

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 25-04-2018

Mødedato Onsdag d. 25. april 2018 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Introduktion (Orientering).....	3
Genforelæggelse - Forelæggelse af detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune (Beslutning).....	4
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 3/2017 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 (Beslutning).....	7
Endelig vedtagelse af Lokalplan 275 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 (Beslutning).....	9
Lokalplangrundlag for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde (Beslutning).....	13
Lokalplangrundlag for ny lokalplan for Dyrehavsbakken (Beslutning).....	18
Den videre proces for byudvikling i Lundtofte (Drøftelse).....	22
Pavilloner på Engelsborgskolen (Beslutning).....	24
Carlshøjvej 64, Ny godslift og trappe (Beslutning).....	26
Projekt for DTU Science Park - byggeri af ny forskerpark i Tracéet Midt (Orientering).....	28
Genforelæggelse: Opførelse af studieboliger på DTU (Beslutning).....	30
Anmodningssag vedr. trafik og mobilitet ved store planlægningsopgaver.....	33
Kommende sager.....	34
Meddelelser.....	36

Punkt 1: Introduktion (Orientering)

00.01.00-A00-56-17

Resume

Som led i at sikre den bedst mulige opstart for de nye fagudvalg introduceres Byplanudvalget til et udvalgt område på dette møde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet vil forvaltningen orientere om detailhandelsanalysen.

Udvalget opfordres til at stille uddybende spørgsmål undervejs.

Byplanudvalget vil i løbet af de kommende måneder blive introduceret til bl.a. følgende områder:

- Prioritering af lokalplanarbejdet
- Byggesager
- Tværkommunalt samarbejde på planområdet
- Iværksætter
- Kulturarv og -miljø, bygningskultur og bygningsbevaring.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Taget til efterretning.

Punkt 2: Genforelæggelse - Forelæggelse af detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune (Beslutning)

01.02.00-G01-260-17

Resume

Forvaltningen har fået udarbejdet analyser af detailhandlen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Forvaltningen foreslår, at analyserne lægges til grund for en opdateret strategi for detailhandlen i kommunen. Analyserne kan derudover bl.a. kvalificere kommunens kommende høringssvar til et forslag til "Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet" og indgår allerede i proces om "Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet".

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at analysernes resultater lægges til grund for arbejdet med strategi for detailhandel.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede 31. maj 2017, punkt 13, at der skulle udarbejdes en detailhandelsanalyse med henblik på at kvalificere, hvordan nye muligheder i Landsplandirektiv for detailhandel for Hovedstadsområdet kan indgå i kommunens fremtidige planlægning. På den baggrund har Institut for Center-Planlægning (ICP) udarbejdet to analyser: En analyse for detailhandelen i hele Lyngby-Taarbæk Kommune (bilag), og en særskilt analyse - "Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby" (bilag).

Forvaltningen foreslår, at analyserne danner baggrund for beslutninger omkring kommunens detailhandelsstrategi.

Indhold i detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune

Kgs. Lyngby er fortsat det største udbudspunkt uden for Københavns City. ICP konkluderer dog, at Kgs. Lyngby har mistet terræn siden 2009/2010, hvor ICP foretog den seneste analyse for Lyngby-Taarbæk Kommune. De generelle tendenser er ifølge ICP, at e-handel vokser - særligt med hensyn til udvalgsvarer. Samtidigt efterspørger detailhandlen mulighed for indretning til såvel større som mindre butikker altså fleksibilitet. Udviklingen viser desuden, at der bliver flere restauranter og caféer. ICP forventer en øget koncentrations-tendens og skærpet konkurrence mellem udbudspunkter med detailhandel.

Detailhandelsanalysen viser en registrering af detailhandlen primo 2018. Der er i alt 340 butikker i kommunen, heraf 66% til udvalgsvarer. Den samlede omsætning var i 2017 4,85 mia. kr. Heraf kommer 64% af omsætningen fra udvalgsvarer. At andelen af udvalgsvarerbutikker er så relativt høj, indikerer i sig selv, at Lyngby-Taarbæk og i særdeleshed Kgs. Lyngby har et stort opland.

Inden for udvalgsvarerhandlen er antallet af butikker faldet med 36 stk. fra 2010 - 2017, heraf 31 i Kgs. Lyngby. Baggrunden herfor skyldes til dels ombygning i Lyngby Storcenter, der pt har 15 butikker under ombygning, og at en del småbutikker i Kgs. Lyngby er omdannet til caféer og restauranter eller dagligvarebutikker, så som blomster, chokolade, apotek, Matas mv. Bruttoarealet til udvalgsvarer er ligeledes faldet fra 2010 til 2018 med ca. 11.000 m². Kommunen har i alt 159.800 m² bruttoareal. Igen skal årsagen blandt andet findes i Lyngby Storcenter, der bygger om på 1. sal og rokerer med butikker og derfor har tomme butikslokaler primo 2018.

Dagligvarehandlen har været nogenlunde konstant fra 2010 til 2017 inden for alle parametre.

Den samlede omsætning af salg af dagligvarer og udvalgsvarer (ekskl. e-handel) i Kgs. Lyngby er faldet med knap 3% fra 2009 - 2017. En del af årsagen hertil er de særlige omstændigheder i forbindelse med Lyngby Storcenter. Omsætningen

formodes at stige, når Lyngby Storcenter igen er fuldt udnyttet.

Kgs. Lyngby har trods de vigende tal og årsagerne hertil fortsat et markant, stort overskud på handelsbalancen på 188% i 2017. Tallet viser, at der fortsat er stor tilstrømning (88%) fra oplandet. Dette tal er dog svagt faldende siden 1999. Konkurrencesituationen, e-handel m.m. vurderes at være årsag hertil.

Analysen beskriver derudover styrker, svagheder, trusler og muligheder (SWOT-analyse) for udvikling af Kgs. Lyngby. Analysen afsluttes med bud på et fremtidigt arealudlæg til detailhandel i kommunen for at kunne imødegå den øgede konkurrence, e-handel m.m. og dermed fastholde Kgs. Lyngby som et regionalt detailhandelscenter.

Som noget nyt er butikkernes attraktionsværdi blevet vurderet, og caféer, restauranter, og kundeorienterede servicefunktioner i Kgs. Lyngby er talt op og har fået en attraktionsværdi.

Der er i hele rapporten taget hensyn til anonymitet.

ICP's hovedanbefalinger at detailhandlen og kommunen i fremtiden skal arbejde på:

- at støtte en koncentration af udvalgsvarer og kundeorienteret servicefunktioner i Kgs. Lyngby
- at sikre mulighed for etablering af store udvalgswarebutikker på Firskovvej som supplement til Kgs. Lyngby
- at nye dagligvarebutikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- at styrke dagligvareforsyningen i Lundtofte og Hjortekær
- at sikre fleksibilitet og rummelighed i de fremtidige arealudlæg i planlægningen
- at understøtte og søge at fastholde de unikke butikker i kommunen
- at styrke det aktive byliv med andre oplevelser end shopping i Kgs. Lyngby
- at styrke og sikre mulighed for koncentration af spisesteder i bymidten
- at arbejde fortsat med at styrke tilgængelighed og parkering i Kgs. Lyngby
- at arbejde med bedre "rundgang" mellem butikkerne i Kgs. Lyngby blandt andet ved at styrke forbindelsen mellem Lyngby Storcenter og Lyngby Hovedgade

Indhold i Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby

Forvaltningen har i forbindelse med arbejdet med Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet fået udarbejdet en detailhandelsanalyse, der viser udviklingstendenser frem til 2030 ved tre forskellige scenarier for detailhandelsudvikling i Firskovvejområdet. ICP vurderer, at en udvikling af Firskovvejområdet med en vis andel af detailhandel kan bidrage væsentligt til Kgs. Lyngbys fortsatte status som et regionalt center (bilag).

Resultater i detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune er 4. april 2018 blevet præsenteret for bestyrelsen i handelsstandsforeningen i Kgs. Lyngby. I dialogen på mødet kom der mange interessante og gode bemærkninger til det videre arbejde (bilag). Forslag og bemærkninger vil indgå i det videre arbejde, herunder udarbejdelse af en strategi for detailhandelsudviklingen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Analysen om "Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby" indgår i arbejdet med Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet, bl.a. på workshops den 4. april (grundejerne), den 9. april (interesseforeninger m.fl.) og igen den 18. april (grundejerne) 2018.

Proces

På baggrund af detailhandelsanalyserne vil forvaltningen udarbejde en inddragende proces forud for selve udarbejdelsen af et forslag til en detailhandelsstrategi. Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet er en del af denne proces og der vil fortsat ske et samarbejde mellem emnerne.

Baggrundsviden - Kommunens detailhandelsstrategi

Kommunens detailhandelsstrategi har i en årrække været følgende: "I Lyngby-Taarbæk handles dagligvarerne i lokale centre og butikker. Kgs. Lyngby skal fastholdes og udvikles som det dominerende udvalgsvarercenter nord for København. I Kgs. Lyngby er udbuddet af dagligvarer afpasset byens beboere og de kunder, der kommer for at købe udvalgsvarer."

Kommuneplanen fastlægger centerstruktur, det maksimale detailhandelsareal i de forskellige centre, de maksimale butiksstørrelser m.v. Formålet med retningslinjer er at støtte op om detailhandelsstrategien, men retningslinjerne i kommuneplanen er også et udtryk for planlovsbestemmelser og bestemmelser fastsat i landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet. Med planlovsændring og forventede ændringer i centerstrukturen i hovedstadsområdet er der lagt op til en revurdering af detailhandelsstrategien i kommunen, og dermed ændringer i retningslinjer og rammer for detailhandelen i Kommuneplan 2017.

Supplerende sagsfremstilling

AFVENTER EVENTUELT MATERIALE FRA GRUPPEMØDER OG FORMØDE 22. MAJ

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Udsat med henblik på drøftelse i Kommunalbestyrelsens politiske grupper.

Bilag

LTK Detailhandelsanalyse ICP 10.04.2018

Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby

Referat af møde med Handelsforeningen i Kgs. Lyngby's bestyrelse 4.4.2018

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 3/2017 for Firskovvej 14-20 samt Nørugaardsvej 40 (Beslutning)

01.02.15-P16-6-16

Resume

Kommuneplantillæg 3/2017 - 24/2013 for Firskovvej 14-20 samt Nørugaardsvej 40 har været i offentlig høring i 8 uger fra den 5. januar til 2. marts 2018. Kommuneplantillægget har været i høring parallelt med forslag til lokalplan 275 og den tilhørende miljørapport. Der er i løbet af høringsperioden kommet 6 hørings svar. Kommuneplantillæg 3/2017 - 24/2013 indstilles til endelig vedtagelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Kommuneplantillæg 3/2017 - 24/2013 vedtages endeligt uden ændringer.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på deres møde den 21. december 2017 at sende forslag til kommuneplantillæg 3/2017 – 24/2013 (bilag) i offentlig høring fra den 5. januar til den 2. marts 2018. Sideløbende har lokalplan 275 med tilhørende miljørapport også været i høring. Der har været afholdt borgermøde om planforslagene den 8. februar 2018. Referatet af dette er vedlagt (bilag). I løbet af høringsperioden har forvaltningen modtaget 6 hørings svar, som er behandlet i høringsnotatet (bilag). Forvaltningen foreslår, at kommuneplantillæg 3/2017-24/2013 vedtages endeligt uden ændringer.

Hørings svar

Der er i løbet af høringsperioden indkommet 6 hørings svar. Hørings svarene er indsendt af erhvervsdrivende i området, forskellige foreninger og enkelte borgere fra andre dele af kommunen. De enkelte hørings svar er refereret og kommenteret i høringsnotatet.

De fleste hørings svar omhandler lokalplanen eller øvrige forhold i området, som ikke vedrører kommuneplantillægget (se parallel sag om endelig vedtagelse af lokalplan 275 for Firskovvej 14-20 samt Nørugaardsvej 40 april/maj 2018). To emner fra hørings svarene indgår i kommuneplantillægget, nemlig bebyggelsesprocent og parkering, så disse emner er refereret og kommenteret herunder:

Bebyggelsesprocent

Enkelte hørings svar udtrykker, at bebyggelsesprocenten for delområde 3 bør fastholdes på 90%, som i den gældende kommuneplanramme. Der er også et ønske om, at bebyggelsesprocenten for delområde 1 og 2 ikke sættes op til 200%.

Kommunen har et ønske om, at der sker en intensivering og fornyelse af området omkring Firskovvej. Dette har været en del af de seneste kommuneplanstrategier GRØNT LYS og GRØNT LYS+ og er også indskrevet i kommuneplan 2017. Med denne lokalplan og kommuneplantillæg gives derfor mulighed for, at der sker en fortætning af området. Lokalplanen sikrer, at der etableres opholdsarealer til kommende boliger og arbejdespladser i området. Der er også taget hensyn til de omkringliggende bebyggede områder, når der er fastlagt placering af bebyggelse og maksimale højder.

Trafik og parkering i lokalplanen

Enkelte hørings svar udtrykker bekymring for, om der med lokalplanen bliver stillet krav om tilstrækkeligt med parkeringspladser, og om det alene er ønsket om dobbeltudnyttelse, som gør, at delområde 3 er medtaget i lokalplan 275.

Forvaltningen påpeger, at lokalplanens parkeringsnormer følger de generelle rammer i kommuneplan 2017. Forvaltningen ønsker, at der etableres det antal parkeringspladser, der er behov for, men at der ikke er en lang række parkeringspladser, som står udbrugte hen. Det er derfor en målsætning at optimere brugen af parkeringspladserne, blandt andet ved hjælp af dobbeltudnyttelse. Da der er tale om et stationsnært kerneområde, hvor der er kort afstand til gode forbindelser med offentlig transport, arbejdes der med en dobbeltudnyttelse af parkeringspladser mellem kontorerhverv og boliger, da disse to anvendelser har forskellige parkeringsbehov henover døgnet og ugen.

Millørapport og sammenfattende redegørelse

I forbindelse med forslag til lokalplan 275 og kommuneplantillæg 3/2017 er der udarbejdet en miljørapport, som har været i høring parallelt med planforslagene. Vedlagt denne sag er en sammenfattende redegørelse (bilag) som beskriver hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan de udtalelser, der er fremkommet i høringsperioden, er medtaget i den endelige plan. Den sammenfattende redegørelse bliver et bilag til den endelige lokalplan og den godkendes derfor i forbindelse med lokalplansagen.

De indkomne høringssvar giver ikke anledning til ændring af kommuneplantillægget. Forvaltningen foreslår derfor, at kommuneplantillæg 3/2017 - 24/2013 vedtages endeligt uden ændringer.

Lovgrundlag

Lov om Planlægning.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Anbefalet.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg 3/2017-24/2013 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40

Referat fra borgermøde 08-02-2018

Høringsnotat til lokalplanforslag 275

Sammenfattende redegørelse

Punkt 4: Endelig vedtagelse af Lokalplan 275 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 (Beslutning)

01.02.05-P16-3-17

Resume

Lokalplan 275 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i 8 uger fra den 5. januar til 2. marts 2018, parallelt med kommuneplantillæg 3/2017 - 24/2013. Der er i løbet af høringsperioden kommet 6 høringsvar. Lokalplan 275 indstilles til endelig vedtagelse. Forvaltningen fremlægger desuden den sammenfattende redegørelse fra miljørapporten til godkendelse. Sideløbende med lokalplanen er der udarbejdet en udbygningsaftale mellem bygherre og kommunen, og denne forelægges også til godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. lokalplan 275 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer,
2. den sammenfattende redegørelse til miljørapporten godkendes,
3. indgåelse af udbygningsaftalen mellem Johannes Fog A/S og Lyngby-Taarbæk Kommune vedtages,
4. skitseprojekter for forskellige tiltag på vejareal godkendes,
5. der reserveres i alt 3 mio. kr. til anlæg, jf. økonomiafsnit.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 21. december 2017 at sende forslag til lokalplan 275 (bilag) med tilhørende miljørapport i offentlig høring i 8 uger fra den 5. januar til den 2. marts 2018. Sideløbende har kommuneplantillæg 3/2017 - 24/2013 også været i høring. Der var borgermøde om planforslagene den 8. februar 2018, og referatet af dette er vedlagt (bilag). I løbet af høringsperioden har forvaltningen modtaget 6 høringsvar, som er behandlet i høringsnotatet (bilag). Forvaltningen foreslår, at lokalplanen vedtages endeligt med de foreslåede ændringer (bilag), og at den sammenfattende redegørelse (bilag) og udbygningsaftalen (bilag vedlægges til sagens behandling i ÅK) godkendes.

Å

Høringsvar generelt

Der er i løbet af høringsperioden indkommet 6 høringsvar (bilag). Høringsvarerne er indsendt af erhvervsdrivende i området, forskellige foreninger og enkelte borgere fra andre dele af kommunen. Hvert høringsvar er refereret og kommenteret i høringsnotatet (bilag). Høringsvarerne er herunder opsummeret i overordnede emner. Nogle af høringsvarerne har givet anledning til, at forvaltningen foreslår ændringer af lokalplanen, og alle disse er samlet i notat med ændringsforslag (bilag).

Å

Høringsvar i forhold til lokalplanen

En del af høringsvarerne udtrykker bekymring for reguleringen af det nye byggeri i området. Flere mener, at der med lokalplanen gives for vide muligheder for udformning og placering af bebyggelse i området. Der udtrykkes stor usikkerhed om, hvad der er muligt med lokalplanen, da de viste illustrationer er fra bygherres projektforslag, og fordi lokalplanen lægger op til, at der kan bygges mere end vist på illustrationerne.

Å Å

Enkelte mener, at bebyggelsesprocenten for delområdet 3 bør fastholdes på 90% som i den gældende kommuneplanramme. Der er også et ønske om, at bebyggelsesprocenten for delområde 1 og 2 ikke sættes op til 200%.

Å

Enkelte høringssvar indeholder konkrete forslag til ændringer i lokalplanen. Forslagene omhandler blandt andet udformningen af solceller mv. i området, krav til andel af bæredygtige tiltag på tagflader, bebyggelsens udseende i forhold til altaner i delområde 1 og 2 samt hegning. Der udtrykkes også ønske om, at muligheden for en stiforbindelse gennem parkeringshuset markeres på kortbilag.

 

I enkelte høringssvar påpeger borgerne, at der bør ses på de trafikale konsekvenser ved en fuld udbygning af lokalplanen og ikke kun i forhold til det projektforslag, som bygherre har udarbejdet. Det påpeges også, at dette bør ses i relation til forslag til lokalplan 280 for Firskovvejs forlængelse. Der udtrykkes også i enkelte høringssvar bekymring for, om der med lokalplanen bliver stillet krav om tilstrækkeligt med parkeringspladser, og om det alene er ønsket om dobbeltudnyttelse, som g r, at delområde 3 er medtaget i lokalplan 275.

 

Høringssvar vedrørende øvrige forhold

Nogle af høringssvarene omhandler emner, som ligger uden for lokalplanens område. Der udtrykkes blandt andet ønske om, at denne lokalplan sikrer en stiforbindelse på tværs af lokalbanen. Det ønskes også cykelsti i begge retninger, både på Firskovvej og Nørgaardsvej. Der er desuden bekymring for, om der på sigt bliver problemer med parkering i Firskovvejområdet, n r den eksisterende Firskovvej omlægges.

 

Et høringssvar drejer sig om N rumbanens fremtid og forlydender om, at Nærumbanen skal nedlægges mellem Klampenborgvej og Jægersborg Station og i stedet sammenkobles med den kommende letbane.

 

 ndringer af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på baggrund af de indkomne høringssvar en række ændringer om tagfladernes udseende, altaner i delområde 1 og 2, og hegning. Derudover foreslår forvaltningen enkelte andre mindre ændringer af lokalplanen. Disse ændringer handler om cykelparkeringsnorm i forhold til byggemarkedet, parkeringspladser på Firskovvej stikvej og mindre tilretninger af bilag 4 og 7. Alle disse ændringer er samlet i notat med ændringsforslag til lokalplanen (bilag).

 

Derudover udføres der redaktionelle rettelser samt konsekvensrettelser mellem bestemmelser og redegørelse og af nummerering af bestemmelserne.

 

Mill rapport og sammenfattende redegørelse

I forbindelse med forslag til lokalplan 275 og kommuneplantillæg 3/2017 er der udarbejdet en miljørapport, som har været i høring parallelt med planforslagene, hvilket blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 21.12.2017. Som en del af miljørapporten indgik en trafikanalyse, der vurderer, at trafikafviklingen kan blive udfordret på Firskovvej med den udbygning af området, der er lagt til grund for analyserne, herunder hvis Johannes Fog A/S udbygger med en bebyggelsesprocent på 200. Skitseprojekterne er efterfølgende blevet justeret, så trafikafviklingen ved en fuld udbygning forbedres. Der opn rs servicemål (D) for trafikafvikling, hvilket er normalt for en tæt by.

 

  Vedlagt denne sag er en sammenfattende redegørelse (bilag), som beskriver, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan de udtalelser, der er fremkommet i høringsperioden, er medtaget i den endelige plan. Den sammenfattende redegørelse bliver et bilag til den endelige lokalplan.  

 

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b giver mulighed for, at der på opfordring fra bygherre kan indgå en frivillig aftale med kommunene om at bidrage økonomisk til udbygningen af infrastruktur. Der er sideløbende med lokalplanen udarbejdet en udbygningsaftale (bilag vedlægges til sagens behandling i ÅK), hvor bygherre Johannes Fog A/S forpligter sig til at udføre og/eller bidrage til infrastruktur anlæg i og omkring lokalplanområdet. Det er aftalt, at bygherre finansierer og udfører følgende anlæg:

- Etablering af ny ind- og udkørsel, inkl. de nødvendige ændringer af Firskovvej såsom svingbaner mv.
- Lukningen af den eksisterende ind-/udkørsel mellem Firskovvej og egen grund.
- Etablering af skræpparkering og etablering af ny offentlig cykel-/gangsti langs facaden mellem bygningen og parkeringspladserne langs Firskovvej stikvej.
- Etablering af offentligt fortov om ejendommen mod Nørregaardsvej og Firskovvej.

Å

Der vedlægges skitseprojekter for vejanlæg til godkendelse (bilag). Der er gennemført trafiksikkerheds- og tilgængelighedsrevision på trin 2 af skitseprojekterne (bilag). Forvaltningens anbefalinger til ændring af de forskellige problemer, som revisionerne har påpeget, er samlet i notat om trafikrevisioner (bilag).

Inden anlægsarbejdet kan påbegyndes, skal detailprojekter for de enkelte anlæg fremsendes og godkendes af vejmyndigheden. Vejprojekterne skal gennemgå endnu en trafiksikkerheds- og tilgængelighedsrevision i forbindelse med detailprojekteringen. Der skal i størst mulig omfang koordineres med andre kommunale projekter på vejarealerne, som er fremkommet til den tid.

Å

Derudover forpligter bygherre sig til vederlagsfrit at afstå areal inden for vejbyggelinjen mod Nørregaardsvej og Firskovvej til kommunen uden beregning i det omfang, det er nødvendigt for evt. kommende ombygninger af Nørregaardsvej og Firskovvej. Bygherre bidrager endvidere økonomisk til en kommende ombygning af krydset Nørregaardsvej/Firskovvej og til at forlænge cykel-/gangsti langs Firskovvej stikvej forbi ejendommen.

Å

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen vedtages med de beskrevne ændringer, at den sammenfattende redegørelse godkendes, at skitseprojekterne godkendes og at indgåelse af udbygningsaftalen med Johannes Fog A/S vedtages.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse

Planlovens § 21b om udbygningsaftaler

Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 9 og 10.

Økonomi

Udarbejdelse af lokalplanen afholdes inden for aktivitetsområdet administration.

Å

Kommunen etablerer siganlæg og krydsombygning, hvilket vurderes at koste ca. 3 mio. kr. Kommunen etablerer endvidere fortov på den ene side af Nørregaardsvej for bygherres regning, jf. udbygningsaftalen.

Å

Finansiering heraf ske via reservervation på 1,5 mio. kr. fra parkeringssøgeringsprojektet og 1,5 mio. kr. Firskovvejsprojektet, om hvilken, der senere i 2018 forelægges politisk sag.

Å

I forbindelse med lokalplanen peges der på en mulig, ny stiforbindelse over/under banen. Forvaltningen vil senere fremlægge sag vedrørende beslutning om ny stiforbindelse, herunder finansieringsmuligheder.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Å

Sagen forelægges:

Byplanudvalget i forhold til punkt 1 og 3

Teknik og Miljøudvalget i forhold til punkt 2 og 4

Økonomiudvalget i forhold til punkt 3 og 5.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Ad 1 og 3) Anbefalet.

Å

Teknik- og Miljøudvalget, den 25. april 2018

Ad 2 og 4) Anbefalet.

Å

Henrik Bang (Ø) var fraværende. Å

Å

Økonomiudvalget, den 3. maj 2018

Ad 3 og 5) Anbefalet, idet en helhedsplan er under udarbejdelse.

Ø (1) tog forbehold. Å

Bilag

Lokalplan 275 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 til plansystem 2018-01-03

Høringssvar til lokalplanforslag 275 - Samlet PDF

Referat fra borgemøde 08-02-2018

Høringsnotat til lokalplanforslag 275

Sammenfattende redegørelse

Notat med samlede ændringer i lokalplan 275

Skitseprojekter - samlet

Forvaltningens tilkendegivelser i trafikrevisioner

Tilgængelighedsrevision - vejmyndighedens tilkendegivelser

Trafiksikkerhedsrevision - vejmyndighedens tilkendegivelser

Udbygningssaftale underskrevet_samlet 180502

Punkt 5: Lokalplangrundlag for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde (Beslutning)

01.02.05-P16-7-17

Resume

Efter endt udbud af et areal på ca. 55.000 m² i Trongårdens byområde besluttede kommunalbestyrelsen den 22. juni 2017 at sælge alle tre byggegrunde til samme ejer, så området kan udvikles efter en samlet plan. Vinderprojektet af 17. maj 2017 dannede således sammen med udbudsvilkårene grundlag for den kommende lokalplan. I den mellemliggende periode er der arbejdet med en tilpasning af vinderprojektet bl.a. for at understøtte den bedst mulige løsning for lokal afledning af regnvand (LAR), for at fastholde tilstrækkeligt areal til den nye private fællesvej og for at håndtere støjforholdene bedst muligt mv. Sagen forelægges med henblik på fastlæggelse af lokalplangrundlaget for lokalplan 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplanområdet udvides til også at omfatte kommunens areal øst for boligområdet, hvor anvendelsen fastlægges til lokal afledning af regnvand (LAR), tekniske anlæg, rekreativt område og parkering (areal langs Trongårdsparken)
2. Projektmappe af 5. april 2018 anvendes som grundlag for kommende lokalplan for Trongårdens byområde, herunder med følgende ændringer i forhold til vinderprojekt af 17.5.2017:
 - a. Veje i området udlægges og indrettes i princippet som vist på bebyggelsesplan (bilag, side 11)
 - b. Mod Klampenborgvej opføres boliger i 3 etager. Boligerne skal være en del af en sammenhængende konstruktion med bebyggelsen langs motorvejstilkørslen, så de samtidig tjener som støjskærm
 - c. Rækkehusene "Boligtype B2" må opføres i 2 etager med tagterrasser
 - d. Parkeringsnormen for rækkehusene "Boligtype B1 og B2" og "Etageboligerne C1 og C2" kan opfyldes ved anlæg af ca. 0,5 p-plads pr. bolig på en større fælles parkeringsplads
3. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra veje for udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne skal tilstræbes overholdt (58 dB), og støjniveauet må maksimalt være 2-4 dB højere (62 dB)
4. Der udarbejdes en miljørapport for forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, og at rapporten forventes afgrænset til at omfatte: trafikale forhold, støjforholdene, LAR samt påvirkningen af bymiljøet
5. Der udarbejdes kommuneplantillæg, der udvider arealanvendelsen til også at omfatte etageboliger i maks. 3 etager samt fastlægger anvendelsen af arealet langs Trongårdsparken til lokal afledning af regnvand (LAR), tekniske anlæg, rekreativt område og parkering
6. Lokal afledning af regnvand (LAR) håndteres i princippet som vist på plan for LAR (bilag).

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede den 22. juni 2017 at sælge boligarealerne i Trongårdens byområde til samme ejer. Den 30. juni 2017 offentliggjorde kommunalbestyrelsen, at ELF Development skal udvikle området og stå for byggeriet. Vinderprojektet af 17.5.2017 dannede sammen med udbudsvilkårene grundlaget for lokalplanen. Vinderprojektet af 17.5.2017 (bilag) er imidlertid tilpasset bl.a. for at sikre den bedst mulige løsning for lokal afledning af regnvand (LAR), for at sikre tilstrækkeligt areal til den nye privat fællesvej og for at håndtere støjforholdene mv. Ændringerne af bebyggelsesplanen har blandt andet også betydet, at antallet af boliger i det nye skitseforslag er reduceret fra 244 til 190.

På den baggrund foreslås, at det justerede skitseprojekt af 5. april 2018 sammen med udbudsvilkårene danner grundlag for den kommende lokalplan for Trongårdens byområde. Udbudsvilkårene er for så vidt angår de planmæssige forhold

indarbejdet i skitseprojektet. De tilpasninger, der er foretaget af plangrundlaget vedtaget den 22. juni 2017 vedrører veje, bebyggelse, parkeringsnorm, støjforhold og LAR og fremgår af indstillingspunkterne 1 - 3 og 5 (Byplanudvalgets kompetenceområde) og 2a, 3, 4 og 6 (Teknik- og Miljøudvalgets kompetenceområde).

Lokalplanområdet og anvendelse

Lokalplanområdet omfatter det udbudte areal, der har en størrelse på ca. 55.000 m². Området opdeles i 3 delområder (bilag, side 15). Anvendelsen af delområderne fastlægges til boligformål, tæt-lav boligbebyggelse, dog kan bebyggelsen ud mod motorvejtilkørslen og Klampenborgvej i delområde 3 anvendes til etageboliger i maks. 3 etager. I henhold til kommuneplanens rammer kan der højst opføres boliger i 2 etager inden for området. I udbudsmaterialet var det imidlertid fastsat, at projektet skal indeholde etageboliger i 3 etager langs motorvejtilkørslen, da etageboligerne skal fungere som støjskærm. For at forbedre støjforholdene i området indeholder det nye skitseprojekt desuden forslag om også at opføre boliger i 3 etage mod Klampenborgvej. En realisering af projektet med etageboliger forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggør opførelse af etageboliger i området.

Forvaltningen peger på, at lokalplanområdet bør udvides til også at omfatte kommunens areal øst for det udbudte område (arealet langs Trongårdsparken), da dette areal (delområde 4) vil indgå i samspil med boligområdets LAR-løsninger. Arealet skal primært anvendes til LAR-anlæg til Lyngby-Taarbæk Forsyning og mod nord til parkering, da placeringen af den eksisterende p-plads til områdets institutioner forskydes. Anvendelsen i delområde 4 foreslås på den baggrund fastsat til: LAR-anlæg, tekniske anlæg, rekreative arealer samt parkeringsplads for områdets skoler/institutioner.

Bebyggelsens omfang og placering

Inden for lokalplanens område (delområde 1-3) må der maksimalt opføres 24.000 m², hvoraf maksimalt 7.000 m² må anvendes til etageboliger.

Bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på bebyggelseplanen i skitseprojekt af 5. april 2018 (bilag, side 11). Planen rummer 9 forskellige boligtyper. Alle boligtyper har flade tage. De forskellige boligtyper medvirker sammen med de slyngede boligveje og boligerne, der forskyder sig i terrænet, til at give bebyggelsen variation. Oversigt over fordelingen af boligtyperne fremgår af bilag, side 12-13. Boligernes størrelse varierer fra 65 m² for små lejligheder op til 152 m² for boliger i 1-plan.

Etageboligerne i 3 etager placeres langs motorvejtilkørslen til Helsingørmotorvej og langs Klampenborgvej. Etageboligerne skal udgøre en sammenhængende konstruktion, så de samtidig tjener som støjskærm. Boligtype B2 indeholder en 2-plans boligtyper med tagterrasse, der konkret vurderes at være en god og hensigtsmæssig løsning af udearealer og håndtering af støj. Da der er tale om et nyt område, hvor alle kommende ejere vil kende indbliksgener mv., vurderes dette konkret at være en 2-etagers bolig.

I kommunenplanens generelle retningslinjer er det for tæt-lav boligbebyggelse fastsat, at der ikke må opføres tæt-lav bebyggelse på ejendomme med et gennemsnitligt grundareal på mindre end 300 m² pr. bolig. Den gennemsnitlige grundstørrelse for de 112 rækkehusparceller er ca. 167 m². Det foreslås, at andel af det fælles ubebyggede areal medregnes, som BR18 giver mulighed for, hvilket i forhold til seneste beregninger giver en gennemsnitlig brutto-grundstørrelse på ca. 380 m².

Bebyggelsens ydre fremtræden

Den nye bebyggelse er overvejende opført i gule teglsten. Der er valgt tre nuancer af lyse, gule tegl, som er med til at understrege et fælles arkitektonisk formsprog. Samtidig gives hver af de 3 delområder deres egen identitet og kendetegn. Husene i delområde 1 er karakteriseret ved en lys, sandfarvet teglsten og med plademateriale i mørkebrune nuancer. Bebyggelsen i delområde 2 er karakteriseret af en varm gul teglsten, og hvor apteringen både består af træ og plademateriale i mørkebrune nuancer. Materialevalget i delområde 3 er en gullig tegl med mørke 'nister', der arbejdes med recesser (stribet murværk) og pladematerialer i en lys brun nuance. Der må hverken anvendes metaltage eller tagrender af zink eller kobber.

Ny bebyggelse skal fremstå med facader i princippet som vist under afsnit 9 om boligtyper (bilag).

Vej og parkering

Der etableres en ny øst-vestgående adgangsvej fra Trongårdsparken til det nye H. C. Ørsted Gymnasium, som udlægges med en bredde på 20 m. Adgangsvejen får en lidt anden placering og udformning end forudsat i udbudsmaterialet, hvilket er muliggjort af at de 3 udbudte ejendomme er solgt til samme ejer. TEC, der opfører et nyt gymnasium på naboarealet, er indforstået med den ændrede placering.

De interne boligveje indenfor de enkelte delområder foreslås udlagt som lege- og opholdsarealer. Dette betyder, at man ikke må parkere på vejene. Arealerne udlagt til lege- og opholdsarealer svarer til arealstørrelsen til 10 m bredde boligveje. Forvaltningen vurderer, at udlæg af boligvejene til opholds- og legeområde passer til et boligområde af denne karakter og med blinde veje. Samtidig vurderes forøgelsen af opholds- og legearealer at blive en gevinst for de kommende beboere.

Den nye adgangsvej og de interne boligveje skal anlægges med en placering i princippet som angivet på beliggenhedsplanen (bilag, side 11). Der skal desuden etableres stiftforbindelser i princippet som vist på diagram (bilag, side 16).

Kommueplanens parkeringsnorm for biler og cykler fastsætter, at der for nybyggeri til tæt-lav boligbebyggelse skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig, og for nybyggeri til etageboliger skal der anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig, dog 1 parkeringsplads pr. 1- og 2-rums bolig. For etageboliger gælder desuden, at der skal anlægges 2,5 cykelp-plads pr. bolig.

Parkeringsnormen overholdes, idet der dog placeres ca. 50 p-pladser på en større fælles parkeringsplads, da der for etageboligernes vedkommende ikke umiddelbart er plads til at etablere alle p-pladser umiddelbart ved boligerne. Det samme gælder for rækkehusene "Boligtype B1 og B2". I kommunen er der en tradition for at etablere større p-pladser ved etageboliger, og i lokalplan for Skovtofte er der givet mulighed for etablering af fælles p-pladser til rækkehusene i området. Alle boliger vil dog som minimum have 1 p-plads ved boligen, men det resterende p-pladser placeres på p-pladsen. Dette belyses nærmere i lokalplanen.

Støjafskærmning og støjforhold

I projektforslaget har bygherren valgt en løsning, hvor bebyggelsen fungerer som støjskærm. Langs tilkørselsrampen til Helsingørsmotorvejen og langs Klampenborgvej placeres en etageboligbebyggelse med en højde på minimum 10 m. For at forbedre kvaliteten af friarealerne beliggende mod vejene foreslås, at der placeres støjskærme langs Klampenborgvej og motorvejen/afkørselsrampen med en højde på ca. 3 m. Støjskærme, der er placeret inden for vejudvidelseslinjen, skal godkendes af Vejdirektoratet. Vejdirektoratet har givet principielt tilsagn til en sådan støjskærm på særlige vilkår bl.a. krav til placering.

Kommunalbestyrelsen har den 30. marts 2017 truffet beslutning om, at mulighederne skitseret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2017 pkt. 2.2 om "støj fra veje" til at håndtere støjkrav for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder, kan anvendes. Dette betyder, at der tillades en større støjbelastning end, Lden 58 dB, på dele af boligernes facade, når en række krav er opfyldt. Støjgrænsen på udendørs opholdsarealer, Lden 58 dB, skal dog altid tilstræbes overholdt.

Beregninger af trafikstøjen viser, at området, selv med 8-10 m høj afskærmning langs Helsingørmotorvejen, forventes at blive belastet med støjniveauer, Lden, mellem 58-62 dB (se støjkort på side 67 i bilag 'Trongårdens Byområde - Revision af vinderprojekt 5.4.2018'). Miljøstyrelsens vejledning om maksimale støjniveauer, Lden, på 58 dB kan dermed ikke fuldt ud lægges til grund. Der er foretaget en række undersøgelser af i hvilket omfang, det er muligt at opnå en yderligere reduktion af støjen i området. Disse undersøgelser viser, at en forøgelse af de foreslåede støjskærms højder kun vil have begrænset indflydelse på de generelle støjforhold i boligområdet. Eksempelvis vil en højdeforøgelse på 4 m af såvel skærmen langs Helsingørmotorvejen som af randbebyggelsen langs frakørsel 16 kun medføre en lokal og begrænset reduktion af støjen på op til 3 dB. Grundet motorvejens udstrækning og støjens diffuse indfald på boligerne med gentagne refleksioner fra øvrige nærliggende boliger anses det desuden for vanskeligt at reducere vejstøjen ved lokal afskærmning eller ved optimering af bebyggelsesplanen. Bygherrens rådgiver vurderer det således ikke muligt ved brug af afskærmninger langs veje eller lokalt ved boligerne at nedbringe støjen på området til under 58 dB. På den baggrund foreslår forvaltningen, at det i lokalplanen fastsættes, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne skal tilstræbes overholdt (58 dB), og at støjniveauet maksimalt må være op til 2-4 dB højere.

Landskabsplan

Lokalplanen skal indeholde en landskabsplan. Beplantning, fælles friarealer og grønninger (LAR) skal etableres i princippet som vist på bebyggelsesplan side 11 (bilag).

Lokal afledning af regnvand (LAR)

I udbuddet er det fastsat, at alle ejendomme indenfor lokalplanområdet skal indrettes med separatsystem for hhv. afledning af husspildevand og tag- og overfladevand. Desuden er det fastsat, at tag- og overfladevand enten kan have afledning til Lyngby-Taarbæk Forsynings (LTF) LAR-bassin(er) og/eller til egne LAR-anlæg for lokal håndtering af regnvandet på egen grund. Bygherren har valgt en løsning, hvor der afledes til LTF's LAR-bassin, hvormed bygherren har forpligtet sig til at tåle, at LTF etablerer LAR-anlæg på ejendommen til brug for afvanding af den del af regnvandet fra arealerne i Trongårdsområdet, som forsyningen er forpligtet til at håndtere.

Af det samlede areal skal udlægges ca. 3.100 m² overfladeareal til Lyngby-Taarbæk Forsynings LAR-anlæg. I arealudlæggene til Lyngby-Taarbæk Forsynings LAR-anlæg er der taget højde for, at køber håndterer sin andel af tag- og overfladevand (minimum 50%) på egen grund. LTF's LAR-anlæg i boligområdet og på arealet langs Trongårdsparken etableres som åbne nedslivningsbassiner, evt. med underliggende faskiner/dræn. Forsyningens LAR-anlæg i boligområdet skal derfor være overfladearealer. Det foreslås, at lokalafledning af regnvand LAR håndteres i princippet som vist på plan for LAR (bilag).

Skybrudssikring

Bygherren har ligeledes anvist areal til håndtering af skybrudsvand. Skybrudssikringen sker både af hensyn til bygherrens egne bygninger og af hensyn til de omkringliggende matrikler, herunder Helsingørmotorvejen og Klampenborgvej. Sikringen vurderes at kunne fjerne en øget risiko for oversvømmelse ved bebyggelse af en ubefæstet mark. Der sikres mod en 100-års regn om 100 år. Placering vil fremgå af lokalplanredegørelsen.

Miljøvurderingslov

På baggrund af en screening iht. miljøvurderingsloven vurderer forvaltningen, at den kommende lokalplan og kommuneplantillægget vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af trafikforholdene, støjforholdene samt påvirkningen af bymiljøet, hvorfor der skal udarbejdes en miljørapport i forbindelse med den kommende kommune- og lokalplanlægning.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Ikke relevant

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår pkt. 1, 2b, 2c, 2d, 3, 4 og 5

Teknik og Miljøudvalget for så vidt angår pkt. 2a, 3, 4 og 6

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Ad 1, 2b, 2c, 2d, 3, 4, 5) Godkendt

Søren P. Rasmussen (V) stemte imod med henvisning til Venstres tidligere modstand mod udbud af området.

Teknik- og Miljøudvalget, den 25. april 2018

Ad 2a, 3, 4 og 6) Godkendt.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Trongårdens Byområde - Revision af vinderprojekt 5.4.2018

Bebyggelsesplan - Vinderprojekt 17.5.2017

Oversigtstegning LAR

Punkt 6: Lokalplangrundlag for ny lokalplan for Dyrehavsbakken (Beslutning)

01.02.05-P16-10-16

Resume

Forvaltningen fremlægger grundlaget for indholdet i en ny lokalplan for Dyrehavsbakken. Lokalplangrundlaget indeholder blandt andet beskrivelse af maksimale koter for forlystelser samt mulighed for støjafskærmning. Lokalplanforslaget vil ledsages af et kommuneplantillæg, som skaber overensstemmelse mellem lokalplanens og kommuneplanens muligheder. Begge planer vil blive miljøvurderet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. lokalplangrundlaget benyttes som et grundlag for udarbejdelse af et lokalplanforslag med miljøvurdering for Dyrehavsbakken,
2. følgende emner indgår i miljøvurderingen: visuel påvirkning på omgivelserne, støjpåvirkning på omgivelserne samt ændring af trafikmønstre i omgivelserne indgår i miljøvurderingen.

Sagsfremstilling

Dyrehavsbakken (Bakken) fik i 2017 fornyet sin miljøgodkendelse. Miljøgodkendelsen indebærer mulighed for, at Bakken kan holde åbent i en længere periode, bl.a. i efterårsferien og juleperioden. Gældende Lokalplan 66 indeholder bestemmelser om, at Bakken kun må holde åbent i "kildetiden" fra medio marts til ultimo august. Lokalplanen kan ikke indeholde bestemmelser om åbningstider i henhold til Planloven. Lokalplanen skal derfor revideres. Åbningstider vil fremefter blive reguleret i miljøgodkendelsen.

Udover denne ændring foreslår forvaltningen, at den nye lokalplan giver mulighed for:

- Højere forlystelser inden for et nærmere afgrænset område,
- mulighed for lette støjafskærmninger under visse forudsætninger,
- etageantallet øges fra én etage til 1½ etage gældende for bygninger til restauranter og lignende.

Forvaltningen gør opmærksom på, at en del bygninger på Bakken i forvejen er opført i 1½ etage, og at den planmæssige ændring således bedre vil afspejle de konkrete forhold på Bakken.

Forvaltningen har holdt indledende møder med Naturstyrelsen (som ejer af grundarealet) og Bakkens bestyrelse. Naturstyrelsen lægger vægt på, at hensynet til skoven varetages, og Bakken ønsker mulighed for højere forlystelser i den sydøstlige del af Bakken, dog uden at have konkrete projekter hertil.

Emnerne beskrives yderligere herunder.

Mulighed for højere forlystelser:

Bakken ønsker mulighed for at opføre højere forlystelser i den syd-østlige del af Bakken tæt på indgangen fra parkeringspladsen, hvor Bakken selv har udlagt areal til mere midlertidige forlystelser, jf kortbilag (bilag).

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanforslaget bør åbne op for de højeste forlystelser i Bakkens nord-vestlige del, og ikke i den syd-østlige del, sådan som Bakken ønsker. Det er forvaltningens vurdering, at placeringen mod nord-vest vil have færrest visuelle og støjmæssige gener. Forvaltningen har fået udarbejdet visualiseringer, som viser, hvordan forlystelser på udvalgte steder på Bakken kan ses, alt efter hvilken kote, deres højeste punkt ligger i. Der er taget fotos fra forskellige lokaliteter fra skoven, Klampenborg Galopbane og villaområdet mod øst og syd, hvorefter der er sat "søjler" ind på disse fotos, svarende til fiktive forlystelser med top i enten kote 44, 50 eller 55. De fiktive forlystelser (søjler) er vist på forskellige placeringer på Bakken. Visualiseringerne giver et indtryk af, hvor synlige eventuelle forlystelser vil være, alt efter hvilken maksimal kote, de ligger i, og hvor de er placeret på Bakken. Terrænet og trækroneerne bevirker, at en forlystelse med en topkote på f.eks. 50 vil være mere synlig med én placering end en anden.

Visualiseringerne er vedlagt (bilag). Forvaltningen har desuden lavet en principskitse, der viser princippet for kote-fastsættelsen (bilag).

Forvaltningen foreslår, at forlystelser i det nordvestlige område kan opføres i op til kote 50, og at der inden for hele Bakkens øvrige område gives mulighed for forlystelser i op til kote 44, jf. bilaget om højder på forlystelser (bilag). Koterne skal overholdes, også når forlystelserne er i drift, hvilket betyder, at eventuelle "svingende" dele ikke må overskride koterne. Forlystelser, som opføres i op til kote 44, vil være synlige over trætoppene og vil kunne ses fra Klampenborg Galopbane, jf. vedlagte visualiseringer, fotostandpunkt 3, "søjlerne" B, C, D, E og H (bilag). Forlystelser i op til kote 50 i det nord-vestlige område vil kunne ses fra Klampenborg Galopbane som "søjlerne" A, G og F og vil desuden kunne anes i pkt. A fra Borgmester Jørgensen Vej (visualiseringernes fotostandpunkt 4, kote 50).

Herudover viser visualiseringerne, at forlystelserne ikke vil kunne ses fra de viste standpunkter, som er fra udvalgte steder i skoven og omgivende villaområde mod øst. Det bemærkes, at visualiseringerne vil blive yderligere vurderet i forbindelse med miljørapporten til lokalplan- og kommuneplanforslaget.

Forvaltningens foreslåede maks. koter til forlystelser betyder, at forlystelser i den nordvestlige del vil kunne blive op til 37 m høje, og forlystelser i den sydøstlige del vil kunne blive op til 32 m høje. Bilaget "eksisterende koter" (bilag) illustrerer forvaltningens vurdering af, hvor høje forlystelserne kan opføres i de forskellige områder på Bakken. Til sammenligning med forvaltningens forslag om maks. koter på 44 og 50 kan oplyses, at forlystelsen Double Shot har en målt topkote på 41,06 (den øverste del af den grønne overligger - eksklusiv flagstænger), jf. foto taget fra Klampenborg Galopbane (bilag).

Støjafskærmning:

Lokalplanen vil ikke indeholde krav om maksimale støjgrænser. Dette reguleres i miljøgodkendelsen. Det er vigtigt at understrege, at hvis miljøgodkendelsens støjkraV ikke kan overholdes, uanset eventuelle afskærmninger, så vil lokalplanens muligheder heller ikke kunne udnyttes. Men lokalplanen kan indeholde mulighed for - og beskrivelse af - støjafskærmning, så nye forlystelser kan overholde miljøgodkendelsens støjkraV.

Forvaltningen finder det vigtigt, at eventuel støjafskærmning ikke giver forlystelserne et massivt og lukket udtryk. Derfor foreslår forvaltningen, at de dele af forlystelserne, som ligger mellem kote 35 og 50 (over trækroneerne) opføres spinkle og lette, og at inddækninger over kote 35 bliver så transparente og lette som muligt og ikke som massive og sluttede inddækninger om hele forlystelsen. Miljørapporten, der udarbejdes parallelt med lokalplanforslaget, vil skulle redegøre for, om dette er muligt.

Forøgelse af etageantallet:

Lokalplanen vil give mulighed for, at bygninger til restauranter, caféer og lignende kan opføres i op til 1½ etage, mod én etage idag. Der er en del bygninger allerede, som er opført i 1½ etage. Dette harmonerer godt med Bakkens karakter og

bebyggelsesstruktur, hvorfor muligheden for at opføre bebyggelse i 1½ etage bør indgå i de nye planforslag.

Miljøvurdering:

Bakken defineres i Lov om miljøvurdering som en forlystelsespark. Forlystelsesparker indgår i lovens bilag 2 og skal derfor altid miljøvurderes, hvis der laves en ny plan for virksomheden. Forvaltningen vurderer, at miljøvurderingen skal behandle emnerne "visuel påvirkning på omgivelserne" og "støjpåvirkning på omgivelserne". Disse emner har været sendt i høring (såkaldt scoping) hos Gentofte Kommune, Naturstyrelsen, Miljøstyrelsen samt Dyrehavens sitemanager, med en frist på ca. 3 uger for eventuelle bemærkninger til emnerne.

Efter indkomne bemærkninger fra Gentofte Kommune, har forvaltningen udsendt en ny scoping til berørte myndigheder. Heri præciseres emnerne "visuel påvirkning" og "støjpåvirkning". Emnet "Vurdering af om trafikmønstre kan ændre sig som følge af forhøjelse af etageantal fra én til 1½" er tilføjet.

Forvaltningen har vurderet, at visuel påvirkning og støjpåvirkning på omgivelserne er relevante at belyse, da lokalplanforslaget åbner op for højere forlystelser, som måske kan få indflydelse på Bakkens synlighed fra omgivelserne. Det er også forvaltningens vurdering, at høje forlystelser kan medføre en anden støjpåvirkning end lavere forlystelser, hvorfor dette forhold tillige bør belyses. I forbindelse med scoping'en har Gentofte Kommune peget på, at udvidelse af etageantallet for restauranter mv. fra én etage til 1½ etage kan medføre en øget drift på Bakken. Gentofte Kommune mener, at det eventuelt kan medføre trafikale ændringer på omgivelserne. Forvaltningen har derfor vurderet, at dette forhold bør undersøges nærmere i samme miljørapport.

Lovgrundlag

Planloven og Lov om miljøvurdering.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår ad. 1.

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår ad. 2.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Ad 1) Godkendt.

Teknik- og Miljøudvalget, den 25. april 2018

Ad 2) Godkendt.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Bakkens ønske til område med midlertidige forlystelser

Visualiseringer

Principskitse for kote med kote 44

Foto af Dobbelt Shot set fra Galopbanen

Udkast til kortbilag 2 til lokalplan

Eksisterende koter med forlystelser op til kote 44 og 50

Punkt 7: Den videre proces for byudvikling i Lundtofte (Drøftelse)

01.02.00-P20-3-16

Resume

Som inspiration til overvejelser og drøftelser af den videre proces for byudvikling i Lundtofteområdet, fremlægger forvaltningen forslag til en række plan- og dialog-processer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at den videre proces for byudvikling i Lundtofteområdet overvejes og drøftes.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 20. juni 2016 at igangsætte en forhøring forud for udarbejdelse af en helhedsplan for Lundtofteområdet. Forhøringen blev gennemført i sommeren 2016. Der blev efterfølgende afholdt to workshops, med deltagelse af borgere, erhvervsliv, foreninger og politikere. De to workshops resulterede i 3 byudviklingsscenarier, som blev forelagt Byplanudvalget den 7. december 2016. Et 4. byudviklingsscenarie blev godkendt som udgangspunkt for forslag til helhedsplan. Forslag til Helhedsplan for Lundtofteområdet inklusiv Kommuneplantillæg var efterfølgende i høring.

I forslaget til helhedsplanen, som var i høring fra den 29. juni 2017 til den 29. september 2017, præsenteres Kommunalbestyrelsens bud på en vision for Lundtoftes fremtidige udvikling (bilag). Formuleret i forslag til helhedsplan lyder visionen, at Lundtofte skal være en mangfoldig bydel med en skole i 3 spor på alle klassetrin, et aktivt fritidsliv, grønne områder og et fortsat stærkt erhvervsliv. Visionen er omsat til fire temaer. Lundtofte skal have attraktive byfunktioner, Lundtofte skal være en grøn bydel, Lundtofte skal vokse, og Lundtofte skal forbindes.

Dialogen med borgere og erhvervsliv om fremtidens Lundtofte har givet stor viden og indsigt om behov, synspunkter og ønsker for udviklingen af Lundtofte. Byplanudvalget besluttede den 14. december 2017 bl.a., at der foretages en fornyet høringsproces, idet udvalget finder, at helhedsplanen bør være et idé-katalog, og ikke skal opfattes som konkrete handlingsplaner for byggeri og/eller anlæg. Byplanudvalget besluttede endvidere, at idéerne skal videreudvikles i en fortsat dialog med områdets aktører, og at de konkrete ideer til udvikling af Lundtofteparken udgår mhp separate drøftelser og dialog med afdelings- og selskabsbestyrelse. Udvalget ser gerne, at helhedsperspektivet fastholdes, især i forhold til bedre trafikal sammenhæng for bløde trafikanter, men helhedsplanen vedtages ikke.

På baggrund af byplanudvalgets beslutning den 14. december 2017 fremlægger forvaltningen et inspirationsnotat (bilag) til brug for Byplanudvalgets overvejelser og drøftelser om den videre proces for byudvikling i Lundtofteområdet.

Lovgrundlag

Planlovens Kapitel 6, § 27 om planers tilvejebringelse og ophævelse.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Udsat med henblik på drøftelse på gruppeformandsmøde.

Bilag

Vision

Inspirationsnotat om plan- og dialogprocesser - Lundtofte

Punkt 8: Pavilloner på Engelsborgskolen (Beslutning)

02.34.02-P19-125-18

Resume

Der er søgt om opstilling af pavilloner på Engelsborgskolen. Pavillonen skal bruges til SFO og får et samlet areal på 560 m². Opstillingen vil kræve dispensationer fra den gældende lokalplan samt dispensation fra krav vedrørende niveaufri adgang. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal gives tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation i forhold til bygningsreglementets bestemmelser vedrørende niveaufri adgang,
2. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation i forhold til lokalplanens bestemmelser for placering og bebyggelsesprocent, og
3. dispensation meddeles uden forudgående nabohøring.

Sagsfremstilling

Der er søgt om opstilling af pavilloner på Engelsborgskolen (bilag). For baggrund se sag om kapacitetsudfordringer på Engelsborgskolen (Børne- og Ungdomsudvalget den 22. marts 2018, punkt 4). Pavillonerne forventes færdiggjort i juni 2018 og nedtages i efteråret 2022. Pavillonerne får en samlet størrelse på 650 m² fordelt på to etager. Bygningsreglementets midlertidighedsbestemmelser gælder for perioder på op til fem år. I 2017 blev der givet tilladelse til opstilling af en pavillon på 85 m². Den pavillon forventes nedtaget i oktober 2018. Pavillonernes facader er afsluttet med cementspånplade i lysgrå cementfarve. I gavlene er der monteret præfabrikerede træ/alu elementer. De vil dermed få et neutralt udtryk, der vil falde naturligt ind i forhold til de eksisterende gule murstensbygninger.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 190. Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse kun må opføres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefeltet. Endvidere fastlægges bebyggelsesprocenten til 40.

Den ansøgte pavillon vil blive placeret udenfor byggefeltet. Den samlede bebyggelsesprocent bliver øget fra 57 til 61

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte, da der er tale om en mindre midlertidige bygninger, der ikke ændrer ved principperne i den bebyggelsesplan, lokalplanen fastlægger. Pavillonen placeres endvidere tæt på de eksisterende bygninger, således at det visuelt ikke ændrer ved helhedsindtrykket, da de vil være en naturlig udvidelse af den eksisterende bygningsmasse.

Forvaltningen vurderer, at en tilladelse bør gives uden forudgående nabohøring, da dispensationen ikke er væsentlig i forhold til de interesser lokalplanen skal varetage, da ejendommen fortsat anvendes til skole og det øgede areal er begrænset i forhold til den samlede skole.

Niveaufri adgang

Det ansøgte kræver dispensation til bygningsreglementets krav om niveaufri adgang til alle yderdøre. Montering af mere end en rampe, vil optage en stor del af udearealet omkring bygningen.

Kommunen har sædvanligvis en restriktiv praksis i forhold til dette område. I den konkrete sag, er der tale om en midlertidig bygning, hvor der etableres én niveaufri adgang, således at bevægelseshæmmede personer har en adgang til bygningen. Forvaltningen vurderer på baggrund af dette, at der kan gives dispensation i forhold til niveaufri adgang.

Lovgrundlag

Lokalplan 190 for Engelsborgskolen i Ulrikkenborg Bydel.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Ad 1-3) Godkendt.

Bilag

Ideoplæg til placering af midlertidige pavilloner

Punkt 9: Carlshøjvej 64, Ny godslift og trappe (Beslutning)

02.34.02-P19-559-17

Resume

Der er søgt om opførelse af en ny udendørs overdækket godslift og trappe ved køkkenfløjen på Områdecenter Baunehøj. Placeringen af godslift og trappe gør at ansøgningen kræver dispensation fra lokalplan 206, for områdecenter Baunehøj i Fortunbyen, Lyngby bydel. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation til opførelse af en udendørs overdækket godslift og kældertrappe ved køkkenfløjen på Områdecenter Baunehøj, Carlshøjvej 64, 2800 Kongens Lyngby.

Ejendommen anvendes til plejecenter, Områdecenter Baunehøj, i bygninger som er i 1 til 3 etager. Det fremgår af ansøgningen, at liften placeres ved køkkenfløjen, som er en bygning i én etage med adressen Carlshøjvej 64. Liften skal kunne betjene godstransport fra terræn til kælder.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 206 for områdecenter Baunehøj i Fortunbyen, Lyngby bydel.

Både trappe og godslift er placeret udenpå den eksisterende bebyggelse. Placeringen af godslift og trappe gør, at ansøgningen kræver dispensation fra lokalplan 206, for områdecenter Baunehøj i Fortunbyen, Lyngby bydel.

Lokalplan 206 § 7.1 fastsætter at: "Ny bebyggelse skal placeres inden for de på bilag 2 angivne byggefelter". Det ansøgte er placeret udenfor disse byggefelter og kræver derfor dispensation i forhold til bebyggelsens placering i henhold til lokalplan 206 § 7.1.

Ansøgning Det er i ansøgningen angivet at godslift er 6,4 m² og trappen er 5,7 m² på terræn. Herudover er godsliften angivet at være 2,4 m høj, hvilket er 0,6 m lavere end den eksisterende bygning (bilag). Godslift og trappe ønskes opført 9,6 m fra naboskel mod øst Akademivej 3-41 og 1,3 m fra naboskel mod nord Carlshøjvej 60-62 (bilag).

Der etableres overdækning i en trækonstruktion af selve liften. Liftgrube og trappevanger udføres i beton. Rækværk udføres i galvaniseret stål.

Da liften kun er til godstransport, etableres der en trappe ved siden af liften gående fra terræn til kælder, således liften kan betjenes ved terræn og i kælderniveau.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles en tilladelse med hensyn til placeringen i forhold til lokalplanen. Der foretages en naboorientering af ejer af Carlshøjvej 60-62. Der er ikke indkommet nogle bemærkninger til projektet.

Lovgrundlag

Planloven grundet lokalplan 206 for områdecenter Baunehøj i Fortunbyen, Lyngby bydel.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Godkendt.

Bilag

Opstalter

Oversigtskort

Punkt 10: Projekt for DTU Science Park - byggeri af ny forskerpark i Tracéet Midt (Orientering)

01.02.05-P16-10-17

Resume

DTU Science Park arbejder med et projekt for byggeri af en ny forskerpark, som de ønsker opført på DTU's arealer i den sydlige del af Tracéet Midt langs Helsingørmotorvejen. Der har tidligere været drøftelser med DTU Science Park om et lignende projekt på en anden placering på DTU's areal i Tracéet.

Projektet fremlægges på nuværende tidspunkt for Byplanudvalget til orientering. Forvaltningen forventer at kunne forelægge et egentligt plangrundlag for kommende lokalplan for projektet medio 2018.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at præsentationen af projekt for forskerpark i Tracéet tages til efterretning.

Sagsfremstilling

DTU Science Park (indtil den 16. marts 2018 Scion DTU) har udarbejdet en projektskitse for en ny forskerpark i Tracéet (bilag). Den nye forskerpark ønskes opført i Tracéet Midt - ud for den sydlige del af DTU, hvor Akademivej møder Lundtoftegårdsvej. DTU er ejer af hele arealet i Tracéet Midt, men det vil være DTU Science Park, der er bygherre.

Projektet indeholder ca. 20.000 m² etageareal. Det består af en kombination af kontorer, laboratorier og fællesfaciliteter, der skal huse virksomheder i forskellige faser. Det betyder, at brugerne vil være en kombination af etablerede virksomheder og virksomheder i opstart eller tidlig vækst. Husets udformning skal fremme, at virksomhederne mødes og udveksler idéer. Derfor vil omkring 40 % af bebyggelsen være kontorer til de etablerede virksomheder, ca. 30 % vil være kontorer til virksomhederne i opstart eller i tidlig vækst, og laboratorierne og fællesfaciliteterne skal begge virksomhedstyper deles om. Derved skabes grobund for læring og sparring mellem virksomhederne.

DTU Science Park lægger op til en bebyggelse på op til en højde på 28 m og 7 etager, hvor den øverste etage er til inddækning af teknik på tag. Bebyggelsen varierer i volumen med tilbagesænkninger, som skaber mulighed for udeophold på tagflader i bygningslommer mod Lundtoftegårdsvej. Mod Helsingørmotorvejen påtænkes grønne åndehuller, som bryder bebyggelsens massivitet. På grund af støjpåvirkningen kan de dog ikke indregnes i arealer til udendørs ophold. Indgangen til bebyggelsen påtænkes to steder - i den sydlige ende mod Akademivej og i midten af bebyggelsen overfor en sti fra DTU.

Kommuneplanen og principper for byggeri i Tracéet

Området er omfattet af kommuneplanramme 1.7.93 - Langs Helsingørmotorvejen (v. Akademivej). Kommuneplanrammen giver mulighed for bebyggelse til bolig og erhverv i form af videnserhverv - herunder kontorerhverv. Der må bygges op til 40.000 m² (heraf må 5.000 kun være p-hus) i en højde på op til 28 m. Rammen giver mulighed for, at de generelle parkeringsnormer fraviges i lokalplanlægningen efter en konkret vurdering. Det foreliggende projekt er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for området.

Kommunalbestyrelsen har i maj 2016 vedtaget en række principper for placering af bebyggelse i Tracéet (bilag). I det foreliggende projektmateriale opridser DTU Science Park, hvordan projektet forholder sig til de disse principper.

Afklaring og den videre proces

Det er forvaltningens hensigt at forelægge et forslag til et egentlig plangrundlag for lokalplanen, når følgende er belyst og uddybet i samarbejde med DTU Science Park:

- **Parkering**

DTU ønsker, at parkeringsnormen nedsættes fra 1 p-plads/50m² for kontorerhverv - som kommuneplanen foreskriver - til 1 p-plads/100 m², som er parkeringsnormen på DTU Campus i lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby. Parkeringsnormen vil skulle fastlægges i samarbejde med DTU Science Park i forhold til byggeriets parkeringsbehov. Derudover er der flere scenarier i spil for placering af p-pladser til Scion - både i Tracéet Midt og på selve DTU Campus.

- **Vejadgang**

Bebyggelsen tænkes vejbetjent via Lundtoftegårdsvej med indkørsel umiddelbart nord for bebyggelsen. Der arbejdes også med en alternativ mulighed for vejadgang syd for bebyggelsen over for Akademivej. En vejadgang her kræver, at der anlægges en vej på byggeriets vestlige side mod Helsingørmotorvejen inden for vejbyggelinjen fra motorvejen. Der foregår drøftelser med Vejdirektoratet i den forbindelse, og en afklaring af vejadgangen vil være en del af den videre proces med lokalplanen.

- **Højde af byggeriet**

I det foreliggende materiale arbejdes der med en fuld tekniketage. Det skal i den videre proces afklares, hvad det reelle behov er, så bygningshøjden evt. kan nedsættes fra de 28 meter på dele af bygningen. Dette vil understøtte det generelle princip for Tracéet om variation i bygningshøjden.

- **Afgrænsning af lokalplanens område**

Lokalplanområdet afgrænsning afhænger af en afklaring af de ovennævnte forhold.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Taget til efterretning med de faldne bemærkninger.

Bilag

Projektpræsentation - Ny forskerpark i Lyngby

Principper for bebyggelse og ubebyggede arealer i Tracéet

Punkt 11: Genforelæggelse: Opførelse af studieboliger på DTU (Beslutning)

02.34.02-P19-81-18

Resume

Kommunen har modtaget en henvendelse fra boligfonden DTU, der ønsker at opføre 312 studieboliger. Boligerne ønskes opført på arealet mellem Lundtoftevej og Nordvej. Det ansøgte indeholder dispensation fra bygningsreglement og lokalplaner.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der

1. meddeles dispensation fra lokalplan 228 med hensyn til bebyggelsens placering.
2. dispenseres fra krav om elevator i henhold til BR 15 kap. 3.2.2 stk. 5.
3. meddeles dispensation fra § 5.1 i henholdsvis lokalplan 228 og lokalplan 236 vedr. parkeringsforholdene.
4. meddeles dispensation mht. facadebeklædning, jf. § 7.1 i lokalplan 236 og §8.2 i lokalplan 228.

Sagsfremstilling

På Byplanudvalgets møde i december 2017 blev der forelagt en ansøgning vedrørende opsætning af midlertidige pavilloner. Udvalget valgte dengang at dispensere fra lokalplanbestemmelsen § 10.1 vedr. lavenergiklasse 2020, energibestemmelserne i BR 15 kap. 7.22 og 7.3.2 samt krav om elevator i henhold til BR 15 kap. 3.2.2 stk. 5.

Efterfølgende valgte ansøger at trække ansøgningen tilbage, for i februar 2018 at søge på ny, idet der nu er tale om permanente boliger samt ny placering på DTUs areal.

Det ansøgte er omfattet af lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby og lokalplan 236 for et område ved Nordvej.

Ifølge ansøgningen, er det essentielt i arbejdet med at underbygge DTU's position som international eliteuniversitet, at tiltrække internationale talenter. Et meget væsentligt parameter for dette er, at det er muligt at finde en betalingsvenligt bolig i en rimelig afstand fra universitetet.

De 312 stuediboliger fordeles i 6 bygningskroppe på 3 etager med et samlet etageareal på 7.164 m². Ifølge ansøgningsmaterialet (bilag) overstiger bygningernes samlede højde ikke 10 m og overstiger dermed ikke trætoppene.

Selve bebyggelsen omkranses af grønne træer og stisystemer og ønskes placeret lige op til sportspladsen. Områdets nuværende løbestier bevares. Byggeriet opføres i 3 etager med fuld niveaufri adgang i stueetagen (96 stk.) hvoraf de 12 boliger indrettes til brug for kørestolsbrugere. Bygningens facadeplader udføres grafitgrå højtryksminat med DTU-røde stålbeklædte trappetårne.

Da byggeriet ifølge ansøgningen primært skal tilgodese internationale studerende ønskes der kun at etablere 30 p-pladser da ingen internationale studerende, ifølge ansøgningen, ønsker at medbringe en bil.

Ansøger søger om dispensation for følgende forhold:

- Bebyggelsen opføres i tre etager, hvilket kræver dispensation fra krav om elevator i henhold til BR 15 kap., 3.2.2 stk. 5. Ansøger begrundet sin ansøgning med, at alle boliger i stueetagen udføres niveaufri.
- Der ønskes kun etableret 30 p-pladser. Dette kræver dispensation fra § 5.1 i henholdsvis lokalplan 228 og lokalplan 236. Ansøger har begrundet sin ansøgning med, at der praktisk taget ingen internationale studerende som medbringer en bil. Og bygherre kan erfaringsmæssigt oplyse, at ingen oversøiske studerende har bil, og at der til dato kun har været en enkelt international studerende med bil.
- Placeringen er i det nordvestlige hjørne af DTU. Noget af boldbanen inddrages til byggeriet. Intentionen med lokalplan 228 er, at boldbanen som er en del af det grønne område, skulle bevares. Ifølge ansøger vil placeringen give god sammenhængende bebyggelse omgivet af grønne arealer og passer fint ind i DTU's nuværende tanker om udnyttelse af området.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles en tilladelse mht. placeringen i forhold til lokalplanen. Der foretages en høring af naboer og grundejerforening. Høringen løber indtil 6. marts 2018. Eventuelle bemærkninger vil blive forelagt udvalget.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at der kan meddeles dispensation fra kravet om elevator, da der i projektet er sikret boliger til bevægelseshæmmede i stueplan.

Mht. til dispensation til parkeringskravet, er det forvaltningens vurdering, at der godt kan dispenseres herfra, under forudsætning af, at ejer, som beskrevet i ansøgningen, løbende vil foretage en optælling af parkeringsbehovet ved bebyggelsen og justere antallet af P-pladser, såfremt det viser sig, at 30 p-pladser ikke er nok.

Derudover er det forvaltningens vurdering, at højtryksslaminat (træbeklædning) også kræver dispensation fra begge lokalplaner (§ 7.1 i lokalplan 236 og 8.2 i lokalplan 228), idet træbeklædninger ikke er nævnt som en mulig facadeløsning. Men forvaltningen vurderer, at der godt kan dispenseres for denne bestemmelse, idet beklædningen ikke er en træbeklædning i traditionel forstand, men mere et blandingsprodukt som ikke ligner træbeklædning.

Supplerende bilag er tilføjet sagen (bilag).

Lovgrundlag

Planloven grundet lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby samt lokalplan 236 for et område ved Nordvej.

Byggeloven i form af Bygningsreglement 2015.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. marts 2018

Sagen blev udsat.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Supplerende sagsfremstilling

Ansøger har 16. april 2017 indsendt en revideret ansøgning (bilag) . For at imødekomme kommende naboers bekymring om indkig, og det forhold at byggeriet måske kan virke skærmende for deres udsigt mod øst, har ansøger valgt af vende bebyggelsen således, at det kun er bygningsgavlene der placeres op mod Lundtoftevej. Endvidere er bebyggelsen rykket yderligere tre meter væk fra Lundtoftevej. Der etableres to meter høje beplantede jordvolde, som støjafskærmning mod Lundtoftevej. Gavlfacaderne vil blive begrønnet, og der vil blive allokeret yderligere ti parkeringspladser til projektet. Det giver ikke anledning til at revidere indstillingen i sagen.

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Ad 1-4) Godkendt idet det grønne bælte sikres og der arbejdes videre med facadeudtrykket.

C (3) stemte imod idet Konservative er imod bebyggelsens placering, jf. ad 1).

Udvalget ønsker en drøftelse med DTU om helhedsplan for opførelse af ungdomsboliger og en samlet plan for parkering på DTU's område.

Bilag

Ansøgning om byggetilladelse

Indsigelser

Bemærkninger til indsigelse

DTU Lyngby Campus - Parkeringsnotat

DTU Bilag 1 til parkeringsnotat

DTU Bilag 2 til parkeringsnotat

Studieboliger set fra Lundtoftevej

Ansøgning

Illustrationer

Punkt 12: Anmodningssag vedr. trafik og mobilitet ved store planlægningsopgaver

00.01.00-A00-20-17

Sagsfremstilling

Formandskaberne for Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget foreslår, at der udarbejdes en præsentation som redegør for temaet "trafik og mobilitet som en del af den fysiske planlægning", dvs. planlægningsprocessen for den fysiske planlægning og trafikplanlægningen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Hensigten er at give den samlede Kommunalbestyrelse et indblik i planlægningsprocessen og de konkrete resultater, der allerede er enten planlagt og opnået i forbindelse med Tracéet, Dyrehavegaard samt øvrige igangværende store planlægningsopgaver, herunder helhedsplaner og lokalplaner.

Endvidere er hensigten at give Kommunalbestyrelsen lejlighed til at drøfte og inddrage andre trafikale indsatsområder i den fremtidige fysiske planlægning.

Præsentationen vil blive forelagt den samlede Kommunalbestyrelse ved et af Byplanudvalgets kommende møder.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Godkendt.

Teknik- og Miljøudvalget, den 25. april 2018

Godkendt.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Punkt 13: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til de to kommende møder:

Møde i maj:

- Forslag til høringssvar vedr. forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet
- Evaluering af arkitekturpris 2017/2018
- Status på arbejdet med Udvikling- og helhedsplan for Firskovvejområdet
- Prioritering af aktuelle planopgaver
- Indretning af specialskole
- Dispensation fra lokalplan til udstykning - Parallevej 15-29
- Flytning af overkørsel på Bredevej og etablering af P-arealer mod Kongevejen

Møde i juni:

- Forslag til Lokalplan 277 for Bakken
- Forslag til Kommuneplantillæg 4/2017 for Bakken
- Valg af udviklingsscenario for Firskovvej som grundlag for udviklings- og helhedsplan
- Godkendelse af VVM-tilladelse for forlængelse af Firskovvej
- Vedtagelse af Kommuneplantillæg 2/2017 - forlængelse af Firskovvej
- Forslag til lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord - Hempel - med tilhørende miljørapport og udkast til udbygningsaftale
- Erstatningsparkering til Kampsax Kollegiet - Kollegiebakken 9
- Tagboliger på Lyngby Hovedgade
- Tilbageførsel til landzone - Spurveskjul 11
- Endelig vedtagelse af Lokalplan 280
- Lokalplangrundlag - ansøgning fra Scion/DTU om byggeri af ny forskerpark i Tracéet Midt
- Præcisering af temaer og indsatser til erhvervsstrategi 2018 - 2022
- Sagsbehandlingstider for byggesagsbehandling
- Ny høring af forslag til lokalplan 278 for Åbrinken
- Dispensation for udformning af beplantningsbælte mod øst og placering af beplantningsbælte mod vest
- Diverse dispensationer fra lokalplan 233 For Taarbæk og helhedsvurdering efter byggeoven

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Taget til efterretning.

Punkt 14: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

Sagsfremstilling

1. Analyse af Danmarks bedste erhvervskommuner fra tænketanken Cevea

Cevea er en uafhængig, progressiv tænketank. Som indspil til regeringens igangsatte arbejde omkring forbedring af den danske erhvervsfremmeindsats, har Cevea udarbejdet en uvildig analyse, der gør status på erhvervsaktiviteten i Danmark. Cevea har valgt at undersøge 5 indikatorer: privat beskæftigelse, produktivitet, eksport, iværksætteri samt vækst. Lyngby-Taarbæk Kommune opnår en placering som nummer 22 i analysen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Taget til efterretning.

Bilag

Cevea - Danmarks bedste erhvervskommune - Analyse

Cevea - Danmarks bedste erhvervskommune - notat