

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 14-08-2024

Mødedato Onsdag d. 14. august 2024 kl. 16:45

Mødested Udvalgsværelse 1.1 - 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
Basecamp - ansøgning om dispensation fra bopælspligt i 10 lejligheder (Beslutning).....	5
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	8
Lokalplan 308 for Ringerbakken, Skolebakken og del af Virum Stationsvej - endelig vedtagelse (be Dyrehaven - Forskønnelse af adgange (Beslutning).....	9 12
Lundtofteparken 45 - Ansøgning om tilbygning af dagligvarebutik (Beslutning).....	16
Brede Torv - afklaring af projektforslag om udvidelse og ændret anvendelse (Beslutning).....	22
Ulrikkenborg Alle 53 - Ny bebyggelse (Beslutning).....	26
Lyngby Hovedgade 43 - Tilbygning til Magasin (Beslutning).....	30
Langs Hegnet 30 - Dispensation fra lokalplan 219 og skovbyggelinje (Beslutning).....	34
Birkevej 9 - Dispensation fra lokalplan 195 til udstykning (Beslutning).....	39
Virum Overdrevsvej 26 - Ejendomsforhold (Orientering).....	44
Kommende sager.....	46
Meddelelser.....	47
Underskrift protokol.....	50

Punkt 1: Dagsorden godkendelse

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget
14. august 2024

Godkendt

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

Punkt 2: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)

13.03.18-P19-1-24

Teknikudvalget 13. august 2024

Sagen udsættes.

Byplanudvalget 14. august 2024

Sagen udsættes

Punkt 3: Basecamp - ansøgning om dispensation fra bopælspligt i 10 lejligheder (Beslutning)

03.01.00-P25-1-24

Resume

Basecamp har ansøgt om dispensation fra bopælspligten i 10 lejligheder på Skovbrynet 4-20, 2800 Kgs. Lyngby, da de får mange forespørgsler fra bl.a. lokale virksomheder, som ønsker at leje lejligheder til medarbejdere, der skal arbejde i virksomheden i en kortere periode. Det kræver Kommunalbestyrelsens samtykke at tage boliger i brug til andet end helårsbeboelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at ansøgningen om dispensation fra bopælspligten i 10 specifikke lejligheder i Basecamp, Skovbrynet 4-20, 2800 Kgs. Lyngby ikke imødekommes.

Problemstilling

Basecamp har den 3. maj 2024 ansøgt Lyngby-Taarbæk Kommune om dispensation fra kravet om bopælspligt for 10 ud af 147 lejligheder i Basecamp Skovbrynet Lyngby. Der er tale om boliger beliggende Skovbrynet 4-20., 2800 Kgs. Lyngby. Ansøgningen omfatter ikke studieboliger.

Baggrunden for ansøgningen er, at Basecamp får mange henvendelser fra fx virksomheder i lokalområdet, som ønsker at leje en eller flere 1-2 værelses lejligheder til medarbejdere, der skal arbejde i virksomheden i en kortere eller mellemlang periode og gerne vil bo i Lyngby. Medarbejderen bliver ikke tilmeldt adressen i Folkeregistret.

Ejendommen er opført i 2020 og indeholder 1-, 2-, 3- og 4-værelses lejligheder, hvoraf de fleste er 2-værelses lejligheder. Basecamp oplever at der typisk står 6-8 lejligheder ledige i forbindelse med udskiftning af lejere. Det gælder primært for 1- og 2-værelseslejligheder. Det vil derfor være optimalt at kunne imødekomme forespørgslen om udlejning til virksomheder.

Der sker løbende udskiftning af lejere, og det er ikke på nuværende tidspunkt muligt for Basecamp specifikt at pege på hvilke 10 lejligheder der ønskes dispensation fra bopælspligt til, men det forventes at være 5 stk. 1-værelseslejligheder og 5 stk. 2-værelses lejligheder. Hvis kommunen imødekommer ansøgningen om dispensation, vil Basecamp kunne fremsende adresser på de 10 lejligheder, som vil blive omfattet af dispensationen.

I mail af 4. juni 2024 har Basecamp supplerende oplyst, at det typisk er yngre singler, enlige seniorer eller unge familier, som bor i de mindre lejligheder. Der bor også personer i kortere perioder, fordi de er på vej fra en boligsituation til en anden, fx i forbindelse med skilsmisse. Basecamp har ca. 30-40 lejligheder som har en større udskiftning, hvilket skaber tomgang i forbindelse med ind- og udflytninger. Vurderingen er, at 20-30 lejligheder fint vil kunne bidrage til at levere en bolig med relativt kort varsel til personer som står i en akut vanskelig situation. Ift. henvendelser fra interesserede virksomheder oplyser Basecamp, at virksomhederne er interesseret i at aftale lejemål over en længere periode, fx til medarbejdere tilknyttet virksomheden i kortere eller længere tid, hvor virksomheden beholder lejemålet, selv om lejligheden skulle stå tom en måneds tid eller to, før en ny medarbejder flytter ind. Den situation er mere stabil for Basecamp, ligesom Basecamp må formodes at kunne udleje boliger til virksomheder til en højere leje. Basecamp vurderer, at en dispensation til at ophæve bopælspligten for 10 lejligheder nok vil betyde især færre yngre familier som lejere på bekostning af boliger til virksomheder.

For virksomhederne giver et lejemål hos Basecamp uden bopælspligt mulighed for et attraktivt og godt serviceret lejemål til en formodet lavere pris end alternativet i form af hotel og lignende.

Løsninger

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at:

- dispensere fra bopælspligten til 10 boliger, som ansøgt af Basecamp
- dispensere fra bopælspligten til et færre antal boliger og eventuelt for en tidsbegrænset periode
- meddele afslag på ansøgningen.

En dispensation vil give Basecamp mulighed for at tilbyde virksomheder at leje boliger til kortere ophold for deres medarbejdere. Samtidig reduceres antallet af den boligtype, hvor Basecamp oplever tomgang ved lejerskifte. Dispensationen bør meddeles til konkrete boliger. De økonomiske konsekvenser for kommunen er beskrevet nedenfor.

Det vil være muligt at give dispensation til færre end 10 boliger samt at tidsbegrænse dispensationen. Basecamp vil herefter skulle sende en ny ansøgning, som kommunen kan vurdere på baggrund af erfaringerne med at udleje til virksomheder. Bliver boligerne taget i brug som helårsboliger, bortfalder dispensationen.

Kommunens praksis for at dispensere fra bopælspligten er generelt restriktiv, så helårsboliger benyttes af borgere, der bor i kommunen. Der er også fokus på ikke at skabe præcedens for at give dispensationer.

Meddeler kommunen afslag på ansøgningen, bevarer de 10 boliger i Basecamp deres status som helårsboliger. Boligerne udlejes efter reglerne om fri lejefastsættelse, og eventuelle udfordringer med tomgangsleje vil formentlig kunne mindskes ved at sætte lejen ned, hvilket dog vil påvirke ejendommens afkast negativt.

Virksomheder, som gerne vil tilbyde medarbejde at bo i en lejlighed ved længere arbejdsophold, kan alternativt benytte de hoteller, som tilbyder langtidsophold.

Lovgivning

Efter lov om boligforhold § 3 er det ikke tilladt at tage en bolig i brug til andet end beboelse, hverken helt eller delvist. Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren derfor sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse, jf. lov om boligforhold § 7.

Er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen. I vurderingen må på den ene side indgå de grunde, der taler for at imødekomme ansøgerens ønske og på den anden side hensynet til boligudnyttelsen i kommunen. Kommunens afgørelse er endelig og vil ikke kunne indbringes for domstolene eller en administrativ klageinstans.

Kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 3, 4 og 7 skal foreligge, senest 6 uger efter at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig, jf. lov om boligforhold § 8. En overskridelse af 6 uger medfører ikke, at samtykke kan anses for givet, jf. lovbemærkningerne til lov om boligforhold § 8, stk. 2.

Strategisk ramme

Basecamp er omfattet af lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 i Sorgenfri, som blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 22. juni 2017. Af anvendelsesbestemmelsens § 3 fremgår, at "Boligerne skal opføres som helårsbeboelse i form af

etageboliger. Boligerne skal primært anvendes til ungdomsboliger/kollegium, mindst 2/3. Resten, ca. 1/3 af boligerne, kan anvendes til seniorboliger, forskerboliger (gæsteboliger for ph.d.-studerende, gæstelærere og lignende) samt små etageboliger med 1-2 rum.

Økonomiudvalget besluttede den 28. august 2012 at bemyndige forvaltningen til at imødekomme ansøgninger om dispensation fra bopælspligten i indtil 2 år, når ansøgningen er begrundet i ansøgers arbejdsmæssige forhold. I sager, hvor personer bliver udstationeret, er kommunens praksis, at der gives dispensation fra bopælspligten i op til 4 år, hvis arbejdsgiveren dokumenterer udstationeringen og dens varighed.

Videre proces

Ved en meddelelse af dispensation fra bopælspligten vil forvaltningen indhente oplysninger om de specifikke lejemaal der skal være omfattet af afgørelsen.

Økonomi

Hvis kommunen giver dispensation til bopælspligten, vil kommunen miste skatteindtægter og tilskud fra de borgere, som boligerne ellers ville være udlejet til.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler.

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget
14. august 2024

Anbefalet ikke at imødekomme ansøgningen.

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

Bilag

Basecamp Lyngby - ansøgning om dispensation fra bopælspligt 03.05.2024

Basecamp - mail af 4. juni 2024 - beboersammensætningen i de små boliger

Oversigtskort

Punkt 4: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)

01.02.00-P20-10-23

Byplanudvalget 14. august 2024

Anbefalet

Punkt 5: Lokalplan 308 for Ringerbakken, Skolebakken og del af Virum Stationsvej - endelig vedtagelse (beslutning)

01.02.05-P16-7-22

Resume

Lokalplanforslag 308 for Ringerbakken, Skolebakken og del af Virum Stationsvej har været i 2. fornyet høring. Forvaltningen har modtaget 7 høringssvar. Lokalplanen foreslås endeligt vedtaget med de ændringer, der har været sendt i den 2. fornyede høring samt to mindre ændringer på baggrund af høringssvar fra denne sidste høring.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplan 308 vedtages endeligt med de rettelser, der har været udsendt i 2. fornyet høring.
2. Lokalplanens § 7.1.2, 2. afsnit vedrørende Ringerbakken 6 - 18 (lige numre) tilføjes: "Stuegulvet på disse tilbygninger må maks. hæves 30 cm fra eksisterende terræn."
3. Lokalplanens § 8.2.3, rettes til "Bredden på en kvist i valm må ikke overstige 1,8 m og bredden på en kvist mod have må ikke overstige 2,4 m. Kviste skal udføres som sadeltagskviste."

Problemstilling

Lokalplanforslag 308 har været udsendt i ialt 3 høringer. Den seneste fornyede høring løb fra den 19. april til den 3. maj 2024, og et tilrettet lokalplanforslag blev sendt med ud i høringen (bilag). Der er i den periode indsendt 7 høringssvar (bilag), som er resumeret og vurderet i vedlagte høringsnotat af 03.05.2024 (bilag).

Flere af høringssvarene er gengangere og således behandlet i forbindelse med tidligere politiske fremlæggelse, men er også gennemgået i vedlagte høringsnotat.

Herunder refereres kort de emner, som høringssvarene omhandlede:

1: Carporte/garager i delområde 1 (husene mod Virum Stationsvej).

Man ønsker arealet til carporte/garager øget, så der er plads til to biler under overdækningen.

2: Tilbygninger i delområde 2 (husene på Ringerbakken 6 - 18 lige numre).

En beboer mener fortsat, at der kan komme indbliksgener for beboerne, hvis der opføres tilbygning i én etage til husene på Ringerbakken 6 - 18 (lige numre). Man ønsker, at der ikke kan etableres vinduer i tilbygning mod vedkommendes bolig.

3: Kviste i delområde 2 (enfamiliehusene på Ringerbakken og Skolebakken).

Beboeren ønsker fortsat mulighed for, at der udover pultkviste også kan laves sadeltagskviste.

4: Sprosser i delområde 2 (enfamiliehusene på Ringerbakken og Skolebakken).

Beboerne ønsker fortsat mulighed for at isætte mere end én sprøse i vinduerne.

5: Kviste i delområde 3 (dobbeltthusene på Ringerbakken og Skolebakken).

Man ønsker fortsat mulighed for bredere kviste i valmen og mod have.

Løsninger

Ad 1, carporte/garager i delområde 1:

Forvaltningen foreslår at fastholde maks. arealet på 25 m² til carporte/garager. Ved opførelse af en dobbeltcarport eller dobbeltgarage vil der skulle etableres en bredere indkørsel, hvorved beplantningen mod vejen reduceres. Dette kan naturligvis også være konsekvensen, hvis man laver en enkelt carport/garage, og vælger at parkere sin bil lige ved siden af denne. Forvaltningen finder dog, at etablering af en dobbeltcarport /-garage vil være et væsentligt større indgreb i forhaverne end en enkeltcarport/-garage med en uoverdækket parkeringsplads ved siden af.

Ad 2, tilbygninger i delområde 2:

I det reviderede lokalplanforslag, som blev sendt ud i en fornyet høring (2024), var der foretaget justeringer af tilbygningsmulighederne for Ringerbakken 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18, da der er særlige bebyggelsesmæssige forhold for disse ejendomme. Det reviderede lokalplanforslag foreslog derfor, at tilbygninger kun må være i én etage og ikke højere end til underkanten af gavlvinduet på 1. salen. Det er korrekt, at dette vil kunne medføre, at vinduer i tilbygningens facade ligger forholdsvis højt. Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen yderligere tilrettes, så tilbygningens stuegulv sænkes ned, så det ikke ligger højere end 30 cm fra det eksisterende terræn på grunden fremfor at følge eksisterende stuegulvs kote, da dette ligger hævet ca. 1 meter. Herved vil tilbygningens vinduer tilsvarende blive sænket.

Lokalplanens § 7.1.2, 2. afsnit 2 foreslås tilføjet (med kursiv):

”Tilbygninger må være i maks. 1½ etage og maks. op til tagkappen på hovedhuset.

For Ringerbakken 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18 gælder dog, at tilbygninger kun må være i én etage og ikke højere end til underkanten af gavlvinduet på 1. salen. Jf. bilag 2. Stuegulvet på disse tilbygninger må maks. hæves 30 cm fra eksisterende terræn.”

Idet terrænforskellene ikke er ens for de omtalte ejendomme, kan der være tilfælde, hvor tilbygningens stuegulv kan lægges højere end de angivne 30 cm fra terræn. Forvaltningen vil i forbindelse med ansøgninger om dispensation vurdere tilbygningens placering i forhold til nabo.

Ad 3, kviste i delområde 2:

Pultkviste ses etableret på Virum Stationsvej 114 og Ringerbakken 16. Der er sadeltagskviste / buede kviste på 3 andre huse. Pultkviste giver en bedre udnyttelse af tagetagen end sadeltagskviste, ligesom de passer fint ind i tagfladen ved blot at være ”vippet” op af taget. De giver således et lidt roligere udtryk på tagfladen. Over tid vil lokalplanens bestemmelser sikre et ensartet udtryk på husene.

Forvaltningen foreslår derfor at fastholde, at der fortsat kun er mulighed for pultkviste.

Ad 4, sprosser i delområde 2:

Lokalplanen fastsætter, at vinduer enten skal være uden sprosser eller med én lodret midtersprosse. Vinduesformater og også deres opsporsning er en væsentlig del af husets arkitektur og udtryk. Husene på Ringerbakken er ikke oprindeligt udført med dannebrogsvinduer eller med mindre opsporsninger, hvorfor dette ikke bør være et gennemgående træk i bebyggelsen. Over tid vil der ske en ensretning i den takt vinduer vil blive udskiftet pga. slid.

Forvaltningen foreslår på baggrund af ovenstående, at lokalplanens bestemmelser om kun at tillade én sprosse fastholdes.

Ad 5, kviste i delområde 3:

Etablering af kviste i valmen vurderes i forvejen at være et stort indgreb i husenes udtryk, hvorfor størrelsen bør tilpasses valmens størrelse og derfor fastholdes på maks. 1,8 m. Kviste mod have vil dels ikke kunne ses fra vej, dels være i forbindelse med et decideret opholdsrum. Derfor vurderer forvaltningen, at kvistene her godt kan være op til 2,4 m brede.

Strategisk ramme

Lokalplanen understøtter Lyngby-Taarbæk Kommunes Plan- og Agenda 21 - Strategi, som blandt andet har som mål at værne om kommunens kulturhistoriske miljøer, og at boligområderne i de enkelte bydele er af høj kvalitet. Det indgår desuden som et mål i arkitekturpolitikken at sikre bevaringsværdig bebyggelse og at fremhæve de enkelte områders identitet.

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 to nævnte ændringer vedrørende stuegulvets placering på enkelte tilbygninger samt forøgelsen af bredden på kviste mod haven i delområde 3 er af mindre betydning, og ikke væsentligt berører beboere i området eller naboer til området.

Forvaltningen foreslår derfor, at Lokalplan 308 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
14. august 2024

Ad 1-3) Anbefalet

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

Bilag

Lokalplanforslag 308 for Ringerbakken, Skolebakken og Virum St.Vej - Fornyet høring 2

Samlet høringssvar - Fornyet høring 2

Høringsnotat - Fornyet høring 2

Oversigtskort

Punkt 6: Dyrehaven - Forskønnelse af adgange (Beslutning)

05.00.00-G01-87-23

Resume

Som led i udpegning til UNESCO verdensarv og formidlingen heraf ønsker Naturstyrelsen at forskønne to af indgangene til Dyrehaven: Fortun Port og Springforbi Port. Denne sag omhandler forskønnelse ved Fortun Port. Da flere af Naturstyrelsens ønsker vil have indflydelse på de offentlige veje skal der med denne sag tages stilling til, om forvaltningen kan indgå aftale om enten at nedlægge eller trafikregulere vejarealet ved "Ved Fortunen", mod at Naturstyrelsen anlægger et nyt P-areal syd for Ermelundsvej, og om der skal meddeles landzonetilladelse til det nye P-areal.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at gennemføre vejlukningen ved "Ved Fortunen",
2. forvaltningen bemyndiges til at nedlægge P-arealet ved "Ved Fortunen" som vejareal,
3. forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse til nyt P-areal syd for Ermelundsvej.

Problemstilling

Naturstyrelsen har et overordnet ønske om, at indgangene til Dyrehaven forskønnes i takt med tiden og traditionerne. Det er planen, at informationen om den kulturhistoriske arv, som UNESCO har udpeget i Dyrehaven i højere grad skal formidles til de besøgende. Der er således ikke tale om en gennemgribende forandring, men et ønske om at gøre ankomsten mere tilgængelig og indbydende med respekt for Dyrehavens historie.

Naturstyrelsen har på den baggrund set på mulige løsningsforslag og i den forbindelse kontaktet Lyngby-Taarbæk Kommune som vej ejer, vejmyndighed og værtskommune. Kommunen deltager selv i styregruppen for UNESCO verdensarven og dennes beslutningen om at udpege og forskønne særlig oplagte indgange til verdensarven.

Denne sag omhandler indgangen ved Fortun Port. Det skal dog bemærkes, at Naturstyrelsen først forventer at ansøge om dispensation/tilladelser til opførelse af bygninger i efteråret 2024. Projektet er finansieret via midler fra fonde, som Naturstyrelsen har indhentet. Kommunens stillingtagen er derfor alene af trafikal og planlovmæssig karakter.

I Naturstyrelsens ønske om et helhedsbillede ved indgangen Fortun Port til Dyrehaven, indgår vejlukningen af "Ved Fortunen" mod Dyrehavegårdsvej, så området ved Ponyudlejningen og Hotel Fortunen bliver bilfrit område, og køretøjer begrænses til Ermelundsvej.

Naturstyrelsen ønsker i forbindelse med projektet at etablere et nyt P-areal med 77 nye P-pladser. Arealet ønskes placeret syd for Ermelundsvej og sydvest for Hotel Fortunens eksisterende P-plads. Hotel Fortunens P-plads ændres ikke i forbindelse med Naturstyrelsens projekt. P-arealet anlægges med grusbelægning og med indkørsel fra Ermelundsvej (bilag). Da området er beliggende i landzone, kræver etablering af P-arealet landzonetilladelse. Kommuneplanramme nr. 8.7.44 udlægger området til bevarings- og friluftsområde, udflugtsområde. Området er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Det nye P-areal er beliggende inden for fredskov. Miljøstyrelsen har på nuværende tidspunkt ikke meddelt dispensation fra skovloven til det nye P-areal, idet der ikke kan meddeles endelige afgørelser før, at der er truffet afgørelse i forhold til Miljøvurderingsloven - om projektet er VVM-pligtigt eller ikke. Det er Miljøstyrelsen, som træffer denne afgørelse, da de aktuelle arealer ejes af staten. Behandling af VVM-screeningen pågår i Miljøstyrelsen. Kommunen kan således ikke meddele selve landzonetilladelsen før, at der er truffet afgørelse angående VVM-pligt. Det kan dog godt afklares om

kommunen er positiv i forhold meddelelse af landzonetilladelse til det nye P-areal, hvorfor ansøgningen om dette forelægges nu.

Naturstyrelsen ønsker, at forberede for, at der kan opføres informations- og toiletbygning på eksisterende P-plads over for ponyudlejningen. Informationsbygningen skal indeholde information om Parforcelandskabet og Dyrehaven. Dette forventes at kræve, at de eksisterende 45 P-pladser nedlægges, og at vejarealet, hvorpå disse P-pladser er beliggende, nedlægges som vejareal, idet vejloven forhindrer opførelse af bygninger på udlagt vejareal. De nedlagte P-pladser erstattes og forøges med det nye P-areal syd for Ermelundsvej. Forvaltningen er ikke bemyndiget til at nedlægge vejareal uden Kommunalbestyrelsen stillingtagen.

Naturstyrelsen vil efterfølgende ansøge om dispensation fra naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje til opførelse af informations- og toiletbygning. Naturstyrelsen oplyser, at udformningen af disse bygninger er pågående, og at udformning af tidligere godkendt informationsbygning ved Springforbi Port ligeledes vil blive ændret (forelagt Teknikudvalget den 7. november 2023, sag nr. 3 og Byplanudvalget den 8. november 2023, sag nr. 4). Forvaltningen vil forelægge ansøgningerne angående de nye bygninger, når disse modtages. På nuværende tidspunkt forventer Naturstyrelsen at fremsende byggeansøgningerne således, at de kan udvalgsbehandles i oktober 2024.

Løsninger

Vejlukning eller trafikregulering med chikaneanlæg af "Ved Fortunen"

Vejlukningen af "Ved Fortunen" betyder, at Ermelundsvej og "Ved Fortunen" ikke længere kan anvendes som genvej for beboere og gæster til villakvarteret, der ligger mellem Hjortekærvej og Dyrehavegårdsvej. Forvaltningen vurderer, at der ikke er noget trafikalt til hinder for at gennemføre denne løsning. Arealet "Ved Fortunen" er præget af mange forskellige trafikarter: gående, cyklende, ridende og motorkørsel. Generelt anbefales det at adskille forskellige trafikarter. Vejlukningen vil betyde, at motorkørende trafik bliver adskilt fra de bløde trafikarter. Dette vil hæve trafiksikkerheden i området. Forvaltningen vurderer, at vejlukningen "Ved Fortunen" vil betyde et marginalt større pres på udkørslen fra Hjortekærvej til Klampenborgvej.

Alternativt kan Ermelundsvej og "Ved Fortunen" trafikreguleres med chikaneanlæg og dertilhørende 30 km/t zone, så hastigheden bringes ned, og gennemkørsel gøres mindre attraktivt. Forvaltningen anser denne løsning som acceptabel og effektiv til at forbedre trafiksikkerheden og reducere gennemkørsel.

Forvaltningen anbefaler dog førstnævnte løsning, da denne adskiller de mange trafikarter; heste, gående, cyklende og motoriseret trafik på en mere hensigtsmæssig måde. Naturstyrelsen har fremsendt 2 illustrationer, der viser, hvordan begge løsninger tager sig ud (bilag).

Nedlæggelse af vejareal (eksisterende P-plads) "Ved Fortunen"

Ved nedlæggelsen af vejarealet på eksisterende P-plads over for ponyudlejningen ved "Ved Fortunen" gives der mulighed for at opføre en informations- og toiletbygning. De nedlagte P-pladser erstattes og forøges med det nye P-areal, der etableres syd for Ermelundsvej. Projektet forventes at medføre samlet 32 flere parkeringspladser, end der er på den eksisterende P-plads.

Landzonetilladelse til nyt P-areal Ved Fortunen

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte nye P-areal vil understøtte områdets friluftsliv og udflugtsaktiviteter og ikke vil påvirke områdets særlige landskabskarakter, bevarings- eller naturmæssige værdier. Forvaltningen lægger vægt på, at der er behov for flytning og udvidelse af P-arealet i området, idet Dyrehaven er udpeget til UNESCO verdensarv, og at der må forventes et forøget antal besøgende.

Afholdelse af borgermøde

Der har været afholdt borgermøde den 7. november 2023 for grundejerforeningerne i området. På mødet blev vejlukning og alternativer diskuteret (bilag). Grundejerforeningerne udtrykker generelt tilslutning til Naturstyrelsens projekt. Der er dog bekymring i forhold til, hvad det vil betyde for trafikafviklingen ved krydset Klampenborgvej/Hjortekærvej. Der var også en enkelt forening, som anvender gennemkørslen som en del af deres herlighedsværdi ved at bo tæt på skoven.

Der har været afholdt supplerende borgerhøring af de berørte grundejerforeninger fra den 25. juni - 1. august 2024. Resultatet var enslydende med bekymringerne fra borgermødet i november. Kortfattet kan det siges at foreningerne støtter en 30 km/t zone for bedre trafiksikkerhed og mindre trængsel. De er imod at lukke vejen Ved Fortunen, da det vil øge beboernes kørelængde med op til 1 kilometer, lede mere trafik til små veje, og forværre trafikbelastningen i et allerede overbelastet kryds. Ifølge foreningerne vil lukningen også øge CO₂-udledningen med 1,5 til 3 ton årligt. Resumé og høringssvarene fremgår af bilag.

Forvaltningen vurderer, at vejlukningen "Ved Fortunen" vil betyde et marginalt større pres på udkørslen fra Hjortekærvej til Klampenborgvej. I den vedtagne trafiksikkerhedsplan for Lyngby-Taarbæk kommune er både Hjortekærvej/Klampenborgvej og Klampenborgvej/Ermelundsvej prioriteret til at skulle laves om til kryds med signalanlæg. Det er nævnt, at: "I 2023 udføres der analyse af mulige vejlukninger i Hjortekær samt forslag til forsøgslukninger. Formålet er at begrænse trafikken på de enkelte lokalveje. Der afholdes dialogmøde med grundejerforeninger inden forsøgslukninger." Naturstyrelsens forslag kommer disse analyser i forkøbet, men tjener samme formål som i trafiksikkerhedsplanen.

Nedsættelse af hastigheden på Klampenborgvej

Den planlagte nedsættelse af hastigheden på Klampenborgvej vil forventeligt have en positiv effekt på trafikafviklingen på Klampenborgvej og dermed også på udkørslerne fra hhv. Hjortekærvej og Ermelundsvej.

Strategisk ramme

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

Vejlukning og/eller trafikregulering skal også ses i sammenhæng med kommunen trafiksikkerhedsplan.

Videre proces

Hvis Kommunalbestyrelsen accepterer Naturstyrelsens ønsker, vil forvaltningen give tilladelse til, at Naturstyrelsen kan gennemføre sine planer for indgangen ved Fortun Port til Dyrehaven, inklusive de nødvendige tilladelser.

Hvis indstillingspunkt 1 afvises, kan Kommunalbestyrelsen beslutte, at forvaltningen skal arbejde videre med en alternativ løsning, som indebærer trafikregulering med chikaner. Hvis Naturstyrelsens ønsker ikke kan accepteres, vil forvaltningen meddele afslag på de ansøgte ønsker.

Indstillingspunkt 1 og 2 er uafhængige af hinanden. Dog er indstillingspunkt 2 og 3 sammenhængende, da de påvirker, om Naturstyrelsen kan opføre sin informationsbygning, og om gæsterne til Dyrehaven kan parkere ved den nyanlagte parkeringsplads.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, da alle dele af projektet bekostes af Naturstyrelsen.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget anbefaler indstillingspunkt 1 og 2.

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt 3.

Økonomiudvalget anbefaler 1-3.

Kommunalbestyrelsen beslutter 1-3.

Beslutning

Teknikudvalget 13. august 2024

Ad 1) Ikke anbefalet. I stedet ønsker udvalget, at forvaltningen arbejder videre med alternativ løsning, hvor Ermelundsvej og "Ved Fortunen" trafikreguleres med chikaneanlæg og dertilhørende 30 km/t zone. Forvaltningen medtager faldne bemærkninger.

Udvalget lægger vægt på sikkerheden for forskellige typer af trafikanter.

Ad 2) Anbefalet med faldne bemærkninger.

Mail fra grundejerforeninger lagt på referatet (bilag).

Byplanudvalget
14. august 2024

Ad 3) Anbefalet

Mail fra grundejerforeninger vedlagt referatet (bilag)

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

Bilag

Referat - Orienteringsmøde vedr. forskønnelse af adgange til Dyrehaven

Fartdæmpning ved Fortunen

Lukning af vej ved Fortunen

Ansøgning landzonetilladelse

Oversigtskort

Resumé af borgerhøring juli 2024

Forskønnelse ved Fortunen

Punkt 7: Lundtofteparken 45 - Ansøgning om tilbygning af dagligvarebutik (Beslutning)

01.02.00-P16-1-24

Resume

REMA 1000 har overtaget det eksisterende butikslejemål i Lundtofteparken 45. Lejemålet ønskes ombygget og tilbygget til en tidssvarende dagligvarebutik. Udvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes lokalplan for mindre nedrivning, om- og tilbygning på ca. 900 m² til den eksisterende butik samt omlægning af privat fællesvej i området. Herefter vil Rema 1000 i samarbejde med boligorganisationen arbejde videre med projektet. Både afdelingsbestyrelsen og selskabsbestyrelsen vil blive involveret i arbejdet, og beboerdemokratiet i Lundtofteparken skal godkende det endelige projekt.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der på baggrund af det foreliggende materiale

1. sker en overordnet planmæssig godkendelse af projektet, i det det kan muliggøre en fastholdelse af detailhandel i området, i tråd med kommuneplanens intentioner,
2. arbejdes videre med forslag om, at krav til parkering i udvalgte ældre lokalcentre (i dette tilfælde Lundtofteparken) vurderes særskilt for hver lokation, så parkering i den samlede bebyggelse, herunder fx på offentlig vej, ligesom i dag kan indgå i den samlede parkeringsdækning i bebyggelsen.
3. stilles krav om udarbejdelse af en trafikanalyse, som grundlag for at vurdere den mest optimale vejomlægning og nødvendige trafikale foranstaltninger,
4. gives bemyndigelse til forvaltningen til at godkende omlægningen af den private fællesvej,
5. besluttes, at projektet om mindre nedrivning, om- og tilbygning af eksisterende dagligvarebutik samt ændring af vejføring i området i undtofteparken på det foreliggende grundlag ikke er omfattet af lokalplanligt.

Problemstilling

Sagen bør i detailhandelsmæssig forstand ses i sammenhæng med sag om udvikling af Brede Torv, jf. Byplanudvalgets dagsorden.

REMA 1000 ansøger med projektforslag af 7. juni 2024 (bilag) om at foretage en mindre nedrivning samt om- og tilbygning af den eksisterende dagligvarebutik i Lundtofteparken, herunder også omlægning af den private fællesvej, Lundtofteparken. Det eksisterende lejemål har en utilstrækkelig størrelse i forhold til at drive en moderne dagligvarebutik. Afdelingsbestyrelsen har i mødereferat fra møde den 7. marts 2024 (bilag) godkendt, at det undersøges, hvorvidt der skal udarbejdes lokalplan eller ej i forhold til det fremsendte projektforslag og har desuden fremsendt fuldmagt herom (bilag).

Kommuneplan og lokalplaner

Lundtofteparken er ikke omfattet af lokalplan. Området ligger i kommuneplanens rammeområde 5.1.0.1 Lundtofteparken. Det er udlagt som centerområde; lokalcenter med en bebyggelsesprocent på 75% beregnet ud fra området som helhed og med mulighed for op til 4 etager. En foreløbig opgørelse viser, at projektet vil medføre en bebyggelsesprocent på ca. 50. Projektet ligger således inden for kommuneplanrammens bestemmelser både i forhold til anvendelse og bebyggelsens omfang og til dels i forhold til parkeringsnormer, idet nye p-pladser foreslås anlagt på andre matrikler og veje i området. Området ligger i stationsnært kerneområde i forhold til fremtid Letbanestation Lundtofte.

Detailhandel

Et lokalcenter skal i følge detailhandelsanalyse, september 2022 bidrage til at fremme en god lokal forsyning af dagligvarer i nærområdet. Fremtidens lokalcenter forventes alene at indeholde en eller to større dagligvarebutikker med en maksimal butiksstørrelse på 1.200 m². Dagligvarebutikker har fået karakter af at være lokale mødesteder. I forhold til bydelen Lundtoftes tre lokalcentre konkluderede Cowi, at dagligvareforsyningen var på et relativt lavt niveau i Lundtofte

samlet set, samt at dagligvarebutikken i Lundtofteparken ikke var tidssvarende og derfor lukningstruet. For at styrke dagligvareudbuddet i bydelen Lundtofte, og understøtte lokalcenteret Lundtofteparken, anbefalede Cowi, at afgrænsningen af lokalcenteret blev udvidet til at indeholde områderne på den østlige side af Lundtoftegårdsvej. Dette ville give mulighed for etablering af endnu en dagligvarebutik. Analysen blev forelagt byplanudvalget 19. april 2023. Udvalget ønskede ikke en fysisk udvidelse af lokalcenteret Lundtofteparken til at indeholde områderne på den østlige side af Lundtoftegårdsvej (kommende endestation for letbanen).

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående, at ombygning og udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik er nødvendig for at fastholde den lokale dagligvareforsyning i Lundtofte og styrke lokalcenteret Lundtofteparken som lokalt mødested.

Beskrivelse af projektforslag

Forslaget til om- og tilbygning omfatter en delvis nedrivning af del af den eksisterende butik mod vest (ca. 250 m²) samt tilbygning mod syd (ca. 900 m²). Samlet opnår REMA 1000 en dagligvarebutik på 1.200 m², inklusiv lager og delvist overdækket varegård. Tilbygning sker foran den eksisterende dagligvarebutik og konditori på eksisterende vej og parkeringsareal. Eksisterende adgangsvej for gående og cyklister til de bagvedliggende boliger på 1. og 2. sal i Lundtofteparken 47-49 m.fl. lukkes/ændres for beboerne med et nyt cykelskur, så der ikke er direkte adgang til butikstorvet herigennem med det nuværende stisystem.

Projektforslaget indeholder 2 versioner af situationsplanen, hvor linjeføringen af den private fællesvej ændres (bilag, side 5 og side 9). Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om veje kan omlægges. Ændring af linjeføring af den private fællesvej skal muliggøre udvidelse af dagligvarebutikken på matr.nr. 10gø Lundtofte By, Lundtofte, men den ændrede linjeføring betyder bl.a., at der etableres endnu et krydsningspunkt mellem motorkøretøjer og cyklister. Ansøger har fået en rådgiver til at beskrive fordele og ulemper ved de to versioner af Lundtofteparkens linjeføring (bilag). Der er fordele og ulemper ved begge løsningsforslag. Rådgiveren vurderer, at løsningsforslag nr. 2, hvor Lundtofteparken lukkes for gennemkørsel, vil være mest optimal bl.a. ift. trafikikkerheden i krydsningspunkterne. Desuden anbefaler rådgiveren, at oversigt og vigepligtsforholdene i krydsningspunkterne forbedres. Udover den ændrede linjeføring indeholder begge de 2 versioner af situationsplanen nye vejadgange og færdselsmæssige forandringer, der forudsætter vejmyndighedens godkendelse.

Bygherre foreslår, at p-pladser til erstatning for dem, der fjernes, samt nye p-pladser på grund af tilbygningen (20 stk.) placeres på det areal, hvor der sker delvis nedrivning af eksisterende butik samt foran Lundtofteparken 35-41. Lundtofteparken 35-41 bliver således til en såkaldt parkeringsgade. Parkering foran Lundtofteparken 35-41 sker i forslaget ved at fjerne eksisterende træer samt hæk og foretage genplantning relativt tæt på facaden. 20 ud af 32 fældede træer genplaceres i det samlede område Lundtofteparken. Parkering løses i det stillede forslag dermed inden for boligselskabets ejendom, men ikke inden for kommuneplanens afgrænsning af lokalcentret ej heller på REMA 1000's egen matrikel. Da der er tale om en fremtidig ejerlejligheds-konstruktion, vil der ikke ske udstykning af særskilt matrikel til Rema 1000. Problematikken med manglende plads til bilparkering og løsningsforslag er af principel karakter og er beskrevet i særskilt notat, der også ligger som bilag på sag nr. 10 om Brede Torv (bilag). Forvaltningen foreslår, at der skal ske en særskilt vurdering af antal p-pladser og placeringen af dem i udvalgte lokalcentre.

Projektforslaget indeholder ønske om opsætning af en pylon på 8 m i stedet for det nuværende skilt (ca. 4 m) på hjørnet af Lundtofteparken og Lundtoftegårdsvej. Cowi pegede i detailhandelsanalysen på, at afstanden til det overordnede vejnet er en udfordring ift. kundestrøm. Da et lokalcenter primært er tiltænkt at dække det lokale behov for indkøb af dagligvarer, vurderer forvaltningen, at en pylon på 8 m er for høj i forhold til nærområdet, og en ny pylon bør således holdes på max. 4 m.

Yderligere bemærkninger til projektforslaget om fx ny 4 m dyb tagterrasse til bolig i gavlen (Lundtofteparken 47, 1.tv), nye indgangsforhold til eksisterende konditor, facadematerialer - også i forhold til facaderenovering af den samlede boligbebyggelse, forslag til ny markise på nybyggeri og sammenhængen til eksisterende arkade i lokalcentret, skiltning, placering af skure til kundevogne, støj fra ventilationssystemer, affaldshåndtering og varelevering i varegård samt vejbelægning/materialer m.v., se vedlagte notat (bilag).

Løsninger

På baggrund af det fremsendte materiale er forvaltningen blev bedt om at forholde sig til, hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan for mindre nedrivning, om- og tilbygning af eksisterende dagligvarebutik samt ændring af vejføring i området i Lundtofteparken. I den forbindelse lægger forvaltningen i denne sag samtidigt op til, at der stilles krav om en trafikanalyse og at forvaltningen bemyndiges til at godkende en eventuel omlægning af privat fællesvej i det tilfælde, at forslaget om tilbygning til dagligvarebutik nyder fremme i boligorganisationen.

Vurdering af lokalplanpligt eller ej

Planloven fastlægger, at det skal vurderes, hvorvidt der skal udarbejdes lokalplan eller ej ved ansøgning om nybyggeri eller ændret anvendelse. Forvaltningen fremlægger efter en vurdering forvaltningens anbefaling til politisk beslutning.

Beslutningen vil kunne påklages. Hvis kommunen ikke får medhold i vurderingen om ej lokalplan, vil der skulle udarbejdes en lokalplan efter afgørelsen.

Det er ikke alene størrelsen på et givent nybyggeri, der skal vurderes. Det skal også vurderes, om der sker væsentlige ændringer i det bestående miljø og om inddragelse af offentligheden og en offentlig debat skal sikres gennem udarbejdelse af en lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at Lundtofteparken 45 ikke er placeret i et sårbart område, fx nær ved natur-, landskabs- eller kulturhistoriske interesser. Bygninger i Lundtofteparken har bevaringsværdier på mellem 4-5.

Der er tale om en mindre nedrivning af en del af eksisterende butik og en tilbygning på 900 m² i en relativ høj etage, placeret på eksisterende p-pladser og privat fællesvej. Det vurderes som en mindre tilbygning i forhold til den eksisterende samlede bebyggelse Lundtofteparken, selv om der er tale om en fordobling af arealet til dagligvare. En dagligvarebutik på 1.200 m² ligger desuden indenfor det arealmæssige af en tidssvarende, dagligvarebutik i et lokalcenter. Der er ikke tale om ændret anvendelse.

Der er vist facadematerialer, der forholder sig til eksisterende blank rødstens mur på "mellemlusene", der indeholder de øvrige butikker og liberalt erhverv i lokalcentret. Taget er vist som et sedumtag. Materiale-mæssigt er der således ikke tale om en større afvigelse i forhold til eksisterende småbygninger til butikker og liberalt erhverv, undtagen tagmaterialet. Tagmaterialet vurderes ikke at være synligt i væsentlig grad fra offentligt tilgængelige arealer på terrænen. Der er på nuværende tidspunkt ikke vist løsninger på ventilationsanlæg/tekniske anlæg på tegningsmaterialet andet end med ord ved siden af tagterrassen til 1. sals boligen.

Eksisterende "varegård" nedrives, og der er vist en mindre tilbygning (ca. halv så stor) på samme placering som i dag til varemodtagelse, suppleret med et betonbelagt forareal. Ansøgningsmaterialet viser umiddelbart, at der med en dagligvarebutik på 500 m² kan opstå behov for at placere affald og lignende uden for eksisterende "varegård". Til orientering har boligerne på 1. og 2. sal hver ét vindue i gavlen over den eksisterende lukkede "varegård". Boligerne i Lundtofteparken 47-49 får ændret deres vejadgang for gående og cyklister i forhold til eksisterende adgang. Det drejer sig om et mindre antal boliger i forhold til den samlede bebyggelse Lundtofteparken. Det vurderes, at der vil være parkering og adgang fra nord til de to opgange.

Med hensyn til tung trafik (varer, returemballage og lign.) til en dagligvarebutik på 1.200 m² er det oplyst, at der vil være 5-7 daglige kørsler. Forvaltningen vurderer, at der er tale om ca. en fordobling af kørsel med lastbiler i forhold til den tidligere nu lukkede butik.

Parkeringspladser anlægges i forslaget dels på vejareal, dels på matrikler. Forvaltningen har udarbejdet et generelt notat om udfordringer og løsningsmuligheder omkring parkering i udvalgte lokalcentre i kommunen (bilag). Forvaltningen foreslår særskilt vurdering i udvalgte lokalcentre af antal og placering af p-pladser, idet der som beskrevet i dette tilfælde ikke er mulighed for at placere p-pladser på egen grund.

Detailhandelsanalysen viser et handelsunderskud på 50% i "kommunen i øvrigt" (fraregnet Lyngby, Virum og Sorgenfri). Det betyder, at 50% af borgerne i "kommunen i øvrigt"- altså blandt andet i Lundtofte og Hjortekær handler dagligvarer andre steder end lokalt. På den baggrund vurderer forvaltningen, at en stor del af de eventuelt kommende kunder vil komme fra nærområdet. Til sammenligning konkurrencemæssigt vurderes der i detailhandelsanalysen på placering af en ny dagligvarebutik på 1.200 m² placeret ved letbanens endestation. I den forbindelse blev det vurderet, at øvrige dagligvarebutikker primært i Lundtofte, Hjortekær, Lyngby og i mindre omfang Nærum ville miste omsætning, men ikke lukningstrue butikker, hvis lokalcenter Lundtofteparken suppleres med en dagligvarebutik på 1.200 m². Umiddelbart er vurderingen den samme i dette tilfælde, dog i endnu mindre grad, noget der vil kunne mærkes på omsætningen i Nærum.

På baggrund af det foreliggende materiale og de ovenstående bemærkninger vurderer forvaltningen, at der ikke skal udarbejdes lokalplan for mindre nedrivning, om- og tilbygning af eksisterende dagligvarebutik samt ændring af vejføring i området i Lundtofteparken.

Trafikanalyse og omlægning af privat fællesvej

I projektforslaget indgår som omtalt omlægning af privat fællesvej. Det er nødvendigt for gennemførelse af projektforslaget om tilbygning til eksisterende dagligvarebutik. I den efterfølgende proces vil der kunne opstå behov for en revurdering af lokalplanpligt eller ej. For at vurdere hvordan de 2 foreløbige versioner af situationsplanen bedst sikrer trafiksikkerhed og trafikafvikling i området, skal der udarbejdes en trafikanalyse. Trafikanalysen skal redegøre for, hvordan trafikken i området påvirkes af de 2 foreløbige versioner af situationsplanen sammenholdt med den nuværende trafikafvikling. Trafikanalysen skal desuden redegøre for, hvordan ulemperne ved løsningsforslagene kan håndteres, så trafiksikkerhed og trafikafvikling i området ikke kompromitteres. Når det er klarlagt, hvad der vil være den bedste vejføring og hvilke foranstaltninger der skal til for at sikre trafiksikkerhed og trafikafvikling, kan bygherre fremsende et skitseprojekt af det ændrede vejudlæg. Forvaltningen foreslår derfor, at forvaltningen med denne sag bemyndiges til at godkende et kommende skitseprojekt.

Hvis det fastholdes, at der ikke udarbejdes en lokalplan, så giver privatvejsloven kommunen hjemmel til at stille vilkår om, at bygherre foretager de ændringer af den private fællesvej, som vejmyndigheden vurderer, er nødvendige for at håndtere den øgede trafikmængde. I henhold til privatvejsloven forudsætter det kommunens godkendelse at: Ændre en vejs linjeføring og tilslutning (§ 27), etablere nye adgange eller ændre eksisterende adgange fra ejendommen til privat fællesvej (§ 62) og foretage ændringer på privat fællesveje - herunder placering af nye p-pladser (§ 57). Hvis kommunen giver tilladelse til de ønskede ændringer, kan tilladelsen være betinget af en række vilkår fx om etablering af trafikale foranstaltninger.

Arkitekturråd

Forvaltningen vurderer, at projektets begrænsede omfang og ingen udarbejdelse af lokalplan betyder, at Arkitekturrådet ikke inddrages.

Strategisk ramme

Et øget udbud af dagligvarer i lokalcenter Lundtofteparken vil kunne øge handelsbalancen i området i positiv retning. Det er vist i Detailhandelsanalyse, september 2022, at handelsbalancen for dagligvarer i området er på 50%, hvilket betyder, at 50 % af borgerne i blandt andet Lundtofte handler andre steder end i nærområdet. 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 Lyngbygårdsvej 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 vil støtte op om ovenstående.

Videre proces

Efter behandlingen af sagen vil Rema 1000 i samarbejde med boligorganisationen arbejde videre med projektet. Både afdelingsbestyrelsen og selskabsbestyrelsen vil blive involveret i arbejdet, og beboerdemokratiet i Lundtofteparken skal godkende det endelige projekt. Der er pt. ikke planlagt proces for høring eller involverende proces fra REMA 1000's side. Hvis dette er et ønske, har ansøger oplyst, at dette er en mulighed.

Hvis det fastholdes, at der ikke udarbejdes en lokalplan for ovenstående projektforslag, er det kommuneplanen, der sætter rammerne, og bygningsreglementet, der fastlægger, at der vil skulle foretages en helhedsvurdering af forskellige parametre i forhold til fx bygningens placering på ejendommen, bebyggelsesprocent, opholdsarealer, indblik- og skyggegener. I den forbindelse kan bygningsmyndigheden vælge at foretage en høring på 2-3 uger.

Der skal derudover tages stilling til forvaltningens forslag til ændring af p-normer for udvalgte lokalcentre - her Lundtofteparken. Forvaltningen foreslår som nævnt særskilt vurdering af antal og placering af p-pladser i udvalgte lokalcentre, idet der som beskrevet i dette tilfælde ikke er mulighed for at placere p-pladser på egen grund og idet den gældende p-norm er foreslået imødekommet ved blandt andet at placere p-pladser foran Lundtofteparken 35-41 til dels på bekostning af eksisterende træer og hække og idet Lundtofteparken 35-41 dermed bliver til en parkeringsgade med de udfordringer dette giver. En beslutning om ændring af p-normer for udvalgte lokalcentre skal indarbejdes i kommuneplanen.

Når det er klarlagt, hvad der vil være den bedste vejføring og hvilke foranstaltninger der skal til for at sikre trafiksikkerhed og trafikafvikling, kan bygherre fremsende et skitseprojekt af det ændrede vejudlæg til vejmyndighedens behandling.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, da det forudsættes at udgifterne til omlægning af vejen afholdes af projektet (dvs. ikke Lyngby-Taarbæk kommune).

Beslutningskompetence

Teknikudvalget beslutter pkt. 3 og anbefaler pkt. 4.

Byplanudvalget beslutter pkt. 1, 2 og 5.

Kommunalbestyrelsen beslutter pkt. 4.

Beslutning

Teknikudvalget 13. august 2024

Ad 3) Godkendt

Ad 4) Anbefalet

Byplanudvalget
14. august 2024

Ad 1) Godkendt

Ad 2) Godkendt

Ad 5) Godkendt

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

Bilag

Projektforslag

Mødereferat - Bestyrelsen afd.4 i Lundtofteparken

Fuldmagt

Trafiksikkerhedsvurdering

Notat - Ønske om udvidelse af dagligvarebutik i Lundtofteparken 45

Notat - Parkering Lundtofteparken og Brede Torv

Oversigtskort

Punkt 8: Brede Torv - afklaring af projektforslag om udvidelse og ændret anvendelse (Beslutning)

01.02.00-P16-8-20

Resume

Ejeren af Lystoftevej 52 (Brede butikstorv) har henvendt sig vedrørende udvikling af lokalcenter Brede Torv. Ejeren vil gerne modernisere Brede butikstorv, og ønsker, at ny planlægning giver mulighed for et kombinationsbyggeri med detailhandel, boliger og/eller 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 projektforslag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det godkendes, at forvaltningen går i dialog med ejeren med henblik udvikling af Brede butikstorv med en dagligvarebutik på 1.200 m², men uden boliger, så der senere kan fremlægges et egentligt projektforslag
2. Forvaltningen arbejder videre med forslag om, at krav til parkering i udvalgte ældre lokalcentre (i dette tilfælde Brede Torv) vurderes særskilt for hver lokation, så parkering i den samlede bebyggelse, herunder fx på offentlig vej, ligesom i dag kan indgå i den samlede parkeringsdækning i bebyggelsen.

Problemstilling

Sagen bør i detailhandelsmæssig forstand ses i sammenhæng med sag om udvikling af Lundtofteparken 45, jf. Byplanudvalgets dagsorden.

Kommunen har modtaget en henvendelse fra ejeren af Lystoftevej 52 - Brede butikstorv. Ejer ønsker en fortætning samt en bredere anvendelse af ejendommen, end hvad der er mulighed for i dag (bilag). Butikstorvet er opført i 1976, som en del af etableringen af den bagvedliggende boligbebyggelse. Ejeren skriver i sin henvendelse, at lokalcentret i dag fremstår som et ældre og utidssvarende butikstorv, der trænger til en opdatering. Der er behov for et større greb for at sikre butikstorvets fremadrettede driftsmæssige grundlag. Skitseforslaget viser en udvidelse af dagligvarebutikken til 1.200 m² samt ca. 350 m² til mindre butikker i stueplan. Derudover ønskes der mulighed for at etablere ca. 1.000 m² boliger og/eller liberalt erhverv, såsom lægeklinik, tandlæge, fysioterapi mv. på en nyetableret 1. sal. Med skitseforslaget ønskes der mulighed for en bebyggelsesprocent på 150.

Boligerne foreslås indrettet som ungdomsboliger eller beskyttede boliger for ældre eventuelt i tilknytning til de omkringliggende plejecentre.

Eksisterende forhold og historik

Brede butikstorv er bygget op omkring en arkadestruktur med en Netto på ca. 780 m² som den største butik. Butikstorvet består i øvrigt af specialbutikker, såsom slagter, kiosk, pizzeria, frisør og Folkekirkens Nødhjælp. Til trods for at centret virker nedslidt og kan trænge til et løft, bruges det til mindre ophold og mødested i hverdagen. Parkering foregår på de omkringliggende veje/matrikler. I forbindelse med høring af forslag til Planstrategi – Byudvikling i Balance 2023 fremsendte ejeren af Brede butikstorv et høringssvar om udviklingsmuligheder for lokalcentret. I høringssvaret peges på, at den maksimale arealramme for lokalcenter Brede Torv bør sættes op til 3.000 m² til detailhandel for at skabe bedre muligheder for at styrke dagligvareforsyningen. På baggrund af høringssvaret samt den nu ledige og kommunalt ejede naboejendom (Mølleåparken 60), som ligger inden for lokalcentrets rammeområde, foreslog forvaltningen, at den maksimale arealramme for lokalcentret skulle sættes op fra 2.000 m² til 2.400 m² til detailhandel, da dette kunne muliggøre etablering af to dagligvarebutikker med maksimal størrelse (1.200 m²), som kan supplere hinanden og skabe bedre muligheder for at styrke dagligvareforsyningen i Brede/Lundtofte.

Den 2. maj godkendte Kommunalbestyrelsen Planstrategi – Byudvikling i Balance 2023, idet kommunalbestyrelsen dog ikke kunne anbefale at øge detailhandelsarealet i lokalcentret.

Mølleåparken 60, den kommunalt ejede naboejendom, overvejes sat til salg. Den fremtidige anvendelse af ejendommen, f.eks. center eller boligformål, vil i den forbindelse blive vurderet.

Kommuneplan og lokalplaner

Brede butikstovr ligger som nævnt nabo til kommunal ejendom, Mølleåparken 60, der pt ikke anvendes. Samlet danner de to matrikler rammeområde 5.2.01 Brede Torv (bilag). Ejendommene er udlagt til centerområde; lokalcenter så som butikker og publikumsorienterede serviceerhverv med et maksimalt detailhandelsareal på 2.000 m².

Kommuneplanrammen foreskriver yderligere, at stueetagen fastlægges til detailhandel og anden publikumsorienteret service. Bebyggelsesprocenten er 75 for området som helhed og der må maksimalt bygges i én etage (6,5 m).

Forvaltningen vurderer, at udvidelse af dagligvarebutikken op til 1.200 m² kan rummes indenfor den eksisterende kommuneplanramme, hvis udvidelsen ikke overstiger bebyggelsesprocenten på 75 for området som helhed, jf. dog afsnit om parkering nedenfor. Ønsket om etablering af boliger og liberalt erhverv kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Der vil ligeledes skulle udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, hvis der bebygges i mere end i én etage eller med en højere bebyggelsesprocent. Området ligger ikke stationsnært.

Byplanvedtægt 1

Ejendommene er i dag omfattet af Byplanvedtægt 1, Tillæg 3. Anvendelsen i Tillæg 3 er fastlagt i en bebyggelsesplan, hvor ejendommens anvendelse fastlægges til butiksformål. Der er ikke i Tillæg 3 fastlagt yderligere bebyggelsesregulerende bestemmelser ej heller krav til parkering. P-pladser er dog vist på bilag, men langt færre end der er etableret dd.

Det er forvaltningens vurdering, at hvis det ønskes at muliggøre boliger og liberalt erhverv, skal der udarbejdes nyt plangrundlag. En udvidelse af dagligvarebutikken alene kan rummes indenfor den eksisterende byplanvedtægt 1.

Detailhandel

I detailhandelsanalysen fra 2022 konkluderer Cowi, at fremtidens lokalcentre forventes alene at indeholde en eller to større dagligvarebutikker med en maksimal butiksstørrelse på 1.200 m². Udviklingen generelt er, at de mindre dagligvarebutikker forsvinder på bekostning af bl.a. discountbutikker, og at der er en klar tendens til, at dagligvarebutikkerne bliver større.

Parkering

Der er dd ingen p-pladser på Brede butikstovrs egen matrikel 2kø. Der er med den skitserede udvidelse/ombygning ikke plads til yderligere p-pladser på egen grund. Parkering løses i det stillede forslag på nabomatrikler (fx. 6kc) ejet af Lyngby-Taarbæk Kommune. Det kommunale areal anvendes dd til parkering og vej i Mølleåparken (kortbilag).

I Kommuneplan 2021 er p-normen 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.

På det foreløbige ansøgningsgrundlag vurderer forvaltningen, at der skal tilvejebringes ca. 8-10 p-pladser på grund af selve udvidelsen af dagligvarebutikken og 10-20 p-pladser til udvidelsen af 1. sal med boliger/liberalt erhverv. Problematikken med manglende plads til bilparkering og løsningsforslag er af principel karakter. Forvaltningen har derfor udarbejdet et generelt notat om udfordringer og løsningsmuligheder omkring parkering i udvalgte lokalcentre i kommunen (bilag). Forvaltningen foreslår, at der skal ske en særskilt vurdering af antal p-pladser og placeringen af dem i udvalgte lokalcentre. I den forbindelse vil det desuden være nødvendigt også at forholde sig til en mulig ny anvendelse af Mølleåparken 60, der er ejet af Lyngby-Taarbæk Kommune og som er beliggende i lokalcenter Brede Torv. En ny

anvendelse på Mølleåparken 60 vil eventuelt også skulle benytte en mulig rummelighed til parkering i det eksisterende område Mølleåparken.

Løsninger

Detailhandel

En udvidelse af dagligvarebutikken til 1.200 m² vil gavne området. Ved samtidig at bevare og forskønne de nuværende mindre butikker vil lokalcentret fortsat kunne have et bredere butikstilbud end kun dagligvare og butikstorvet vil kunne fungere som et mindre lokalt mødested. En udvidelse af dagligvarebutikken alene vil ikke betyde meget for lokalcentrets volumen og karakter, og det vil fortsat fremstå lokalt.

Boliger og/eller liberalt erhverv

Etablering af boliger, evt. med altangange og tagterrace, vil umiddelbart kun kunne lade sig gøre ovenpå den eksisterende bebyggelse samt den foreslåede udvidelse af dagligvarebutikken, idet der ikke er yderligere plads på terræn. Der er dog på nuværende tidspunkt ikke taget højde for, om den eksisterende konstruktion kan bære en ekstra etage.

Flere funktioner på samme matrikel ses ofte i tætte bymæssige kontekster, hvor pladsmanglen tilsiger dette. Forvaltningen vurderer, at volumen og placering af en 1. sal med boliger ovenpå Brede butikstorv /i lokalcentret vil komprimere bebyggelsen betydeligt. Mølleåparken er grøn, åben og med relativ spredt bebyggelse. Desuden vurderer forvaltningen, at der ikke kan tilvejebringes de nødvendige friarealer til de foreslåede boliger på 1. sal.

Der findes i dag liberalt erhverv i stueetagen og forslaget om eventuelt at placere liberalt erhverv på 1. sal er ikke beskrevet eller skitseret nærmere i henvendelsen. Det nuværende skitseforslag sandsynliggør ikke, at der er et øget behov, som kræver udbygning med liberalt erhverv på 1. sal.

Parkering

Parkering til både udvidelse af dagligvarebutikken samt eventuelle nye boliger eller liberalt erhverv på 1. sal skal efter kommuneplanens generelle rammer for p-normer, der fastlægger, at p-pladser skal anlægges på egen grund. Dette vurderes ikke muligt. Alternativt skal der etableres parkering under terræn. Forvaltningens umiddelbare vurdering er, at det vil blive en lille kælder med få p-pladser. Rampe og tilkørsel vil optage relativt meget areal og vurderes ikke at være rentabelt. Forvaltningen anslår, at en udvidelse af dagligvarebutikken som foreslået vil give et forhøjet pres på parkering i området, særligt i spidsbelastningstidspunkterne. En trafikanalyse af Mølleåparken udarbejdet for kommunen i april 2023 viser dog, at der er ledig parkeringskapacitet i området. Det er, hvis anvendelser til boliger eller liberalt erhverv ønskes fremmet, væsentligt flere p-pladser, der skal findes. Forvaltningen anbefaler derfor som beskrevet tidligere, at parkeringsnormen for udvidelsen af dagligvarebutikken i lokalcenter Brede Torv vurderes særskilt i forbindelse med den nærmere planlægning - herunder også set i sammenhæng med Mølleåparken 60.

Trafikafvikling

Forvaltningen har på nuværende stadi ikke vurderet trafikafviklingen i området ved en udvidelse af dagligvarebutikken i lokalcenter Brede Torv. Særligt med henblik på en vurderet fordobling af til- og fra-kørsel med varebiler/tung trafik.

Strategisk ramme

Et øget udbud af dagligvarer i lokalcenter Brede Torv vil kunne øge handelsbalancen i området i positiv retning. Det er vist i Detailhandelsanalyse, september 2022, at handelsbalancen for dagligvare i området er på 50%, hvilket betyder, at 50 % af borgerne i blandt andet Lundtofte handler andre steder end i nærområdet. 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 vil støtte op om ovenstående.

Videre proces

Godkender udvalget forvaltningens indstilling, vil forvaltningen gå i dialog med ejeren med henblik udvikling af Brede butikstorv med en dagligvarebutik på 1.200 m², så der senere kan fremlægges et egentligt projektforslag.

I forbindelse med et egentligt projektforslag skal trafik- og parkeringsforholdene belyses nærmere - herunder forslag til ændring af p-normer for udvalgte lokalcentre.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget
14. august 2024

Ad 1) Godkendt, i det udvalget vil se positivt på etablering af liberalt erhverv/ klinikker i en hel/ delvis 1. etage, idet udvalget finder at klinikker passer godt i et lokalcenter.

Ad 2) Godkendt.

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

Bilag

Skitseforslag om udvikling af Brede butikstorv

5.2.01 - Brede Torv - rammeområde med afgrænsning

Kortbilag m kommunal ejendom i Mølleåparken

Notat om parkering

Oversigtskort

Punkt 9: 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 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).

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

Oversigtskort

Mail fra ansøger - Ulrikkenborg Alle 53 (002)

Punkt 10: Lyngby Hovedgade 43 - Tilbygning til Magasin (Beslutning)

02.00.00-P19-56-24

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning fra Magasin om at flytte og udvide restaurant Sticks N Sushi. Restauranten flyttes fra nuværende stueplan og op til tagetagen. Flytningen kræver at der bygges til for at skabe adgang til faciliteterne uden for Magasins åbningstid. Tilbygningen placeres ud mod Johannes Fogs Plads og kræver dispensation fra Lokalplan 149.

Det skal besluttes om dispensationen kan meddeles.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at dispensation fra lokalplanen godkendes.

Problemstilling

Med flytningen af restaurant Sticks N Sushi vil man gerne skabe en rooftop-oplevelse med udendørs spisearealer og udsigt over byen fra den allerede eksisterende tagterrasse. Restauranten udvides til fremover at kunne bespise i alt 300 gæster.

Lokaliteterne har tidligere fungeret som personalekantine for de ansatte i Magasin der nu i stedet får kantine i nogle andre lokaler i bygningen.

Ved foden af tårnet opføres en ankomstpavillon i stueplan der udover at give adgang til elevatorstårnet tillige rummer et skrankeområde beregnet til brug for take-away bestillinger. Ud fra 3. og 4. etage i Magasin, vil der i Magasins åbningstid blive adgang til elevatorstårnet via to overdækkede adgangsbroer. Broerne skal give de handlende i Magasin adgang til restauranten uden først at skulle ned i stueplan. Og omvendt, at give gæsterne i restauranten mulighed for at kunne gå direkte ud at shoppe efter sit restaurantbesøg. Herudover er der projekteret med facadeskiltning på taget af pavillonen i stueplan samt øverst på elevatorstårnet.

Det forventede areal af nybyggeriet udgør samlet ca. 90 m² fordelt på 50 m² pavillon, 20 m² overdækket indgangsparti og et elevatorårn på ca. 15 m² i grundplan. Byggeriet placeres ved Magasins sydøstlige hjørne ud mod Johannes Fogs Plads.

Pavillon og elevatorårn er omfattet af lokalplan 149 for Kgs. Lyngby Kulturhus. Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende placering af bebyggelse, ubebyggede arealers udformning og benyttelse samt stiller krav om at skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Der er fremsendt ansøgning om dispensation fra lokalplan 149 (bilag).

Skilteguide for Kgs. Lyngby muliggør de viste skilteforslag og i forhold til lokalplanen tillader denne skilte mod de godkendes i hvert enkelt tilfælde. Udover dette er ejendommen, hvor Magasinbygningen er placeret, omfattet af lokalplan 51.

Byplanudvalget godkendte den 21. oktober 2020 en tidsbegrænset tilbygning/orangeri til restauranten i stueetagen i en 5-årig periode med bemærkning om, at der i øvrigt ønskedes et overordnet helhedsbillede for de samlede torvearealer i området (Handelstorvet og Johannes Fogs Plads). Dispensationen hertil blev dog aldrig udnyttet.

Forvaltningen finder, at en rooftop-restaurant på denne centrale placering vil kunne bidrage positivt til byens liv – ikke mindst pga. udsigten fra 4. sal, men også grundet at tagterrassen forventes vil have aftensol i længere tid end fx en restaurant i stueplan kan tilbyde.

Forvaltningen foreslår, at dispensationen fra lokalplanen godkendes.

Løsninger

Med design, formsprog og materialevalg, er der med den nye tilbygning lagt vægt på at tilføre det eksisterende facadeudtryk et nyere element med et lidt mere industrielt og urbant udtryk.

Tårnet sørger for at restauranten kan tilgås både fra terræn (via ny udvendig indgang) og inde fra Magasin (bilag). Og pavillonen med skranke til take-away giver nem adgang for den type bestillinger i stueplan.

De store skilte på elevatortårnet er malet på og selv om skiltene fylder en del vurderes størrelsen at passe fint til lige præcis det look tårnet har, den højde skiltene skal sidde i og til de lidt "rå" byrum som tårnet vender ud i mod.

Oppe på tagterrassen etableres en luftig pergolakonstruktion med mulighed for begrønning. Pergolaen vil fremså som en tydelig forlængelse af - og i højde med - restaurantens eksisterende tagkonstruktion.

Mod Nørgårdsvej går tagterrassen ikke helt ud til kanten. Dette er et forhold der ikke bliver ændret på ved ombygningen da føringsvejene for de tekniske installationer til Magasin befinder sig her. Kanten er temmelig bred og høj hvilket medvirker til at mindske synsvinklen nedadtil mod nærmeste naboer. Kanten og udsigten fra tagterrassen er vist med foto (bilag).

Den gældende lokalplan 149 fastsætter bestemmelser vedrørende placering af bebyggelse samt ubebyggede arealers udformning og benyttelse. Tilbygningen placeres udenfor det i lokalplanen fastsatte byggefelt og kræver derved dispensation.

De eksisterende ledelinjer i terræn ved de omkringliggende byrum bibeholdes og suppleres med anlæg af en ny ledelinje til/fra den nye tilbygning.

Affald fra den nye restaurant håndteres indenfor Magasins eksisterende bygningsmasse og varegård.

Arkitektur

Placering af tilbygning

Tilbygningen med mulighed for adgang til tagrestaurant er placeret på "bagsiden" af Magasin. Den ligger i et område, der i kommuneplanen er beskrevet som Det nye Kgs. Lyngby med de store modernistiske bygninger langs Klampenborgvej. Synlige og nærmeste bygninger i området er en bygning til boligformål langs Klampenborgvej, Podium (tidligere Kulturhus), Bruun Rasmussen, parkeringshus på Nørgårdsvej og "bagsiden" af købstadsmiljøet (Meyer m.fl.), se bilag side 3. Der sker i dag arkitektoniske, bygnings- og funktionsmæssige "sammenstød" i området mellem de eksisterende bygninger. Konteksten er præget af variation.

De to byrum, der støder op til tilbygningen, er Handelstorvet og Johannes Fogs Plads. Byrummenes relativt mange høje træer og nogen begrønning i øvrigt bidrager sammen med stiforbindelser til, at de to byrum hænger nogenlunde sammen på tværs. Tårnet og indgangspartiet er placeret som et slags "hængsel" eller omdrejningspunkt i skellet mellem de to byrum. De to byrum er derudover kendetegnet ved en bymæssig, hård og uens belægning; ved de nævnte stiforbindelser på tværs og på langs; ved beplantning, der understreger linjer i området samt ved p-pladser med dertilhørende biltrafik – herunder varelevering og -afhentning. Et område med et blandet byliv i dag- og aftentimerne med trafik frem og tilbage mellem alle trafikarter.

Proportioner, formgivning og materialer

Elevatortårnets proportioner understreger og lægger sig op ad de lodrette linjer i Magasins eksisterende facade.

Materilemæssigt er der vist en perforeret, let-bølget metalplade, se bilag side 24 og 25. Farvemæssigt er tårnet vist en

anelse lysere end Magasins facade og med en tættere materiale-struktur, se bilag side 1, 5, 6, 11 (illustration af aftenlys) samt side 23. Det visuelt lette og vandrette tag over indgangspartiet bidrager til at markere dette sted (hængslet) og er i kontrast til det lodrette. Indgangspartiet er yderligere understreget af beplantning på taget. På et referencefoto er vist en tilsvarende let bygning dog uden det relativt store udhæng, se bilag side 15.

I projektforslaget er det beskrevet ”at beplantning på tag og på tagterrasse vil blive planlagt og udført sammen med en gartner og med hårdføre sorter af træer og buske for at sikre at beplantningen kan bestå.” Se bilag side 18 og 39.

Bæredygtighed

Projektet forholder sig ikke til bæredygtighed som sådan. Ved at renovere og tage eksisterende kantine og tagterrasse i brug sker der en ny udnyttelse, der kan bringe værdi til byens brugere og borgere. Der er vist god tilgængelighed til tagrestauranten, og den nye indgang bidrager til at aktivere en ”bagside” på Magasin-bygningen.

Vurdering

Placeringen af tårn og ny indgang kan bidrage til en opgradering af ”bagsiden” af Magasin og til at skabe et oplyst og tilgængeligt mødested (hængsel) i de to ellers relativt åbne og ikke specielt tydeligt definerede byrum. Det lodrette tårn, materialerne og den lyse farve på tårnet lægger sig op ad Magasins eksisterende materiale og arkitektur samtidigt med, at det vil skille sig ud som noget nutidigt. Blandt andet vil det skille sig ud om aftenen med den foreslåede belysning af tårnet, se bilag side 11. Da konteksten i området er præget af variation, bifalder forvaltningen, at der ikke arbejdes med materialer eller farver i kontrast til Magasin-bygningen og at der er tænkt i en helhed.

Forvaltningen vurderer derudover, at det kan blive vanskeligt at opretholde den meget spinkle opbygning af tag på det viste udhæng, lige som de viste akryl-bogstaver med led belysning opsat på tag, vurderes at blive monteret med en form for bagvedliggende mere synlig konstruktion end den viste for at holde de 35 cm høje bogstaverne på plads, se referencefotos bilag side 28.

Der bør ske en yderligere detaljering af ”kantzonerne” med cykelparkering og de bagvedliggende arealer i området sammenholdt med afhentningsmulighed ved take away, bilag side 45. Projektforslaget forholder sig derudover ikke yderligere til restaurant-formål i stueetagen inden- og udendørs, hvor Sticks n Sushi holder til i dag.

Lokalplan og arkitekturråd.

Det er desuden vurderet, at etablering af en tagrestaurant til i alt ca. 300 gæster i den nuværende personalekantine og ved brug af eksisterende tagterrasse samt at opførelse af et elevatorstårn i ca. samme taghøjde som den eksisterende bygning og at det relativt lille aftryk på ca. 50 m² på terrænen med indgangsparti og mulighed for take away ikke har væsentlig betydning for ændring af miljøet. På ovenstående baggrund anbefaler forvaltningen, at der ikke skal udarbejdes lokalplan for den viste tilbygning og at arkitekturrådet ikke involveres.

Visionen i arkitekturpolitikken lyder: Lyngby-Taarbæk er en innovativ, blå, grøn og bæredygtig kommune med bygninger, byrum og kulturarv af høj kvalitet.

Skilte

Der foreslås i alt 4 facadeskilte - 2 lysende skilte og 2 påmalede. På tagkanten af pavillonen placeres 2 enslydende skilte med navnetrækket ”STICKS N SUSHI” – begge med frontbelyste bogstaver i en højde af 35 cm. Belysningen oplyses til at være ikke blændende, neutral og at lyse i hvid/varm tone. Der er for nuværende ikke oplysning om tændingstider, men udgangspunktet vil være at man tillader tændte skilte i restaurantens åbningstid. Skilteguiden muliggør de 2 facadeskilte fordi der er tale om en hjørnebygning. For at fuldende blikfanget omkring indgangen, placeres på samme tagflade som skiltene, en mindre grøn vegetation i form af f.eks. papyrus og mini-nåletræer.

For at gøre opmærksom på tagterrassen eksistens, overvejer ansøger at påmale 2 store skilte øverst på elevatorstårnet. Skiltene er ens og består af navnetrækket ”Rooftop” i kombination med et logo i form af en tallerken med spisepinde. Inklusiv logo har hvert skilt en samlet højde på ca. 150 cm – men skilteguiden muliggør dette fordi der er tale om et større bygningsvolumen og en speciel placering.

Strategisk ramme

Forvaltningen vurderer, at projektforslaget er i overensstemmelse med Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, hvor visionen lyder: Et levende og oplevelsesrigt Kongens Lyngby Centrum. I 2030 danner et grønnere centrum rammen om attraktive mødesteder og fællesskaber for alle, der bor i, besøger og færdes i byen. Lige som forslaget støtter op om følgende delstrategier: Stærkt handelsliv og liv efter lukketid og Udvikling med respekt for historien og krav om kvalitet.

Videre proces

Såfremt udvalget beslutter at godkende dispensationen fra lokalplanen, vil forvaltningen inden der meddeles den nødvendige dispensation, foretage naboorientering af alle ejere indenfor lokalplanens oprindelige afgrænsning samt orientering af hovedejere for de ejendomme der ligger op til (bilag). Herefter kræver projektet ansøgning om byggetilladelse.

Konsekvens ved afslag på det ansøgte vil medføre, at adgang til tagetagen skal etableres indenfor eksisterende bygningsvolumen og denne vurderes ikke at kunne etableres uden en væsentlig ombygning.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget
14. august 2024

Udsat, idet udvalget ønsker at se alternative muligheder for facadebeklædning af elevatortårnet, da udvalget ikke er overbevist om, at det nuværende forslag giver den nødvendige sammenhæng med arkitekturen i området. Udvalget lægger desuden vægt på at indgangspartiets udtryk indpasses bedre i helheden.

Udvalget lægger vægt på, at en rooftop-restaurant i Kongens Lyngby Centrum vil tilføre en ny og positiv oplevelse for byens brugere, og give et løft til bylivet, og udvalget har ikke bemærkninger til elevatortårnets placering.

Udvalget lægger særlig vægt på, at der i skitserne er vist begrønning, og det skal derfor sikres, at der senest ved ibrugtagning foreligger en plejeplan.

Forvaltningen skal sikre at belysning skal kunne reguleres i farve, tændingstider og styrke, såfremt det skulle vise sig at være til unødige gene for de omboende.

Følgende er lagt på sagens referat:

- Bygningskulturforeningens (BKF) kommentar (bilag)
- Magasins svar på BKF's bemærkning (bilag)

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

Bilag

Ansøgning

Brochure

Udsigt fra tagterrassen

Bilag orientering til naboer

Oversigtskort

BKF kommentarer til Byplanudvalgsmøde 14.08.24 pkt10 Lyngby Hovedgade 43 (Magasin) (002)

VS HASTER VS BKF's kommentarer til byplanudvalgsmøde 14. august

Punkt 11: Langs Hegnet 30 - Dispensation fra lokalplan 219 og skovbyggelinje (Beslutning)

02.34.02-P19-563-22

Resume

Kommunen har modtaget ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på 247 m² med integreret overdækning på 10 m² samt kælder på 250 m² på Langs Hegnet 30. Dette kræver dispensation fra skovbyggelinjen mod Jægersborg Dyrehave samt dispensation fra lokalplan 219 til en tættere placering mod naboskel end 5 m mod nord og syd. Teknikudvalget skal beslutte om der skal meddeles dispensation fra skovbyggelinjen, og Byplanudvalget skal beslutte om der skal meddeles dispensation fra lokalplanens byggelinje mod nord og syd.

Indstilling

Forvaltningen foreslår,

1. at forvaltningen bemyndiges til at meddele afslag på dispensation fra skovbyggelinjen, og
2. at forvaltningen bemyndiges til at meddele afslag på dispensation fra byggelinjen mod nord og syd.

Problemstilling

Langs Hegnet 30 ligger i 1.række mod Jægersborg Dyrehave. Grunden er udstykket fra Langs Hegnet 28C i 2022, og har et matrikulært areal på 1178 m². Ejendommen er beliggende i byzone.

Ejendommen er omfattet af en reduceret skovbyggelinje fra Jægersborg Dyrehave, som i 1986 blev reduceret hvorefter en del eksisterende byggeri kom til ligge udover denne linje. Der blev i den forbindelse taget konkret stilling til den fremtidige linjes placering på den enkelte ejendom. På Langs Hegnet 30 er skovbyggelinjen placeret 20 m inde på grunden.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 219 for Hjortekær langs Jægersborg Dyrehave.

Ansøgning

Der er den 23.12.2022 søgt om opførelse af nyt enfamiliehus på 247 m² med overdækning på 10 m² og kælder på 250 m². Den 31.1.2023 meddelte kommunen til ejers rådgiver, at der kunne forventes et afslag på det ansøgte enfamiliehus som i det væsentlige var i lighed med det nu ansøgte enfamiliehus med henvisning til, at det er kommunens umiddelbare vurdering, at det er muligt at opføre et enfamiliehus som kan opfylde nutidige pladsbehov hvor byggeretten jf. BR18, bestemmelserne i lokalplan 219 og den reducerede skovbyggelinje overholdes.

Kommunen har den 12.4.2024 modtaget revideret ansøgning hvor der nu blandet andet er fjernet en terrasse mod skoven, mure i naboskel mod nord og syd, udhus samt overdækket areal, carport mod naboskel mod nord. Der er ansøgt dels dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 til overskridelse af skovbyggelinjen med i alt 2,50 m og dels dispensation fra lokalplan 219 § 6.1.4 til overskridelse af byggelinjerne på 5 m fra naboskel mod nord og syd med del af et udhæng på 0,50 m ligesom en side ved kældertrappen mod syd, i et begrænset område, er placeret ca. 0,10 cm over terræn hvilket tillige kræver dispensation. Omfang af overskridelser af skovbyggelinje og byggelinje mod nord og syd fremgår af situationsplanen (bilag).

Ansøger fremhæver i sin ansøgning, at man har valgt at projektere et etplans hus, med tilhørende større fodaftryk på grunden, i stedet for et 1½ plans hus som muligt jf. lokalplanen. Dette har man gjort for bedre at forholde sig til den omliggende bebyggelse, og de hensyn om id- og udsigt til skoven som vejer tungt for bl.a. naboerne. (Bilag)

Lovgrundlag

Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1: Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Naturbeskyttelseslovens § 65: Kommunalbestyrelsen kan gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 16, stk. 1, § 17, stk. 1, og § 19. Den pågældende skovejer skal underrettes, før der træffes afgørelse om undtagelse fra § 17, stk. 1.

Planlovens § 19 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan mv., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planloven § 20 Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til nr. 2) 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen.

Løsninger

Dispansationsansøgning til overskridelse af skovbyggelinjen

Ejer har selv foranstaltet en høring til bl.a. kommende naboer, Skov-og Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening lokalafdeling i Lyngby-Taarbæk m.fl. og oplyser, at ”Flere høringsberettigede parter vægter det absolut positivt at bebyggelsen er lav og der forventes ikke indsigelser ved en eventuel høring.”

Rådgiver har bl.a. i dispensationsansøgningen angivet, at ”Vi har som det fremgår at ansøgningsmaterialet prioriteret et relativt lavt og diskret hus med en byggehøjde på ca. 3,5 m i en etage, fremfor at opføre et hus med maksimal byggehøjde der i henhold til lokalplan og gældende bygningsreglement må udføres i 8,5 m højde og 1½ etage. Dette valg er taget af respekt for hele området og for at sikre, at huset ikke forekommer anmassende og forstyrrende i det indtryk skoven og skovens gæster vil blive mødt af” (bilag).

Forvaltningens kommentar

Den søgte overskridelse af skovbyggelinjen på denne ejendom på 2,50 m vurderer forvaltningens vurdering væsentlig idet det svarer til, at ca. 56 m² af enfamiliehuset ligger indenfor skovbyggelinjen.

Kommunen har orienteret skovejer om ansøgning om dispensation fra skovbyggelinjen, og har i den forbindelse ikke modtaget bemærkninger.

Dispansationsansøgning til overskridelse af byggelinjer mod naboskel mod nord og syd

Ejendommen er omfattet af lokalplan 219 for Hjortekær langs Jægersborg Dyrehave, og af lokalplanens formål § 1.1 fremgår det bl.a., at det er lokalplanens formål at sikre områdets grønne karakter, og at sikre den visuelle oplevelse af natur fra de omgivende naturområder.

Lokalplan 219 § 6.1.4 fastsætter, at bebyggelse i 1. række mod Jægersborg Dyrehave ikke må placeres tættere på naboskel mod nord og syd end 5 m.

Af lokalplanens redegørelse fremgår det på side 12 ”Ved at fastsætte en byggefri zone på 5 m mod nord- og sydskel på de ejendomme, der støder op mod Jægersborg Dyrehave vil der kunne sikres en vis åbenhed i bebyggelsen, så den ikke fremstår for dominerende mod det naturfølsomme område i Jægersborg Dyrehave.”

Ansøger angiver bl.a. i ansøgning om dispensation fra lokalplanens byggelinjer på 5 m fra naboskel mod nord og syd § 6.1.4, at ”Vi vurderer at det er sædvanligt, at udhæng på op til 0,5 m må overskride bebyggelsesregulerende linjer, og ”Et

udhæng på 0,50 m er dertil en byggeteknisk god løsning, da husets facader beskyttes af regn, og i det konkrete projekt er udhænget en væsentlig del af arkitekturen" (bilag).

Forvaltningens kommentar

Det skal præciseres, at byggelinjer fastsat i lokalplaner dermed jf. planloven fortrænger samtlige bygningsdele/konstruktioner herunder udhæng, kældertrapper mm. hvilket understøttes af afgørelser fra klagenævnene. Det er alene i forhold til beregningsreglerne i BR18, at der ved bestemmelse af bebyggelsens afstand til naboskel kan ses bort fra kældertrapper og udhæng på højst 0,50 m.

Rådgiver begrundet ansøgning om dispensation fra § 6.1.4 med, at udhæng på 0,50 m er en byggeteknisk løsning og at det er en væsentlig del af arkitekturen. Ved en reduktion af husets bredde kan ønsket om udhæng på 0,50 m fortsat opfyldes.

Etageantal

Lokalplanens § 6.1.2 fastsætter, at det maksimale etageantal ikke må overstige 1 etage med udnyttelig tagetage.

I 2022 har ejer af Langs Hegnet 30 (som på daværende tidspunkt var ejer af Langs Hegnet 28C) foranlediget tinglysning af en privatretlig deklaration på ejendommen, som er mere restriktiv end lokalplanens § 6.1.4 idet det bl.a. fremgår, at "Der må alene opføres en beboelsesejendom i ét plan. Der må således ikke opføres ejendom med 1. sal, hverken som 1½ eller 2-plans hus".

Forvaltningens kommentar

At ejerne af Langs Hegnet 30 har pålagt sig selv en privatretlige deklaration, som alene tillader byggeri i 1 plan, må anses at være kommunen uvedkommende ligesom det umiddelbart ikke er i kommunens interesse at tinglyse begrænsninger for ejendommen i givet fald de ansøgte dispensationer kan opnås som foreslået af rådgiver. Udgangspunktet er, at byggeri reguleres af den gældende lokalplan 219.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte overskridelse af skovbyggelinjen mod Jægersborg Dyrehave på 2,50 m er en væsentlig overskridelse af skovbyggelinjen med henvisning til det relativt store resterende areal der kan bebygges som ikke er omfattet af skovbyggelinjen ligesom det vurderes, at byggelinjerne mod nord og syd kan overholdes på denne grund med relativ stor bredde på ca. 33 m.

Det bemærkes, at der indenfor rammerne kan opføres et enfamiliehus på ca. 350 m² i 1½ etage (bebyggelsesprocent max. 30 jf. lokalplanens § 6.1.3) alternativt i 1 etage på ca. 300 m².

Samlet set i forhold til den specifikke ejendom ses der ikke forhold, som berettiger dispensation fra skovbyggelinjen og byggelinjerne mod nord og syd med henvisning til grundens bredde og areal. Der kan efter forvaltningens vurdering opføres af et enfamiliehus i 1½ plan eller alternativt 1 plan, som ejer ønsker, hvor BR18, lokalplan og skovbyggelinje respekteres, som tillige kan opfylde nutidige pladsbehov på trods af den reducerede skovbyggelinje samt byggelinjerne mod nord og syd reducerer disponeringen af grunden.

Rådgiver vurderer, at ”en imødekommelse af vores dispensationsansøgning vil have en meget lille, hvis nogen, præcedensvirkning, da området allerede er fuldt udbygget”.

Efter forvaltningens vurdering er der dog ikke grundlag for denne antagelse da bebyggelsestilstanden i området ikke er statisk idet eksisterende enfamiliehuse umiddelbart kan nedrives og nye kan opføres medmindre der er tale om bevaringsværdig bebyggelse.

Overordnet set vurderer forvaltningen, at dispensation fra skovbyggelinjen samt byggelinjerne mod nord og syd til dette byggeri vil skabe en uhensigtsmæssig risiko for præcedensvirkning, og kan medføre borgerne får en berettiget forventning om tilladelse til lignende dispensationer med henvisning til ligebehandlingsprincippet. Kommunen kan dermed risikere at fortabe muligheden for at håndhæve såvel skovbyggelinjen som byggelinjer mod nord og syd i forhold til lignende fremtidige byggerier.

Strategisk ramme

Det ansøgte er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, da kommuneplanen udlægger rammeområdet 6.2.60 for Langs Hegnet til åben-lav boligbebyggelse.

Videre proces

Bemyndiges forvaltningen til at meddele dispensation fra skovbyggelinjen, vil forvaltningen herefter meddele denne.

Hvis udvalgene beslutter, at der meddeles dispensation fra lokalplanens byggelinje mod nord og syd vil forvaltningen foretage høring til de to naboejendomme mod nord og syd.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget beslutter indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 2.

Beslutning

Teknikudvalget 13. august 2024

Ad 1.

Afvist at meddele afslag. I stedet besluttede udvalget at give den ansøgte dispensation (fra skovbyggelinjen), idet løsningen med kun en etage i højden, samt skovejers accept, i en helhedsbetragtning berettiger denne mindre dispensation. Forvaltningen skal i forbindelse med dispensation tinglyse en forudsætning om, at der ikke senere kan bygges flere etager.

Byplanudvalget 14. august 2024

Ad 2) Godkendt at meddele afslag.

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

Bilag

Dispensationsansøgning fra skovbyggelinje

Dispensationsansøgning fra byggelinjer mod nord og syd LP 219 § 6.1.4.

Situationsplan og facader

Notat vedrørende historik for dispensationer

Oversigtskort

Punkt 12: Birkevej 9 - Dispensation fra lokalplan 195 til udstykning (Beslutning)

02.00.00-P19-354-23

Resume

Ejer søger om dispensation fra minimumsgrundstørrelsen på 1.800 m² pr. bolig i lokalplan 195 til udstykning af ejendommen Birkevej 9 i to ejendomme på henholdsvis 900 m² og 1422 m². Gennemført naboorientering har medført både indsigelser og positive tilkendegivelser. Med denne sag kan der tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges at meddele afslag til ansøgt dispensation fra lokalplan 195.

Problemstilling

Ejendommen Birkevej 9 består af tre sammennoterede matrikler 28gc, 28ga og 28bq Virum By, Virum og har et samlet grundareal på 2.322 m² heraf vejareal på 0 m². Eksisterende enfamiliehus på ejendommen har ifølge BBR et etageareal på 236 m². Derudover er der ifølge BBR opført en carport på 40 m² og et bådhus på 28 m² på ejendommen.

Ejendommen er beliggende inden for delområde 5 i lokalplan 195. Hele ejendommens grundareal er beliggende inden for det område, der ifølge lokalplanens § 4.1 og kortbilag 4C (bilag) afgrænses af Furesøen. For dette areal fastsætter § 4.1, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 1.800 m² eksklusivt vejareal.

Ejendommen er omfattet af søbeskyttelses- og skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17 beliggende 25 m øst for ejendommens skel mod Furesøen.

Ejer søger om dispensation fra lokalplanens § 4.1 til udstykning i to ejendomme på henholdsvis 900 m² og 1422 m² (bilag). Ejer begrundet blandt andet dispensationsansøgningen med følgende:

1. at ved købet og ansøgningen om byggetilladelse til et eksisterende enfamiliehus i 1992, var der planer om at opdele grunden i to, hvor det eksisterende hus blev placeret tæt ved søbeskyttelseslinjen for at muliggøre opførelsen af to huse.
2. at eksisterende hus har et pyramideformet tag og gulvkoten er sænket gulvkote for at minimere synligheden og tage mindst mulig udsigt for de bagvedliggende huse.
3. at en alternativ løsning ville være at rive det eksisterende hus ned og bygge et nyt hus på op til 697 m², hvilket ville forringe udsigtsforholdene for de bagvedliggende huse og ændre områdets karakter.
4. at der på den udstykkede grund kan opføres et beboelseshus, som overholder lokalplanens regler.
5. at i lokalplanforslag 195, som var til høring, kun var matrikel 28gc, der var omfattet af "afgrænset af Furesøen" og dermed skulle have en minimumsgrundstørrelse på 1.800 m².
6. at det må være en fejl fra kommunens side, at ejer ikke blev gjort bekendt med, at både matrikel 29gc, 28ga og 28bq var omfattet af "afgrænset af Furesøen" i den endelige lokalplan 195, idet dette begrænser ejers byggemuligheder.
7. at det må være en fejl, at der er forskellige minimumsgrundstørrelser for de ejendomme, der i delområde 1, 3 og 5 (min. 1.800 m²) og delområde 7 (min. 1.200 m²) er "afgrænset af Furesøen".
8. at mange ejendomme, som er omfattet af "afgrænset af Furesøen" i delområde 1 og 5, overholder ikke den nye minimumsgrundstørrelse. Der er derfor uforståeligt, hvorfor der er indført en stramning, der primært kun påvirker en enkelt grundejer.

9. at på Birkevej er der grunde, som Birkevej 9, der er udstykket til 2 mindre grunde, hvoraf nogle af grundene i 2. række er mindre end lokalplanens krav på 900 m².
10. at det ville være naturligt, at have den samme minimumsgrundstørrelse i delområde 5 som i delområde 7, da delområde 5 har væsentligt mere skovkarakter end delområde 7, og der må bygge nærmere på søen i delområde 7 end i delområde 5, hvorfor der ikke kan opnås samme skovkarakter i delområde 7, som i delområde 5.
11. at Birkevej 9 har mange store træer, og en markant skovkarakter, hvorfor ejendommen i høj grad lever op til lokalplanens formål. Derfor bør kravene til minimumsgrundstørrelsen ikke være strengere end i delområde 7. Udstykning af Birkevej 9 i en grund på 1.422 m² og en grund på 900 m² vil opfylde minimumsgrundstørrelsen i delområde 7.

Naboorientering

Der er gennemført naboorientering af alle ejendomme beliggende i lokalplanens delområde 5 samt Furesø kvarterets Grundejerforening. Naboorienteringen har medført indsigelser fra Birkevej 3 og 6, Furesøvænget 8 og Furesøvænget Vejlaug (Furesøvej 45 og 47, Furesøvænget 3, 4, 5, 6, 8 og 10) og positive tilkendegivelser fra Birkevej 4, områdets grundejerforening og Naturstyrelsen (bilag).

Birkevej 4 anbefaler en dispensation, idet udstykning med efterfølgende bebyggelse ikke vurderes at ville påvirke kvarteret som sådan, og to huse vil leve bedre op til lokalplanens principper end ét stort hus. Furesø kvarterets Grundejerforening ikke har indvendinger mod den ansøgte dispensation, men finder det vigtigt, at beslutningen om dispensation i høj grad baseres på holdningen hos de direkte berørte naboer til begge sider, samt grundejerne bag den nævnte grund. Naturstyrelsen har ikke indvendinger mod den ansøgte dispensation.

Indsigelserne går blandt andet på, at dispensation til den ansøgte udstykning vil:

- resultere i ændring og ødelæggelse af kystlinjens udtryk ved at gøre bebyggelsen mod søen tættere.
- medføre reducere/ødelæggelse af udsynet for bagvedliggende huse, hvilket er i mod intensionerne med lokalplanen.
- medføre præcedens og derved reducere beskyttelsen af udtrykket af kystlinjen, stik mod ønsket i lokalplanen.
- medføre at flere birketræer på Birkevej 9, som er en væsentlig del af udtrykket på Birkevej, ved fremtidig bebyggelse må forventes at blive fældet.
- reelt betyde, at den nye grund i realiteten vil blive den mindste grund på Birkevej, da den del af grunden, der ligger ved Birkevej og som kan bebygges, kun er ca. 550 m².
- resultere i to grunde afgrænset af Furesøen, som er markant mindre end krævet i lokalplanen, hvilket er i modstrid med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser og dermed principper, idet lokalplanen specifikt fremhæver, at de særligt store grunde er væsentligt medvirkende til at bevare områdets landskab og grønne karakter.
- medføre etablering af ny adgangsvej ned over kystskrænten, som dermed vil blive gennembrudt ved rydning af beplantning, etablering af trappeanlæg mv., hvilket vil svække skræntens sammenhængende karakter i modstrid med et af lokalplanens vigtigste formål.
- ikke kan begrundes i sagsbehandlingsfejl vedrørende lokalplanens høringsfase.
- tilsidesættelse af den retssikkerhed, man med rimelighed må antage, at lokalplanen har til hensigt at etablere.

Partshøring

Ansøger og ejer af Birkevej 9 er partshørt i forhold til de i forbindelse med naboorientering indkomne bemærkninger (bilag). Ejer bemærker i den forbindelse blandt andet, at:

- der er mange store træer og buske på Birkevej 9, og ejendommen opfylder i den grad lokalplanens formål om at sikre områdets grønne karakter og en sammenhængende skovklædt karakter langs Furesøen.
- der vil ikke blive ændret på forholdene ved søen eller på skråningen.

- hvis der meddeles den ansøgte dispensation, så vil ejer acceptere, at den nye grund kun kan bebygges med maksimalt 20%.
- ejer allerhelst vil have lov til at bygge en ekstra bolig som ideel anpart, så ejendommen ikke skal udstykkes, og ejer anmoder om dette behandles som en alternativ løsning.
- der er kun et birketræ på Birkevej 9. De 23 karakteristiske og ifølge lokalplanen bevaringsværdige birketræer står på vejareal.
- den ansøgte udstykning svarer til udstykningen Birkevej 13/15 og Birkevej 17/19 og vil derfor blot fuldende områdets udbygning og bevare områdets karakter.

Løsninger

Forvaltningens vurdering

Ejer fremkom i 2012 med indsigelse til lokalplanforslaget imod, at minimumsgrundstørrelsen i delområde blev ændret fra 900 m² til 1.800 m², idet ejer så ville blive frataget en udstykningsmulighed, som ejer har planlagt og placeret sin nuværende bolig for at bevare. Kommunalbestyrelsen besluttede ved behandling af høringssvar og vedtagelse af lokalplanen ikke at imødekomme indsigelsen, da et af formålene med lokalplanen er at bevare områdets landskabskarakter. Fastholdelse af områdets karakter opnås ved at lokalplanen indeholder dels bestemmelser om at boligejendomme beliggende mod Furesøen skal have en minimumsgrundstørrelse på 1.800 m², og dels bestemmelser om at det eksisterende skovbælte skal bevares og forstærkes.

Der er 45 stk. boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, her af er 33 stk. beliggende i delområde 1, 3 og 5 og 12 stk. i delområde 7. I delområde 1, 3 og 5 er den gennemsnitlige grundstørrelse 2.109 m². De største af disse grunde har en bebyggelsesprocent under 10, mens de mindste grunde har en bebyggelsesprocent på ca. 20. I delområde er den gennemsnitlige grundstørrelse 1.345 m². De største af disse grunde har en bebyggelsesprocent på ca. 8, mens de mindste grunde har en bebyggelsesprocent på ca. 22. Ejendommene, der afgrænses af Furesøen (lokalplan kortbilag 4A-4E) adskiller sig fra de øvrige områder i Furesø kvarteret og i kommunen ved deres store grundstørrelser. At begrænse mulighederne for yderligere udstykning i et område er en af måderne, hvor med kommunalbestyrelsen kan fastholde et områdes karakter, hvorfor der i lokalplan 195 blev fastsat minimumsgrundstørrelser på henholdsvis 1.800 m² for delområde 1, 3 og 5 og 1.200 m² for delområde 7. Forskellen i minimumsgrundstørrelser er begrundet i forskellen på den gennemsnitlige grundstørrelse i delområderne.

Der er en hel del andre ejendomme, som også rammes af begrænsningen. I delområde 5 afgrænses 6 stk. boligejendomme af Furesøen, hvoraf 3 stk. - Birkevej 9 (2.322 m²), Furesøvænget 7 (2.594 m²) og Furesøvænget 10 (2.024 m²) - har fået deres udstykningsmuligheder begrænset i forhold til det tidligere plangrundlag, mens 3 stk. - Birkevej 13, 16 og 17 - er udstykket under det tidligere plangrundlag Byplanvedtægt 4, som fastlagde en minimumsgrundstørrelse på 900 m².

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanforslag 195 blev der foretaget enkelte redaktionelle rettelser. Blandt andet en rettelse af kortbilag 4C, hvor ejendommen Birkevej 9 ved en fejl ikke var markeret korrekt i det udsendte lokalplanforslag, idet kun én (28gc) af ejendommens tre sammennoterede matrikler var vist som "afgrænset af Furesøen". Fejlen ses dog ikke at have betydning for ejendommens udstykningsmuligheder efter lokalplanen, idet matrikel 28gc, som var omfattet af afgrænset af Furesøen både i høringen angående lokalplanforslaget og i den vedtagne lokalplan, skal være mindst 1.800 m² for at kunne udstykkes. Matrikel 28ge er på 899 m², og den samlede ejendom er 2.322 m². Dermed kan den samlede ejendom ikke udstykkes, og det kunne den heller ikke i henhold til (det fejlagtige) kortbilag 4C i lokalplanforslaget (bilag).

Et af formålene med lokalplan 195 er at bevare og forstærke træbevoksningen, så kyststrækningen på længere sigt kan fremtræde med en mere sammenhængende skovklædt karakter. Virkemidler til at sikre at skovbæltet ikke reduceres, er blandt andet regulering af grundstørrelser, udstykninger, bebyggelsesprocent samt bebyggelsens placering i forhold til naboskel. Skovbæltet er karakteristisk for den del af kyststrækningen, der ligger nord for Furesøparken (delområde 1 - 5), mens kystens udtryk for den sydligste del (delområde 7) af kyststrækningen har en mere åben karakter. I det tidligere plangrundlag udlagde Byplanvedtægt 4 skovbælte, mens Byplanvedtægt 5 er ikke udlagde skovbælte. Dette element er videreført i den nye lokalplan, og på den baggrund er der udlagt skovbælte i delområde 1 - 6, men ikke i delområde 7.

Forvaltningen kan oplyse, at det i henhold til planloven ikke er muligt at fastsætte en anden bebyggelsesprocent for en ejendom omfattet af en lokalplan, end den der er fastsat i lokalplanen.

Hvis der opføres to særskilte beboelseshuse på ejendommen, fastslår byggelovens § 10A, at kommunen ved meddelelse af byggetilladelse til disse huse også har meddelt tilladelse til udstykning herunder eventuelt nødvendige dispensationer. Dette betyder, at der skal tages stilling til om udstykning er mulig, hvis der skal bygges et ekstra beboelseshus på Birkevej 9. Da lokalplanen fastsætter en minimumsgrundstørrelse på 1.800 m² pr. bolig, betyder dette, at etablering af to boliger på Birkevej 9 f.eks. ved ombygning af eksisterende enfamiliehus til 2-familiehus (vandret lejlighedsskel) også vil kræve dispensation fra lokalplanen. Endelig skal det oplyses, at ejerformer er ikke et myndighedsanliggende.

På baggrund af ovenstående er det forvaltningens vurdering, at dispensation til udstykning af to ejendomme på henholdsvis 1.422 m² og 900 m² vil være en væsentlig afvigelse fra lokalplanens minimumsgrundstørrelse på 1.800 m², og vil stride mod lokalplanens intention om at bevare de store ejendomme, som afgrænses af Furesøen. Forvaltningen vurderer, at den konkrete sag vil skabe præcedens i forhold til lokalplanens minimumsgrundstørrelse for ejendomme afgrænset af Furesøen i delområde 1, 3 og 5, idet ejendommen Birkevej 9 ikke adskiller sig størrelses-, placerings- eller udformningsmæssigt fra de øvrige ejendomme afgrænset af Furesøen inden for lokalplan 195.

Forvaltningen vurderer dog, at trods lokalplanens intentioner, vil det ikke vil være i strid med lokalplanens principper at give den ansøgte dispensation, da der ikke i lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser er fastsat noget om grundstørrelser.

Strategisk ramme

Kommuneplanen, der fastsætter grundstørrelser i villaområder, herunder lokalplan 195 for Furesøkysten.

Videre proces

Bemyndiges forvaltningen at meddele afslag, vil forvaltningen meddele afslag til det ansøgte. Alternativt vil forvaltningen meddele dispensation til det ansøgte.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget
14. august 2024

Sagen blev udsat, idet ansøger har ønsket at tilføre nye informationer inden behandlingen.

Mail fra ansøger vedlagt referat (bilag).

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

Bilag

Kortbilag 4C fra lokalplan 195

Ansøgning inkl. bilag A-G

Bemærkninger fra naboorientering

Partshøringssvar fra ejer og ansøger Samlet PDF dokument

Notat - Birkevej 9 -historik lokalplanproces LP 195

Oversigtskort

Mail fra ansøger - Birkevej 9 (002)

Punkt 13: Virum Overdrevsvej 26 - Ejendomsforhold (Orientering)

02.00.00-P21-65-24

Resume

Ejendommen Virum Overdrevsvej 26 er et enfamiliehus beliggende i lokalplan 232. Ejendommen er blevet solgt som to ideelle anparter, til trods for, at ejendommen er én bolig. Der har været ønsket om, at opdele ejendommen i to boliger. Forvaltningen vurderer ikke, at det kan imødekommes. Forvaltningen ønsker at orientere udvalget om sagen.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om forholdene på ejendommen.

Problemstilling

Der er i 1949 opført et enfamiliehus på 120 m² i en etage på ejendommen Virum Overdrevsvej 26. I 2002 blev der givet tilladelse til en tilbygning på 85 m². Ejendommen har en grundstørrelse på 800 m².

Lokalplan 232 for Furesø kvarteret fastlægger blandt andet anvendelsen og grundstørrelsen på ejendomme. Et af lokalplanens formål er, at fastsætte en mindstegrundstørrelse på 900 m² eksklusiv vejareal.

I 2019 har daværende ejer spurgt indtil, om ejendommen kunne opdeles i to ideelle anparter og samtidigt blive to selvstændige boligenheder. Forvaltningen har meddelt, at der på ejendommen kun må indrettes en bolig. Det vil sige, at der kun kan være én boligenhed på grunden. Forvaltningen har endvidere skrevet, at kommunen ikke regulerer ejerforhold, så selvom de opdeler den i anparter, vil der ikke kunne gives tilladelse til opdeling i flere boligenheder.

Der er efterfølgende ansøgt om dispensation til at ændre anvendelsen fra enfamiliehus til tofamiliehus/dobbelthus. Dette har forvaltningen meddelt afslag til.

Det tyder på, at ejendommen er solgt som rækkehus/villalejlighed, til trods for, at dette ikke er den lovlige betegnelse.

Løsninger

Byggesloven §10A foreskriver, at såfremt et enfamiliehus opdeles til et dobbelthus skal der være mulighed for udstykning. Lokalplanen giver ikke mulighed for udstykning.

Forvaltnings vurdering

Udstykning af ejendommen vil kræve en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om minimumgrundstørrelse. Forvaltningen vurderer, at en dispensation vil være i modstrid med lokalplanens formål. En dispensation dermed ikke kan meddeles. Hvis en dispensation kunne meddeles, vil det desuden skabe præcedens for hele lokalplansområdet.

Kommunen regulerer alene ejendommens anvendelse. Kommunen kan ikke regulere et enfamiliehus fysiske indretning, herunder antal af køkkener, badeværelser med videre. Hvordan og hvem der bor i et enfamiliehus kan heller ikke reguleres af kommunen. Kommunen regulerer heller ikke ejerforhold.

Strategisk ramme

Kommuneplanen, der fastsætter grundstørrelser i villaområder, herunder lokalplan 232 for Furesøkvarteret.

Videre proces

Forvaltning fastholder, at lokalplanen håndhæves.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget
14. august 2024

Orientering givet

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

Bilag

Oversigtskort

Punkt 14: 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:

- Område ved Parcelvej og Skolebakken - Lokalplanlægning mv.
- Ny skov - Screening mv.

- Kongevejen 93 - Lokalplanlægning mv.
- Lyngby Stadion - Lokalplanlægning mv.

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

Beslutning

Byplanudvalget
14. august 2024

Orientering givet

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

Punkt 15: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

Sagsfremstilling

1. Forslag fra By og Land Danmark til fredning af Sankt Knud Lavard Kirke (Lyngbygårdsvej 1A)

Foreningen By og Land Danmark har orienteret kommunen om, at foreningen har sendt forslag til Slots- og Kulturstyrelsen om fredning af Sankt Knud Lavard Kirke (bilag).

Kirken er opført i 1957 i modernistisk stil og er tegnet af arkitekt Carl R. Frederiksen. Foreningen beskriver blandt andet, at kirken "er enestående i dansk sammenhæng som den første romersk-katolsk kirke opført efter udskillelsen af Danmark som et selvstændigt bispedømme og viser med sit modernistiske formsprog, hvordan den romersk-katolske kirke var meget hurtigere end den danske folkekirke til at trække internationale arkitektoniske strømninger ind og gøre dem relevante i en dansk kontekst. Således er Sankt Knud Lavard Kirke den første betonkirke i Danmark."

Foreningen foreslår at frede kirken, kampanilen (klokketårnet) og forpladsen, da det er en samlet arkitektonisk helhed.

Kirken er i dag registreret med en bevaringsværdi på 3.

Forvaltningen kan tilslutte sig foreningens beskrivelse af kirken samt ønsket om at sikre den særlige kulturhistorie.

2. Informationsmøde for naboer om Vellivs projekt med nyt p-hus og helhedsplan

Velliv har sammen med deres rådgivere afholdt informationsmøde for naboerne til lokalplanområdet forud for at byggeriet af det nye p-hus igangsættes efter sommerferien.

Mødet blev holdt den 25. juni og der deltog ca. 25 borgere. På mødet var der mulighed for at stille spørgsmål til både det kommende P-hus og helhedsplanen for området og at deltage på en rundtur i området. Vedlagt er en opsamling fra informationsmødet (bilag)

3. DTU - Dispensation fra gældende lokalplan til opførelse af hhv. ny bygning 250 (cellerator) og klatretårn - tilbagemelding efter naboorientering

På Byplanudvalgets møde 15. maj 2024 besluttede Byplanudvalget, at der forud for en evt. dispensation vedr. opførelse af klatretårn på Anker Englandsvej 101 skulle foretages en nabohøring i lokalområdet og at dispensationen skulle afvente forvaltningens vurdering af de indkomne bemærkninger fra naboer.

På Byplanudvalgets møde 4. juni 2024 besluttede udvalget at give dispensation til at opføre en ny bygning til forskning indenfor celle- og genterapi (cellerator), bygning 250.

Det fremgik af sagen om bygning 250 (cellerator), at forvaltningen ikke vurderede, at sagen skulle i nabohøring. Da der er tale om to dispensationer fra samme lokalplan i samme område, valgte forvaltningen imidlertid at sende begge dispensationsansøgninger i naboorientering.

Begge høringer er sendt bredt ud, 140 er blevet hørt, se vedlagte kort (bilag). Derudover er grundejerforeningen samt ejer af lejeboligerne Lundtofteparken nord for DTU blevet hørt.

Høring vedr. ny bygning 250 (cellerator)

Forvaltningen har modtaget en positiv samt tre negative udtalelser (bilag) i forhold til dispensationen.

- De negative udtalelser går på bekymring for trafik og støj, negativ indvirkning på grønne områder og biodiversitet, overbelastning af infrastruktur og æstetiske og kulturelle værdier. Herudover er der bekymring for, om byggeriet vil tage lys fra boliger på Danmarksvej. Ligeledes gøres der opmærksom på, at DTU skaber parkeringsproblemer i området, og at der ikke ses at der skabes yderligere parkeringspladser på DTU.
- Den positive udtalelse meddeler, at man ikke har kommentarer til dispensationen.

Forvaltningen finder ikke, at indsigelserne har bibragt nye momenter til sagen, og forvaltningen agter således, at meddele dispensation fra lokalplanen til opførelse af ny bygning (cellerator).

I forhold til spørgsmålet om, om byggeriet tager lys fra Danmarksvej, gør forvaltningen opmærksom på, at dispensationen angår facadehøjden, og ikke bygningens samlede højde, som ligger indenfor det i lokalplanen tilladte.

I forhold til spørgsmålet om parkeringspladser, gør forvaltningen opmærksom på, at de p-pladser der nedlægges genskabes i nærheden på DTUs areal, hvorfor dispensationen ikke går på antallet af p-pladser. Vedrørende ulovligt parkerede biler i området, vil forvaltningen undersøge, om parkeringsvagterne kan gå ekstra runder i området.

Høring vedr. klatretårn

I forbindelse med høring af klatretårn, er der kommet en positiv samt en negativ udtalelse (bilag) i forhold til dispensationen.

- Den negative udtalelse går på bekymring for trafik og støj, negativ indvirkning på grønne områder og biodiversitet, overbelastning af infrastruktur og æstetiske og kulturelle værdier. Det er ikke nærmere angivet, om indsigelsen vedrører klatretårnet eller byggeri til "Generator bygningen" der ligeledes er sendt i høring.
- Den positive udtalelse meddeler, at man ikke har kommentarer til dispensationen.

Forvaltningen finder ikke, at indsigelserne har bibragt nye momenter til sagen. Forvaltningen agter derfor, at meddele dispensation fra lokalplanen til opførelse af klatretårn.

Beslutning

Byplanudvalget
14. august 2024

Orientering givet

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

Bilag

Fredningsforslag for Sankt Knud Lavard Kirke

Opsamling på informationsmøde Lyngby Port

Høringskort

Indsigelser dispensation LP 228

Indsigelser klatretårn DTU

Punkt 16: Underskrift protokol

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget
14. august 2024

Godkendt

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