sagsmængden er dog ikke nået det forventede niveau, men ligger cirka 20 sager højere end tidligere estimeret.

Den forventede sagsbehandlingstid er forsat på cirka fem måneder.

Løsninger

Byggesagsafdelingen er ved at implementere de forbedringer, der er fremkommet på baggrund af de borgerejser, der blev gennemført i slutningen af 2023.

Sagskøen ligger over de mål forvaltningen tidligere har sat. Det forventes først i foråret 2025, at sagsbehandlingstiden ligger tæt på de nationale servicemål.

Strategisk ramme

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

Videre proces

Der arbejdes forsat på nedbringelse af sagsbehandlingstiderne. Byplanudvalget bliver orienteret igen på mødet i december 2024.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Orientering givet.

Bilag

Dashboard

Punkt 12: Klimatilpasningsprojekt i Bondebyen (Beslutning)

06.01.05-G01-7-14

Resume

I juni 2024 blev klimatilpasningsprojektet i Bondebyen behandlet af byplanudvalget, og udvalget bad forvaltningen om, at vende tilbage med en sag, hvor Peter Lunds Vejs vejføring er ensrettet. I denne sag beskrives de forventede konsekvenser ved at ensrette Peter Lunds Vej, og der skal tages stilling til om klimatilpasningsprojektet skal gennemføres med ensrettet eller dobbeltrettet trafik på Peter Lunds Vej.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. rådighedsbeløbet til klimatilpasningsprojektet i Bondebyen forhøjes fra 26 mio. kr. til 26,25 mio. kr., og at der i den forbindelse gives en anlægsbevilling på 0,25 mio. kr., finansieret ved forhøjelse af byggekredit til projektet.
2. det sydligste piletræ fældes og det nordligste piletræ beskæres i løbet af oktober 2024
3. forvaltningen orienterer om det videre forløb med projektet.

Problemstilling

I juni 2024 godkendte Byplanudvalget, at der meddeles de ansøgte dispensationer fra lokalplan 258 for at tillade klimatilpasningsanlægget i Bondebyen - dog med undtagelse af de dispensationer, som vedrører flytning af Peter Lunds Vej. Samtidig blev forvaltningen bedt om en sag, hvor Peter Lunds Vejs vejføring ensrettes for at muliggøre en flytning af vejen således, at det nordligste af de to piletræer på Peter Lunds Vej kan bevares.

Piletræer

Forvaltningen vurderer, at Peter Lunds Vej kan ensrettes for den motorkørende trafik uden at få en væsentlig indvirkning på klimatilpasningsprojektet. Hvis vejen ensrettes, bliver kørebanelens pladsbehov mindre og det muliggør, at det nordligste piletræ i krydset mellem Peter Lunds Vej og Gammel Lundtoftevej kan blive stående. Men anlægsarbejdet på Peter Lunds Vej og Gammel Lundtoftevej vil komme så tæt på træet, at ca. 60-70 % af træets rødder forventes at blive skåret over. Derfor vil træet, der ifølge lokalplanen ikke er udpeget som bevaringsværdigt, blive et risikotræ. En stor del af kronen må skæres af for at hjælpe træet efter rødderne er reduceret. Forvaltningen kan ikke garantere for et risikotræs overlevelse. Et risikotræ kræver løbende tilsyn og analyse af tilstanden - der vil typisk være behov for tilsyn en-fire gange om året. Desuden kan der være behov for tilsyn, hvis der sker større ændringer i omgivelserne eller på grund af vejrlig forhold. Uanset om træet kan bevares ifm. anlæg af klimatilpasningsprojektet, så er træet 68 år, og nærmer sig en alder, hvor kommunen forbereder udskiftning af træet. Piletræer har generelt en levetid på 75 år.

Forvaltningen har fået undersøgt træerne, og undersøgelsen har vist, at der er spættehuller i et af træerne, hvilket gør det muligt, at træet er flagermusegnet. Dette betyder, at træet med spættehuller skal fældes i perioden 1. september til 31. oktober. Forvaltningen anbefaler, at fældning og beskæring foretages inden for denne periode i 2024. Såfremt træerne ikke fældes i 2024, vil arbejdet først kunne udføres i efteråret 2025, hvilket vil forsinke projektet yderligere.

Trafiksikkerhed af ensretning af Peter Lunds Vej

En ensrettet kørebane kan forringe cyklisters trafiksikkerhed og tryghed, hvis vejen ikke er indrettet efter cyklisterne. Derfor skal cyklisternes sikkerhed, tryghed og fremkommelighed indtænkes i indretningen af Peter Lunds Vej. Det betyder, at der skal anlægges cykelbane mod ensretningen, og vejafmærkningen skal være tydelig og logisk, så cyklister ikke bliver overraskede over modkørende trafik men føler sig prioriteret. Desuden skal vejens udformning bidrage til kørsel med lav hastighed af hensyn til de bløde trafikanter. Bondebyen er fartdæmpet og ligger i en anbefalet 30 km/t zone.

På rådgiverens skitse af den nordlige del af Peter Lunds Vej fremgår et areal mellem den 4 m brede vognbane og bagkanten af fortovet langs den østlige side af vejen (bilag). Arealet er ikke bredt nok til både et fortov og parkeringspladser, der følger vejreglernes anbefalinger. Derimod vil der i en ensrettet vejprofil være mulighed for at anlægge en cykelbane i den vestlige side af vejen, så cyklisternes sikkerhed og fremkommelighed prioriteres.

Hvis Peter Lunds Vej skal ensrettes, er der behov for at se på afmærkning og indretningen af hele vejstrækningen og ikke kun den nordlige del af vejen. Det kan være, at ensretningen betyder, at der må fjernes nogle af de nuværende parkeringsmuligheder på den sydlige del af vejen for at sikre de bløde trafikanter.

Trafikafvikling

Kommunen har jævnligt talt den kørte trafik i Bondebyen. På baggrund af tællingerne vurderer forvaltningen, at ca. 600 motorkøretøjer dagligt vil blive flyttet til omkringliggende veje, hvis Peter Lunds Vej ensrettes i nordgående retning. De ca. 600 daglige motorkøretøjer forventes især at blive flyttet til Gammel Lundtoftevej og Høstvej. På Høstvej er der i seneste trafikmåling målt 748 motorkøretøjer, så den omdirigerede trafik vil formentlig kunne mærkes på Høstvej. Også selvom nogle af trafikanterne kan finde på at køre uden om Bondebyen via Sorgenfrigårdsvej og Toftebæksvej.

Kommunens rådgiver har undersøgt, hvordan store køretøjer kan svinge fra en ensrettet Peter Lunds Vej til Gammel Lundtoftevej. Det vil være muligt for renovationsbil/lastvogn på op til 12 m at køre fra Peter Lunds Vej til Gammel Lundtoftevej.

Løsninger

Den ensrettede kørebane gør, at det nordligste piletræ kan blive ståede med en reduceret krone et par år mere end det sydlige træ. Af hensyn til projektets lokale forankring, anbefaler forvaltningen, at Peter Lunds Vej ensrettes, så det nordlige træ kan bevares.

For at klimatilpasningsprojektet ikke forsinkes yderligere, anbefaler forvaltningen, at det sydlige piletræ fældes og det nordligste piletræ beskæres i løbet af oktober 2024, hvor det er tilladt at fælde flagermustræer. Hvis træerne ikke fældes og beskæres i efteråret 2024, kan de sandsynligvis først fældes og beskæres i efteråret 2025, hvilket vil forsinke klimatilpasningsprojektet. Dermed kan det presse projektets tidsplan og give risiko for, at projektet ikke kan leve op til reglerne for 100% medfinansiering.

Trafik

Forvaltningen vurderer, at trafikken kan afvikles i området, hvis Peter Lunds Vej er ensrettet. Men ensretningen vil give nogle bilister omvejskørsel, og der vil blive flyttet mere trafik til Gammel Lundtoftevej og Høstvej. Den ensrettede kørebane skal indrettes, så cyklisterne prioriteres for at undgå, at ensretningen bliver på bekostning af de bløde trafikanter. Derfor skal noget af det eksisterende vejareal anvendes som cykelbane imod kørselsretningen. Det opdaterede vejprojekt vil blive kvalitetssikret af en trafikikkerhedsrevisor og tilgængelighedsrevisor, så deres anbefalinger kan medtages i projektet.

Ensretningen af Peter Lunds Vej påvirker ikke klimatilpasningsprojektets funktionalitet.

Strategisk ramme

Klimatilpasningsplanen blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i maj 2014 som tillæg 1 til Kommuneplan 2013. Retningslinjer og redegørelse for klimatilpasning - inkl. risikokort og fokusområder er indarbejdet i kommuneplanen.

Videre proces

Hvis Peter Lunds Vej skal ensrettes, skal der sendes en revideret ansøgning med opdateret tegningsmateriale til alle de berørte myndigheder. I forbindelse med behandlingen af dispensationen fra lokalplan 258 vil der blive foretaget en ny offentlig høring. Forvaltningen forventer, at det myndighedsmæssige kan behandles, så entrepriseudbuddet kan gennemføres primo 2025 og anlægsarbejdet kan starte i foråret 2025.

Lyngby-Taarbæk Forsyning oplyser, at anlægsarbejdet skal være påbegyndt senest 1. januar 2027 for, at klimatilpasningsprojektet fortsat kan høre ind under de gamle regler med 100% medfinansiering.

Økonomi

Projektet er økonomisk neutralt for kommunen, og belaster heller ikke kommunen i forhold til den kommunale anlægsramme. Projektet er et medfinansieringsprojekt, hvilket betyder, at Lyngby-Taarbæk Forsyning medfinansierer projektet. Lyngby-Taarbæk Forsyning har aktivt valgt at udvide den økonomiske ramme for projektet, men projektets finansiering ligger tæt på grænsen af, hvad der er muligt inden for rammen.

På Kommunalbestyrelsesmødet 29. februar 2024 (sag 10) blev det besluttet at forøge anlægsbevillingen til anlægsprojektet "LAR-projekt Bondebyen", således at den nu udgør 26 mio. kr. Hvis Peter Lunds Vej skal ensrettes, vil det øge projekteringsomkostningerne med 0,25 mio. kr. til projektering, udarbejdelse af myndighedsansøgninger og opdatering af udbudsdokumenter. Lyngby-Taarbæk Forsyning har godkendt at udvide den økonomiske ramme for projektet til dette.

Forvaltningen lægger op til, at rådighedsbeløbet til klimatilpasningsprojektet i Bondebyen forhøjes fra 26 mio. kr. til 26,25 mio. kr., og at der i den forbindelse gives en anlægsbevilling på 0,25 mio. kr., finansieret ved forhøjelse af byggekredit til projektet.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget orienteres om indstilling 3.

Teknikudvalget anbefaler indstilling 1-2 og orienteres om indstilling 3.

Økonomiudvalget anbefaler indstilling 1-2 og orienteres om indstilling 3.

Kommunalbestyrelsen beslutter indstilling 1-2 og orienteres om indstilling 3.

Beslutning

Teknikudvalget, den 17. september 2024

Ad 1) Anbefalet.

Ad 2) Anbefalet at det sydlige piletræ kan fældes, dog at det udskydes til entrepriseudbuddet er gennemført forår 2025, og det er sikret, at projektet kan gennemføres indenfor den afsatte økonomiske ramme.

Teknikudvalget lægger vægt på, at de trafikale konsekvenser af ensretning af Peter Lunds Vej belyses og, at der gennemføres en kort høring blandt beboerne på de berørte veje med henblik på en endelig afklaring af den trafikale indretning af Peter Lundsvej.

Ad 3) Orientering givet.

Mette Schmidt Olsen (C) var fraværende under punktet. I stedet deltog John Tefke (C).

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Ad 3) Orientering givet.

Bilag

Illustrationer af trafikale løsninger i Bondebyen

Punkt 13: Kommende sager

00.01.00-A00-106-21

Sagsfremstilling

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

Følgende sager er planlagt til de kommende møder:

- Budgetaftalen 2024-27 - 2. status for implementeringen
- Parforce Springforbi - Dispensation lokalplan og skovbyggelinje nye bygninger
- Lokalplan 305 for DTU Campus - Orientering om status for supplerende trafikundersøgelse
- Vintappervej 8 - Udstykning
- Christian X's Allé 17A - anvendelse til el-ladestandere
- Ændring af indkørsel til Daliahaven
- Lyngby Hovedgade 43 - Tilbygning til Magasin

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

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Orientering givet.

Punkt 14: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

Sagsfremstilling

1. Status vedr. skovrejsning på Dyrehavegaards Jorder

Kommunalbestyrelsen traf den 2. maj 2024 (sag nr. 17) beslutning om, at der skal arbejdes videre med en skov på 3-5 ha på Dyrehavegårds Jorder i området langs motorvejen, Novonesis og Trongårdskolen, idet der som minimum friholdes et 350 meter bredt område set fra Hjørtøkærvej, og med betingelse om at skovbyggelinjen omkring den nye skov reduceres således, at byggeri på naboejendommene ikke besværliggøres. Kommunalbestyrelsen traf desuden principbeslutning om, at der plantes op til 5 ha skov i kommunen.

Forvaltningen har i forlængelse af beslutningen fremsendt ansøgning til Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen fra potentiel ny skov på dele af Dyrehavegaards Jorder (bilag).

Miljøstyrelsen har den 8. august 2024 fremsendt kvitteringsskrivelse (bilag), hvori de gør opmærksom på, at det ”først er efter vedtagelse af et forslag til lokalplan, at kommunen har mulighed for at anmode styrelsen om at tilkendegive, hvorvidt styrelsen er sindet at reducere en konkret bygge- eller beskyttelseslinje. Først på dette tidspunkt er der tilstrækkelig klarhed over lokalplanens afgrænsning, bebyggelsesforhold mv.”. Miljøstyrelsen følger derved hovedprincippet, som anføres på deres hjemmeside: ”Det er et hovedprincip, at bygge- og beskyttelseslinjer kun kan reduceres, hvis der vil være tale om en administrativ lettelse, dvs. hvor en række afgørelser om dispensation erstattes af en afgørelse om reduktion af beskyttelseslinjen. Det er en forudsætning, at kommunen via planlægning (normalt ved lokalplan) tilvejebringer en samlet regulering af arealanvendelsen og bebyggelsesforholdene, der kan erstatte et antal konkrete afgørelser om dispensation og dermed medføre en administrativ lettelse for kommunen.”

Forvaltningen vil tage drøftelser med Miljøstyrelsen samt Naturstyrelsen (som kommende skovejer) ift. indholdet af den meddelte kvitteringsskrivelse fra Miljøstyrelsen.

Forvaltningen arbejder videre med konkrete placeringsmuligheder for skov og vil vende tilbage med en opfølgende sag om skovrejsningen på Dyrehavegaards Jorder.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Orientering givet.

Bilag

Ansøgning om reduceret skovbyggelinje til Miljøstyrelsen

Kvittering for modtagelse af ansøgning om reduceret skovbyggelinje (MST Id nr. 10706737)

Punkt 15: Underskrift protokol

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Godkendt.