

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 20-06-2016

Mødedato Mandag d. 20. juni 2016 kl. 15:30

Mødested Udvalgsværelse 1 ekstraordinært møde

Indholdsfortegnelse

Lokalplangrundlag for Skovbrynet 2-24.....	3
Byudvikling i Lundtofte - Forhøring.....	6

Punkt 1: Lokalplangrundlag for Skovbrynet 2-24

01.02.00-P16-10-16

Resume

Der er fremsendt ansøgning om anvendelse af ejendommen Skovbrynet 2-24 til boligformål. Økonomiudvalget godkendte den 9. juni 2016 ansøgers forslag til en fordeling mellem forskellige boligtyper, som udgangspunkt for det videre planlægningsarbejde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Skitseforslag til ny boligbebyggelse på Skovbrynet 2-24 godkendes som grundlag for ny lokalplan,
2. Der udarbejdes kommuneplantillæg, hvor områdets anvendelse ændres til boligformål, bebyggelsesprocenten øges til 110 og det maksimale antal etager fastsættes til 6 boligetager samt mulighed for løbebane/ophold på taget,
3. Der udarbejdes miljørapport om 4 emner; Trafikale forhold, støjforhold, lys-og skyggeforhold samt bebyggelsens påvirkning af bymiljøet.

Sagsfremstilling

Ejeren af Skovbrynet 2-24 har i samarbejde med Triton Development North den 3. juni 2016 fremsendt ansøgning om at ændre anvendelsen af ejendommen Skovbrynet 2-24 til boligformål, primært studieboliger (bilag). Projektbeskrivelse af 10. juni 2016 (bilag) og skitseprojekt af 10. juni 2016 (bilag) vedlægges. Projektet vurderes at udløse lokalplanpligt jf. Planlovens § 13.

Triton Development North foreslår, at der opføres i alt ca. 34.500 m² til boligformål, heraf ca. 23.500 m² til studieboliger, ca. 3.800 m² til phd. studerende, ca. 6.200 m² til seniorboliger og ca. 1.000 m² til boliger, hvor kommunen tilbydes at være lejer. Triton Development North vil tage initiativ til, at de forskellige boligtyper sikres anvendt af de nævnte beboergrupper.

Eksisterende forhold

Ejendommen Skovbrynet 2-24 omfatter et areal på ca. 34.300 m². Statens daværende Plantedirektorat er fraflyttet ejendommen, der efterfølgende er overtaget af Freja ejendomme. Ejendommen er beliggende indenfor det stationsnære kerneområde og har en afstand til Sorgenfri station på under 600 m. Den eksisterende bebyggelse er tegnet af arkitekterne Niels og Eva Koppel, men ingen af bygningerne er udpeget som bebyggelse med høj bevaringsværdi.

Bebyggelsesplanen

Med Triton Development Norths forslag vil den eksisterende bebyggelse på ejendommen blive nedrevet. Den nye bebyggelse vil blive opført som en organisk, sammenhængende bygningsform. Byggeriet snor sig som en slange gennem terrænet. Bygningen er overvejende i 3-4 boligetager, men vil gå fra 0 – 6 boligetager. På den måde muliggøres en af ideerne i projektet om etablering af en løbebane/ophold på taget. Den højeste del af bebyggelsen vender ud mod Lyngby omfartsvej med en maksimal højde på ca. 22 m samt løbebane/ophold på taget der fordrer værn i en vis højde, mens den lave del af bebyggelsen placeres syd for de eksisterende villaer på Skovbrynet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facaden foreslås udført i træ og glas. Taget vil blive udformet som fladt/skrånende, grønt tag. De græsdede overflader vil indgå som en del af de fælles friarealer. Bebyggelsens facade tænkes ført igennem, så den både danner afskærmning for vind og fungerer som sikkerhedsværn. Tekniske anlæg skal integreres i bygningen i størst muligt omfang, ligesom det

skal undersøges, om solceller kan integreres i tagfladen. Der etableres porte igennem bebyggelsen, og der etableres altaner ved nogle af fællesarealerne.

Trafikale forhold

Den eksisterende vejadgang til området fra Skovbrynet opretholdes. Parkering foreslås placeret på arealet ud mod Lyngby Omfartsvej og langs naboskel mod syd. Kommuneplanens parkeringsnorm skal overholdes, og i det videre arbejde ses på referencer på parkeringsnormer for kollegiebebyggelser. Triton Development North foreslår at der bliver offentlig adgang til stien på taget af bebyggelsen, samt til de øvrige stier igennem området. Triton Development North foreslår desuden, at stierne i området får forbindelse til Kongevejen og Lottenborgvej via naboejendommene Sorgenfri Kirkegård og Lottenborgvej 26. Bygherren har dog endnu ikke fået en fuldmagt fra ejerne herom. Trafikforhold, herunder forventning til fremtidig belastning og trafiksikkerhedstiltag, især for cyklister, skal undersøges og afklares i det videre arbejde.

Landskabsplan

Der skal udarbejdes en landskabsplan, der redegør for beplantning, belysning, friarealforhold, stier, interne veje og parkering, herunder cykelparkering. Den eksisterende beplantning mod Lyngby Omfartsvej og Lottenborgvej 26 forventes bevaret, alternativt erstattet af nye træer. Desuden skal det vurderes, om der skal etableres et beplantningsbælte mod kirkegården.

Klimatilpasning

I henhold til kommunens klimatilpasningsplan skal der i størst muligt omfang indarbejdes lokal afledning af regnvand i den fysiske planlægning. I projektet arbejdes der med vandgennemtrængelige materialer til alle stier og grønne områder. Det skal undersøges om der til parkeringsarealerne ligeledes kan anvendes sådanne belægninger. I projektet arbejdes der med etablering af en regnvandssø omkring fælleshuset beliggende inde i bebyggelsen.

Kommuneplanen

Skovbrynet 2-24 er beliggende indenfor erhvervsområdet 3.3.90 "Skovbrynet". Området er stationsnært kerneområde, og er udlagt til kontor og offentlig service. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 50 og det maksimale antal etager er 3. I Kommuneplanstrategi Grønt Lys+ beskrives Skovbrynet 2 – 24 som et udviklingsområde. Efter vedtagelse af Grønt Lys+ kan kommunalbestyrelsen derfor udarbejde forslag til ændringer af kommuneplanrammerne for området. Det er en forudsætning for en realisering af projektet, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor områdets anvendelse ændres til boligformål, bebyggelsesprocenten øges til 110 og det maksimale antal etager ændres til 6 boligetager samt mulighed for løbebane/ophold på taget.

Miljøscreening

Det foreliggende skitseforslag er screenet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer (bilag). På den baggrund vurderer forvaltningen, at projektet og kommuneplanændringerne vil kunne medføre væsentlige påvirkninger af miljøet for så vidt angår 4 emner, hvorfor den kommende miljørapport for kommuneplantillæg og lokalplan som minimum foreslås at indeholde disse 4 emner: De trafikale forhold, støjforhold, lys-og skyggeforhold samt bebyggelsens påvirkning af bymiljøet.

Forvaltningen vurderer, at opførelse af en kollegiebebyggelse og nye phd.- og gæsteboliger i Sorgenfri bymidte er i tråd med målsætningerne i Vidensbyen om at udvikle Lyngby-Taarbæk til en af Europas førende universitetsbyer med de bedste vilkår for uddannelse, forskning, erhverv og entreprenørskab. Forvaltningen vurderer desuden, at anvendelsen af ejendommen til studieboliger vil være en af de anvendelser, som skaber den mindste trafikbelastning af biler.

Lovgrundlag

Planlovens § 13 om kommunalbestyrelsens lokalplanret og lokalplanpligt.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 20. juni 2016

Ad 1-3) Godkendt.

Jens Timmermann (C) var fraværende.

Bilag

Ansøgning fra ejer og bygherre - Skovbrynet 3. juni 2016

Oplæg til videre bearbejdning - Skovbrynet 10. juni 2016

Revideret projektmappe BaseCamp Lyngby

MVscreeningsskema - Skovbrynet 2-24 - 13.06.2016

Punkt 2: Byudvikling i Lundtofte - Forhøring

01.02.15-P16-5-16

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 12. maj 2016 at godkende en projekt- og tidsplan som grundlag for opstart af en helhedsplan for byudvikling i Lundtofteområdet - Projekt Liv i Lundtofte - Spor 2. Helhedsplanen skal belyse udviklingsmulighederne for kommunale ejendomme i Spor 1, udviklingsmuligheder for erhvervsområder i Lundtofte samt mulighederne for boligfortætning i Lundtofte. Helhedsplanen for Spor 2 forventes færdig sommeren 2017. Som et led i planprocessen foreslår forvaltningen, at der gennemføres en forhøringsproces, som kan bidrage med idéer og forslag til planlægningen for Lundtofteområdet. Forhøringsmateriale fremlægges til godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Den justerede projekt og tidsplan godkendes, der gennemføres en forhøring tidligt i planprocessen,
2. Forhøringsmaterialet godkendes til udsendelse i 6 ugers offentlig høring,
3. Der ikke afholdes et borgermøde under forhøringen, men at der afholdes borgermøder, når der foreligger et forslag til helhedsplan og eventuelle forslag til kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Projektets formål er gennem en helhedsplan at skabe en ramme for en positiv byudvikling i Lundtofteområdet.

Projektet har tre faser, en Kortlægningsfase, en Idé og udviklingsfase og en Helhedsplanfase. Kommunalbestyrelsen godkendte den 12. maj 2016 en projekt- og tidsplan som grundlag for opstart af en helhedsplan. Kommunalbestyrelsen besluttede ligeledes, at eventuelle misvisende datoangivelser tilrettes.

Helhedsplanen forventes at danne baggrund for tillæg til Kommuneplan 2013.

Center for Miljø og Plan har den 13. maj 2016 valgt Niras som rådgiver på Helhedsplanen. Rådgiver har foreslået, at der tidligt i planprocessen gennemføres en forhøringsproces efter planlovens § 23c parallelt med kortlægningsfasen. Forhøringen kan bidrage med idéer og forslag til planlægningen for Lundtofteområdet. Input fra forhøringen vil indgå i Idé og udviklingsfasen. En forhøring vil ligeledes betyde, at der ikke vil være eventuelt krav om at gennemføre en forhøring senere i processen, ved udarbejdelse af kommuneplantillæg i tilknytning til helhedsplanen. Ved at lægge en forhøring parallelt med kortlægningsfasen, vil planprocessen være tidsmæssigt optimeret.

I GRØNT LYS+ er Liv i Lundtofte omtalt som et udviklingsprojekt med mulighed for byudvikling i Lundtofte, herunder en udbygning og modernisering af Lundtofte Skole. Endvidere er Maglebjergvej og Nøjsomhedsvej og tilstødende områder samt erhvervsområdet nord for DTU omtalt som udviklingsområder, hvor der kan ske en revurdering af udviklingsmulighederne. Beskrivelsen af det rent indholdsmæssige i Projekt Liv i Lundtofte er ikke udtømmende i GRØNT LYS, hvilket hænger sammen med at Planstrategien blev færdiggjort inden projektbeskrivelsen for Spor 2 forelå. Derfor anbefaler forvaltningen, at der gennemføres en forhøring.

Borgerinddragelsen antager forskellige former undervejs i projektførelsen. I kortlægningsfasen gennemføres en forhøring via kommunens hjemmeside, hvor alle borgere har mulighed for at komme med idéer og forslag til den fremtidige planlægning og mulige byudvikling i Lundtofteområdet. I idé og udviklingsfasen inviteres udvalgte interessenter til at deltage i to indbudte workshops. Når der foreligger et forslag til helhedsplan planlægges afholdt et offentligt borgermøde under høringsperioden.

Forvaltningen fremlægger forhøringsmateriale med henblik på at indkalde idéer og forslag til planlægning for Lundtofteområdet til godkendelse (bilag).

Forvaltningen foreslår, at forhøringsprocessen igangsættes samtidig med kortlægningsfasen, og at tids- og projektplanen justeres på dette punkt.

Tidsplan:

Forhøringsfase (uge 25-31), Kortlægningsfase (juni-juli 2016) ? Idé og udviklingsfase (august-september 2016) ?
Helhedsplanfase (september 2016 - juni 2017).

Lovgrundlag

Planlovens § 23C. Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 23c tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi. Før udarbejdelsen af et forslag til ændring af kommuneplanen skal Kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 20. juni 2016

Ad 1-3) Anbefalet med udvidet høringsperiode til 8 uger.

Jens Timmermann (C) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 20. juni 2016

Godkendt.

Bilag

Forhøringsmaterialet Liv i Lundtofte