

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 16-08-2017

Mødedato Onsdag d. 16. august 2017 kl. 08:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Forslag til Kommuneplan 2017 (Beslutning).....	3
Arkitektoniske principper for Lundtofte Skole (Beslutning).....	7
Delegationsplan (Beslutning).....	9
Genforelæggelse: Forhøring Firskovvej 14-20 m.fl. - behandling af høringssvar og plangrundlag (B	11
Knudepunktsanalyse for Jernbanepladsen/Lyngby Station (Beslutning).....	15
Lokalplangrundlag for HCØ Gymnasium (Beslutning).....	19
Forslag til kommuneplantillæg 27/2013 for etageboliger på Akademivej (Beslutning).....	22
Lokalplanforslag 279 for etageboliger på Akademivej (Beslutning).....	24
Buddingevej 50, Dispensation fra lokalplan (Beslutning).....	28
Anvendelsesændring til erhverv - Ravnholmvej 25 (beslutning).....	30
Udstykning - Frugtheget 10 (Beslutning).....	31
Ny tagetage på 4 blokke (S. Willumsensvej) (Beslutning).....	35
Nordre Molevej 4 - Nyt enfamiliehus (Beslutning).....	38
Kommende sager.....	40
Meddelelser.....	41

Punkt 1: Forslag til Kommuneplan 2017 (Beslutning)

01.02.03-P15-2-16

Resume

Kommuneplanstrategien GRØNT LYS+ fastlægger, at der skal foretages en delvis revision af Kommuneplan 2013. Forslag til Kommuneplan 2017 forelægges til godkendelse med efterfølgende 8 ugers høring.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til Kommuneplan 2017 godkendes med de nævnte ændringsforslag med henblik på 8 ugers høring og afholdelse af borgermøde,
2. yderligere ændringer i afsnit om bygningskultur afventer Kommuneplan 2021,
3. der ikke udarbejdes en miljørapport.

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplan 2017 er udarbejdet på baggrund af kommuneplanstrategi GRØNT LYS+ og viderefører de to fokusområder: "Det grønne og byudvikling" samt "Trafik, mobilitet og parkering".

På Byplanudvalgets møde den 4. januar 2017 blev tids- og procesplan samt særlige revisionsemner fastlagt. De særlige revisionsemner er: udpegning af en grøn bykile, markering af lokale grønne arealer og forbindelser samt udpegning af områder til Grønt Danmarkskort, ajourføring af beskrivelser af byudvikling i kommunen og ajourføring af parkeringsstrategien (bilag). Disse emner blev behandlet på udvalgsmøderne i april, maj og juni 2017, og de besluttede ændringer er indarbejdet i kommuneplanforslaget.

En oversigt over alle ændringsforslag med kort beskrivelse af baggrund for selve ændringen er vedlagt (bilag). Selve ændringen fremgår ligeledes på lister på hjemmesiden under hvert faneblad <http://kommuneplan2017.ltk.dk/>. Slettede afsnit fra gældende Kommuneplan 2013 fremstår med rød farve, og nye afsnit i Kommuneplan 2017 fremstår med grøn farve. Tekst, der er fastholdt fra Kommuneplan 2013, er ikke særskilt markeret. I høringsfasen vil forslaget fremstå alene med sorte tekster.

På hjemmesidens forside findes en læsevejledning; "Kommuneplan på 15 min." Kommuneplanforslaget trykkes ikke.

Der er generelt rettet op på mindre mangler, foretaget præciseringer for forståelsens skyld, rettet tryk- og stavefejl m.v. af redaktionel karakter.

De væsentligste øvrige ændringsforslag er:

Ændring i udpegningen af bevaringsværdige bygninger m.m.:

Efter gennemført genregistrering af bygninger med bevaringsværdi 4 foreslår forvaltningen, at bevaringsværdige bygninger udpeges til at være bygninger med bevaringsværdi 1-3 (høj bevaringsværdi). Det vil således fremover være entydigt hvilke bygninger, der er bevaringsværdige i Lyngby-Taarbæk Kommune. Derudover er afsnit med beskrivelse af en Fokus-strategi for kulturarv foreslået slettet, idet emnet allerede er indarbejdet i Kulturstrategi 2013-16.

Ajourføring af afsnit om Unescos Verdensarv:

Afsnit om UNESCO's Verdensarv er ajourført, herunder tilføjet retningslinjer om en bufferzone.

Implementering af indsatser fra kommunens Sundhedsstrategi:

Relevante indsatser fra Sundhedsstrategien er implementeret.

Planlægning af udvalgswarebutikker på op til 5.000 m²

Det fastlægges i ramme for Lyngby Storcenter, 1.1.07, at der i området kan indrettes op til to udvalgswarebutikker på op til 5.000 m² hver. Udnyttelsen af denne mulighed beskrives i redegørelsesdelen for detailhandel. Kommunalbestyrelsen gør her brug af muligheden for at planlægge for op til 3 udvalgswarebutikker på op til 5.000 m² i hver valgperiode. Det fastlægges i rammen for Lyngby Storcenter, at det her primært sker ved at eksisterende udvalgswarebutikker og café-områder lægges sammen. Der sker dermed ingen væsentlig forøgelse af Lyngby Storcenters samlede etageareal.

Tilføjelse til eksisterende ramme angående mulig bebyggelse på Abildgaardsvej

Det fastlægges i rammen, at eventuel bebyggelse på Abildgaardsvej 123 kun må være 1 etage og højst 4 m, hvilket svarer til projektet behandlet i sag nr. 7 på Byplanudvalgets møde den 31. maj 2017.

Fastlæggelse af antal etager i Digterkvarteret i Ulrikkenborg

Det generelle antal etager for boliger i åben-lav boligområder er 1½ etager for hele kommunen. Enkelte rammeområder har dog fået fastlagt andet fx 1 eller 2 etager. Det foreslås på baggrund af eksisterende terrænforhold og den eksisterende bebyggelse i Digterkvarteret, at antallet af etager for åben-lav boligbebyggelse fastsættes til 2 etager i rammeområde 2.2.61 Digterkvarteret og 2.2.62 Viggo Stuckenbergsvej. Lokalplan 166 og byplanvedtægt 9, der indgår i de to rammeområder, fastlægger allerede i dag mulighed for op til 2 etager i de nævnte rammeområder, idet de er udarbejdet før den generelle regel om 1½ etager blev fastlagt. Ændringen til 2 etager gør, at der planlægningsmæssigt er skabt grundlag for harmonisk boligbebyggelse i et område med store eksisterende villaer. Ændringen gør det desuden nemmere for borgerne at forstå plangrundlaget og vil samtidig lette byggesagsadministrationen i området, da en del byggesager i området via udvalgsbehandling har fået godkendt byggeri i to etager.

Tilretninger og præciseringer

"Generelle rammer" og "Definitioner" foreslås tilrettet og præciseret med hensyn til fx. ensretning af tekster om erhverv i boligområder, gevinstgivende spilleautomater samt andre mindre tilretninger.

Øvrige byudviklingsemner for mindre afgrænsede områder/ejendomme beskrevet i GRØNT LYS+ forventes at få egne planlægningsprocesser enten parallelt med eller efter vedtagelsen af Kommuneplan 2017. Det drejer sig fx om Kongevejen 79-85 (Landbrugsmuseet), Nørregade 9 og 14 (Baunegården), Fæstningskanalen, forlængelse af Firskovvej, boliger på Akademivej, Firskovvej 14-20 m.fl., Trongårdens byområde og Lundtofte i forbindelse med projekt om Liv i Lundtofte - herunder erhvervsområderne ved Maglebjergvej, Nøjsomhedsvej og Lundtoftevej 160. Derudover planlægges en parkeringsanalyse og en detailhandelsanalyse, jf Byplanudvalget 31/5 2017 punkt 1 og 13. Begge dele forventes også at give anledning til kommuneplantillæg om ændringer i retningslinjer og rammer.

Forvaltningen har, som ønsket af Byplanudvalget 4. januar 2017, gennemgået afsnit om bygningskultur. Forvaltningen stiller på baggrund af indholdet i GRØNT LYS+ forslag om, at yderligere ændringer end fastlagt herover om bevaringsværdige bygninger og Fokus-strategi for kulturarv overvejes i kommende valgperiode - herunder fx retningslinjer for skiltning (bilag).

Miljøvurdering

Forvaltningen vurderer, at Forslag til Kommuneplan 2017 er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Forvaltningen vurderer dog, at ændringerne i kommuneplanen ikke har en sådan karakter og væsentlig indvirkning på miljøet, så der skal udarbejdes en miljørapport, jf. screeningsskemaer (bilag). Forvaltningen anbefaler på dette grundlag, at der ikke udarbejdes en miljørapport.

Kommuneplanens hjemmeside

Af tekniske årsager har revisionen medført ændringer af hjemmesidens layout. Det nye layout er responsivt (tilpasser sig mobiltelefoner og tablets) og indeholder et høringsmodul, så borgere kan afgive høringssvar direkte på siden, dog uden at kunne se øvrige indsendte kommentarer. Det nye layout følger kommunens nye designlinje. De fire øverste temaer ("Byudvikling", "Hvad gælder", "Andre planer" og "Bygningskultur") beholdes. På kommuneplanens forside er tilføjet knapperne "Kommuneplan på 15 min.", "Find lokalplaner" og "Planer i høring". Knapperne og det nye layout gør hjemmesiden mere brugervenlig og overskuelig at navigere rundt i.

Overordnet planlægning/lovgivning med indflydelse på kommuneplanen

Revision af Kommuneplan 2013 er foretaget parallelt med en planlovsændring og en delvis revision af Fingerplan 2013 og ændring af landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet. Forvaltningen indarbejder løbende de nødvendige ændringer i forslag til Kommuneplan 2017, så langt hen i processen som muligt. Øvrige ændringer foranlediget af overordnet planlægning foretages i kommuneplantillæg i egen planlægningsproces.

Høring og borgermøde

Forslag til Kommuneplan 2017 vil som nævnt alene være digital og sendes efter kommunalbestyrelsens godkendelse i høring i 8 uger (september-oktober). I høringsperioden afholdes et borgermøde. Høring og borgermøde annonceres på kommunens hjemmeside og evt. Facebook, og der annonceres særskilt i Det Grønne Område.

Proces

Indtil forslag til Kommuneplan 2017 er endeligt vedtaget, er Kommuneplan 2013 gældende. Der forventes som nævnt tidligere flere kommuneplantillæg i egen planproces hen over efteråret. Forvaltningen koordinerer mellem de forskellige tillæg og forslag til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2017 er planlagt til december 2017.

Lovgrundlag

Planlovens kap. 4 og 6.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Ad 1-3) Anbefalet.

Byplanudvalget noterer sig, at der er gennemført en genregistrering af bygninger med bevaringsværdi 4 i samarbejde med Bygningskulturforeningen således, at bevaringsværdige bygninger nu er i kategori 1-3. Udvalget pointerer, at det fortsat er vigtigt at bevare og formidle vigtige kulturmiljøer i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Byplanudvalget ønsker i afsnit 3 en bredere definition af boligtyper.

Byplanudvalget foreslår, at delramme 1.7.95, Lyngby-Taarbæk Kommunes egen jord, ændres således, at højden reduceres.
Afsnit om Digterkvarteret tages ud.

Supplerende sagsfremstilling

til sagens videre behandling er der efter Byplanudvalgets møde udarbejdet notat (bilag), der viser ændringer i forslag til Kommuneplan 2017 efter Byplanudvalgets møde den 16. august 2017, herunder også faktuelle fejl og mangler.

Kommunalbestyrelsen, den 31. august 2017

Ad 1-3) Godkendt, idet rammeområde 1.7.95 under særlige bestemmelser tilføjes: "overfor boligerne på Lundtoftegårdsvej 101-109 (matr. nr. 11ei) skal højden reduceres fra de 28 m. efter nærmere planlægning".

Jakob Engel-Schmidt (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Bilag

Notat om delemner og behandlingen heraf

Liste med forslag til ændringer - Kommuneplan 2017

Miljøvurderingsskemaer - samlet - forslag til Kommuneplan 2017_1

Notat om Bygningskultur

Ændring i forslag til kommuneplan 2017 efter afholdelse af Byplanudvalgets møde den 16

Forslag rammeområde 1.7.95 - kommuneplan 2017

Punkt 2: Arkitektoniske principper for Lundtofte Skole (Beslutning)

01.02.05-P16-12-16

Resume

Som led i det forberedende arbejde med om- og tilbygning af Lundtofte Skole har Årstiderne Arkitekter udarbejdet forskellige visualiseringer for en ny tilbygning på hovedbygningen ud mod Lundtoftevej samt for en ny tilbygning i skolegården. Forvaltningen fremlægger forslag til arkitektoniske principper som grundlag for den videre lokalplanproces til godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forslag til arkitektoniske principper for tilbygninger på Lundtofte Skole godkendes.

Sagsfremstilling

Den 31. august 2016 tog Byplanudvalget til efterretning, at en tilbygning på Lundtofte Skole ud mod Lundtoftevej vil være lokalplanpligtig.

I forbindelse med at Lundtofte Skole skal udvikles til Lundtofte Skole og Kulturcenter, skal skolen såvel tilbygges som ombygges. Den 13. oktober 2016 godkendte Kommunalbestyrelsen idéoplægget for Lundtofte Skole og Kulturcenter med tilvalg af to optioner: udvidelse af hovedbygningen mod øst samt en mindre ombygning af Lundtoftehallen. Den 26. januar 2017 besluttede Kommunalbestyrelsen, at opgaven udbydes til totalrådgiver og efterfølgende i hovedentreprise. I foråret 2017 har Årstiderne Arkitekter sammen med forvaltningen og i dialog med repræsentanter for brugerne arbejdet videre med det godkendte idéoplæg som grundlag for et byggeprogram.

Kultur- og Fritidsudvalget og Børne- og Ungdomsudvalget behandler en sag vedrørende Lundtofte Skole og Kulturcenter, byggeprogram og totalrådgiverudbud den 17. august 2017 og sagen behandles af Kommunalbestyrelsen den 30. august 2017.

Skolens hovedbygning ud mod Lundtoftevej er udpeget som bevaringsværdig, kategoriseret med bevaringsværdi 2, blandt andet grundet sin arkitektoniske værdi og markante placering på hjørnegrunden.

Årstiderne Arkitekter har i regi af Spor 1 i projekt Liv i Lundtofte, arbejdet videre med tre forskellige visualiseringer af, hvordan en tilbygning på hovedbygningen ud mod Lundtoftevej (bilag) samt en ny tilbygning i skolegården kan komme til at se ud (bilag).

Tilbygning ud mod Lundtoftevej

For tilbygningen mod Lundtoftevej ligger det fast, at den udføres som en selvbærende konstruktion, at tilbygningen omfatter stueplan, 1. sal og 2. sal samt at tilbygningen er ca. 2 meter i dybden. Der anvendes udvendig solafskærmning.

Forvaltningen foreslår følgende arkitektoniske principper for tilbygningen mod Lundtoftevej, som grundlag for den videre planproces:

Tilbygningen skal fremstå som en tilbygning, som er trukket tilbage fra den eksisterende bygningskrops afslutninger, så tilbygningen tydeligt fremstår som et nyt element til den eksisterende bygning.

Tilbygningen skal fremstå i et let transparent facadeudtryk, så den bagvedliggende facade fortsat kan opleves. Tilbygningen skal fremstå i et facadeudtryk, som er ”i familie med” tilbygningen i skolegården, men samtidigt i sit eget udtryk grundet anden placering og andre funktionskrav mv.

Tilbygning i skolegården

Tilbygningen i skolegården planlægges udført som en let konstruktion af rumhøje glaspartier over to etager brudt af vertikale lameller, der dels bryder glasfacaden, dels medvirker til solafskærmning. Tilbygningen udformes som en buet facade med afrundede hjørner.

Den videre proces

Byplanudvalget bliver forventeligt forelagt en sag om Lundtofte Skole i 4. kvartal 2017 parallelt med fremlæggelsen af høringssvarene for Forslag til Helhedsplan for Lundtofte.

Forvaltningen forventer at fremlægge et forslag til lokalplan for Lundtofte Skole i sommeren 2018. Lokalplanen skal vedtages, inden byggeriet på skolen kan igangsættes, forventeligt i foråret 2019.

Lovgrundlag

Planlovens §13, vedr. lokalplanligt.

Økonomi

Fastlæggelse af arkitektoniske principper for lokalplanbestemmelserne har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Godkendt, dog således at udvalget ønsker fokus på indeklima samt at bygningen afspejler funktionen som medborgerhus, skole/ungdomsskole og kulturcenter.

Bilag

3 visualiseringer ud mod Lundtoftevej

Visualisering af tilbygning i skolegård

Punkt 3: Delegationsplan (Beslutning)

00.07.00-A00-1-17

Resume

Arbejdet med at udarbejde en samlet delegationsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune er igangsat. Forslag til delegationsplan for Byplandvalget fremlægges til udvalgets godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at delegationsplanen godkendes.

Sagsfremstilling

For at skabe et samlet og mere detaljeret indblik i beslutningskompetencen i de sager, som hvert år afgøres i Lyngby-Taarbæk Kommune, har forvaltningen kortlagt sags- og beslutningsgange mellem forvaltningen og de politiske niveauer inden for de hyppigst forekommende sagsområder. Med afsæt i Økonomiudvalgets beslutning den 4. maj 2017 har forvaltningen udarbejdet udkast til delegationsplan på udvalgets område. Delegationsplanen skal sikre gennemsigtighed i beslutningskompetencen og en smidig sagsbehandling. Delegationsplanen følger centerstrukturen, og bygger på følgende overordnede principper:

Kommunalbestyrelsen beslutter:

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

- Uddeling af priser

Økonomiudvalget:

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

Fagudvalg:

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

Delegationsplanen forelægges igen i 2018, således den nytiltrådte Kommunalbestyrelse kan drøfte principperne i delegationsplanen, herunder evt. i forhold til ændret delegering som følge af ny Planlov.

Lovgrundlag

Styrelseslovens § 17

Økonomi

-

Beslutningskompetence

Den samlede delegationsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune forelægges til Kommunalbestyrelsens endelige godkendelse.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Godkendt.

Bilag

Delegationsplan Byplanudvalget

Punkt 4: Genforelæggelse: Forhøring Firskovvej 14-20 m.fl. - behandling af høringsvar og plangrundlag (Beslutning)

01.02.03-P16-3-17

Resume

FOG ønsker at etablere et nyt byggecenter, der samler dele af virksomhedens aktiviteter på Firskovvej 14-20 og Nørugaardsvej 40. Det er en forudsætning for en realisering af projektet, at der udarbejdes et nyt plangrundlag. Kommunalbestyrelsen vedtog den 6. april 2017 at sende et forhøringsmateriale i 4 ugers offentlig høring. Denne sag indeholder et overblik over de indkomne høringsvar, og forvaltningens forslag til plangrundlag for kommende forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. høringsnotatet og de foreslåede anbefalinger til det videre planarbejde godkendes,
2. plangrundlag for kommuneplantillæg og lokalplanen godkendes.

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en ansøgning fra FOG, som ønsker at etablere et nyt byggemarked, der samler dele af virksomhedens aktiviteter på Firskovvej 14-20 (matr. 5 sm m.fl. Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby) og Nørugaardsvej 40 (matr. 5 pq Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby). Projektet omfatter etablering af et moderne byggemarked med Drive-in og salg af udvalgsvarer/særligt pladskrævende varegrupper samt mulighed for at etablere kontorer og evt boliger. Byggeriet ønskes etableret som en kombination af bevaring af eksisterende bygninger og etablering af ny bebyggelse. Derudover ønsker FOG mulighed for at opføre en ny, bynær boligbebyggelse med mulighed for en mindre andel kontorerhverv på Nørugaardsvej 40 i tilknytning til de eksisterende boliger på Nørugaardsvej 34A-G samt kontor- og undervisningsfaciliteter på Nørugaardsvej 30-32. Ændringerne forudsætter udarbejdelse af et nyt forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for området.

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 6. april 2017 forhøringsmateriale, som efterfølgende har været sendt i 4 ugers høring fra den 7. april til den 5. maj 2017. Der er i løbet af høringen indkommet 10 forskellige høringsvar, heraf ét høringsvar underskrevet af 26 husstande i boligområdet syd for projektområdet. Høringsvarene er refereret og kommenteret i høringsnotatet (bilag). Kommunen har endvidere modtaget ét høringsvar efter fristens udløb, som er medtaget i notatet.

Høringsvar - Hovedpunkterne

Hovedparten af høringsvarene kommer fra beboere i de tilstødende boligområder syd for projektområdet. Beboerne er bekymrede for, at den kommende bebyggelse vil opleves for højt og massivt i forhold til de omkringliggende boligområder, og at der vil være indblik- og skyggegener fra det nye byggeri til den eksisterende villabebyggelse. Beboerne ønsker at friholde det rekreative, grønne moseareal øst for området for bebyggelse. Enkelte ytrer ønsker om at bevare de eksisterende træer og beplantning mellem villaerne og lokalplanområdet. Endelig er enkelte bekymrede for, at der som følge af en fortætning og omdannelse af området kan komme øget parkeringspres på villaområdets veje.

Enkelte beklager, at der ikke er lavet en samlet strategi for, hvordan hele Firskovvej skal udvikle sig som grundlag for lokalplanarbejdet. Andre ser lokalplanen som en kick-starter for en kommende helhedsplan for området, og ser frem til at indgå i det videre arbejde med helhedsplanen.

Kommunen har også modtaget et høringsvar fra Hovedstadens Lokalbane, som omhandler hegning, afvanding, frirumsprofil, lys og støj i forhold til den fremtidige jernbanedrift.

Se i øvrigt høringsnotatet (bilag), som indeholder et kort resume af høringssvarene, forvaltningens bemærkninger samt anbefalinger til det videre arbejde med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Plangrundlag - kommuneplantillæg

Forvaltningen foreslår, at det kommende kommuneplantillæg udlægger to nye rammer, i det kommende beskrevet som A og B (bilag).

Den ene af de nye kommuneplanrammer, A, vil omfatte en del af ramme 1.5.91 (Firskovvej 14-20), samt en del af ramme 1.1.25 (den del af Nørgaardsvej 40, som fortsat skal indeholde byggemarked mv.) samt det grønne moseområde øst for lokalplanområdet. Forvaltningen foreslår, at anvendelsen fastlægges til butikker med udvalgsvarer/særligt pladskrævende varer, kontorerhverv, offentlig service og mulighed for anden publikumsorienteret service i form af café, kiosk, restaurant eller lignende i forbindelse med stationen ved Nørgaardsvej. Forvaltningen foreslår en bebyggelsesprocent for området på op til 200 % og et etageantal på op til 6 etager, punktvis op til 9 etager ved Nørgaardsvej Station, derudover mulighed for opholdsarealer på tagarealerne. Ny bebyggelse må maksimalt gives en højde på 30 m inkl evt. teknik samt værn om opholdsarealer.

Forvaltningen foreslår, at det som udgangspunkt er de gældende parkeringsnormer, som finder anvendelse. Samtidig foreslås det, at kommuneplantillægget og lokalplan fastsætter en parkeringsnorm på 1/40 for butikker med særligt pladskrævende varegrupper, mens der for "drive-in" arealer i byggemarked/tømmerhandel ikke skal etableres særskilte parkeringspladser. Forvaltningen foreslår desuden, at der kan arbejdes med en dobbeltudnyttelse omkring parkeringspladser f.eks. mellem bolig og kontorbyggeri, og at omfang og principper for dette fastlægges i lokalplanen.

Den anden ramme, B, vil omfatte den resterende del af Nørgaardsvej 40, og forvaltningen foreslår at fastlægge anvendelsen til blandet bolig og kontorerhverv. Denne ramme foreslår en bebyggelsesprocent på 200 % og et etageantal op til 6 etager og punktvis op til 9 etager ved Nørgaardsvej station, derudover mulighed for opholdsarealer på tagarealerne. Det foreslås at bebyggelsen skal trappes ned mod villaområdet syd for området, så der nærmest naboerne kan bygges i højst 2 etager, derudover evt. mulighed for ophold på tagarealerne. Ny bebyggelse må maksimalt gives en højde på 30 m (inkl evt. teknik og værn om opholdsarealer). Forvaltningen foreslår, at de gældende parkeringsnormer i kommuneplanen finder anvendelse, men at der kan arbejdes med en dobbeltudnyttelse omkring parkeringspladser f.eks. mellem bolig og kontorbyggeri, og at omfang og principper for dette fastlægges i lokalplanen.

Forvaltningen foreslår videre, at kommuneplantillægget skal indeholde en ændring af retningslinjerne for detailhandel for Kgs. Lyngby Bymidte og området til butikker med særligt pladskrævende varer på Firskovvej. Ændringen vil bestå i, at Kgs. Lyngby Bymidte udvides til også at omfatte Firskovvej 14-20, så hele projektområdet vil indgå i bymidten. Der vil i den nye ramme, A, i bymidten, være mulighed for både almindelige udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, men ikke dagligvarebutikker. Det foreslås desuden, at der bliver mulighed for en udvalgsvarebutik på op til 5.000 m² i området. Øvrige retningslinjer fastholdes, og der ændres ikke yderligere i retningslinjer for detailhandel for Kgs. Lyngby Bymidte og Firskovvej, idet dette afventer detailhandelsanalyse.

Plangrundlag - lokalplan

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kort (bilag), og at hele Nørgaardsvej 40 dermed inddrages i lokalplanen. Det foreslås, at den del af Nørgaardsvej 40 som skal indeholde boliger, evt. kombineret med kontorerhverv, får et særskilt delområde, og at der skal udarbejdes supplerende lokalplan for boligbyggeriet inden der kan udstedes en byggetilladelse.

Lokalplanens formål er at give mulighed for bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varer (byggemarked mm) og udvalgsvarer, samt erhvervs- og boligformål og offentlige formål, så som undervisningsfaciliteter. Den nye bebyggelse skal være af høj arkitektonisk kvalitet med variation i bygningsvolumener og udformning og tilpasses omgivelserne. Lokalplanens formål er også at sikre mulighed for opførelse af ny bebyggelse til boliger og erhvervsformål på den del af Nørgaardsvej 40 som ligger i tilknytning til eksisterende boliger på Nørgaardsvej 34A-G. Endelig skal lokalplanen fastlægge principper for disponering af arealer, beplantning, ubebyggede arealer, bebyggelsens udseende, adgangsveje, parkering mv.

Projektet (bilag)

Forslaget til det nye byggecenter og den nye boligbebyggelse forholder sig til områdets karakterer, ligesom det understøtter Lyngby-Taarbæk Kommunes overordnede vision for Firskovvej. Den samlede bebyggelse tilpasses således skalamæssigt omkringliggende blivende bebyggelser og fremstår mod Firskovvej med et levende og fortættet facadeforløb af forskudte bygninger. En komposition af gavlhuse med forskellige husbredder og taghældninger danner en dynamisk helhed og bearbejdes med en rig variation af facadeåbninger samt detaljering i høj arkitektonisk kvalitet.

Arealerne mellem den nye bebyggelse og Firskovvej fremstår med befæstede og grønne opholdsflader, suppleret af en gennemgående træække der, sammen med de forskudte gavlhuse, understreger Firskovvejs buede forløb. Mod Nørgaardsvej skaber bebyggelsen og stationspladsen et nyt urbant byrum - en overgang til Lyngby bymidte. Byrummene mod Firskovvej og Nørgaardsvej kvalificeres yderligere i forbindelse med Lyngby-Taarbæk Kommunes udarbejdelse af helhedsplan for det fremtidige Firskovvej.

Input fra høringssvarene fra forhøringen (bilag) vil indgå i det videre arbejde med lokalplanen, herunder:

- Mulighed for bevaring af de eksisterende træer og beplantning mellem villaerne og lokalplanområdet skal vurderes.
- Høringssvar fra Hovedstadens Lokalbane, herunder vurdering af hegning og ny bebyggelses placering samt belysning i området, set i forhold til jernbane-driften.
- Overvejelser om placering, omfang og anvendelse af ny bebyggelse.

Miljørapport

Forvaltningen har udarbejdet en screening af de miljømæssige konsekvenser ved projektet. På baggrund af screeningen vurderer forvaltningen, at der i forbindelse med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg skal udarbejdes en miljørapport. Screeningsskemaet har været sendt i høring hos de berørte myndigheder. Miljørapporten forventes at behandle følgende emner:

- Støjforhold (trafikstøj, støj og rystelser fra lokalbanen samt virksomhedsstøj fra byggemarked/trælasthandel)
- De trafikale forhold (trafiksikkerhed og trafikmønstre)
- Bymiljø (herunder lys og skyggeforhold, visuel påvirkning af bymiljø og landskab)
- Jordforurening (herunder jordbundsforhold og grundvand)

Som følge af høringssvarene uddybes følgende emner i miljørapporten.

- Støjforhold og støjpåvirkninger i området
- Påvirkning af bymiljøet i forhold til visuelle indvirkninger også i forhold til landskabet,
- Trafikafvikling og trafikpåvirkninger i området.

Sammenhæng til helhedsplan for Firskovvej

Sideløbende med forarbejdet til det kommende lokalplanforslag, har forvaltningen taget hul på et indledende arbejde med en helhedsplan for hele Firskovvej-området. Helhedsplanen og lokalplanen understøtter den vedtagne kommuneplanstrategi GRØNT LYS+ og Kommuneplan 2013. Her står, at det er hensigten, at området skal udvikles til et attraktivt, fleksibelt og robust område med en bymæssig karakter og moderne identitet med bygninger og byrum af høj arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanen forventes at kick-starte udviklingen af Firskovvej. Forvaltningen vil derfor løbende koordinere med helhedsplanarbejdet for at sikre sammenhæng til de omkringliggende områder og funktioner, stiftforbindelser mellem boligområdet syd for Firsskovvej og til Fæstningskanalen nord for, samt for at sikre gode og spændende byrum. Input fra forhøringen, som omhandler helhedsplanen, tages med i det videre arbejde med helhedsplanen, som vil ske i dialog med grundejere og andre relevante aktører i området.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration. Bygherre forventes at bidrage med materiale til planprocessen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen for så vidt angår punkt 1.

Byplanudvalget for så vidt angår punkt 2.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Ad 1-2) udsat mhp. uddybning af udvalgets spørgsmål til visualiseringerne.

Supplerende sagsfremstilling, september 2017:

Bilag "Grundlagsmateriale for ny lokalplan" er tilrettet efter bemærkningerne på byplanudvalgsmødet den 16/8-2017. I det opdaterede bilag indgår simple visualiseringer af forholdet mellem den eksisterende boligbebyggelse og det foreslåede projekt.

Byplanudvalget, den 20. september 2017

Bilag

Høringsnotat til forhøring vedr. Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40

LP og KMP-tillæg Afgrænsning 2017-08-02

Grundlagsmateriale for ny lokalplan

Punkt 5: Knudepunktsanalyse for Jernbaneplassen/Lyngby Station (Beslutning)

05.13.10-G02-16-17

Resume

Med baggrund i Økonomiudvalgets godkendelse af kommunens deltagelse i en knudepunktsanalyse for Lyngby Station/Jernbaneplassen i 2017, har forvaltningen i samarbejde med LOOP CITY og COWI udarbejdet forslag til et arbejdsprogram for projektet. Arbejdsprogrammet, som bl.a. indeholder beskrivelse af baggrund, vision, krav og ønsker, forudsætninger samt proces og tidsplan, fremlægges til politisk godkendelse inden igangsætning af projektet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalgene

1. godkender projektets visioner
2. godkender arbejdsprogrammet for knudepunktsanalysen for Lyngby Station/Jernbaneplassen.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget godkendte 15. december 2016, at Lyngby-Taarbæk Kommune deltager i LOOP CITY-projektet "Udvikling af knudepunkter". Projektet, der gennemføres i 2017, skal indeholde en knudepunktsanalyse for Lyngby station/Jernbaneplassen og gennemføres i tilknytning til andre trafikale analyser for det centrale Lyngby affødt af letbaneprojektet.

For at igangsætte knudepunktsanalysen af Lyngby Station/Jernbaneplassen har forvaltningen i samarbejde med LOOP CITYs projektsekretariat og rådgiverfirmaet COWI udarbejdet et arbejdsprogram. Nedenfor er hovedpunkterne oplistet.

Baggrund:

Lyngby station er et af de trafikale knudepunkter for kollektiv trafik i Hovedstadsregionen med S-tog, intensiv busbetjening og mange trafikanter i bil, på cykel og til fods. Med etablering af letbanen sker en synlig opprioritering af den kollektive trafik, og styrkelse af forbindelsen mellem bymidten og DTU samt byudviklingsområderne langs Helsingørmotorvejen. Stationen er en af de største på letbanestrækningen.

Kommunen ønsker derfor at udvikle Lyngby Station og området omkring denne, for hermed at styrke det trafikale knudepunktet i Lyngby. Udviklingen skal ske med afsæt i kommunens visioner og planer for lokalområdet.

Vision for byrum og trafik:

- Jernbaneplassen skal udvikles til et velfungerende trafikalt knudepunkt for rejsende med kollektiv trafik, samtidig med at den skal fungere som trafikvej i Lyngby centrum herunder en del af parkeringssøgeringen
- det skal være nemt at skifte fra en kollektiv trafikform til en anden, og rart at opholde sig på pladsen mens man venter. I den forbindelse skal muligheden for at anvende intelligente (Smart City) byløsninger afdækkes
- pladsen skal være en værdig ankomst til byen, og lede de besøgende naturligt videre til bymidten.

Krav og ønsker til et trafikknudepunkt og byrum:

Visionerne er ført videre til kommunens krav og ønsker til et fremtidigt trafikknudepunkt og byrum på Jernbaneplassen opdelt på tre temaer trafik, byrum og byudvikling.

Trafik:

- optimering af skiftemulighederne mellem alle transportformer med fokus på en god brugeroplevelse. Herunder anvendelse af erfaringer fra trafikskaber i forhold til bl.a. gåafstanden ved skift, god tilgængelighed for gangbesværede
- attraktive ventefaciliteter for de rejsende som benytter kollektiv trafik evt. nyt offentligt toilet
- anvendelsen af intelligente (Smart City) byløsninger, eksempelvis realtids-information
- der skal være parkeringsmuligheder for cyklister og bilister med ærinde på Jernbaneplassen samt plads til Kiss and Ride og taxa
- der skal tages højde for en evt. fremtidig parkeringskælder under Jernbaneplassen og tilkørsel hertil
- Parkeringssøgeringen langs Jernbaneplassen er en vigtig trafikfordelingsvej, som bl.a. skal guide trafikanterne til parkeringsmulighederne i byen, og derfor skal fremkommeligheden for de parkeringssøgende sikres langs Jernbaneplassen.

Byrum:

- Jernbaneplassen er et vigtigt ankomstpunkt for besøgende. Plassen skal være attraktiv, og lede folk naturligt videre til bymidten
- butikker, erhverv og andre byfunktioner, der findes på Jernbaneplassen, skal fastholdes og styrkes. Der skal tages højde for varelevering og sikres gode forarealer
- pladsens grønne præg skal bevares og gerne styrkes.

Byudvikling:

- udviklingen af Jernbaneplassen skal ses i sammenhæng med udviklingsmuligheder i lokalområdet, bl.a.
 - parkeringspladsen på Kastanievej og de tilstødende ejendomme
 - pladsen bag rådhuset mod Jernbaneplassen
 - posthuskarreén/Likørstræde. Byrummet skal forskønnes og evt. fortættes med yderligere byggeri, der kan bidrage til bymiljøet. Forbindelsen til Lyngby Hovedgade skal understøttes
 - evt. udpege yderligere byudviklingsmuligheder indenfor projektafgrænsningen
- der skal tages højde for at udviklingen sker over tid.

Forudsætninger - eksisterende forhold:

De eksisterende forhold beskrives i et selvstændigt notat (bilag).

Proces og tidsplan:

COWI har udarbejdet et udkast til en proces- og tidsplan, som er vedlagt (bilag). Planen er opdelt i følgende faser: forudsætninger, analyser og programmering, strategi og design, output samt godkendelse.

Der er i processen skabt mulighed for inddragelse af forskellige aktører, herunder trafikskaberne, Movia, DSB og Hovedstadens Letbane, men også de lokale erhvervsdrivende bl.a. i butiksarkaden langs Jernbaneplassen.

Der kan endvidere ske en politisk drøftelse af projektets visioner, herunder i forhold til om disse ønskes yderligere præciseret.

Den endelige fremlæggelse og godkendelse af projektforslaget forventes i januar 2018.

Afrapportering:

Knudepunktsanalyse skal afrapporteres, så den har karakter af en forundersøgelse, der kan danne grundlag for inspiration for udvikling og omdannelse af Lyngby station/Jernbanepladsen.

I rapporten vil der blive anvist et konkret forslag til optimering af skiftemuligheder mellem transportformer samt et forslag til udformning af Jernbanepladsen. Projektforslaget indeholder et skøn over anlægs- og projekteringsomkostninger for etablering af de foreslåede tiltag samt et skøn af stigningen i passagertallet i den kollektive trafik på baggrund af optimeringen af knudepunktet. Herudover vil der blive beskrevet muligheder og/eller bindinger for en mere intensiv byomdannelse i området. Der vil blive givet konkrete eksempler på, hvordan kendte ITS-løsninger/teknologier kan indarbejdes i knudepunktet. Det samlede forslag suppleres med et bud på realisering under hensyntagen til tid og økonomi.

Rapporten skal danne grundlag for kommunens videre arbejde med udvikling af stationspladsen og realisering af byggemulighederne, og for videndeling med de øvrige parter i LOOP CITY og andre relevante interessenter. Generelt skal analysen kunne vise en kortsigtet udviklingsplan svarende til, når letbanen sættes i drift i 2024, men samtidigt se længere frem for at sikre, at de første tiltag ikke hindrer en langsigtet udvikling af stationen, byrummet og byudviklingen i området.

Knudepunktsprojektets skal koordineres og samtænkes med flere øvrige projekter i Lyngby centrum bl.a. letbaneprojektet, tiltag på parkeringssøgeringen, kortlægning af ny parkeringskonstruktion syd/vest for Lyngby Torv, byudviklingsprojekter m.fl. Forvaltningen vil løbende sikre denne koordinering og samtænkning.

Lovgrundlag

Forslag til ændring af Jernbanepladsen/Lyngby Station sker med baggrund i Vejloven, evt. ændringer kræver evt. også kommune/lokalplanlægning.

Økonomi

Der er i LOOP CITYs arbejdsprogram afsat 300.000 kr. af de regionale midler til afholdelse af rådgiverydelserne og dermed gennemførelse af en knudepunktsanalyse for Lyngby station/Jernbanepladsen. Lyngby-Taarbæk Kommune har dermed ingen udgifter til udarbejdelse af knudepunktsanalysen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Ad 1-2) Godkendt.

Teknik- og Miljøudvalget, den 16. august 2017

Ad 1-2) Godkendt.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Procesplan

Punkt 6: Lokalplangrundlag for HCØ Gymnasium (Beslutning)

01.02.05-P16-6-17

Resume

Forelæggelse af grundlag for kommende lokalplan for H.C. Ørsted Gymnasium i Trongårdens Byområde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at grundlaget for den kommende lokalplan omfatter følgende:

1. visionskataloget lægges til grund for arkitektkonkurrencen og lokalplanen,
2. nyt gymnasium kan opføres i op til 4 etager med et maksimalt etageareal til undervisning på ca. 9.000 m², og ca. 3.000 m² til parkering i konstruktion til gymnasiet,
3. byggeriet skal placeres i den nordlige del af ejendommen og skal have en længde svarende til mindst halvdelen af arealets strækning mod motorvejen,
4. den højeste del af byggeriet skal placeres mod vest, og skal aftrappes til 1 etage med mulighed for ophold på tagarealer mod øst. Der skal i det kommende projekt redegøres for hensynet til nabobebyggelsen mod øst. Afstand mellem byggefelt og naboskel mod øst skal være minimum 7 m,
5. mod Helsingørmotorvejen skal byggeriet have en højde på min. 12 m og max. 16 m (inkl. teknik). På den resterende del af strækningen mod motorvejen/motorvejstilkørslen skal der etableres støjafskærmning med en højde på minimum 8 m,
6. der skal anlægges minimum 110 p-pladser til biler og 500 cykel p-pladser. I lokalplanprocessen skal det desuden fastlægges, hvor stort et areal der skal udlægges til ekstra parkeringspladser til dækning af kommende behov bl.a. ved evt. udvidelse af skolen til 12 spor.

Sagsfremstilling

Baggrund

I dag har H.C. Ørsted Gymnasiet i Lyngby til huse på DTU og har ca. 700 elever. De eksisterende bygninger er både utidssvarende og for små som følge af gymnasiets vækst de seneste år. H.C. Ørsted Gymnasiet i Lyngby har i dag 9 spor, men TEC (Technical Education Copenhagen) ønsker med tiden evt. at udvide til 12 spor.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 24. november 2016 at indgå en købsaftale med TEC om et ca. 15.000 m² stort areal beliggende ud mod Helsingørmotorvejen (den nordvestlige del af Trongårdens Byområde) jf. kort (bilag). En fjernelse af den eksisterende støjvold indgår som en del af købsaftalen.

Visionen

TEC har sendt et visionspapir for det nye gymnasium (bilag). TEC ønsker at bygge et nyt gymnasium på arealet ved Helsingørmotorvejen, dels for at sikre at H.C. Ørsted Gymnasium får en høj grad af synlighed, dels fordi placeringen giver mulighed for et tæt samarbejde med de eksisterende uddannelsesinstitutioner og videnserhverv i området, bl.a. DTU, K-Nord og Novozymes. TEC har allerede indledt et samarbejde om, hvordan man kan få det bedst mulige samspil med den påtænkte etablering af et læringscenter på Novozymes. TEC's vision er at opføre et nyt gymnasium, som sætter nye standarder for den tekniske og naturvidenskabelige studentereksamen og bidrager til at knytte bånd mellem de mange udviklingsorienterede virksomheder i området, samt at blive et medspillende samlingspunkt for kommunens ungdomsuddannelser, folkeskoler og lokale beboere.

TEC ønsker at skabe et H.C. Ørsted signatur-byggeri, der også arkitektonisk udtrykker arven fra H.C. Ørsted. Videnskabsmanden H.C. Ørsted engagerede og fordybede sig i mange forskelligartede områder for at kunne "åbne verden" for sig selv, sin samtid og sin eftertid. Han foretog således både naturvidenskabelige forsøg, opfandt nye danske ord til at beskrive nye fænomener og var en af drivkræfterne bag oprettelsen af DTU. TEC ønsker at forstærke koblingen

mellem lokalsamfund og gymnasium gennem en fælles agenda omkring brugen af såvel udendørs som indendørs faciliteter. Ambitionen er, at børn og unge kan blive inspireret og få vækket interessen for naturfag mm., hvilket er i overensstemmelse med Lyngby-Taarbæk Kommunes Naturfags-strategi.

Arkitektkonkurrence

For at sikre et innovativt og fremtidsorienteret byggeri og undervisningsmiljø ønsker TEC at udbyde projektet i en totalentreprise med arkitektkonkurrence. TEC har pt. lagt op til en prækvalifikation i efteråret 2017 og en totalentreprise med arkitektkonkurrence ultimo 2017 frem til marts 2018.

Grundlaget for det nye gymnasium

Det nye gymnasium ønskes opført med et samlet etageareal på ca. 9.000 m² til undervisning og ca. 3.000 m² til parkering i konstruktion, samt med en højde på op til 4 etager. TEC's ansøgningen om at øge etageantallet til 4 blev behandlet på Økonomiudvalgets møde den 30. marts 2017. TEC har fremsendt et visionskatalog (bilag), der indeholder foreløbige volumenstudier samt referencefotos til facadeudformning, hvor aluminium er anvendt som facademateriale, samt til udformning af landskab og støjskærme. TEC forestiller sig blandt andet, at der ved udformningen af gymnasiet lægges vægt på brug af materialer, som H.C. Ørsted var ophavsmand til.

Forvaltningen vurderer, at den højeste del af byggeriet skal placeres mod vest af hensyn til støj samt for at minimere skyggeforholdene for de kommende boliger i Trongårdens byområde. Byggeriet skal aftrappes til 1 etage med mulighed for ophold på tag mod øst og afstand mellem byggefelt og naboskel mod øst skal minimum være 7 m. Desuden skal der i det kommende projektforslag redegøres for hensynet til kommende nabobebyggelser mod øst. I visionskataloget er der redegjort for skyggeforhold ud fra volumenstudier. Nabobebyggelsen, der hovedsageligt består af nybyggeri i 2 etager med mulighed for ophold på tagearealer, er indtegnet på skyggediagrammerne.

Der forventes anlagt minimum 110 p-pladser til biler og minimum 500 cykel p-pladser. I lokalplanprocessen skal det desuden fastlægges, hvor stort et areal der skal udlægges til ekstra parkeringspladser til dækning af kommende behov bl.a. ved evt. udvidelse af skolen til 12 spor.

Forvaltningen vurderer, at visionskataloget rummer mange flotte referencer til både byggeri, materialer samt støjafskærmning og kan derfor anbefale, at kataloget lægges til grund for den kommende arkitektkonkurrence og efterfølgende lokalplan.

Støjforhold

På baggrund af de eksisterende og fremtidige støjforhold i Trongårdens byområde og på ejendommen vurderer forvaltningen, at det nye gymnasium skal udformes, så det fungerer som støjafskærmning for de øvrige arealer på ejendommen samt de øvrige arealer i byområdet. Støjrapport vedlægges (bilag). Forvaltningen vurderer på den baggrund, at byggeriet skal placeres på den nordlige del af ejendommen, og skal have en længde svarende til mindst halvdelen af arealets strækning mod mortorvejen/motorvejstilkørslen. Mod Helsingørmotorvejen skal byggeriet have en højde på minimum 12 m og maksimum 16 m inkl. teknik på tag. På den resterende del af strækningen mod motorvejen/motorvejsafkørslen skal der etableres støjafskærmning med en højde på minimum 8 m.

I lighed med bestemmelserne for det nye boligområde i Trongårdens byområde betragtes lokalplanområdet som "huludfyldning". Der kan derfor jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007, Støj fra veje, ses bort fra kravet om Lden 58 dB på facaden, idet man i stedet for betragter støjniveauet indendørs. Med åbne vinduer gælder grænseværdien på Lden 46 dB i boliger og undervisningsrum. Åbningsarealet er 0,35 m² pr. vindue. Støjgrænsen på udendørs opholdsarealer Lden 58 dB skal dog altid overholdes.

Kommuneplantillæg

Den gældende kommuneplanramme 6.2.94 Trongårdens byområde fastsætter anvendelsen til blandet bolig og erhverv og den maksimale bygningshøjde til 12 m. Det er en forudsætning for realisering af et projekt med en bygningshøjde på 16 m, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. Desuden skal fastsættes i det nye kommuneplantillæg, at etageareal til undervisning maksimalt må være 9.000 m², samt at der herudover maksimalt må opføres et parkeringshus til gymnasiet med et etageareal på 3.000 m².

Miljøvurderingslov

Bygherren oplyser, at man vil screene det konkrete projektet efter den nye miljøvurderingslov. Hvis nybyggeriet vurderes at ville medføre væsentlig påvirkning af miljøet, vil bygherren VVM-anmelde det kommende projekt. Forvaltningen vurderer umiddelbart, at en screening af planer og programmer (den kommende lokalplan og kommuneplantillæg) vil medføre en væsentlig påvirkning af bl.a. bymiljøet, hvorfor der vil skulle udarbejdes en miljørapport i forbindelse med den kommende kommune- og lokalplanlægning.

Lovgrundlag

Planlovens § 13 om kommunalbestyrelsens lokalplanret og lokalplanpligt.

Økonomi

Planprocessen finansieres inden for aktivitetsområdet administration. Bygherre yder kommunen bistand til planens udarbejdelse.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Ad 1-6) Godkendt.

Bilag

Kort - H.C. Ørsted grundareal

Visionsskriv om H.C- Ørsteds nybyggeri

H.C. Ørsted Gymnasiet - Materiale og volumenstudier

Punkt 7: Forslag til kommuneplantillæg 27/2013 for etageboliger på Akademivej (Beslutning)

01.02.15-P16-1-17

Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til kommuneplantillæg 27/2013 for etageboliger på Akademivej med tilhørende miljørapport til offentlig høring. Kommuneplantillægget omfatter et nyt rammeområde samt et eksisterende rammeområde og giver mulighed for at anvende arealet til boligformål med mulighed for café, undervisning og kontor i stueetagen. Etageantallet fastsættes til maks. 8 og bebyggelsesprocenten til 115.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til kommuneplantillæg 27/2013 og tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 8 uger,
2. der sendes orienterende brev til omkringboende ejere, lejere, grundejerforeninger mv., jf. høringsområde
3. der i høringsperioden afholdes borgermøde om forslag til kommuneplantillæg 27/2013, den tilhørende miljørapport og Lokalplanforslag 279 for boliger ved Akademivej.

Sagsfremstilling

Baggrund

Plangrundlag for kommuneplantillæg 27/2013 for Etageboliger på Akademivej blev vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 22. juni 2017. Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af denne beslutning. Forud for denne beslutning har kommunalbestyrelsen afholdt en høring i henhold til Planlovens § 23c. Kommuneplantillægget vil give mulighed for, at Lyngby Boligselskab kan opføre en ny boligbebyggelse i 4-8 etager på arealet Akademivej/Lundtoftegårdsvej, hvor tennishallerne ligger i dag. På den baggrund foreslås forslag til kommuneplantillæg 27/2013 for Etageboliger på Akademivej (bilag) med tilhørende miljørapport (bilag) fremlagt i offentlig høring. Høringsområdet fremgår af vedlagte kortbilag (bilag). Der indkom 5 høringssvar til den forudgående høring. Disse borgere vil ligeledes blive hørt i den næste høring.

Forslag til kommuneplantillæg 27/2013

Med forslag til kommuneplantillæg 27/2013 opdeles den eksisterende kommuneplanramme 1.4.69 Lundtoftegårdsvej i 2 rammeområder:

Kommuneplanramme 1.4.69 Lundtoftegårdsvej

Den geografiske afgrænsning af rammen for de eksisterende etageboliger ændres som konsekvens af, at arealet til en ny ramme for de nye boliger udskilles af den eksisterende ramme. Det betyder, at bebyggelsesprocenten for mat. nr. 10 bliver en smule højere, og bebyggelsesprocenten for rammeområdet øges fra de nuværende 60 til 65 %. Områdets anvendelse til "boligformål, etageboliger" er uændret, ligesom det maksimale antal etager på maks. 13 etager heller ikke ændres.

Kommuneplanramme 1.4.68 Akademivej

Kommuneplanramme 1.4.68 Akademivej fastlægger områdets anvendelse til boligformål, etageboliger. Bebyggelsens stueetage kan desuden anvendes til undervisning, café og kontor. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 115 % for at muliggøre det nye byggeri, og det maksimale antal etager foreslås nedsat fra maks. 13 etager til maks. 8 etager.

Den kommende letbane

Planlægningen af området skal tænkes sammen med kommende letbane, letbanestationer og supercykelsti samt fremtidige trafikale anlæg til forbedring af trafikforholdene i forbindelse med byudviklingen. Letbanens tracé er planlagt til at løbe langs med Lundtoftegårdsvej, umiddelbart øst for rammeområderne, for herefter at svinge til venstre igennem rammeområde 1.4.68 til letbanens linjeføring ved Akademivej.

Lovgrundlag

Efter Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen beslutte at godkende det forelagte planforslag. Før planen kan vedtages endeligt, skal forslaget have været i offentlig høring i minimum otte uger i henhold til lov om planlægning § 24. Efter Bekendtgørelse om lov om miljøvurdering af planer og programmer skal miljørapporten sendes i høring i mindst otte uger.

Økonomi

Opgaven med kommuneplantillæg og lokalplan finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Ad 1-3) Anbefalet.

Kommunalbestyrelsen, den 31. august 2017

Ad 1-3) Godkendt.

Jakob Engel-Schmidt (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Bilag

Kommuneplantillæg 27/2013 for Akademivej

Miljørapport for lokalplan 279 og KP 27/2013 juli 2017

Høringsområde - Lokalplan 279 og kommuneplantillæg 27/2013

Punkt 8: Lokalplanforslag 279 for etageboliger på Akademivej (Beslutning)

01.02.05-P16-2-17

Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til Lokalplan 276 for boliger på Akademivej med tilhørende miljørapport til offentlig høring. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 150 almene boliger på den nordlige del af KAB's areal ved Lundtoftevej, på arealet hvor boblehallerne ligger i dag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der arbejdes videre med de trafikmæssige tiltag jf. det i sagen skitserede,
2. forslag til Lokalplan 276 for boliger på Akademivej og tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 8 uger,
3. der sendes orienterende brev til omkringboende ejere, lejere, grundejerforeninger mv., jf. høringsområde
4. der i høringsperioden afholdes borgermøde om lokalplanforslaget, den tilhørende miljørapport og forslag til kommuneplantillæg 27/2013.

Sagsfremstilling

På mødet den 26. januar 2017 besluttede Kommunalbestyrelsen at imødekomme Lyngby Boligselskabs ønske om at opføre 150 almene boliger, herunder 100 ungdomsboliger, 30 boliger til personer med lav betalingsevne samt 20 familieboliger på et areal ved Lundtoftegårdsvej/Akademivej. Denne plan vil efter Lyngby Boligselskabs opfattelse tilgodese kommunens behov for nye ungdomsboliger og små boliger til personer med lav betalingsevne.

Lokalplangrundlaget blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 22. februar 2017, hvor et skitseforslag til de nye etageboliger på Akademivej blev godkendt som grundlag for ny lokalplan. Grundlag for nyt kommuneplantillæg blev godkendt på Kommunalbestyrelsens møde den 22. juni 2017 efter en forudgående høring om anvendelse af stueetagen til café, undervisning og kontor. Skitseforslaget omfatter en bebyggelse på ca. 10.500 m². Bebyggelsens højde inkl. evt. teknik på tag/tekniketage må ikke overstige kote 67,50. Bebyggelsen foreslås formet som en lang, kurvet, sammenhængende bebyggelse, der følger letbanens fremtidige tracé.

På den baggrund foreslås Forslag til Lokalplan 276 for boliger ved Akademivej (bilag) med tilhørende miljørapport (bilag) fremlagt i offentlig høring. Høringsområdet fremgår af vedlagte kortbilag (bilag).

Eksisterende forhold og fremtidige matrikulære forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 10.500 m². Arealet er ejet af Lyngby Boligselskab. Arealet udskilles som en selvstændig ejendom, der også fremover vil være ejet af boligselskabet, men vil blive en ny selvstændig afdeling i KAB. Den nye etageboligbebyggelse placeres nord for den eksisterende boligbebyggelse i Fortunen Øst. Der er i dag 23 p-pladser på terræn og 123 p-pladser i den eksisterende parkeringskælder på ejendommen. Ejendommen er beliggende inden for det stationsnære kerneområde, ca. 250-300 meter fra den kommende letbanestation på Akademivej.

Der er opført 2 boblehaller på arealet (tennisbaner). KAB ønsker at nedrive de eksisterende haller, da de er i dårlig stand. KAB vurderer, at de ikke bliver brugt tilstækkeligt til, at man vil foretage en dyr reovering.

Formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for at bygge 150 nye almene boliger på den nordlige del af KABs ejendom Fortunen Øst. Desuden er der mulighed for at etablere undervisningslokaler, café og kontor i bebyggelsens stueetage.

Derudover er det lokalplanens formål at sikre, at nybyggeri fremtræder med en høj arkitektonisk kvalitet, samt at der etableres attraktive friarealer.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen er formet som en lang, kurvet, sammenhængende bebyggelse, der følger letbanens fremtidige tracé. Byggefeltet følger denne form. Den nye boligbebyggelse skal variere fra en højde på 3 etager op til 7 etager. Byggefeltet opdeles i 5 byggefelter: Mod vest et byggefelt på 3 etager, dernæst 3-4 etager, 4-5 etager 5-6 etager og mod vest 7 etager. Bebyggelsen må maksimalt have en højde på 25 m, målt fra kote 42.60, inkl. tekniske installationer, og samlet må der højst opføres 11.000 m² etageareal inden for lokalplanområdet. Der skal etableres altaner til samtlige boliger. Altanerne skal placeres mod det indre gårdrum.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen skal fremtræde som en homogen, sammenhængende bygning. Bygningens facader skal fremstå i lyse materialer, såsom teglsten, natursten, træ, puds, gennemfarvet plade, metal og glas. Facaderne i stueetagen skal udformes som transparente, ”åbne” facader, der understøtter og forstærker kontakten mellem stueetagen og pladsen. Altanerne skal være indeliggende som en naturlig integreret del af facadens struktur og mønster.

Vej- og parkeringsforhold

Vejadgangen til ejendommen sker via Akademivej. Parkering sker på terræn, og der anlægges ialt 88 p-pladser på terræn og ca. 185 cykel p-pladser. Efter de gældende parkeringsnormer i kommuneplan 2013 skal parkeringsnormen for ungdomsboliger vurderes. Ifølge dette lokalplanforslag skal der for ungdomsboliger anlægges 0,3 p-plads pr. bolig. Denne parkeringsnorm blev forelagt i forbindelse med godkendelsen af plangrundlaget (Byplanudvalget, den 22. februar 2017). For øvrige etageboliger skal der anlægges 1,5 p-plads pr. bolig, dog 0,5 p-plads pr. 1 rumsbolig. For cykelparkering gælder, at der skal anlægges 1 cykel p-plads pr. 1-rumsbolig og 2,5 cykel p-plads for øvrige etageboliger.

I forbindelse med nybyggeriet nedlægges 23 p-pladser på det areal, som i dag er en del af Fortunen Øst, og der nedlægges 28 p-pladser i den eksisterende parkeringskælder. Disse p-pladser vil KAB reetablere inden for det eksisterende boligområde.

Støjforhold

Der er udarbejdet en rapport om støj fra vejtrafik. Rapporten er vedlagt som bilag i miljørapporten. I lighed med bestemmelserne for det nye boligområde i Trongårdens byområde betragtes lokalplanområdet som "huludfyldning". Der kan derfor jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007, Støj fra veje, ses bort fra kravet om Lden 58 dB på facaden, idet man i stedet for betragter støjniveauet indendørs. Med åbne vinduer gælder grænseværdien på Lden 46 dB i boliger og undervisningsrum. Åbningsarealet er 0,35 m² pr. vindue. Støjgrænsen på udendørs opholdsarealer Lden 58 dB skal dog altid overholdes.

Landskabsplan

Det centrale friareal er en stor plads beliggende mellem de eksisterende etageboliger og nybyggeriet. Pladsen indrettes som et rum med plads til både fysisk aktivitet, siddepladser, legeplads mv. Pladsen gives en ensartet belægning, hvori der etableres "grønne øer".

En nærmere gennemgang af lokalplanens bestemmelser fremgår af redegørelsen i Lokalplanforslag 279 for boliger ved Akademivej.

Miljørapport

Der er i forbindelse med lokalplanforslag 279 og kommuneplantillæg 27/2013 foretaget en miljøscreening. På baggrund af screeningen har forvaltningen vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport for kommuneplantillægget og lokalplanforslaget. Miljørapporten omhandler 3 emner; Lys-skyggeforhold, trafikale forhold herunder støjforhold samt bebyggelsens påvirkning af by-, landskab og udsigtsforhold. Miljørapporten sendes i offentlig høring parallelt med lokalplanforslaget.

Trafik

Forvaltningen vurderer, at der i forbindelse med realisering af projektet, bør ske en omlægning af krydsning med overordnet cykel/gangsti med hævet flade, beskæring af beplantning samt etablering af fortov på adgangsvej/del af Akademivej, for at skabe en mere trafikikker passage for lette trafikanter. Det foreslås derfor at der afsættes økonomi hertil i det kommunale budget.

Lovgrundlag

Efter Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen beslutte at godkende det forelagte planforslag. Før planen kan vedtages endeligt, skal forslaget have været i offentlig høring i minimum otte uger i henhold til lov om planlægning § 24.

Efter Bekendtgørelse om lov om miljøvurdering af planer og programmer skal miljørapporten sendes i høring i mindst otte uger.

Økonomi

Lokalplanforslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

De almene boliger

I forbindelse med etablering af almene boliger skal kommunen betale grundkapitalindskud. Økonomien til projektets grundkapitalindskud forventes tilvejebragt ved salget af arealer på Trongårdens Byområde. For så vidt angår ungdomsboligerne/familieboligerne, skal kommunen betale 10 % af den samlede anskaffelsessum i grundkapitalindskud. For så vidt angår boliger til flygtninge og personer med lav betalingsevne, forventes kommunen at skulle betale et reduceret grundkapitalindskud på 2,5 %, mens den resterende del betales af staten, jf. tidligere meddelt tilsagn om tilskud fra staten. En forudsætning for at opnå den reducerede betaling af grundkapitalindskud vedr. flygtningeboligerne er, at der gives et tilsagn til skema A inden udgangen af 2017.

Endvidere skal kommunen i forbindelse med almene boliger give en kommunegaranti for en del af de realkreditlån, der skal optages til brug for finansiering af byggeriet.

I budget 2017-20 er der i 2018 afsat 22,0 mio. kr. til grundkapitalindskud i forbindelse med udbygning med almene boliger. Udgiften er afsat med en forventning om en tilsvarende indtægt fra salg af areal på Trongårdens Byområde. På baggrund af den seneste opgørelse over bruttoetageareal for projektet skønnes kommunens faktiske grundkapitalindskud at blive ca. 20 mio.kr., - efter et forudsat tilskud fra staten til at nedbringe indskuddet på boliger til personer med lav betalingsevne, foreløbigt beregnet til ca. 2,14 mio.kr. Som nævnt er det en forudsætning for tilskuddet, at skema A foreligger inden udgangen af 2017. Opnås tilskuddet ikke, vil kommunen mangle ca. 0,1 mio.kr. i forhold til det afsatte budget.

Udgifter til trafikale ændringer anslås at blive i størrelsesordenen 1-2 mill kr. Disse udgifter vil således formodentlig kunne dækkes af evt. mindrefundt til grundkapitalindskud. Forvaltningen vil i forbindelse med forelæggelse af skema A forelægge egentlig sag om udgifter samt finansiering.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget for så vidt angår punkt 1.

Byplanudvalget for så vidt angår punkt 2-4.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Ad 2-4) Anbefalet.

Teknik- og Miljøudvalget, den 16. august 2017

Ad 1) Anbefalet idet udvalget forventer finansiering via det afsatte beløb til grundkapitalindsud.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 24. august 2017

Ad 1) Anbefalet.

Hanne Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Dorete Dandanell (F).

Kommunalbestyrelsen, den 31. august 2017

Ad 1-4) Godkendt.

Jakob Engel-Schmidt (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Bilag

Høringsområde - lokalplanforslag 279 og Kommuneplantillæg 27/2013

Lokalplan 279 for boliger ved Akademivej - juli 2017

Miljørapport for lokalplan 279 og KP 27/2013 juli 2017

Punkt 9: Buddingevej 50, Dispensation fra lokalplan (Beslutning)

02.00.00-G02-15-17

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tidsbegrænset dispensation fra lokalplan 251 for omsorgsboliger på Buddingevej 50, til etablering af servicearealer (kontorbygning), produktionskøkken samt depotskur mm. i tilknytning til omsorgsboligerne. Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser og vil derfor kræve dispensation. Udvalget skal beslutte, om forvaltningen skal arbejde videre med ansøgningen med henblik på at meddele tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der arbejdes videre med sagen med henblik på at meddele dispensation til det ansøgte.

Sagsfremstilling

I forlængelse af opførelse af omsorgsboliger på Buddingevej 50, er det konstateret, at behovet for plejeboliger er steget. Behovet for de ekstra plejeboliger er størst i 2017 og vil falde herefter frem mod 2024. Der ønskes derfor etableret plejeboliger på Buddingevej 50 i en tidsbegrænset periode (bilag).

Med omdannelse til plejeboliger på adressen Buddingevej 50 skal der etableres kontorer til administrationen og plejepersonalet (servicearealer) samt produktionskøkken og depotskure. De nye bygninger foreslås udført som tilpassede pavilloner og forventes at skulle benyttes i en periode på 5-10 år indtil der bliver bygget et nyt plejehjem.

De nye bygninger tænkes udført tilpasset eksisterende.

Servicearealet placeres bag hovedhuset i den vestlige ende af grunden. Bygningen vil have et areal på ca. 138m² + 22m² med overdækket indgang mm. Bygningen vil fremstå som en let og transparent pavillon med træfacader.

Produktionskøkkenet placeres ved hovedhusets gavl mod syd og forbindes til hovedhuset med en let og transparent glasgang. Produktionskøkkenet vil derfor fremstå som sin egen bygningskrop adskilt fra hovedhuset. Produktionskøkkenet bliver ca. 138m² + teknik og affaldshåndtering. Nye skurdepoter forventes placeret ved hovedhusets gavl mod nord og indeholder overdækning, depoter og affald med et areal på ca 99m², (bilag).

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplanens §§ 6 og 10 der fastsætter rammer og beliggenhed for nybyggeri på ejendommen samt rammer og indretning for udearealer, (bilag, bilag). Formålet med lokalplanen er blandt andet, at sikre, at ny bebyggelse og udformning af de ubebyggede arealer fremtræder med høj arkitektonisk kvalitet i samspil med de bevaringsværdige bygninger. Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke er i modstrid med formålet i lokalplanen, omend de ubebyggede arealer mindskes markant. Men da der er tale om en forholdsvis omfattende dispensation, kan det diskuteres, om der bør udarbejdes en ny lokalplan. Forvaltningen vurderer, at da der er tale om en ansøgning om midlertidig bebyggelse i maksimalt fem til ti år, kan der meddeles dispensation til det ansøgte.

Der skal ske naboorientering, før der kan træffes en endelig afgørelse.

Lovgrundlag

Lokalplan 251.

Økonomi

Finanseres inden for rammen administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Udsat mhp. forvaltningens dialog med ansøger.

Bilag

Ansøgningsmateriale

Illustration

Lokalplan 251 bilag 3

Lokalplan 251 bilag 4

Punkt 10: Anvendelsesændring til erhverv - Ravnholmvej 25 (beslutning)

03.01.04-A00-8-17

Resume

Ejendomskontoret har ansøgt om tilladelse til at ændre anvendelsen af en del af ejendommen Ravnholmvej 25 fra offentligt formål til erhverv. Anvendelsesændringen vil kræve en dispensation fra lokalplan 207. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Ejendomskontoret har ansøgt om dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i lokalplan 207 (bilag). Ejendomskontoret har den 23. juni 2017 modtaget en ansøgning fra Charlotte Høyer, bosiddende Nymøllevej 49, som ønsker at leje Laden og etablere "Ravnholm Foderhus", som forhandler danskproduceret økologisk tilskudsfoder og fuldfoder, samt økologiske olie- og urteprodukter til heste. Ejendomskontoret vurderer, at anvendelsesformålet passer fint ind i de lokale omgivelser og vil give lokalområdet et frisk pust.

Området er udlagt til offentligt formål, jf. lokalplan 207 §3.2. Det vil derfor kræve en dispensation, hvis der skal kunne etableres en foderbutik på ejendommen.

Forvaltningen vurderer, at der kan gives dispensation til det ansøgte, da der er tale om en beskeden størrelse butik på ca. 120m², samt at butikken handler med varer, der er i direkte tilknytning med de idrætsfaciliteter, der er i området. Endvidere er anvendelsen i god overensstemmelse med den tidligere anvendelse af ejendommen, opstalling af heste. Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation til det ansøgte, da det kan være med til at skabe mere liv og samtidigt vil passe fint med de aktiviteter, der allerede er i området.

Lovgrundlag

Lokalplan 207 § 3.2, anvendelsen fastlægges til offentlige formål og herunder fritidsformål, såsom ridebaner, gadekær, daginstitutioner, medborgerhus og forskellige idrætsaktiviteter.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Godkendt.

Bilag

Ansøgning

Punkt 11: Udstykning - Frugtheget 10 (Beslutning)

02.00.00-P21-153-17

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om udstykning af en ny ejendom til opførelse af ét fritliggende énfamiliehus. Byplanudvalget skal beslutte om forvaltningen skal arbejde videre med udstykningen, samt under hvilke kriterier.

Byplanudvalget skal beslutte om kommuneplanramme 3.2.60 og 3.2.61 (udlagt til blandede boliger) skal opdeles i rammer med kun en boligtype - åben-lav eller tæt-lav, samt om der skal fastsættes specifikke kriterier i ramme for bebyggelsen på Frugtheget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget beslutter, at

- 1a. forvaltningen skal arbejde videre med udstykning af Frugtheget 10 inden for byggeretten (mindst 700 m² grund), eller
 - 1b. forvaltningen skal arbejde videre med udstykning af Frugtheget 10, hvor byggeretten overskrides (grund mindre end 700 m²), eller
 - 1c. udstykning af Frugtheget 10 afslås med begrundelse i bestemmelserne i tinglyst servitut
-
- 2a. bebyggelsen Frugtheget skal fortættes, og at der skal udarbejdes lokalplan herfor, eller
 - 2b. bebyggelsen Frugtheget ikke skal fortættes, og at særskilt kommuneplanramme for bebyggelsen Frugtheget (max 30% og min 600 m²) indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017
-
3. kommuneplanrammerne 3.2.60 og 3.2.61 opdeles i åben-lav og tæt-lav rammer og indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017.

Sagsfremstilling

Ansøgning

Ejer søger om overskridelse af bygningsreglementets byggeret til udstykning af ny ejendom mindre end 700 m² til brug for opførelse af ét nyt fritliggende énfamiliehus, jf. "Ansøgning" (bilag). Der er fremsendt 3 udstykningsforslag.

Ejendommen og området

Ejendommen, der ønskes udstykket, er et halvt dobbelthus, som er ét af 44 dobbelthuse (88 ejendomme) beliggende på begge sider af Frugtheget. Hver ejendom på Frugtheget indeholdt oprindeligt en bolig på 107 m², fordelt på 59 m² stuetage, 48 m² udnyttet tagetage og 59 m² kælder. Der er siden opført tilbygninger med videre i baghaverne på cirka halvdelen af ejendommene.

Grundene på vestsiden af Frugtheget er 740-760 m², dog er den nordligste ejendom 968 m² og de to sydligste ejendomme under 700 m². Grundene på østsiden af Frugtheget er 680-710 m², dog er den sydligste ejendom 1234 m² (Frugtheget 10). Cirka 2/3 af ejendommene på østsiden af vejen er mindre end 700 m².

Øst for bebyggelsen Frugthegnet ligger Kongestien med fritliggende énfamiliehuse, hvor alle grundene er over 700 m². Vest for bebyggelsen Frugthegnet ligger både fritliggende énfamiliehuse (Virum Stationsvej og Pergolavej) med grunde på 600-750 m² og rækkehuse (Oldenvej) med grunde på 250-350 m². Syd for bebyggelsen Frugthegnet og nord for Ablidgaardsvej ligger seks ejendomme på 789 m²-863 m² med fritliggende énfamiliehuse. Derudover har en del af ejendommene med fritliggende énfamiliehuse, beliggende i den sydvestlige del af den aktuelle kommuneplanramme 3.2.60, grundstørrelser under 700 m².

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 3.2.60 - blandet boligområde bestående af tæt lav og åben-lav boligbebyggelse, jf. "Kommuneplanramme 2.3.60" (bilag). Der er ikke fastsat en maksimal bebyggelsesprocent i rammen. Rammen omfatter mange ejendomme beliggende mellem Hummeltoftevej og Virumvej. Blandt andet Kvædevej (rækkehuse), Hybenvej (rækkehuse), Kongestien (fritliggende énfamiliehuse), Frugthegnet (dobbelthuse), Virum Stationsvej (fritliggende énfamiliehuse og rækkehuse), Pergolavej (fritliggende énfamiliehuse), Oldenvej og Agernvej (fritliggende énfamiliehuse og rækkehuse), Abildgaardsvej (fritliggende énfamiliehuse) og Hummeltoftevej (fritliggende énfamiliehuse).

Betegnelsen "åben-lav" er i kommuneplanen defineret som fritliggende bygninger med en eller to boliger. I åben-lav områder må der kun opføres ét hus og indrettes én bolig i huset på ejendomme med grundareal mindre end 1400 m². Bygningens placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter.

Betegnelsen "tæt-lav" er i kommuneplanen defineret som en samlet boligbebyggelse i maksimalt 2 etager bestående af sammenbyggede parcel og/eller etageboliger. Der må ikke opføres tæt-lav boligbebyggelse på ejendomme med et gennemsnitligt grundareal på mindre end 300 m² pr. bolig. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres.

Kvædevej og Hybenvej er reguleret af lokalplan 55 og 156. Kongestien er reguleret af lokalplan 231. Oldenvej, Agernvej og del af Virum Stationsvej er reguleret af lokalplan 183. Resten af kommuneplanrammen er ikke omfattet af en lokalplan.

Ejendommen Frugthegnet 10 er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Ejendommene på Frugthegnet er omfattet af to tinglyste servitutter, som fastlægger, at der skal bygges dobbelthuse, hvordan beboelseshusene og garager skal placeres på grundene, at der ikke må bygges i forhaverne, at der ikke må ske ændringer af husenes udseende mv. Kommunen har påtaleretten, jf. "Servitutter".

Forvaltningens vurdering

Konkret ansøgning

Den tinglyste servitut fastsætter, at der skal bygges dobbelthuse og angiver placeringen af disse. Det er derfor ifølge servitut ikke muligt at udstykke Frugthegnet 10, så der kan opføres et nyt dobbelthus.

Frugthegnet 10 er den eneste ejendom i bebyggelsen på Frugthegnet, hvorfra der kan udstykes en ejendom på 700 m², og hvor både den resterende ejendom med eksisterende halvt dobbelthus og ny ejendom med nyt énfamiliehus vurderes at kunne overholde byggeretten og tinglyste bestemmelser, dog med undtagelse af servitutbestemmelsen om, at der skal opføres dobbelthus. Frugthegnet 10 er placeret i udkanten af bebyggelsen med fritliggende énfamiliehuse med grunde over 700 m² mod øst og syd. Det skønnes, at godkendelse af udstykning af en ny ejendom på 700 m² ikke vil få præcedensvirkning, idet der er tale om et særligt og enkeltstående tilfælde i bebyggelsen på Frugthegnet.

Udvalget skal beslutte, om forvaltningen skal arbejde videre med udstykning af Frugthegnet 10 eller ikke.

Såfremt forvaltningen skal arbejde videre med udstykningen, skal udvalget beslutte, om det skal være et krav, at byggeretten overholdes (det vil sige, om en ny grund skal være mindst 700 m²) eller ikke (som ansøgt). Nærmeste ejendomme med fritliggende énfamiliehuse har grunde over 700 m², men der findes en del ejendomme med fritliggende énfamiliehuse inden for kommuneplanrammen, som er mindre end 700 m². Godkendelse af ny ejendom med grundstørrelse mindre end 700 m² vurderes at ville skabe præcedens inden for hele rammen.

Kommuneplanrammer udlagt til blandede boliger af tæt-lav og åben-lav

Den aktuelle kommuneplanramme 3.2.60 er stor og udlagt til både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Det samme gælder for kommuneplanramme 3.2.61 (område mellem Hummeltoftevej og Abildgaardsvej fra Kongestien til Sorgenfri). Dette betyder, at alle ejendomme i de to rammer, som er bebygget med fritliggende énfamiliehuse og ikke er reguleret af lokalplan, i princippet kan bebygges med tæt-lav, hvor den gennemsnitlige grundstørrelse blot skal være 300 m² pr. bolig. Der skal dog være tale om en samlet tæt-lav bebyggelse. En sådan bebyggelse kan således i princippet opføres, hvis man sammenlægger 2-3 ejendomme med énfamiliehuse.

Udvalget skal beslutte, om man generelt ønsker den fortætningsmulighed, som ligger i kommuneplanramme 3.2.60 og 3.2.61 (udlagt til blandede boliger) eller ikke. Hvis fortætningsmuligheden ikke ønskes, så anbefaler forvaltningen, at rammerne opdeles i rammer med kun én boligtype; åben-lav eller tæt-lav, og at dette indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017.

Det er forvaltningens vurdering i forhold til kommunenplanens definitioner, at bebyggelsen på Frugthegnet er en samlet tæt-lav boligbebyggelse. Det medfører, at kommuneplanens krav til grundstørrelse er 300 m² pr. bolig og bebyggelsesprocenten i henhold til byggeretten er 40%. Da alle grundene i bebyggelsen er større end 600 m², vil der på baggrund af kommuneplanens bestemmelser være mulighed for en væsentlig fortætning omkring Frugthegnet.

Udvalget skal beslutte, om man ønsker fortætningen af bebyggelsen på Frugthegnet. Hvis fortætning ønskes, så anbefaler forvaltningen, at der udarbejdes lokalplan. Hvis bebyggelsen ønskes fastholdt med dens nuværende struktur og åbenhed, så anbefaler forvaltningen, at bebyggelsen får sin egen kommuneplanramme som tæt-lav boligbebyggelse med bebyggelsesprocent 30% (svarende til byggeretten for énfamiliehuse) og en mindste grundstørrelse på 600 m², samt at rammen indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017. Derved vil kommuneplanrammen være i overensstemmelse med den tinglyste servitutbestemmelse.

Lovgrundlag

Ifølge byggeretten efter bygningsreglementets kap. 2.2 er bebyggelsesprocenten for dobbelt- og rækkehuse 40% og for fritliggende énfamiliehuse 30%. Grundstørrelsen for fritliggende énfamiliehuse er 700 m² efter byggeretten, mens der ikke er en byggeret mht. grundstørrelse for dobbelt- og rækkehuse, hvorfor der skal ske helhedsvurdering efter bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 2.3, hvis en sådan ejendoms grundstørrelse skal ændres.

Kommunenplanens rammer 3.2.60 og 3.2.61 samt planlovens § 12, stk. 1, som fastsætter, at kommunalbestyrelsen skal arbejde for gennemførelse af kommuneplanens bestemmelser.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Ad 2b og 3) Kommunalbestyrelsen

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Ad 1a) Ikke godkendt

Ad 1b) Ikke godkendt

Ad 1c) Godkendt

Ad 2a) Ikke godkendt

Ad 2b) Anbefalet.

Ad 3) Anbefalet.

Ad 2b og 3) Oversendes til Kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen, den 31. august 2017

Ad 2b) Godkendt

Ad 3) Godkendt

Jakob Engel-Schmidt (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Bilag

Ansøgning

Punkt 12: Ny tagetage på 4 blokke (S. Willumsensvej) (Beslutning)

02.34.02-P19-87-17

Resume

Der er søgt om at opføre 16 nye boliger, udført som en ekstra etage på fire etagehuse på S. Willumsensvej 14-24 og 17-19. Der er tale om to ejendomme, der ønskes sammenlagt. Det vurderes, at projektet kun kan udføres, såfremt der udarbejdes en lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der gives afslag, idet bebyggelsens samlede omfang mangler parkeringspladser og der er usikkerhed om opholds- og udearealerne, eller
2. der udarbejdes lokalplanforslag der muliggør nybyggeri på ejendommen.

Sagsfremstilling

Der er søgt om at opføre 16 nye boliger, udført som en ekstra etage på fire blokke (bilag). Der er søgt om at sammenlægge to ejendomme, der har samme ejer. De to grunde ligger på hver sin side af S. Willumsensvej.

Efter en sammenlægning vil den fremtidige bebyggelsesprocent blive 61, etageantallet 3 og højden 10,15 m, hvilket er i strid med byggeretten. Bygningsreglementet kap. 2.2 (Byggeretten), giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 60, 2 etager og en højde på 8,50 m. Kommunen skal blandt andet derfor foretage en helhedsvurdering i forhold til bygningsreglementets kap. 2.3, hvor der blandt andet skal tages hensyn til de ubebyggede arealers indretning (ophold, legeplads, parkering mv), skygge- og indbliksgener og til beliggenheden i forhold til det parcelhusområdet, som bebyggelsen grænser op til.

Helhedsplan for Lundtofte er for øjeblikket i høring.

Kommuneplanens ramme 5.1.63 giver mulighed for højst 3 etager og en bebyggelsesprocent på 60. Derudover fremgår det, at de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området fremstår grønt.

Området

Nord, vest og øst for bebyggelsen er området udlagt til offentligt formål, fritid, park og idræt, jfr. ramme 5.1.40. Der må her kun bygges med enkelte mindre bygninger i tilknytning til idrætsformål. Øst og syd for bebyggelsen er området udlagt til åben lav boligbebyggelse i 1½ etage, jfr. ramme 5.1.60.

Mod syd grænser boligerne op mod en daginstitution og mod øst et foreningshus, begge eget af kommunen. Derudover grænser grunden op til fire dobbelthuse mod øst og syd/øst.

Parkering

Det fremgår af projektet, at der anlægges 24 p-pladser svarende til 1½ p-plads pr. ny bolig og 40 cykel p-pladser. Derudover er der seks eksisterende p-pladser på egen grund og tre pladser på vejareal/vendeplads. Det fremgår af den oprindelige byggesag, at der er cykel-pladser i kældere. Der er i dag 32 boliger, det vil sige i alt 48 boliger efter påbygning

af tagetage. Efter påbygning burde der på ejendommen findes 72 p-pladser, heraf fire handicappladser, og 120 cykelpladser. Derudover skal der være opbevaringsmulighed for ting, der ikke er i daglig brug (depotrum).

Det er forvaltningens vurdering, at 30 p-pladser, heraf ingen handicap-p-pladser, er utilstrækkeligt til at dække behovet for 48 boliger. Alle nye pladser ønskes placeret på den lille grund syd for vejen, og pladserne vurderes derfor heller ikke at være placeret hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsen som helhed eller i forhold til det tilgrænsende område, der er udlagt til fritliggende enfamiliehuse.

Opholdsarealer

Opholdsarealer for bebyggelsen er i projektet vist vest for blokkene, men det er ikke dokumenteret, at der er tilstrækkelige opholdsarealer og legepladser. Typisk skal der være legepladser/områder for små børn, mindre børn og større børn. For små og mindre børn bør legepladserne være placeret tæt på den enkelte bolig.

Vurdering

På opførelsestidspunktet i 1949 var der ikke krav til parkering og ophold. Derfor gælder byggelovens § 7. Af § 7 stk. 1 fremgår, at der i bygningsreglementet kan fastsættes regler om størrelse, anlæg og indretning af ejendommens ubebyggede areal til sikring af tilfredsstillende opholdsarealer for børn og voksne, adgangs- og tilkørselsforhold, redningsmuligheder for redningsberedskabet og parkering. Af stk. 2 fremgår det, at Når der ved en bebyggelse, der er opført inden lovens ikrafttræden, findes frie arealer, der er egnede til at opfylde de i stk. 1 angivne formål, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig, at de bygges eller benyttes på en måde, der vil komme i strid med disse formål.

Idet der ikke er tilstrækkeligt antal p-pladser, og idet der ikke er redegjort for opholds- og legearealer, vurderes det, at det samlede omfang af bebyggelsen ikke er hensigtsmæssigt. Forvaltningen kan oplyse, at Vejafdelingen endvidere har udfordringer og modtager klager, fordi der ikke er et tilstrækkeligt antal p-pladser på ejendommene (bilag).

Forvaltningen vurderer, at indbliksgenerne er begrænsede, idet der ikke udføres vinduer i facader mod syd(gavle), og da bebyggelsen har køkken og værelse mod naboejendomme mod øst. Der ønskes ikke altaner. Ligeledes vurderes skyggegenerne begrænsede ved en bebyggelse på 10,15 m, idet blokkene liggeri god afstand, 15 m-25 m fra nabobebyggelse.

Da alle nye p-pladser er placeret på den lille grund syd for vejen, finder forvaltningen ikke at de ubebyggede arealer fremstår grønt, som det fremgår af kommunenplanen. Endvidere overskrides kommuneplanrammen bebyggelsesprocent.

Der findes endvidere ikke bestående bebyggelse i området med et tilsvarende omfang. Ændringen, hvor der påbygges en ekstra etage, og hvor hele bebyggelsens parkering samles ud mod en enkelt ejendom, der er udlagt og anvendt til enfamiliehuse, skønnes at være en væsentlig ændring i det bestående miljø. Det vurderes derfor, at ændringen ikke kan ske uden at der udarbejdes en ny lokalplan.

Et reduceret projekt, hvor kun en mindre del af blokkene, og eventuel kun en del af den enkelte blok opføres i tre etager og eventuelt som en del af den underliggende bolig, ville muligvis kunne gennemføres uden lokalplan.

Forvaltningen har modtaget en bemærkning fra naboer vedr. projektet (bilag).

Lovgrundlag

Planloven

Kommuneplanramme 5.1.63, etagehusbebyggelse

Kommuneplanramme 5.1.40, offentligt formål, fritidsformål, park og idræt

Kommuneplanramme 5.1.60, åben lav boligbebyggelse i 1½ etage

Bygningsreglement BR 15 kap. 2.2 - Byggeretten, kap. 2.3 - Helhedsvurdering, kap. 2.4 - De ubebyggede arealer

Bygningsreglementets kap. 3.2.2. stk. 5, Fælles adgangsveje -elevator

Byggelovens § 7, Kommunalbestyrelsen kan modsætte sig et projekt

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Sagen taget af dagsordenen, da ansøgningen er trukket tilbage.

Bilag

Indsendelse: 1, S. Willumsensvej 14-24 tegninger(12.02.17).pdf

S. Willumsensvej - Brev fra Beboerforeningen og Villæjere

Punkt 13: Nordre Molevej 4 - Nyt enfamiliehus (Beslutning)

02.34.02-P19-471-16

Resume

Henrik Brade Johansen (B) har den 31. juli 2017 bedt om, at beslutning om byggetilladelse til et nyt enfamiliehus på Nordre Molevej 4 sættes på dagsordenen på næste møde i Byplanudvalget.

Udvalget behandlede sag om byggetilladelse på Nordre Molevej 4 på møde den 12. juni 2017 (sag nr. 5).

Indstilling

Forvaltningen foreslår,

1. at udvalgets beslutning af 12. juni 2017 fastholdes, eller
2. at udvalget beslutter at tilbagekalde den meddelte byggetilladelse til nyt enfamiliehus, og
3. at forvaltningen bemyndiges til at meddele byggetilladelse, såfremt gavnl mod havnen samt kviste tilpasses, jf. beskrivelse i sagsfremstilling 12. juni 2017, eller
4. forvaltningen bemyndiges til at nedlægge et forbud mod ny bebyggelse efter Planlovens § 14.

Sagsfremstilling

Baggrunden for Henrik Brade Johansens (B) anmodning er omtale af sagen i Det Grønne Område (bilag). Henrik Brade Johansen oplyser, at udvalgets beslutning om at meddele tilladelse til det ansøgte byggeri skete på baggrund af en redegørelse fra forvaltningen om, at byggeriet var i overensstemmelse med lokalplanen og derfor ikke krævede dispensationer (bilag). Det oplyses, at det var Henrik Brade Johansens og adskillige andre udvalgsmedlemmers klare opfattelse, at udvalget ikke havde valg vedr. byggeriet, med mindre udvalget besluttede at nedlægge § 14 forbud og dermed udarbejde ny lokalplan for området kort tid efter, at nugældende var vedtaget.

Henrik Brade Johansen (B) ønsker på udvalgmødet drøftet følgende 3 elementer, som forvaltningen herunder kommenterer enkeltvist:

1. Hvorvidt udvalget kunne have krævet yderligere ændringer i byggeriet mht højde, karnapper og glaspartier, uden at komme i strid med lokalplanen.

Der henvises til supplerende sagsfremstilling og supplerende indstillingspunkter i sag på Byplanudvalgets dagsorden den 12. juni 2017. Heraf fremgår, at udvalget havde forskellige muligheder i relation til udformning af byggetilladelse hvad angår gavle, kviste m.v.

2. Om bygherrens manglende overholdelse af diverse frister for nedrivning kan medføre at kommunen er berettiget til at ophæve sin godkendelse og ændre betingelserne for byggeriet uden at kommunen bliver erstatningspligtig og i så fald

En bygherres manglende overholdelse af frister for nedrivning giver ikke kommunen ret til at tilbagekalde en meddelt byggetilladelse. Såfremt Byplanudvalget vælger at tilbagekalde/ændre den meddelte byggetilladelse, kan kommunen blive gjort erstatningsansvarlig.

3. Om det er muligt at genbesøge byggeplanerne med henblik på at kræve lavere bygningshøjde, mindre dominerende karnapper og indskrænkning af glasarealer i facaden mod havnen.

Byggeplanerne kan genbesøges ved at tilbagekalde den af kommunen meddelte byggetilladelse. I så fald kan kommunen ifalde erstatningsansvar.

Vedrørende påbudt nedrivning af nuværende byggeri henvises til meddelelsessag herom på Byplanudvalgets dagsorden den 16. august 2017.

Til orientering vedlægges desuden to henvendelser vedr. byggeriet, dels fra Taarbæk Sejlklub og EF Taarbækhave (bilag), dels spørgsmål fra naboer i området (bilag).

Lovgrundlag

Planloven vedrørende lokalplanlægning.

Byggeloven vedrørende byggetilladelse.

Økonomi

Det bemærkes, at der efter forvaltningens opfattelse foreligger en ikke ubetydelig risiko for, at kommunen kan ifalde erstatningsansvar, såfremt der sker en tilbagekaldelse/ændring af den meddelte byggetilladelse.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Ad 1) Ikke anbefalet.

Ad 2-3) Anbefalet.

Ad 4) Ikke anbefalet.

Økonomiudvalget, den 24. august 2017

Den byggetilladelse, som blev givet af Byplanudvalet den 12. juni 2017 opretholdes.

I lyset af den aktuelle sag tager Byplanudvalget en drøftelse af behovet for en hel eller delvis revidering af lokalplanen.

Hanne Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Dorete Dandanell (F).

Bilag

Artikel DGO den 27. juli 2017

Mail fra Henrik Brade Johansen (B)

Indsigelse fra Taarbæk Sejlklub og EF Taarbækhave vedr. byggeprojektet Ndr Molevej

Spørgsmål til Byggeprojekt på Nordre Molevej 4

Henvendelse fra advokat Jesper Hauschildt

Punkt 14: Kommende sager

00.01.00-A00-95-16

Resume

Udvalget orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Indstilling

Det foreslås, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Sager opført på listen kan flytte datoer, nye sager kan komme til, og varslede sager kan blive uaktuelle og udgå.

Lovgrundlag

Der er ikke regler om, at udvalgsmedlemmer skal orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Taget til efterretning. Aftalt at udvalget får fremlagt sag om, hvordan processen er fra vedtagelse af projekt i Byplanudvalget til opførelse af byggeri.

Bilag

Kommende sager Byplanudvalget

Punkt 15: Meddelelser

00.01.00-A00-82-16

Sagsfremstilling

1. Forslag til Fingerplan 2017

På Byplanudvalgets møde den 26. april 2017 tog udvalget en orientering om forslag til Fingerplan 2017 til efterretning. Samtidig blev forvaltningen bemyndiget til "at tage en dialog med DTU vedrørende særligt afsnit herom".

På baggrund af denne dialog har forvaltningen den 24. maj 2017 sendt høringssvar til Erhvervsstyrelsen vedrørende fastholdelse af Fingerplanens undtagelsesbestemmelse for DTU, da DTU's handlefrihed efter DTU's opfattelse ellers vil blive indskrænket. Konkret foreslår Lyngby-Taarbæk Kommune i høringssvaret, at følgende formulering fra Fingerplan 2013 fastholdes i Fingerplan 2017: "DTU-området og Scion-DTU / Forskerparken. § 13. I DTU-området (Lyngby-Taarbæk Kommune) og Scion-DTU (Rudersdal Kommune) kan den allerede lokalplanlagte restrummelighed udnyttes, herunder til større byggeri over 1.500 etagemeter til forsknings-, undervisnings- og kontorformål."

2. Arkitekturpris 2017

Dommerkomitéen har fundet to vindere af Arkitekturpris 2017. Derudover gives der hædrende omtale til yderligere to byggerier. Priserne uddeles på Arkitekturens dag den 2. oktober 2017.

Under Arkitekturprisens nomineringsperiode indkom 16 forslag til præmieringer. Ud af disse valgte dommerkomitéen 10 lokationer til nærmere besigtigelse. Dommerkomitéen har ud af disse valgt to vindere og derudover to byggerier, som får en hædrende omtale. Der vil blive afholdt et åbent, offentligt arrangement på Arkitekturens dag den 2. oktober, hvor alle bliver fejret.

Arkitekturprisens indhold og proces blev oprindeligt behandlet af Byplanudvalget på møde den 6. november 2013, og udvalget valgte medlemmer til denne dommerkomité på møde den 4. januar 2017.

3. Vedrørende påbudt nedrivning af nuværende byggeri Nordre Molevej 4

På Kommunalbestyrelsens møde den 22. juni 2017 (sag nr. 37) bemyndiges forvaltningen til at stå for nedrivning af eksisterende bygning på Nordre Molevej 4.

Efterfølgende har Byfornyelsesnævnet den 20. juli 2017 (bilag) informeret kommunen om, at ejers advokat den 6. marts 2017 (bilag) har anket kommunens afgørelse om kondemnering af 14. februar 2017 (bilag), herunder bedt om at der tillægges opsættende virkning.

Ejer har således – uden kommunens viden - rettidigt anket kommunens afgørelse. På den baggrund har forvaltningen bl.a. tilbagetrukket politianmeldelse i sagen.

Efter forvaltningens vurdering bør nedrivning af ejendom ikke iværksættes, mens ankesagen verserer.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Taget til efterretning.

Bilag

Byfornyelsesnævnet - Anmodning om udtalelse

Advokatbrev til Byfornyelsesnævnet

Kommunens brev om kondemnering