

# REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 13-03-2024

**Mødedato** Onsdag d. 13. marts 2024 kl. 16:45

**Mødested** Mødelokale A, 1.sal

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budget 2025-28 - Fagudvalgenes drøftelse af budgettet (Drøftelse).....	4
Erhvervsstrategi 2024 - endelig vedtagelse (Beslutning)(Genforelæggelse).....	7
Lokalplan 298 for Vellivs ejendomme - plangrundlag (Beslutning).....	11
Engelsborgskolen - Ændringer i lokalplanforslag 300 som følge af forslag til ny udbygningsplan (B	15
Forslag til lokalplan 307 for Lyngby Stadion - tilhørende kommuneplantillæg, miljørapport og udkæ	18
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	24
Eventuel rejsning af statsskov nord for Trongårdsstien øst for Helsingørmotorvejen (Beslutning).....	25
Anker Engelundsvej 101 - Dispensation til nyt klatretårn (Beslutning).....	29
Paul Fennebergs Allé 20 - Beklædning af støjskærm (Beslutning).....	32
Frederiksdalsvej 355 - Anvendelse af Møllehuset til sundheds- og terapihus (Beslutning).....	34
Sagsbehandlingstider for byggesagsbehandling (Orientering).....	39
Kommende sager.....	41
Meddelelser.....	42
Lukket: .....	43
Underskrift protokol.....	44

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.00-A00-16-21

## **Beslutning**

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Godkendt.

## **Punkt 2: Budget 2025-28 - Fagudvalgenes drøftelse af budgettet (Drøftelse)**

00.30.00-S55-1-24

### **Resume**

Økonomiudvalget har den 14. december 2023 besluttet den politiske proces for budget 2025-28, herunder afholdelse af et inspirations- og visionsseminar for Kommunalbestyrelsen den 24. februar 2024 samt efterfølgende udvalgsrunde. Med denne sag har udvalgene mulighed for at drøfte input forud for forvaltningens udarbejdelse af omprioriteringsforslag til budget 2025-28.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. fagudvalgene drøfter input fra Kommunalbestyrelsens seminar på udvalgenes respektive område,
2. Økonomiudvalget samler op med henblik på forvaltningens videre arbejde med omprioriteringsforslag for budget 2025-28.

### **Problemstilling**

Økonomiudvalget har den 14. december 2023 besluttet den politiske proces for budget 2025-28, herunder arbejdet med og fordeling af en ramme for omprioriteringsforslag på de enkelte udvalg (bilag). Fagudvalgene har efterfølgende i februar 2024 haft en indledende drøftelse forud for Kommunalbestyrelsens inspirations- og visionsseminar. Den 24. februar blev der afholdt et inspirations- og visionsseminar for Kommunalbestyrelsen med oplæg fra Kommunernes Landsforening, der satte budgetsituationen i et bredere perspektiv, hvorefter forvaltningen fremlagde hvilke tiltag, der allerede er igangsat. Dette blev efterfulgt af en fælles politisk drøftelse af kortsigtede og mere langsigtede forslag og løsninger.

### **Løsninger**

Set i lyset af at omprioriteringsforslag skal kunne opnå effekt i 2025 og 2026, henstilles der til at fagudvalgenes input fokuseres på indsatser med et vist økonomisk potentiale og som vurderes umiddelbart realiserbare. Derudover kan der drøftes input til omprioriteringsforslag med et længere sigte.

Økonomiudvalget drøfter input til budget 2025 og 2026 for udvalgets område og Økonomiudvalget har herefter en samlet drøftelse af fagudvalgenes input til omprioriteringsforslag for budget 2025-28 med henblik på forvaltningens videre arbejde frem til fremlæggelsen af konkrete omprioriteringsforslag i august 2024.

### **Strategisk ramme**

Budgetprocessen for 2025-28 er udarbejdet med udgangspunkt i Styrelsesloven, Styrelsesvedtægten, Principper for økonomistyring i Lyngby-Taarbæk Kommune - herunder den økonomiske politik.

### **Videre proces**

Det politiske arbejde med budget 2025-28 vil følge den politiske proces besluttet af Økonomiudvalget den 14. december 2023.

### **Økonomi**

Sagen har ikke i sig selv bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Teknikudvalget fsva. pkt. 1.

Dagtilbudsudvalget fsva. pkt. 1.

Skoleudvalget fsva. pkt. 1.

Kultur- og Fritidsudvalget fsva. pkt. 1.

Byplanudvalget fsva. pkt. 1.

Ældre- og Omsorgsudvalget fsva. pkt. 1.

Forebyggelses- og Socialudvalget fsva. pkt. 1.

Økonomiudvalget pkt. 1 fsva. egne input og pkt. 2. for opsamling med henblik på forvaltningens videre arbejde med omprioriteringsforslag for budget 2025-28.

## **Beslutning**

Teknikudvalget, den 12. marts 2024

Ad 1) Drøftet.

Skoleudvalget, den 13. marts 2024

Ad 1) Drøftet.

Dagtilbudsudvalget, 13. marts 2024

Ad 1) Drøftet.

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Ad 1) Drøftet.

## **Kultur- og Fritidsudvalget, den 13. marts 2024**

Ad 1) Drøftet.

Ældre- og Omsorgsudvalget, den 14. marts 2024

Ad 1) Drøftet.

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

Mette Schmidt Olsen (C) var fraværende. I stedet deltog Richard Sandbæk (C).

Forebyggelses- og Socialudvalget, den 14. marts 2024

Ad 1) Drøftet.

Mette Schmidt Olsen (C) var fraværende. I stedet deltog Casper Strunge (C).

Økonomiudvalget, den 19. marts 2024

Ad 1) Drøftet.

Ad 2) Drøftet.

## **Bilag**

Omprioriteringsramme i 2025 og 2026 - fordelt på udvalg

Høringssvar fra Seniorrådet

# Punkt 3: Erhvervsstrategi 2024 - endelig vedtagelse (Beslutning) (Genforelæggelse)

24.00.00-G01-8-22

## Resume

Byplanudvalget besluttede på møde den 10. maj 2023 at sende udkast til ny Erhvervsstrategi 2024 til kommentering hos Bæredygtighedsudvalget, Handelsforeningen og Science City Lyngby forud for endelig bearbejdning og vedtagelse. De indgåede kommentarer har ikke givet anledning til ændringer i udkastet til strategien. Med denne sag skal det besluttes, om den fremlagte Erhvervsstrategi 2024 kan vedtages endeligt.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Erhvervsstrategi 2024 vedtages endeligt.

## Problemstilling

### Historik

Igangsætning af udarbejdelse af erhvervsstrategi for perioden 2024 blev vedtaget på udvalgets møde den 11. maj 2022. Byplanudvalget besluttede på møde den 10. maj 2023 at sende udkast til ny erhvervsstrategi for perioden 2024 til kommentering hos Bæredygtighedsudvalget, Handelsforeningen og Science City Lyngby forud for endelig bearbejdning og vedtagelse.

### Problemstilling

Handelsforeningen og Bæredygtighedsudvalget har ikke fundet anledning til at knytte kommentarer til forslaget. DTU har gennem Science City Lyngby stillet forslag om, at tilføje et femte fokusområde til strategien: ”Universitetsbyen Lyngby”. Fokusområdet skal understrege samspillet mellem uddannelse, forskning og erhvervsliv samt behovet for indsatser, der kan fastholde DTU’s internationale medarbejdere og studerende. Høringssvaret er vedlagt som bilag.

### Lovgrundlag

Uddrag af lov om erhvervsfremme kapitel 6 om kommunernes rolle vedlægges som bilag.

Erhvervsfremme som begreb bruges i loven som en samlet betegnelse for alle erhvervsrettede aktiviteter, der har til formål at understøtte virksomheders og iværksætteres muligheder for vækst i bred forstand. Både erhvervsservice og erhvervsudvikling er således erhvervsfremme.

## Løsninger

Administrationen foreslår, at erhvervsstrategien fastholdes med de oprindelige fokusområder:

- Succesfuld implementering af grøn omstilling i erhvervslivet
- Tiltrækning og fastholdelse af kvalificeret arbejdskraft
- Strategisk planlægning for både nye og etablerede virksomheder
- Udvikling af handelsbyen Kgs. Lyngby

De fire fokusområder vil gennem udmøntning af indsatser kunne understøtte erhvervslivets primære udfordringer fremadrettet.

DTU spiller en stor rolle for Lyngby-Taarbæk kommunes identitet. Administrationen ser dog ikke et umiddelbart behov at tilføje strategien et ekstra fokusområde, som foreslået af DTU. Netop samspillet mellem uddannelse, forskning og erhvervsliv varetages allerede gennem Science City Lyngbys strategiske arbejde jævnt foreningens strategi.

Administrationen anerkender samtidig behovet for indsatser, der kan fastholde DTU's internationale medarbejdere og studerende, men dette område vurderes at blive varetaget af nærværende strategis fokusområde 2 om tiltrækning og fastholdelse af kvalificeret arbejdskraft.

## Strategisk ramme

Erhvervsområdet har mange snitflader. Erhvervsstrategien må derfor ses i sammenhæng med en række andre kommunale strategier og programmer:

- Turismeindsatsen generelt, fordi turisme også er erhverv og dermed underlagt de samme vilkår i forhold til rammevilkår og udfordringer omkring tilvejebringelse af arbejdskraft, grøn omstilling og fysisk planlægning
- Bæredygtighedsstrategien: fokusområde 3 om ansvarligt forbrug og affald / bæredygtig vision for byliv og handel
- Beskæftigelsesplanen generelt
- Science City Lyngbys strategi 2020 - 2025 I 2025, hvor visionen er, at " Lyngby-Taarbæk Vidensby en sammenhængende by, der bobler af innovation, entreprenørskab, handel og liv".
- Vidensbystrategiens fokusområde for de næste år: bæredygtighed.
- Kongens Lyngby Centrum - Udviklingsplanen: Fokus på byrum og byliv

På regionalt niveau forholder strategien sig til den regionale udviklingsstrategi, der har fokus på bæredygtighed og arbejdskraft samt Greater Copenhagens temaer, der ligeledes handler om bæredygtighed/grøn omstilling samt tilgængelig arbejdskraft.

## Videre proces

Såfremt Erhvervsstrategi 2024 vedtages endeligt, vil administrationen tage initiativ til at udarbejde handlingsplan for udmøntning af strategien. Handlingsplanen vil blive forelagt Byplanudvalget i 1. kvartal 2024.

## Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 6. december

B, A og F stiller forslag om at tilføje et femte fokusområde til strategien: "Fokus på kommunen som vidensby og uddannelsesby".

Afstemning om forslag:

For stemte 3: (B (1), F (1) og A (1))

Imod stemte 4: (D (1) og C (3))

Forslaget hermed afvist.

Afstemning om indstilling:

For stemte 6: (D (1), C (3), F (1) og A (1))

Imod stemte 1: B (1)

Indstillingerne blev hermed anbefalet.

## **Kommunalbestyrelsen, den 20. december 2023**

Besluttet at tilbagesende sagen til Byplanudvalget.

Mette Schmidt Olsen (C) var fraværende. I stedet deltog Erik Frikke (C)

Supplerende sagsfremstilling:

På Kommunalbestyrelsens møde den 20. december 2023 besluttede kommunalbestyrelsen at sende sagen tilbage til byplanudvalget, idet der blev udtrykt politisk ønske om mulighed for at kommentere yderligere på sagen. Udvalget skal drøfte, om der på den baggrund skal udarbejdes en revideret version af strategien eller om man vil fremme strategien i dens nuværende form.

Forvaltningen bemærker, at strategiens indsatser defineres i en egentlig handleplan, som er planlagt til fremlæggelse til politisk beslutning i marts 2024.

Ny indstilling:

Forvaltningen foreslår, at udvalget beslutter, om der skal udarbejdes og forelægges en revideret Erhvervsstrategi eller om Erhvervsstrategien skal fremmes i sin nuværende form.

Byplanudvalget den 7. februar 2024

Udvalget besluttede, at der skal forelægges en revideret Erhvervsstrategi for udvalget.

Supplerende sagsfremstilling:

På Byplanudvalgets møde den 7. februar 2024 besluttede udvalget at sende sagen tilbage til forvaltningen, idet man ønskede, at strategien blev revideret. Forvaltningen har på baggrund af udvalgets bemærkninger foretaget en revision af strategien, således at oplevelser og byliv kædes sammen med Kgs. Lyngbys profil som handelsby. Desuden fremhæves den relation, der eksisterer - og kan opstå mellem Kgs. Lyngbys som uddannelses- og universitetsby og erhvervslivet.

På den baggrund forelægges et revideret forslag til Erhvervsstrategi 2024 (bilag). Ændringer og tilføjelser i teksten er mærket med rød skrift.

Videre proces:

Der pågår pt drøftelser vedrørende kommunens samlede strategiunivers. I forbindelse med en eventuelt senere erhvervsstrategi kan det derfor overvejes, om denne kan kombineres med kommuneplanen eller andre relevante strategier - for eksempel turismestrategien.

Ny indstilling:

Forvaltningen foreslår, at den reviderede Erhvervsstrategi 2024 vedtages endeligt.

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Anbefalet.

## **Bilag**

Bekendtgørelse af lov om erhvervsfremme og regional udvikling kapitel 6

erhvervsstrategi endeligt udkast (bilag til BY)

Bilag - sproglige korrektioner

# Punkt 4: Lokalplan 298 for Vellivs ejendomme - plangrundlag (Beslutning)

01.02.05-P16-232-23

## Resume

Velliv Pension ønsker at opgradere deres ejendomme ved Parallelvej, Hollandsvej og Lyngby Hovedgade syd for S-togsbanen. Velliv har derfor sideløbende med udarbejdelsen af udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum arbejdet med en vision og helhedsplan for området. Vision og helhedsplan har været forelagt Byplanudvalget senest i september 2023, hvor det blev besluttet at arbejde videre med en planlægning for området som muliggør helhedsplanens intentioner. Kommunalbestyrelsen har i januar 2024 haft et uformelt informationsmøde om status på arbejdet med vision og helhedsplan. Med nærværende sag fremlægges plangrundlag for en kommende lokalplan og kommuneplantillæg for området.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der udarbejdes forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Vellivs ejendomme
2. der udarbejdes miljørapport for lokalplan og kommuneplantillæg

## Problemstilling

Velliv Pension har et ønske om at igangsætte en udvikling og omdannelse af deres ejendomme, beliggende i området omkring Parallelvej og Hollandsvej i Kongens Lyngby. Velliv har derfor med afsæt i Vision og Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum udarbejdet en helhedsplan for området (bilag).

Vellivs overordnede tanke er at udnytte ejendommens masse på en ny og bedre måde ved at omdanne overfladeparkering til bypark og endvidere fortætte udvalgte dele af bebyggelsen, primært med ekstra etager indenfor nuværende fodaftryk, men enkelte steder også med nybyggeri i form af sammenbygning af eksisterende bygninger. Anvendelsen vil fortsat primært være kontorhverv, men Velliv ønsker også mulighed for at indarbejde andre anvendelser som, offentlige formål (fx. daginstitution, sundhedshus), uddannelsesformål (fx. privatskole eller internationalskole), Boliger (fx. seniorboliger, ungdomsboliger og generationsbofællesskab) og derudover ønsker de mere åbne stueetager til fx. sportsfaciliteter og fitness, kultur, institutioner eller andre udadvendte funktioner såsom café, eller lignende.

Projektets formål er at give det samlede område et kvalitetsmæssigt løft gennem en omfattende begrønning, omlægning af trafik og parkering samt modernisering og transformation af bebyggelsen. Velliv ønsker at fortætte med ny bebyggelse i område - primært inden for den eksisterende bebyggelses fodaftryk samt at omdanne overfladeparkering til en ny bypark. Parkering samles i et nyt p-hus og i den eksisterende parkeringskælder, som udvides. Velliv ønsker at kunne udvide den samlede bebyggelse fra ca. 70.000 m<sup>2</sup> til ca. 95.000 m<sup>2</sup> (Bilag).

Ambitionen er at skabe et sammenhængende område, der bindes sammen af en grøn bypark med stiforbindelser på tværs af området. I de dele af området der i dag ligger lavt vil der ske en terrænregulering, så der skabes bedre sammenhæng mellem byrum og bygninger.

Visionen i Vellivs helhedsplan er at koble den nye grønne bypark sammen med den eksisterende Wilmanns Park, således der skabes nye grønne åndehuller og nye mulighed for at lette trafikanter kan færdes på tværs af området og ned til stationen.

Trafik og parkering

Området vejbetjenes i dag primært fra Lyngby Hovedgade, men der er mulighed for udkørsel mod Ulrikkenborgplads. Velliv foreslår, at området i fremtiden trafikbetjenes udelukkende fra krydset ved Lyngby Hovedgade og videre af Hollandsvej. Det foreslås, at den private fællesvej Parallelvej nedlægges som vej, men bibeholdes som stiforbindelse i området, dog vil der på en del arealet bliver opført ny bebyggelse. Dette skal der senere tages særskilt stilling til i en politisk beslutningssag i Teknikudvalget og Kommunalbestyrelsen.

I forhold til parkering i området ønsker Velliv at omdanne den eksisterende overfladeparkering til grønt område. Erstatningsparkering findes ved at etablere et nyt p-hus ved Hollandsvej, som beskrevet i lokalplan 255 og ved at udvide eksisterende parkeringskælder i området. Velliv har sendt et oplæg til parkeringsnormer på 1 p-plads pr. 60 m<sup>2</sup> erhverv, 1-p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> til seniorboliger og 1 p-plads pr. 300 m<sup>2</sup> for ungdomsboliger.

Kommuneplan 2021 foreskriver 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> til ungdomsboliger, for øvrige etageboliger er der en parkeringsnorm på 1,5 p-plads pr bolig, dog 1 pr bolig ved boliger mindre end 65 m<sup>2</sup>. Der er i kommuneplan 2021 beskrevet en mulighed for, at der i stationære kerneområder kan arbejdes med en reduktion af parkeringsnormen eller en dobbeltudnyttelse af parkeringspladser. Hvis man benytter muligheden for reduktion af parkeringsnormen, vil den af Vellivs foreslåede parkeringsnorm for Erhverv være i overensstemmelse med kommuneplanens p-normer hvorimod den foreslåede p-norm for boliger og ungdomsboliger ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens p-normer.

## Kommuneplan og lokalplan

Området afgrænses som vist på bilag (Bilag). De eksisterende planforhold er beskrevet i bilag (Bilag). Der skal udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg for at kunne realiserer projektet.

## Løsninger

Forvaltningen vurderer, at Vellivs forslag til helhedsplan ligger fint i tråd med den politisk vedtagne vision for Kongens Lyngby Centrum. I Vellivs forslag er der, indarbejdet en mulighed for en evt. kommunal daginstitution i området, samt mulighed for andre offentlige funktioner såsom skole. Forvaltningen vurderer overordnet set, at der er behov for daginstitutionskapacitet i området. Vellivs forslag vurderes, at kunne give et løft til området, med nye grønne byrum og attraktive stiforbindelser, samt evt. nye fritidsmuligheder. Der er tale om et ældre erhvervsområde i den centrale del af Kongens Lyngby Centrum, som ikke i sin nuværende indretning lever op til markedes krav til nutidens erhvervsområde. Med den foreslåede udvikling vil området få en ny identitet og kunne bibeholde en attraktivitet som et moderne grøn erhvervsområde.

Forvaltningen foreslår, at der med afsæt i Vellivs helhedsplan igangsættes en planproces for det samlede område, hvor der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg for området. Det foreslås, at lokalplanen bliver byggeretsgivende for de dele af projektet, hvor Velliv er langt i deres overvejelser ift. den kommende bebyggelse og fremtidige anvendelser, men at lokalplanen får karakter af en rammelokalplan for de dele af området, hvor der ikke er konkrete planer om ændringer mv. Det forventes på nuværende tidspunkt, at lokalplanen bliver byggeretsgivende for Parallelvej 17-19, Hollandsvej 12 samt de omkringliggende arealer, såsom bypark, ankomst, sammenhæng til Willmanns park mv, for Parallelvej 10-16 samt Lyngby Hovedgade 94-98 ligger der ikke i helhedsplanen planer om etablering af ny bebyggelse eller fortætning. For parallelvej 2-8 samt 15 vil lokalplanen have karakter af en rammelokalplan, så der før området kan udvikles skal udarbejdes en supplerende lokalplan (bilag). Det forventes at ombygningen af Parallelvej 17-19 bliver det første projekt, der etableres. Herefter forventes byparken og Hollandsvej 12 at være de næstkommende projekter, hvor byparken forventes etableres umiddelbart efter ombygningen af Parallelvej 17-19.

## Parkering og trafik

Kommuneplan 2021 foreskriver 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhverv og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> til ungdomsboliger, for øvrige etageboliger er der en parkeringsnorm på 1,5 p-plads pr bolig, dog 1 pr bolig ved boliger mindre end 65 m<sup>2</sup>. Der er i kommuneplan 2021 beskrevet en mulighed for, at der i stationære kerneområder kan arbejdes med en reduktion af parkeringsnormen på op til 25% for erhverv og 10% for boliger eller en dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.

Forvaltningen foreslår, at man i dette område benytter muligheden for reduktion i de stationsnære kerneområder. Hvis man i området benytter mulighed for reduktion i forhold til placering i et stationsnært kerneområde vil kommunplanens parkeringsnormer forventeligt kunne overholdes for så vidt angår de områder i lokalplanen som forventes at bliver byggeretsgivende. Der er ikke i de dele af lokalplanen som pt. foreslås byggeretsgivende foreslået nye boliger. Forvaltningen foreslår derfor, at fastsættelse af parkeringsnorm for boliger i området sker i forbindelse med en efterfølgende lokalplanproces, når der foreligger et projekt som omfatter etablering af boliger.

Der skal før et forslag til lokalplan sendes i høring træffes beslutning om, at den private fællesvej Parallelvej kan nedlægges, hvis lokalplanen endelig vedtages.

Forvaltningen foreslår, at der med kommuneplantillægget ændres på anvendelserne i området, så der udover erhverv også kan etableres offentligt formål, såsom skole, daginstitutioner, plejeboliger og lignende, samt boliger i området. For den kommuneplanramme, hvor fortætning placeres, skal den samlede bebyggelsesprocent og etageantal hæves, så den foreslåede fortætning kan rummes inden rammen.

Forvaltningen vil inddrage arkitekturrådet i processen og få en samlet udtalelse om den samlede plan for byområdet samt af arkitekturen ift. den kommende ombygning af parallelvej 17-19.

## Milljörapport

Bygherre foreslår at der udarbejdes en miljørapport og har foretaget en indledende screening af projektet. Forvaltningen er enig i, at projektet er omfattet af miljøvurderingsloven. Det vurderes at projektet vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af miljøet i forhold til trafik, støj, bymiljø samt forurennet jord, hvorfor der skal udarbejdes en miljørapport.

## Alternativ

Et alternativ er at der ikke udarbejdes ny lokalplan for området og at bygherre kan udarbejde et nyt projekt som ligger inden for den gældende kommuneplanramme.

Etableringen af nyt P-hus på Hollandsvej ligger inden for de gældende lokalplaner for området.

## Strategisk ramme

Området er omfattet af udviklingsplanen for Kongens Lyngby Centrum.

Helhedsplanen fra Velliv ligger i tråd med og understøtter visionen i udviklingsplanen.

Området er nævnt som en del af udviklingsområdet ved Kongens Lyngby Centrum i Planstrategi 2023 - projektet er i tråd med planstrategien.

## Videre proces

Hvis forvaltningens indstilling godkendes, vil der sammen med bygherre blive udarbejdet forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg og miljørapport. Herefter skal forslaget i 8 ugers høring. Det forventes, at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Velliv forventer, på baggrund af lokalplan 255 og den dispensation de fik i efteråret, at gå i gang med etableringen af et nyt P-hus i området inden sommer. Det forventes, at Velliv vil invitere naboerne til et orienterende møde om deres planer for området inden byggeriet af p-huset påbegyndes.

## Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Teknikudvalget beslutter pkt 2.

Byplanudvalget beslutter pkt 1.

## **Beslutning**

Teknikudvalget, den 12. marts 2024

Ad 2) Godkendt.

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Ad 1)

For stemte 6:

(C(3), M(1), A(1) og B(1)), idet bemærkes, at den igangsatte lokalplan ikke bliver byggeretsgivende for boligbyggeri, og at de af Velliv foreslåede parkeringsnormer for eventuelt boligbyggeri ikke er godkendt med denne sag, men vil skulle fastlægges i forbindelse med en senere planproces.

Imod stemte 1: D(1) idet bemærkes, at kommunen risikerer diverse kapacitetsudfordringer, der følger med mere boligbyggeri.

Indstillingen hermed godkendt.

## **Bilag**

Ulrikkenborg - Helhedsplan - Februar 2024

Memo ansøgning LP Ulrikkenborg-LyngbyPort- Velliv

Lokalplanafgrænsning 2024-02-12

planforhold for ejendommene

lokalplan 298 - byggeretsgivende dele

Oversigtskort

## **Punkt 5: Engelsborgskolen - Ændringer i lokalplanforslag 300 som følge af forslag til ny udbygningsplan (Beslutning)**

01.02.05-P16-5-19

### **Resume**

Kommunalbestyrelsen besluttede den 31. august 2023 at ændre på skoledistrikterne, herunder at reducere skoledistriktet for Engelsborgskolen. Engelsborgskolen bliver fremover en skole med 4 spor med mulighed for 5 spor på enkelte årgange. På den baggrund er det besluttet at stoppe det videre arbejde med udbygning af Engelsborgskolens etape 2 og som en konsekvens heraf at tilpasse den igangværende etape 1. Som følge af justeringerne behandles flere sager om Engelsborgskolen. Med denne sag skal der tages stilling til justeringer, inden for det område som forslag til lokalplan 300 dækker, som følge af de ændrede skoledistrikter.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. ændringsforslag til lokalplan 300 godkendes.
2. ændringsforslag fremlægges offentligt 8 uger fra den 8. april 2024 til den 3. juni 2024.
3. der afholdes borgermøde på Engelsborgskolen.

### **Problemstilling**

Lokalplanforslag 300 for udbygning af Engelsborgskolen blev vedtaget og sendt i høring i forsommeren 2023. På baggrund af beslutningen i KMB den 31. august 2023 om, at Engelsborgskolen ikke længere udbygges med henblik på at blive en 5-sporet skole, men en 4-sporet skole med mulighed for 5 spor på enkelte årgange, ændredes behovet for nye lokaler til skolen. Som det mest vidtgående skal der ikke længere bygges en ny udskolingsbygning og ny hal syd for Engelsborgvej. Beslutningen om at ændre på skoledistriktet blev truffet mens forslag til lokalplan 300 var offentligt fremlagt. En af konsekvenserne af, at der bygges færre kvadratmeter efter endt udbygning er, at behovet for permanente bygninger inden for lokalplanforslagets område øges, og det tilstræbes at undgå at opsætte pavilloner. Disse justeringer er nu indarbejdet i lokalplanforslaget, som derfor skal ud i fornyet høring.

### **Løsninger**

For at imødekomme de ændrede behov for basislokaler og teknik/naturlokaler som følge af, at der ikke bliver opført en ny udskolingsbygning, foreslås følgende ændringer indarbejdet i det offentligt fremlagte lokalplanforslag som herefter sendes i fornyet 8 uges høring.

Istedet for en større permanent bygning til genhusning af skolens klassetrin under udbygning og renovering og to mindre midlertidige bygninger med teknik/naturfag, ønskes der nu opført en permanent bygning, der fremover vil komme til at rumme udskoling og de til udskolingen hørende teknik/naturfagslokaler. I alt 15 basislokaler og to faglokaler, fysik, kemi, i alt 2300 m<sup>2</sup> mod tidligere 2200 m<sup>2</sup>.

Byggefeltet ændres derfor i overensstemmelse hermed.

Der er ikke ændret på bygningens hovedform, længebygning i to etager med lavt saddeltag i samme højde.

Der er ikke ændret på materialevalg til bygningen, den opføres i blank mur og tag dækket med tagsten eller skærmtegl.

Der forekommer mindre ændringer af vinduesrytmer idet der nu, foruden basislokaler, også er kommet faglokaler og fællesrum ind i bygningen.

Det er forvaltningens vurdering, at ændringsforslagene ikke er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, som kræver ny offentliggørelse m.v.

Det er ligeledes vurderet, at offentlighedens mulighed for at inddrages i planlægningen, kan ske gennem 8 ugers offentlig fremlæggelse af ændringsforslagene og et borgermøde hvor ændringsforslagene præsenteres.

Ændringsforslag er indarbejdet i lokalplanforslaget (vedlagt).

Ved vurderingen er lagt vægt på, at ændringen af udformningen af byggeriet i længde og højde og ændring af byggefelt, er af mindre størrelsesorden.

Der er ikke lagt vægt på, at der ifølge redegørelsen på det ene tidligere byggefelt alene ville blive opført midlertidigt byggeri. På dette byggefelt ville efterfølgende kunne opføres permanent byggeri og det derfor ikke kunne forventes, at der ikke alligevel eller efterfølgende ville blive opført permanent byggeri.

Forvaltningen forslår, at der afholdes borgermøde på Engelsborgskolen den 22. april 2024

## **Strategisk ramme**

Kapacitet på folkeskolerne i Lyngby-Taarbæk Kommune. "Funktionsprogram for skolebyggeri i Lyngby-Taarbæk Kommune" Ved en kapacitetsudvidelse, hvor man etablerer den ekstra kapacitet med tilbygninger og kun i mindre grad berører de eksisterende bygninger, bør anvisningerne i Funktionsprogrammet være gældende for de nybyggede dele af skolen. I det projektspecifikke byggeprogram tages stilling til, hvordan anvisningerne anvendes i forbindelse med eventuelle ombygninger.

Med udgangspunkt i kommunens "Principper for de kommunale ejendomme" bliver der kun opført det antal permanente etagemeter, der er behov for på lang sigt. Øvrig kapacitet etableres som midlertidige pavilloner.

## **Videre proces**

- Lokalplanforslag og ændringsforslaget hertil sendes i fornyet høring 8. april 2024, slut forlænget høring 3. juni 2024.
- Der afholdes der borgermøde om lokalplanforslaget og ændringsforslaget.
- Behandling af høringssvar juni/juli 2024

Lokalplanforslaget forventes endeligt vedtaget endeligt september 2024.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget anbefaler pkt. 1-3

Kommunalbestyrelsen beslutter pkt. 1-3

## **Beslutning**

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Ad 1-3) Anbefalet.

## **Bilag**

forslag til lokalplan 300 med ændringer og rettelser

Oversigtskort

# **Punkt 6: Forslag til lokalplan 307 for Lyngby Stadion - tilhørende kommuneplantillæg, miljørapport og udkast til udbygningsaftale (Beslutning)**

01.02.05-P16-4-22

## **Resume**

Forslag til lokalplan 307 for Lyngby Stadion (bilag) med tilhørende kommuneplantillæg 3/2021 (bilag) og miljørapport (bilag) skal godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger. I forbindelse med forslaget til lokalplan er der udarbejdet et udkast til udbygningsaftale. Planforslagene forelægges på baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning d. 3. november 2022 om at udarbejde lokalplan for Lyngby Stadion. Forvaltningen foreslår et borgermøde i høringsperioden.

## **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til lokalplan 307 for Lyngby Stadion med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 3/2021 offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger.
2. miljørapport offentliggøres og fremlægges samtidig med forslag til lokalplanen og kommuneplantillæg i offentlig høring i 8 uger.
3. der udarbejdes en udbygningsaftale med det skitserede indhold, som vil blive forelagt til godkendelse ved planens endelige vedtagelse.
4. der sendes orienterende brev til ejere, lejere og grundejerforeninger mv. inden for høringsområdet.
5. der afholdes borgermøde om planforslagene samt den tilhørende miljørapport i høringsperioden.

## **Problemstilling**

I 2021 blev Lyngby Stadion sat til salg sammen med en byggeret på 13.500 m<sup>2</sup> til boliger og erhverv.

Kommunen modtog et købstilbud, herunder et skitseprojekt, som blev fremlagt for kommunalbestyrelsen, og der blev afholdt borgermøde med købers præsentation. På baggrund af input fra forvaltningen, ekstern arkitektrådgiver samt borgermødet fremsendte køber supplerende materiale til skitseprojektet, og plangrundlaget blev opdateret på baggrund heraf. Nærværende forslag til lokalplan (bilag), kommuneplantillæg (bilag) og miljørapport (bilag) er udarbejdet på baggrund af det opdaterede plangrundlag og skitseprojekt.

Forud for udbuddet af stadion foretog forvaltningen undersøgelser af trafikbelastningen af området som følge af udviklingen af området med boliger og erhverv. Disse undersøgelser mandede ud i anbefalinger om visse trafikforbedrende tiltag på de interne veje i Idrætsbyen og på Lundtoftevej. Anbefalingerne blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 17. december 2020. De godkendte anbefalinger om trafikforbedringer har været udgangspunkt for udformningen af udkastet til udbygningsaftale, som forventes indgået med køber.

Det udarbejdede tillæg til kommuneplan 2021 sikrer en anvendelse af området til blandede byfunktioner (blandet bolig og erhverv) samt, at højden inklusive teknik ikke må overstige 13,5 m.

## **Historik**

- Plangrundlag. Vedtaget af kommunalbestyrelsen den 24. juni 2021.
- Udbud af ejendom med Lyngby Stadion 27. august 2021 til 12. november 2021.
- Borgermøde med købers præsentation af projekt, afholdt den 25. marts 2022.

- Bedømmelse og anbefalinger fra ekstern arkitekt 23. august 2022.
- Opdateret plangrundlag, justeret efter indkommet købstilbud og beslutning om at udarbejde lokalplan mv. for Lyngby Stadion. Vedtaget af kommunalbestyrelsen, den 3. november 2022.

Opdateringen af plangrundlaget den 3. november 2022 bestod af følgende tilføjelser:

"Boligbebyggelser udføres som blank mur med lys gul tegl."

"Stueetagen skal have samme facademateriale og facadeudtryk som den øvrige facade."

"LED-lys integreret i facade/skærm kun mod Østvejen."

#### Lovgrundlag

Planlovens §§ 24, 25 og 26 om offentliggørelse af planforslag.

Planlovens § 21b om udbygningsaftaler.

Miljøvurderingslovens § 32 om høring af offentligheden i forbindelse med miljøvurdering af planforslag, herunder udarbejdelse af miljørapport.

### **Løsninger**

Lokalplanforslaget fremlægges med følgende indhold.

#### Formål

At give mulighed for ombygning af Lyngby Stadion for at sikre rammerne for særligt fodboldkampe på et stadion med tilskuere.

At give mulighed for etablering af seniorboliger, ungdomsboliger til studerende og forskelligt erhverv som kan understøtte oplevelsen af en levende Lyngby Idrætsby.

At sikre sammenhæng i de arkitektoniske greb, således at Lyngby Stadion, inklusive boliger og erhverv, overordnet fremstår som en samlet arkitektonisk enhed.

#### Områdets anvendelse

Området udlægges til område for blandede byfunktioner. Dette er en kategori som har til formål at indfange: "en blanding af mange forskellige byfunktioner, der gør byen levende og sammensat, hvor det er muligt at indpasse forskellige moderne byerhverv, som ikke er miljøbelastende" (jf. Vejledning om kommuneplanlægning).

Inden for lokalplanområdet er der hermed følgende anvendelsesmuligheder:

- Idrætsformål, stadion med tilhørende faciliteter herunder klubhus.
- Boliger, herunder ungdomsboliger til studerende og seniorboliger samt indendørs fællesarealer til boligerne.
- Liberale erhverv, herunder mødelokaler.
- "Udadvendte funktioner": Anden publikumsorienteret service samt fitness og undervisning. Ikke hotel.

## Bebyggelsens omfang og placering

Der kan maksimalt bygges 13.500 m<sup>2</sup> til boliger og erhverv (max. 10.800 m<sup>2</sup> til boliger og max. 4.050 m<sup>2</sup> til erhverv). Herudover kan der opføres stadionbyggeri: tribuner med overdækning samt de til opvisningsstadion hørende faciliteter, herunder klubhus. Inden for området som helhed, dvs. inklusive eksisterende og nye byggerier, kan der maksimalt være et etageareal på 30.000 m<sup>2</sup>.

Ungdomsboliger til studerende skal have et nettoareal på min. 15 m<sup>2</sup> og maks. 20 m<sup>2</sup> og seniorboliger skal have et nettoareal på min. 50 m<sup>2</sup>.

Al byggeri (med undtagelse af enkelte skure mv.) skal opføres inden for de anviste byggefelter. Højden, inklusive teknik, må ikke overstige 13,5 meter. I byggefelterne nærmest nabobligområdet mod vest er der særlige begrænsninger på højderne.

## Bebyggelsens ydre fremtræden

Et af projektets overordnede arkitektoniske greb er at anvende materialer og formsprog på en måde, så de indikerer, hvilken funktion den enkelte bygning indeholder.

Bygninger, der indeholder boliger (hhv. ungdomsboliger mod nord og seniorboliger mod syd), udføres primært med blank mur i gule tegl, mens stadion og tilhørende funktioner udføres med en facade og afskærmning i strækmetal med en gylden tone. Denne skærm i strækmetal sikrer, at stadion opfattes som et lukket stadion og giver den nødvendige sikring og afskærmning.

At stadion og tilhørende funktioner skiller sig ud fra de resterende bygninger i området indikerer, at dette er en særlig funktion, der dog forbindes til den øvrige bebyggelse gennem den gule/gyldne farvenuance så den samlede bebyggelse fremstår som en fælles arkitektonisk enhed.

Stueetagerne fremstår i samme facadematerialer som de ovenliggende etagers facader, dog med en større andel af glas/vinduer for de facader som indeholder erhverv (syd- og øst-facaderne) så stueetagen fremstår mere åben.

Der etableres plantebede med klatreplanter for foden af strækmetalfacaderne/-skærmen sådan at der vil fremvokse en begrønning af facaderne.

Bagerst i lokalplanen er der vist visualiseringer (under overskriften Visualiseringer - Facadebegrønning, s. 90-93 i pdf'en), som både viser byggeriet på ibrugtagningstidspunktet og med fuldt udvokset beplantning så man kan sammenligne.

## Ubebyggede arealer, herunder parkering

Udendørs opholdsarealer kan indrettes i gårdrummene for hhv. ungdomsboligerne mod nord og seniorboligerne mod syd.

Parkering kan foregå på terræn i afgrænsede delområder i Badeparken og i bygningskonstruktionen til boliger eller erhverv (mod syd). I Badeparken kan der maksimalt anlægges 90 p-pladser, herunder pladser til handicap-parkering, og der skal i indretningen tages mest muligt hensyn til den eksisterende beplantning i form af træer.

## Udbygningsaftale

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en opfordring fra køber af Lyngby Stadion jf. udbud pr. 2021 til at indgå en udbygningsaftale. Oplysninger om udkast til udbygningsaftalen indgår i høringsmaterialet. I hovedtræk udgør disse:

Ved aftalen forpligter grundejeren sig til for egen regning at gennemføre følgende:

- Adgangsvejen fra Lundtoftevej omlægges således, der kan etableres en separat cykelsti langs de eksisterende bygninger på den sydlige side. Dette medfører at ca. 25 meter beplantning op mod tennisbanerne ryddes for at få plads til sideforskydning af fortov.
- Det eksisterende ventareal for bilister på Lundtoftevej konverteres til en venstresvingsbane.
- Busstoppestedet på Lundtoftevej (umiddelbart ud for adgangsvejen) flyttes mod nord (endelige placering og udformning fastlægges).
- Der etableres en hævet asfaltflade ved indkørslen til hovedindgangen i Lyngby Idrætsby med tilhørende afmærkning.

Samtidig med offentliggørelsen af forslag til lokalplan skal det offentliggøres, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale.

## Miljøvurdering

Lyngby-Taarbæk Kommune har vurderet, at ændringer i stadion og opførelse af boliger mv. er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af krav om miljøvurdering efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 1.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget samt kommuneplantillæg 3/2021, og på den baggrund er det kommunalbestyrelsens vurdering, at der skal foretages en miljøvurdering af planerne på følgende områder:

- Støj
- Grønne områder (parkering i Badeparken)
- Trafik
- Arkitektur (herunder indblik)
- Lys

Der er derfor udarbejdet en miljørapport, som offentliggøres sammen med planforslagene. I miljørapporten indgår også et ikke-teknisk resumé.

Miljøvurderingens konklusion viser, at lokalplanen og kommuneplantillægget og det projekt, som de giver mulighed for, kan gennemføres uden væsentlige konsekvenser for miljøet. Dog vil der i forhold til støj og trafik være brug for afværgeforanstaltninger i form af støjdæmpning af tribuner og trafikregulering af tilkørslen fra Lundtoftevej, herunder anlæg af cykelsti og hævet flade. Begge forhold er der taget højde for i lokalplanen.

## Borgerinddragelse

Forslag til lokalplan 307 samt kommuneplantillæg 3/2021 offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger sammen med tilhørende miljørapport. Der sendes orienterende brev til ejere, lejere og grundejerforeninger mv. inden for høringsområdet (bilag). Det udpegede høringsområde svarer til det område, der har været brugt ved tidligere offentlige møder om stadion. Det foreslås samtidig, at der afholdes borgermøde om lokalplanen samt den tilhørende miljørapport i høringsperioden.

## Strategisk ramme

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

## Videre proces

Når den offentlige høring er slut, forelægges sagen på ny sammen med de indkomne høringssvar. I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen fremlægges i særskilt sag, sag om udbygningsaftalen omtalt ovenfor.

## Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkterne 1, 3, 4 og 5.

Teknikudvalget anbefaler indstillingspunkt 2.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt 3.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

## Beslutning

Teknikudvalget, den 12. marts 2024

Ad 2) Anbefalet, idet udvalget noterer sig, at der sker genplantning.

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Ad 1) Anbefalet

Ad 3-5) Anbefalet.

Økonomiudvalget, den 19. marts 2024

Ad 3) Anbefalet.

## Bilag

Forslag til lokalplan 307 Lyngby Stadion 20-03-2024 med bilag

Forslag til kommuneplantillæg 3-2021 Lyngby Stadion

Miljørapport Lyngby Stadion med afgrænsningsrapport

Høringsområde lokalplan 307 Lyngby Stadion

Oversigtskort

## **Punkt 7: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)**

01.02.00-P20-14-23

Teknikudvalget, den 12. marts 2024

Ad 2) Anbefalet.

Dagtilbudsudvalget, 13. marts 2024

Ad 3) Ikke anbefalet.

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Ad 1 og ad 3) Ikke anbefalet.

Ældre- og Omsorgsudvalget, den 14. marts 2024

Ad 1) Anbefalet.

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

Mette Schmidt Olsen (C) var fraværende. I stedet deltog Richard Sandbæk (C).

Økonomiudvalget, den 19. marts 2024

Ad 1) Anbefalet, idet der arbejdes videre med to sideløbende projekter.

Ad 2) Anbefalet.

Ad 3) Ikke anbefalet, med henvisning til ad 1.

Ad 4) Anbefalet.

# Punkt 8: Eventuel rejsning af statsskov nord for Trongårdsstien øst for Helsingørmotorvejen (Beslutning)

01.00.00-G10-1-23

## Resume

Naturstyrelsen har rettet henvendelse om mulighed for rejsning af min. 2 ha statsskov, hvilket forudsætter salg af kommunalt ejet areal. Forvaltningen foreslår, at rejsning af ca. 2 ha skov eventuelt vil kunne ske på de sydligste dele af Dyrehavegårds Jorder længst mod den offentlige sti - Trongårdsstien og nord for Trongårdens Byområde. Med nærværende sag ønskes beslutning om, at rejsning af ca. 2 ha skov ikke er lokalplanpligtig, og at forvaltningen kan arbejde videre med undersøgelser og tilpasninger mv. inden politisk stillingtagen til et endeligt projekt, herunder salg af kommunalt ejet areal.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det godkendes, at etablering af ca. 2 ha skov ikke er lokalplanpligtig, og at der således arbejdes videre med projektet uden lokalplan, og
2. det godkendes, at forvaltningen arbejder videre med undersøgelser og tilpasninger mv. ved rejsning af ca. 2 ha skov inden politisk stillingtagen til et endeligt projekt, herunder salg af kommunalt ejet areal, og
3. at der som en del af de videre undersøgelser og tilpasninger, jf. pkt. 2 sker dialog med grundejerne i området, og
4. det er en betingelse for en skovrejsning, at skovbyggelinjen omkring den nye skov reduceres således, at byggeri på naboejendommene ikke besværliggøres.

## Problemstilling

### Baggrund

Naturstyrelsen har ved mail af 23.08.2023 rettet henvendelse til borgmesteren om ”møde om planlægning af lille skov i din kommune”. Naturstyrelsen anfører i henvendelsen, at der på Finansloven 2022 blev afsat 50 mio. kr. i årene 2022-25 til ny statslig skovrejsning i hovedstadsområdet. Det prioriteres bl.a. at etablere nye skove med fokus på biodiversitet, og at give flere borgere et grønt åndehul tæt på deres hjem. Naturstyrelsen anfører, at det giver mulighed for at etablere en lille statsskov på f.eks. bare 2 ha, hvis der er et egnet areal.

Borgmesteren har den 20.11.2023 holdt møde med Naturstyrelsen. På mødet var der enighed om, at der kan arbejdes videre med et projekt om ca. 2 ha statsskov på de sydligste dele af Dyrehavegårds Jorder længst mod den offentlige sti - Trongårdsstien, se bilag med område (bilag). Området anvendes i dag til indhegnet græsningsareal til hestehold og afgrænses mod vest af beplantet støjvold mod Helsingørmotorvejen, mod syd af Trongårdsstien, mod øst af kommunalt ejede bygninger anvendt til daginstitutionsformål (privat og kommunalt) samt den offentlige sti, som fører til Rævehøjvej. Mod nord afgrænses området af eksisterende læhegn. Området inden for foranstående afgrænsninger udgør ca. 3,7 ha.

Kommunen har overfor Naturstyrelsen tilkendegivet, at der er interesse for at arbejde videre med rejsning af en mindre skov på et areal (ca. 2 ha) nord for Trongårdsstien, men med bemærkning om, at projektet forudsætter, at der i nærområdet og politisk er opbakning hertil, og at skoven og tilgrænsende beplantning ikke afkaster skovbyggelinjer, der vil lægge bindinger på udviklingen af de tilgrænsende områder. Desuden har området ved motorvejen været belagt med de såkaldte københavnerklausuler, og er det til dels stadig. Det bemærkes bl.a., at området, hvor der evt. etableres ca. 2 ha statsskov, er udpeget til både grønne arealer og arealer til potentiel bebyggelse ("Højst 28 lejligheder pr. ha") i den med Københavns Kommune aftalte dispositionsplan fra 1949. Kommunen skal have overblik over betydningen af skovrejsningen for disse klausuler, før der kan tages endelig beslutning.

Naturstyrelsen har senest ved mail af 31.01.2024 oplyst, at styrelsen gerne vil plante skov i Lyngby-Taarbæk Kommune i henhold de tidligere nævnte forslag og drøftelser. I dialogen med Naturstyrelsen har der ikke hidtil været drøftelser om købesummen for arealet.

## Øvrige forhold

Udover de ovenfor nævnte forhold er der øvrige forhold, som skal afklares inden endelig tilpasning og stillingtagen til projektet. Det er bl.a. vurdering af afgrænsning af skoven og evt. stiforhold gennem skoven, om projektet er lokalplanpligtigt, ledningsforhold og tinglyste forhold.

De ca. 2 ha grænser til Trongårdens Byområde, som er solgt/udviklet inden for de sidste ca. 5 år. Arealet, som undersøges frasolgt til etablering af statsskov, rummer under en række forudsætninger som fx ændring af plangrundlag, en potentiel mulighed for byudvikling. I den forbindelse bemærkes det, at der i forlængelse af indgåelse af udbygningsaftale med Novozymes blev tinglyst deklARATION om grønne områder (tinglyst 24.06.2016), som omfatter arealet, som foreslås undersøgt frasolgt til statsskov. I deklARATIONEN bliver der henvist til, at de grønne områder i henhold til ”Kommuneplan 2013 kan anvendes til en blanding af åbne arealer med mulighed for landbrug og hestehold samt områder til rekreativ anvendelse og tekniske anlæg til bl.a. regnvandsopsamling/klimatilpasning”. DeklARATIONEN har til formål at beskytte de foretagne investeringer mod ændringer i den tilladte anvendelse af de grønne områder. Novozymes og kommunen forpligter sig ved til ikke at søge at ændre ovennævnte anvendelsesmuligheder for de grønne områder i 10 år fra færdiggørelsen af den sidste investering. Forvaltningen er i dialog med Novozymes om udmøntning af udbygningsaftalens sidste to dele på hhv. 3 og 4 mio. kr.

## Løsninger

### Vurdering af lokalplanpligt

Det skal vurderes, hvorvidt der skal tilvejebringes en lokalplan forud for plantning af mindre skov (2 ha) i området. Lokalplanpligt bør ses i lyset af, at et af formålene med udarbejdelse af lokalplan er inddragelse af offentligheden. Det afgørende kriterium for lokalplanpligt er dernæst, om projektet vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø. Ud over områdets karakter og projektets omfang skal projektets visuelle, funktionelle og miljømæssige virkninger inddrages i vurderingen. Ændret anvendelse af et areal, hvor der ikke etableres anlæg, vil også kunne udløse lokalplanpligt. Det er ikke afgørende, om det er positiv eller negativ påvirkning. En beslutning om ikke at udarbejde en lokalplan kan påklages.

Det beskrevne område, hvor der arbejdes med en eventuel plantning af skov, ligger i kommuneplanramme 6.2.43 Dyrehavegårds Jorder, der er udlagt til rekreativt område i bydelen Hjortekær (byområde). Området er ikke lokalplanlagt. Området er i dag et åbent græsningsareal indhegnet til heste.

Etablering af ca. 2 ha statsskov forudsætter matrikulære ændringer og salg af kommunalt ejet areal. Den ændrede anvendelse fra åbent indhegnet græsningsareal til en mindre skov med mulighed for anlæg af stinet igennem vil visuelt, i takt med at beplantningen vokser, ændre karakter fra åbent indhegnet græsningsareal til et beplantet område med skovbryn.

Forvaltningen vurderer, at de matrikulære ændringer og ændringen i anvendelsen af det rekreative område ikke er af så væsentlig karakter, at det kræver udarbejdelse af lokalplan. Ligeledes vurderes det, at den ændrede anvendelse ikke vil skabe væsentlig yderligere færdsel i området. Der færdes allerede i dag på Trongårdsstien lige syd for området cyklende og gående især til og fra de forskellige uddannelsesinstitutioner i området og eksisterende børneinstitutioner. Der forventes derudover ikke terrænændringer i området, hvis det besluttet at plante skov. En mindre skov på dette område vil ikke kunne kaste skygge på boligområdet beliggende syd for. En mindre skov vil evt. kunne skabe læ for blæst fra nord.

Forvaltningen har i den foretagne indledende dialog med Naturstyrelsen spurgt ind til de skovbyggelinjer som en ny skov vil medføre, i det det vurderes særdeles belastende for såvel ejere af de tilgrænsende ejendomme, som for kommunen som myndighed, hvis der pålægges byggelinjer 300 m rundt om den ny skov. Naturstyrelsen har oplyst, at man mener at byggelinjerne vil kunne reduceres. Forvaltningen finder, at dette bør være en forudsætning for at kommunen går videre med projektet.

Forvaltningen vurderer, at et evt. kommende konkret skovrejsningsprojekt skal screenes efter Miljøvurderingsloven (VVM-screening).

## **Strategisk ramme**

Forvaltningen vil redegøre for hvilke strategiske rammer, en evt. skovrejsning kan indgå i ved en følgende politisk sag om projektet, herunder salg af kommunalt ejet areal.

## **Videre proces**

Naturstyrelsen har i januar 2024 behandlet forvaltningens foreløbige tilkendegivelse vedr. projektet og har ved mail af 31.01.2024 oplyst, at de gerne vil plante skov i Lyngby-Taarbæk Kommune i henhold de tidligere nævnte forslag og drøftelser. Etablering af skoven forventes at ske i løbet af 2025. Naturstyrelsen ansætter en projektleder til skovrejsning i Hovedstadsområdet pr. 1. september 2024, som snarest efter ansættelse vil tage kontakt til forvaltningen. Naturstyrelsen oplyser i deres seneste henvendelse, at de har et delmål om, at flest mulige arealer erhverves allerede i 2024, hvorfor de anmoder kommunen om snarest muligt at gå i gang med arealsalget med overtagelsesdato 31.12.2024. Da forvaltningen i dialogen med Naturstyrelsen været åben om forbehold for bl.a. politisk inddragelse og når der henses til, at projektlederen i Naturstyrelsen først ansættes i efteråret, vurderer forvaltningen umiddelbart, at det ikke er realistisk med en evt. overtagelsesdato ved årets udgang.

Da Naturstyrelsen nu har oplyst, at de vil gå videre med projektet, vil forvaltningen bl.a. arbejde videre med afklaring af de tidl. nævnte forhold, herunder overordnet dialog med forventelig Novozymes, H.C. Ørsted Gymnasiet, Grundejerforeningen Trongården og Trongårdsskolen bl.a. som nærmeste naboer til projektet. Forvaltningen vil desuden kontakte Miljøstyrelsen for bekræftelse af, at skovbyggelinjen kan reduceres. Forvaltningen vender herefter tilbage med en politisk sag om projektet, herunder salg af kommunalt ejet areal, ift. endelig stillingtagen til projektet. Måtte politikerne i nærværende sag beslutte, at forvaltningen ikke skal arbejde videre med undersøgelser og tilpasninger mv. af projektet, meldes dette tilbage til Naturstyrelsen.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

På det foreliggende grundlag vurderes der at være positiv økonomi i projektet med frasalg af ca. 2 ha til etablering af statsskov, idet det forudsættes, at Naturstyrelsen afholder samtlige udgifter i forbindelse med bl.a. de matrikulære arbejder, retablering af hestehegn og projektet med skovrejsning, herunder fremtidig drift. Et evt. salg af ca. 2 ha til rejnsning af statsskov vurderes ikke umiddelbart at have en betydning for grundskylden.

Forvaltningen har endnu ikke foretaget en vurdering af, om frasalg af ca. 2 ha i væsentlig grad vil påvirke hesteholdet på Dyrehavegård og dermed en mulig lejeindtægt fra opstaldning. I forhold til den samlede driftsbyrde på Dyrehavegårds jorder, vurderer forvaltningen ikke, at denne vil blive påvirket et evt. frasalg af ca. 2 ha.

Som det tidligere er bemærket, har købesummen ikke været drøftet i den hidtidige dialog med Naturstyrelsen. Måtte politikerne i nærværende sag beslutte, at forvaltningen skal arbejde videre med undersøgelser og tilpasninger mv. af projektet, vil der frem mod en kommende politisk salgssag ske en afklaring af købesummen.

Forvaltningen vil redegøre nærmere for de økonomiske forhold ved en følgende politisk sag om projektet, herunder salg af kommunalt ejt areal.

## **Beslutningskompetence**

Teknikudvalget anbefaler indstillingspunkt 2, 3 og 4

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 1 og anbefaler indstillingspunkt 2, 3 og 4

Økonomiudvalget beslutter indstillingspunkt 2, 3 og 4

## **Beslutning**

Teknikudvalget, den 12. marts 2024

Ad 2-4) Anbefalet.

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Afstemning om ad 1):

For stemte 5: (C (3), M (1), D (1)).

Imod stemte: 0

Undlod at stemme 2: (B (1) og A (1)).

Indstillingen blev således godkendt.

Afstemning om ad 2-4):

For stemte 5: (C (3), M (1), D (1))

Imod stemte: 0

B (1) og A (1) tog forbehold.

Indstillingerne blev således anbefalet.

Økonomiudvalget, den 19. marts 2024

Udsat.

## **Bilag**

Oversigtskort - Evt. statsskov på Dyrehavegårds Jorder

# Punkt 9: Anker Engelundsvej 101 - Dispensation til nyt klatretårn (Beslutning)

02.00.00-P19-229-23

## Resume

DTU Climbing ønsker at opføre et udendørs klatretårn på DTU. Klatretårnet kræver dispensation i forhold til højden. Med denne sag skal der tages stilling til, om der kan meddeles en dispensation til det ansøgte.

Supplerende sagsfremstilling: Under udarbejdelse

## Indstilling

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

## Problemstilling

DTU Climbing ønsker at etablere et klatretårn på DTU. I den forbindelse er der søgt om dispensation fra lokalplanen til højden (bilag).

DTU Climbing er en eksisterende klub som har til huse på DTU. Klatretårnet vil blive et supplement til klubbens indendørs klatrefaciliteter. I følge ansøgningen, er formålet med det nye klatretårn at skabe en dynamisk og stimulerende aktivitetsfacilitet for studerende og ansatte. Derudover er formålet at tilbyde et sikkert og inkluderende miljø for klatreentusiaster i alle aldre og færdighedsniveauer. Klubben er ligeledes åben for nærområdets beboere.

Det ønskede klatreanlæg placeres tæt ved bygning 230 ved den nuværende basketball bane. Afstanden til Lundtoftevej er cirka 200 meter. Anlægget består af 3 klatretårne med en maksimal højde på 15,2 m (bilag). Ifølge illustrationerne genetableres basketball banen og der etableres udeareal med bænke med videre.

## Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 228 og ligger i delområde 1. Ifølge lokalplanen må delområdet blandt andet, i mindre omfang, anvendes til aktiviteter der har nær tilknytning til DTU. Derudover fremgår det af § 6.6.1, at højden ikke må overstige 12,5 m over terræn.

## Løsninger

Klatretårnet overstiger lokalplanen med 2,7 m. Ifølge dispensationsansøgningen fremgår det, at tårnet ønskes benyttet til konkurrencer. Grundet konkurrencestandarder skal tårnet dermed have en højde på 15,2 m.

I forbindelse med ansøgningen, er der lavet volumenstudier (bilag). Her er det vist, hvor synlig klatretårnet vil være fra tre forskellige steder på Lundtoftevej.

På baggrund af de udførte volumenstudier, er det forvaltningens vurdering, at klatreanlægget ikke vil være væsentligt synligt fra boligerne beliggende på den vestlige side af Lundtoftevej, set i forhold til de omkringliggende bygninger på DTU. Dette skyldes blandt andet, at træbeplantningen på DTU langs Lundtoftevej samt anlægget er placeret bag ved kollegiebebyggelsen. Derudover er det forvaltningens vurdering at en overskridelse på 2,7 m ikke er væsentligt for delområdet, idet der ligeledes i § 6.6.1 fremgår, at såfremt en bygning er med ensidig taghældning, må facadehøjden dog være op til 20 m. Hvilket er højere end klatretårnets maksimal højde.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at anlæggets placering er hensigtsmæssigt, da det ønskes placeret i et hjørne på eksisterede boldbaner længst væk fra boligerne på Lundtoftevej.

Anvendelsen ses ligeledes ikke at være i strid med lokalplanen, da anlægget hovedsageligt henvender sig til de studerende og ansatte på DTU samt i mindre grad for nærområdets beboere. Derudover er det oplyst at konkurrencer og arrangementer er 1 til 2 gange årligt.

Såfremt der ikke meddeles dispensation fra lokalplanen til det ansøgte, kan det betyde, at klatreanlægget ikke opføres, da en mindre højde ikke vil tiltrække så mange nye medlemmer, at det kan betale sig at opføre anlægget.

## **Strategisk ramme**

Det ansøgte understøtter Idræts- og bevægelsesstrategien, da anlægget vil øge udbuddet af udendørs fritidsaktiviteter.

## **Videre proces**

Såfremt udvalget er positiv indstillet for det ansøgte, agter forvaltningen at udstede en dispensation fra § 6.6.1 i lokalplanen. Det ansøgte kræver ligeledes byggetilladelse i henhold til byggeloven. Der er på nuværende tidspunkt ikke fremsendt en ansøgning om byggetilladelse.

Det er forvaltningens vurdering, at anlægget ikke skal i naboorientering. Dette skyldes at placeringen er langt væk fra de nærmeste boliger. Derudover har anlægget en udformning som gør, at det er skønnet, at der ikke vil være indblik til naboerne, da anlægget er uden opholds platouer til længerevarende ophold.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, 13. marts 2024

C (3), M (1) og D (1) stillede forslag om, at sagen udsættes med henblik på at få afdækket, om der kan terrænreguleres, således at lokalplanens maksimale højde overholdes.

For stemte 5: (C (3), M (1) og D (1)).

Imod stemte 2: (A (1) og B (1)), idet A og B mener, at indstillingen skal følges, da klatretårnet ikke kan ses fra naboerne, højdeoverskridelsen er minimal og klubben bidrager til lokalsamfundet.

Sagen hermed udsat.

## **Bilag**

Dispensationsansøgning

Tegninger

230809 - Volumenstudier 1

Oversigtskort

# Punkt 10: Paul Fennebergs Allé 20 - Beklædning af støjskærm (Beslutning)

02.34.02-P19-484-18

## Resume

Byplanudvalget behandlede 9. februar 2023 en sag omhandlende projekt for opsætning af aluminiums lameller på støjskærm for H.C. Ørsted Gymnasium. Byplanudvalget afviste, at der kunne meddeles tilladelse. Forvaltningen har nu modtaget et projekt for opsætning af en kombination af aluminiumslameller og begrønning samt ønske om et felt til placering af et banner.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles tilladelse til den ansøgte beklædning af støjskærmen.
2. der meddeles afslag til det ansøgte banner

## Problemstilling

Forvaltningen har modtaget et forslag til, hvorledes bygherre påtænker at beklæde støjskærmen for H.C. Ørsted Gymnasium (bilag).

Støjskærmen beklædes delvis med aluminiumslameller og begrønning på begge sider af skærmen. De lodrette aluminiumslameller udnyttes som en art espalier, som giver struktur i beplantningens vækstretninger. Ideen er at der lægges to systemer ind på støjvæggens styring af beplantning. Sektioner med lodrette lameller, der fungerer som en art espalier lodret og dermed giver sammenhæng til bygningens lodrette facadesystem og sektioner med vandret monteret wirer, der giver mulighed for en mere fri og vildtvoksende beplantning. System 1 udføres med lodrette lameller, og system 2 med vandrette wirer.

TEC ønsker at afsætte et felt til placering af et banner til at formidle HCØ gymnasiets aktiviteter. Banneret skal have en størrelse på 5 meter i højden og 8 m i længden. Der vil ikke blive opsat belysning af banner.

## Historik

Den 13. oktober 2021 behandlede udvalget en sag om dispensation til at begrønne støjskærmen for H.C. Ørsted Gymnasium. Udvalget afviste at der kunne meddeles dispensation.

Den 9. februar 2023 behandlede udvalget en sag hvor støjskærmen blev beklædt med aluminiumslameller på begge sider af skærmen. På indersiden mod Trongårdens byområde skulle lamellerne sidde tættere end aluminiumslamellerne på ydersiden mod Helsingør motorvejen. Udvalget afviste den viste løsning med bemærkning om, at udvalget gerne ser ny ansøgning der vægter begrønning.

## Løsninger

Forvaltningen vurderer, at den valgte løsning til beklædning af støjskærm for H.C. Ørsted Gymnasium i Lyngby, hvor lameller og begrønning spiller sammen i udseende, vil harmonere fint med arkitekturen på den tilhørende undervisningsbygning.

Den valgte løsning betyder, at støjskærmen og undervisningsbygningen fremtræder med et fælles harmonisk udtryk, således at undervisningsbygningen sammen med støjskærmen vil fremstå som et samlet anlæg. Når den grønne væg er implementeret, vil der være en fin balance mellem bygningens lodrette facadelameller og støjskærmens beplantning.

De to systemer giver mulighed for forskellige plantevalg. System 1 med lodrette lameller vil blive beplantet med blåregn og system 2 med vandrette wirer beplantes med klatrende klematis i to farver lyserød og hvid. Det forventes at illustrationer er realiserbare og det forventede udtryk efter 6-7 år, bilag.

TEC har udført test på størrelse og placering af banner på støjskærmen. Banner med størrelsen 5 x 8 m opsat i støjmurens runding og har til formål at formidle HCØ gymnasiets aktiviteter. Forvaltningen finder ikke at banneret på støjskærmen har arkitektonisk sammenhæng med det samlede anlæg men kommer til at virke som et fremmed element på støjskærmen og i byrummet som helhed.

## **Strategisk ramme**

Kommunens arkitekturpolitik skal være med til at sikre god arkitektur i kommunen. Dette ligger til grund for bestemmelserne i lokalplanen, der netop skal sikre, at støjskærmen i udseende skal harmonere med den tilhørende undervisningsbygning

## **Videre proces**

H.C. Ørsted Gymnasiet vil efter godkendelse af beklædningen af støjskærmen kunne færdiggøre byggeriet. Det forventes efterfølgende, at der kan meddeles endelig ibrugtagningstilladelse til gymnasiet.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget

## **Beslutning**

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Ad 1) Udvalget godkender indstillingen med bemærkning, at udvalget vil se positivt på, at den foreslåede beplantning eventuelt kombineres med stedsegrøn beplantning.

Ad 2) Godkendt.

## **Bilag**

Den grønne væg HCØ Gymnasiet

Notat - planter

Oversigtskort

# Punkt 11: Frederiksdalsvej 355 - Anvendelse af Møllehuset til sundheds- og terapihus (Beslutning)

02.00.00-P19-7-24

## Resume

Innercise ApS ønsker at indrette "Møllehuset" til sundheds-/terapihus og opføre ny varmeterapibygning på 49 m<sup>2</sup> med tilhørende terrasse, iskar og udebruser på ejendommen Frederiksdalsvej 355. Ansøgningen indeholder 2 forslag til placering af ny bygning. Det ansøgte kræver landzonetilladelse og dispensation i forhold til naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinje) og § 18 (fortidsmindebeskyttelseslinje). Med sagen skal det besluttes, om der skal meddeles dispensation (§§ 16 og 18) henholdsvis landzonetilladelse til det ansøgte.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen myndiges til at,

1. meddele dispensation fra å- og fortidsmindebeskyttelseslinjer til det ansøgte forslag 1
2. meddele landzonetilladelse til det ansøgte forslag 1

## Problemstilling

Matrikel 1gs Frederiksdal, Sorgenfri (Frederiksdalsvej 355) på 1350 m<sup>2</sup> udgør sammen med matrikel 1ad Frederiksdal, Sorgenfri (Nybrovej 520) på 1660 m<sup>2</sup> en samlet ejendom. Matriklerne er adskilt af Mølleåen. Der er opført én bygning "Møllehuset" på matrikel 1gs. Bygningen er i 1½ plan med kælder. Bebyggelsesprocent for matrikel 1gs er 17,0.

Møllehuset er opført i 1877 som beboelse for mølleren. Efterfølgende har Møllehuset været anvendt som kontor/tegnestue, men bygningen har stået tom de seneste år, da der har været betydelige udfordringer med at udleje bygningen, som er inficeret med skimmelsvamp, og derfor ikke må benyttes til ophold før, at der er foretaget skimmelsvampssanerung. Bygningen er tildelt bevaringsværdi 3, og er en del af den kulturhistoriske industrielle bebyggelse på stedet. Ejendommen ejes af Fuursø-Møllestrøm I/S, som har meddelt fuldmagt til det ansøgte. Lyngby-Taarbæk Kommune er en del af interessentskabet.

Ejendommen er ikke omfattet af fredningen af Frederiksdal Gods. Hele ejendommen er beliggende inden for skovbyggelinje afkastet af skovene omkring ejendommen, åbeskyttelseslinje afkastet af Mølleåen og fortidsmindebeskyttelseslinjer afkastet af de fredede fortidsminder Fæstningskanalen (frednings nr. 302939), Frederiksdal Stemmeværk (frednings nr. 302938) samt ruin af hovedbygning til Frederiksdal Mølle (frednings nr. 302947).

Hele ejendommen er beliggende i landzone inden for kommuneplanramme nr. 8.1.44, som udlægger til rekreativt område - bevarings- og friluftsområde, samt fastlægger, at der kun må opføres mindre nye bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse, dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger.

Ifølge kommuneplan 2021's generelle rammer skal rekreativ anvendelse foregå under hensyntagen til de geologiske, biologiske, kulturhistoriske og landskabelige værdier i området, og nye bygninger og udvidelse af eksisterende bygninger skal ske under hensyntagen til områdets eksisterende værdier.

Med hensyn til Fingerplan 2019 er ejendommen beliggende i "Indre grønne kiler og kystkiler" (Fingerplanens §§ 17-18). Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Der ansøges om at anvende Møllehuset og matrikel 1gs til sundhedshus, hvor der blandt andet arbejdes med åndedrætsstræning og kulde- og varmeeeksponering samt psykologpraksis (bilag).

Selve Møllehuset ombygges og istandsættes indvendigt. Udvendigt foretages alene reovering af facader, vinduer og døre, og bygningens nuværende farver fastholdes.

Kulde- og varmeterapifaciliteter ønskes etableret i ny separat bygning med tilhørende udebrugere og terrasse med 3 iskar. Den ny bygning er på 49 m<sup>2</sup> og har en maksimal højde på ca. 3,35 m over terræn. Bygningen vil indeholde varmeterapi, omklædnings- og teknikrum. Bygningen beklædes med halve granrafter med bark og vinduer samt glas udføres med spejlrefleks. Taget udføres som sedum tag. Foran bygningen etableres ca. 38 m<sup>2</sup> hævet træterrasse (20 cm over terræn) med 3 iskar og område med udebrugere. Udebrugerne afskærms med raftevæg. I perioder vil der blive opsat solsejl over dele af terrassen. Derudover etableres hævede (20 cm over terræn) trægangstier fra Frederiksdalvej til ny bygning, mellem de to bygninger og omkring eksisterende træterrasse ved Møllehuset. Der etableres belysning langs bygninger, terrasse, parkeringsareal og gangstier. Opførelse af ny bygning vil medføre at bebyggelsesprocent for matrikel 1gs stiger til 20,7.

Ansøger har fremsendt to forslag til placering af den nye bygning på matrikel 1gs. I begge forslag er den nye bygning placeret i haven bag eksisterende beplantning langs parkeringsarealet på matriklen. I forslag 1 er den nye bygning placeret parallelt med Frederiksdalsvej, og i forslag 2 er den nye bygning placeret langs naboskel vinkelret på Frederiksdalsvej. Eksisterende levende hegn mellem parkerings- og haveareal bevares, dog fældes træet, som står på selve parkeringsarealet.

Ansøger oplyser, at der på sigt forventes at være 3-6 ansatte og komme 20-50 kunder pr. dag til holdtræning/workshops samt derudover enkeltpersoner til psykologsessioner. Holdstørrelsen forventes at blive 8-18 personer og åbningstiderne kl. 06-22.

Der etableres 10 stk. parkeringspladser på den eksisterende grusparkering på matrikel 1gs, som arealmæssigt ikke udvides. I forhold til yderligere parkeringsbehov henviser ansøger til offentlig parkeringsplads 3 minutters gang fra ejendommen og offentlig bus med stoppested umiddelbart ud for ejendommen. Derudover forventer ansøger at indgå aftale med Hotel Sinatur om anvendelse af hotellets parkeringsplads beliggende umiddelbart nord for matrikel 1gs ved særlige aktiviteter, som medfører ekstra parkeringsbehov.

Den ansøgte anvendelse af Møllehuset samt opførelse af ansøgt ny bygning vurderes at kræve landzonetilladelse (planlovens § 35) samt dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen (naturbeskyttelseslovens § 18). Herudover vurderes alle ansøgte tilstandsændringer (f.eks. træterrasse og -stier, iskar, udebrugere) at kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 og § 18, idet § 16 er et forbud mod tilstandsændringer herunder bebyggelse og konstruktioner, og § 18 er et forbud mod (alle) tilstandsændringer. Den ansøgte anvendelse af Møllehuset vurderes ikke at kræve dispensation fra å- og skovbyggelinje (naturbeskyttelseslovens § 16 og § 17), idet ændret anvendelse ikke i sig selv er omfattet af forbuddet i § 16 og § 17. Opførelse af ansøgt ny bygning vurderes at kræve dispensation fra åbeskyttelseslinjen, men ikke dispensation fra skovbyggelinjen, idet skovbyggelinjedispensationen er indeholdt i landzonetilladelsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, pkt. 5.

Ansøgningen har i medfør af planlovens § 35, stk. 4 været sendt i orientering. Orienteringen har medført bemærkninger fra Danmarks Naturfredningsforening Lyngby-Taarbæk og indsigelser fra en gruppe af omkringboende. Ansøger og ejer har drøftet det ansøgte med Bygningskultur Foreningen Lyngby-Taarbæk og Danmarks Naturfredningsforening Lyngby-Taarbæk på et møde. Bygningskultur Foreningen har fremsendt bemærkninger til referatet fra dette møde.

Bygningskultur Foreningen og Danmarks Naturfredningsforening er positive i forhold til det ansøgte, men har nogle bemærkninger til bygningens udseende. Omkringboende har fremsendt en samlet indsigelse, og de opfordrer til, at det ansøgte ikke godkendes, idet de har alvorlige bekymringer i forhold til belastning af området, naturhensyn og trafikikkerhed. Resumé af bemærkninger og indsigelser fra orienteringen er vedlagt (bilag). De modtagne bemærkninger og indsigelser er vedlagt i et dokument (bilag).

De indkomne bemærkninger og indsigelser har været sendt til ansøger, som supplerende oplyser, at ansøgers aktiviteter kræver ro og ikke vil opleves som støjende, at badning i Mølleåen ikke indgår i ansøgers aktiviteter, at den nye bygning er udformet og skrærmet af beplantning, så den ikke visuelt er til gene for omgivelserne, at skiltning og belysning minimeres mest muligt samt at eksisterende beplantning tilpasses, så der er sigtbarhed til og fra parkeringsareal (bilag).

## Løsninger

Den nye bygning med terrasse, iskar og udebrug er af begrænset omfang og farve- og materialevalget afspejler naturens farveskala. I placeringsforlag 1 placeres den nye bygning i haven langs beplantningen ud mod parkeringsareal og i umiddelbar nærhed af den eksisterende bygning Møllehuset. Med forslag 1 friholdes størstedelen af haven for anlæg, og ejendommens bygningsmasse vil være samlet ”på langs” og mod vest set fra Mølleåen og hotellets parkeringsplads nord for matrikel 1gs. Derudover vil bygningsmassen være mest muligt tilbagetrasket fra skel mod de ubebyggede arealer øst for matrikel 1gs. I nærområdet er opført flere bygninger svarende til Møllehuset, en hotelbygning samt adskillige udhusbygninger af træ. Nærområdet er således præget af forholdsvis tæt bebyggelse – mere landsbykarakter end karakter af åben land. Afstand fra nærmeste boliger beliggende Nybrovej 520 og Frederiksdalsvej 351 til ny bygning og terrasse skønnes at være henholdsvis ca. 35 m og 75 m. Bolig på Nybrovej 520 er beliggende på den modsatte side af Mølleåen, og boliger på Frederiksdalsvej 351 er adskilt fra matrikel 1gs af hotellets parkeringsplads.

Den eksisterende bygning Møllehuset renoveres, men bygningens nuværende udseende bevares. Den ansøgte anvendelse vil ikke ændre på bygningen ej heller i forhold til den sidste anvendelse af bygningen som kontor/tegnestue. Den væsentligste ændring vil bestå i, at en tom bygning bliver aktiv igen, hvilket vurderes at være til fordel for bygningens status som bevaringsværdigt i kategori 3 og området.

Haven på matrikel 1gs er omgivet af levende hegn, det eksisterende parkeringsareal udvides ikke, der foretages ikke terrænreguleringer eller væsentlige gravearbejder, og størstedelen af eksisterende beplantning på matrikel 1gs bevares.

Støj fra selve de ansøgte aktiviteter – psykologpraksis, åndedræts-, varme- og kuldeterapi - skønnes at ville være på niveau med almindelig samtale og vurderes på den baggrund ikke at ville bidrage væsentligt til støjniveauet i området.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at hverken de landskabelige, kulturhistoriske, geologiske og biologiske værdier, ind- og udsyn til Mølleåen som å og fortidsminde, dyre- og plantelivet eller nærmeste naboer vil blive påvirket væsentligt af den ansøgte anvendelse eller opførelse af den nye bygning, hvis den nye bygning placeres i henhold til placeringsforslag 1, og at den ansøgte belysning på matriklen og de ansøgte gangstiearealer ved Møllehuset og Mølleåen reduceres væsentligt.

Forvaltningen bemærker dog:

- at psykologpraksis, åndedræts-, varme- og kuldeterapi ikke er aktiviteter, der er omfattet af definitionen for rekreativ anvendelse, som kommuneplanen udlægger området til, og det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte anvendelse udfordrer gældende bestemmelser med hensyn til kommuneplanen og Fingerplanens § 18 i forhold til meddelelse af landzonetilladelse til det ansøgte,
- at det er en udfordring, at opføre af ny bebyggelse inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen (naturbeskyttelseslovens § 18), idet det i naturbeskyttelsesloven (§ 65, stk. 2) er indskrevet, at det kun er i særlige tilfælde, at der kan dispenseres fra § 18's forbud mod tilstandsændringer herunder bebyggelse,

- at parkeringsbehovet ikke kan løses på egen ejendom – matrikel 1 gs
- at området som beskrevet af omkringboende året rundt bliver brugt af mange mennesker og er præget af meget trafik og trafikstøj fra gennemkørende og parkeringssøgende trafik samt ringe trafiksikkerhed. Forvaltningen vurderer ikke, at de ansøgte ændringer vil medføre ændrede forhold i forhold til trafikbelastning, -sikker eller -støj.

Forvaltningen vil i forbindelse med meddelelse af landzonetilladelse og dispensationer fra naturbeskyttelsesloven sikre f.eks. via vilkår, at åbningstider kl. 06-22 ikke udvides, at ny bygning bliver fjernet ved ophør af lejemål, at eksisterende parkeringsareal ikke udvides, at eksisterende beplantning omkring parkeringsareal og have samt langs Mølleåen bevares, at Møllehusets nuværende udseende bevares, at ny bygning udføres med facader af ubehandlet cedertræ, sedum tag samt tonede vinduer uden spejlrefleks, at solsejl gives en afdæmpet naturfarve, at kun stiareal fra Frederiksdalsvej til ny bygning og terrasse foran ny bygning tillades udført i træ og hævet over eksisterende terræn (max 20 cm), at øvrige gang-/stiarealer ikke må hæves over eksisterende terræn og kun må udføres med græsbelægning, at der kun må opsættes et mindre skilt i terræn, at der ikke foretages terrænreguleringer, og at ansøgt belysning reduceres væsentligt.

Forvaltningen vurderer ikke, at den konkrete sag vil skabe præcedens, idet ejendommens placering og historik gør, at der er tale om et helt særligt tilfælde.

## **Strategisk ramme**

Fingerplan 2019 og Kommunplan 2021.

## **Videre proces**

Bemyndiges forvaltningen at meddele dispensationer og landzonetilladelse til det ansøgte, vil forvaltningen meddele dispensationerne og landzonetilladelse og herefter behandle det ansøgte i forhold til bygningsreglement 2018. Alternativt vil forvaltningen meddele afslag til det ansøgte.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Teknikudvalget beslutter indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 2.

## **Beslutning**

Teknikudvalget, den 12. marts 2024

Ad 1) Godkendt.

## **Byplanudvalget, 13. marts 2024**

**Ad 2) Udvalget ser positivt på, at der kommer liv i Møllehuset og er principielt enige i den ansøgte ombygning af huset, samt at der kan placeres en ny bygning på grunden med den i ansøgningen ønskede anvendelse. Udvalget ser dog gerne en bearbejdning af den nye bygnings udtryk, således at denne bedre indgår i det eksisterende historiske kulturmiljø med Møllehuset fra 1877, f.eks. ved tilføjelse af sprosser på de store vinduespartier, bearbejdning af tagets udtryk, facadematerialer eller**

**lignende, eller at huset alternativt gives et mere organisk udtryk, jf. illustrationen på s. 23 nederst.**

## **Bilag**

Oversigtskort

Ansøgning

Resumé bemærkninger og indsigelser

Bemærkninger og indsigelser

Partshøringsvar fra ansøger

## **Punkt 12: Sagsbehandlingstider for byggesagsbehandling (Orientering)**

00.15.00-A00-61-18

### **Resume**

Forvaltningen orienterer kvartalsvist om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

### **Indstilling**

Forvaltningen orienterer om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

### **Problemstilling**

Kommunen har fortsat en lang sagsbehandlingstid. Den er dog nedadgående og det forventes at fortsætte. Sagsbehandlingstiden har været stagneret hen over vinteren, men der er nu godt flow i forhold til afvikling af nye sager.

Den forventede sagsbehandlingstid er faldet til fem måneder. 1. marts 2024 lå der 75 sager i kø.

### **Løsninger**

Sagskøen ligger over de mål forvaltningen har sat, men det forventes fortsat, at sagsbehandlingstiden ved udgangen af 2024 ligger tæt på de nationale servicemål.

I projekt Borgerrejser for Byggesag har Byggesagsafdelingen er der fastlagt fem temaer, der vil blive arbejdet videre med i foråret. Målet er at smidiggøre processen omkring ansøgning og sagsbehandling af byggesager. De fem temaer er:

1. Hjemmesiden – skal simplificeres
2. Breve – skal gøres mere forståelige for borgerne, herunder særligt mangelbrevene
3. Byggesagsprocessen – der skal være bedre forståelse og forventningsafstemning
4. Kommunikation – afveksling mellem skriftlig og mundtlig kommunikation
5. Ejer og ansøger – begge skal være med i processen

Ved at gøre processen omkring byggeansøgninger mere gennemsigtig for borgerne, er det forventningen, at der kan opnås en bedre gensidig forståelse mellem ansøger og myndighed. Dette bør medføre, at vi sammen hurtigere kan komme til en afgørelse af sagerne. Ved samtidig at forbedre kommunikationen, bør det samlet set medføre en hurtigere sagsbehandling, og der med et bedre sagsflow.

Forvaltningen vil forventeligt i august forelægge en sag for Byplanudvalget i forhold til det endelige udbytte af projekt Borgerrejser for Byggesag.

### **Strategisk ramme**

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

### **Videre proces**

Der arbejdes fortsat på nedbringelse af sagsbehandlingstiderne. Byplanudvalget bliver orienteret igen på mødet i juni 2024.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Orientering givet.

## **Bilag**

Dashboard

## **Punkt 13: Kommende sager**

00.01.00-A00-106-21

### **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 kommende møder:

- Planstrategi 2023
- Plangrundlag for tillæg 1 til Lokalplan DTU Campus (Space)
- Plangrundlag for ny lokalplan DTU Campus
- Lokalplan 308 for Ringerbakken, Skolebakken og en del af Virum Stationsvej
- Tillæg 1 til gældende lokalplan 219 for Hjortekær langs Jægersborg Dyrehave
- Kongevejen 93 - Lokalplanlægning mv.
- Område ved Parcelvej og Skolebakken - Lokalplanlægning mv.
- Bruun Rasmussen - Koncept for eventreklamer
- Virumvej 33 - Dispensation til etablering af parkeringspladser
- Bondebyen - Dispensation i forbindelse med etablering af overløbsbassin/gadekær
- Langs Hegnet 30 - Dispensation til opførelse af nyt enfamiliehus
- Kollemosevej 35C og 37 - Principiel udstykning
- Lundtofteparken - Dispensation til nedlæggelse af affaldsskakte

### **Beslutning**

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Orientering givet.

## Punkt 14: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

### Sagsfremstilling

1. Status på Naturstyrelsens etablering af velkomstindgange til UNESCO parforcelandskaberne i Nordsjælland

Sammen med A.P. Møller Fonden har Naturstyrelsen truffet beslutning om, hvorledes det ansøgte projekt for velkomstområder til parforcen kan tilføres en højere arkitektonisk kvalitet end først planlagt. Løsningen bliver, at projektet begrænses til at omfatte fire af de hidtil påtænkte syv velkomstindgange. De fire prioriterede indgange er:

- Kildeportvej i Gribskov
- Overdrevsvej i Store Dyrehave
- Fortunen ved Jægersborg Dyrehave
- Springforbi ved Jægersborg Dyrehave

Det er desuden besluttet at invitere tre anerkendte arkitektfirmaer til at give tilbud på opgaven som totalrådgiver. Som en konsekvens af dette ekstra led i processen er projektperioden forlænget. Naturstyrelsen forventer, at kunne indvie de fire velkomstindgange op til efterårsferien 2025.

2. Afrapportering af klagesager hos Nævnenes Hus

Nævnenes Hus har i 2023 truffet afgørelse i 5 sager, hvor der er klaget over afgørelser fra Byggesagsafdelingen. Nævnenes Hus har stadfæstet fire afgørelser. I den sidste sag, er klagen trukket tilbage.

3. Temamøde om lokalplaner på DTU – lokalplantillæg til DTU-Space og revideret ansøgning om ny lokalplan for DTU-Campus

Der er indkaldt til et temamøde om lokalplaner på DTU i forlængelse af Kommunalbestyrelsesmødet den 4. april 2024. På mødet vil DTU og deres rådgiver COWI fortælle om deres anmodning om hhv. et lokalplantillæg til DTU Space og ny lokalplan for DTU Campus.

DTU har i februar 2024 fremsendt ansøgning om etablering af en ny DTU-Space bygning på DTU. Realisering af projektet kræver et tillæg til den eksisterende Lokalplan 228. DTU præsenterer hovedindholdet i projektet. Sag vedr. plangrundlag for tillæg til lokalplan forelægges for Byplanudvalget på mødet i april 2024.

Ansøgning fra DTU om ny lokalplan for DTU Campus blev afvist af Byplanudvalget i 2023 med henvisning til trafikale forhold, som skal belyses yderligere. DTU har i februar 2024 fremsendt ny ansøgning om lokalplan samt revideret trafikanalyse. DTU og COWI præsenterer hovedindhold i lokalplanansøgningen samt trafikanalysen. Sag vedr. genfremlæggelse af plangrundlag for DTU-Campus forelægges for Byplanudvalget på mødet i april 2024.

### Beslutning

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Orientering givet.

## **Punkt 15: Lukket:**

00.01.00-A00-105-21

## **Punkt 16: Underskrift protokol**

00.22.00-A00-10-21

### **Beslutning**

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Godkendt.