

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 13-01-2021

Mødedato Onsdag d. 13. januar 2021 kl. 08:00

Mødested Skypemøde

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Nyt byggeri på DTU, Miljøvej 112 (Beslutning).....	4
Vedtagelse af Lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 med tilhørende kommuneplantillæg 11 (Beslutning).....	8
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	12
Lokalplanforslag 299 for Raadvad (Beslutning).....	13
Opdateret lokalplangrundlag for område nord for Nymøllevej til international skole (Beslutning)....	17
Hollandsvej 5A-E og 7A-B forespørgsel om til- og ombygning (Beslutning).....	23
Endelig vedtagelse af Lokalplan 272 for Ørholm Nord (Beslutning).....	26
Debatskabende aktivitet - Indhold, fokus og varighed (Beslutning).....	29
Solcelletage i boligområder (Drøftelse).....	31
Afgrænsning af Assistens Kirkegaard til fremtidigt parkområde (Beslutning).....	33
Kommende sager.....	35
Meddelelser.....	36
Lukket:	37

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

00.22.04-A21-4-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Godkendt.

Punkt 2: Nyt byggeri på DTU, Miljøvej 112 (Beslutning)

02.00.00-P21-115-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en dispensationsansøgning fra DTU, som ønsker at opføre en ny fire etagers laboratoriebygning, placeret på Miljøvej 112 i første kvadrant. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en dispensationsansøgning fra DTU, som planlægger at opføre en ny 4 etagers laboratoriebygning, placeret på Miljøvej 112 i første kvadrant (bilag). Inden der fremsendes detaljeret ansøgning om byggetilladelse, ønskes det afklaret, om der kan opnå dispensation for lokalplan 228. Således har Christensen & Co på DTUs vegne søgt om dispensation for lokalplan 228, § 6.6.1 til en bygningshøjde på 19 meter over terræn. Hertil er det forvaltningens vurdering, at bygningen tillige kræver dispensation for lokalplanens §§ 6.5.2 og 8.2 til ikke at markere fortætningszonens ydre grænse og anvende skifter som facademateriale udenfor fortætningszonen. Det ansøgte byggeri ligger dels i, dels udenfor lokalplanens fortætningszone A, jf. kortbilag 4.

Lokalplanbestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby.

Lokalplanen skelner, jf. § 6 mellem bebyggelse i og udenfor fortætningszoner, jf. kortbilag 4.

Af lokalplanens § 6.5.2 fremgår, for bebyggelse i fortætningszonen, bl.a. at bebyggelse der ligger ud til fortætningszonens yderste grænse, skal markere denne grænse således, at facadelinjen helt eller delvist flugter med denne grænse.

Af lokalplanens § 6.6.1 fremgår, for bebyggelse udenfor fortætningszonen, at bygningers facadehøjde ikke må overstige 12,5 meter over terræn, dog gælder for bygninger med ensidig tagflade at facadehøjden kun gælder for bygningens lave side, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 20 meter over terræn og kote 63, samt at taginstallationer kan overstige kote 63 med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Afslutningsvis fremgår det af lokalplanens § 8.2, for bebyggelse udenfor fortætningszonerne, bl.a. at det enten skal fremstå i gule eller mørke teglsten, beton og glas eller fremstå som lette, transparente bygninger i form af stål, glas m.v.

Ansøgers begrundet dispensation

I projektet begrundes facadehøjden på 19 meter med, at overskridelsen overholder højdebestemmelser fastsat efter § 6.6.1 for byggeri med ensidig taghældning, herunder en maksimale højde for ydervægge og tagflader på 20 meter over terræn og kote 63. Videre beskrives, at bygningen ikke vil være synlig fra sigtepunktet på 1,52 meter over Eremitageslottets øverste trappetrin, at højden sikrer, at de tekniske installationer integreres i bygningsvolumen, for derved at opnå et rent og homogent bygningsudtryk, samt at der med bygningens orientering netop ønskes at flette bygningsvolumen og skovbryn sammen og trække randskovens grønne område ind på campus i overensstemmelse med Koppelparets oprindelige tanke om en "skole i skoven" (jf. lokalplan 228, Redegørelsesdelen, Lokalplanens indhold, afsnit Ubebyggede arealer).

Arkitektonisk kvalitet og andre gode værdier

Byggesagsafdelingen har som baggrund for en dispensation bedt ansøger præcisere projektets arkitektoniske kvaliteter og andre værdier. I den forbindelse er der fra ansøger fremsendt en beskrivelse af projektets landskabelige, arkitektoniske og detaljemæssige kvaliteter.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at området mellem fortætningszonen og beplantningsbæltet mod Lundtoftegårdsvej, har en så beskeden størrelse og udstrækning, at det ikke vil være muligt at bebygge dette område i et rimeligt omfang. Videre vurderes fortætningszonens markering mod beplantningsbæltet som kun teoretisk markeret, da der i dag kun findes sparsom bebyggelse til denne afgrænsning, og hertil er den sydligt placeret nabobygning allerede i dag placeret både inden- og udenfor fortætningszonen.

Videre skal det pointeres, at selvom der i forbindelse med etablering af det ansøgte byggeri fjernes træer, berøres det i lokalplanen udlagte beplantningsbælte ikke. Derimod opstår og etableres et nyt haverum i mellemrummet mellem den ansøgte og en af de eksisterende bygninger.

Med hensyn til bygningens højde og facadebeklædning, er det forvaltningens vurdering, at den ny bygning primært vil have tilhørsforhold til fortætningszonens område, og at der derfor kan gives mulighed for opførelse i overensstemmelse med de af lokalplanens bestemmelser som er gældende indenfor fortætningszonen.

Afslutningsvis er det forvaltningens vurdering, at bygningen med udformning som en skiferbeklædt kube med markante reliefudskårne vinduespartier efter en fast rytme, fremstår med en høj arkitektonisk kvalitet. Hertil medvirker de på mellembygningerne grønne tage, de beplantede espalierer og de store vinduespartier i stueetagen til en naturlig overgang mellem bebyggelse og de omkringliggende grønne områder.

Lovgrundlag

Lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Byplanudvalget ønsker at forslaget sendes i høring, idet der er tale om et markant byggeri. Forvaltningen forelægger et høringskort for udvalget til godkendelse udenfor dagsordenen og vedlægges sagen.

Karsten Lomholdt (C) var fraværende under dette punkt.

Supplerende sagsfremstilling

Sagen har været sendt i høring (bilag). Forvaltningen har udarbejdet et notat med høringssvarene (bilag). Alle høringssvar er vedlagt sagen inkl. den skrivelse der er gået ud til beboerne i området (bilag).

Byplanudvalget, 2. december 2020

Afstemning:

For: A (2), F (1), B (1)

Imod: C (3),

Sagen standset og oversendt til Kommunalbestyrelsen.

C kan ikke godkende byggeriet, idet byggeriet har ensidig tagflade, som overstiger 12,5 meter i højden og er placeret ved fortætningszonens grænse. Endvidere mener C ikke, at byggeriet er i harmoni med Koppels stil ved anvendelse af gule eller mørke teglsten, beton, glas eller fremstår som et let, transparent byggeri i form af stål, glas.

C ønsker sagen oversendt til KMB

Udvalget ønsker et notat om udsigten til øvrige fremtidige byggerier og beskrivelse af restrummelighed i eksisterende lokalplaner.

Kommunalbestyrelsen, den 17. december 2020

Sagen blev tilbagesendt til Byplanudvalget, da der siden behandlingen er indkommet nye oplysninger i sagen.

Supplerende sagsfremstilling

DTU's rektor har ved mail af 9. december 2020 (bilag) bedt om at sagen fremmes, og herunder nævnt, at DTU ikke er uvillig til at ændre facademateriale, hvis dette kunne fremme sagen. Borgmesterens svar af 22. december 2020 (bilag) er vedlagt sagen, og DTU er på den baggrund inviteret til fremmøde før sagens behandling den 13. januar 2021.

Fra DTU er den 21. december 2020 modtaget forslag om, f.eks. at ændre facadematerialet fra grå naturskifer til f.eks. et plademateriale i lys/lys grå (bilag).

Fra Hjortekær Grundejerforening er bl.a. modtaget spørgsmål til, om sagen sendes i fornyet høring, anmodning om aktindsigt samt spørgsmål om lovhjælp til dispensation (bilag).

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Udsat.

Bilag

DTUs præsentation - DTU Miljø B112

Nybyggeri B112 DTU Miljø

Oversigtskort

Høringsområde

Høringsnotat

Høringskrivelse og -svar

Brev fra DTUs rektor

Borgmestersvar til Rektor Anders Bjarklev, DTU 5.pdf

Fra DTU - Bl.a. om alternativt facadeudtryk

Fra DTU - projektbeskrivel, bl.a. alternativt facadeudtryk

Fra Hjortekær grundejerforening - spm til sag

Punkt 3: Vedtagelse af Lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 med tilhørende kommuneplantillæg 11 (Beslutning)

01.02.05-P16-2-20

Resume

Forslag til lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 11/2017 med tilhørende miljørapport, har været i offentlig høring fra den 28. august 2020 til den 18. november 2020. Kommunen har modtaget 28 høringssvar. Lokalplan og kommuneplantillæg med tilhørende sammenfattende redegørelse foreslås endeligt vedtaget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. kommuneplantillæg 11/2017 vedtages endeligt,
2. lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 vedtages endeligt,
3. den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurdering af planerne godkendes,
4. udbygningsaftalen med bygherre vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 6. februar 2020 købstilbud og medfølgende dispositionsforslag for anvendelsen og bebyggelse af ejendommen, hvor det tidligere landbrugsmuseum havde til huse samt for ejendommen Virumgård.

Lokalplanforslaget (bilag) tager udgangspunkt i dispositionsforslaget. Der gives mulighed for opførelse af 15.000 m² etageareal, inklusive det tidligere landbrugsmuseum og Virumgårds hovedbygning, som begge forudsættes bevaret og istandsat. Hertil kommer kældre under terræn.

Formålet med lokalplan 302 er at

- fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål, kontor, håndværk - værksteder, samt lager
- fastlægge områdets anvendelse til detailhandel, særligt pladskrævende varegrupper - bilsalg
- fastlægge områdets anvendelse til publikumsorienteret service, udstilling og møde- og festlokaler
- sikre bevaringsværdige bygninger og beplantning
- sikre der etableres et beplantningsbælte mod lokalplanens sydlige afgrænsning, som bufferzone mod det bagvedliggende villakvarter
- sikre at ny bebyggelse mod skel mod vest og syd placeres, så denne medvirker til at dæmpe trafikstøj fra Lyngby Omfartsvej

Forslag til lokalplan 302 med tilhørende miljøvurdering og forslag til Kommuneplantillæg 11/2017 (bilag) med tilhørende miljøvurdering (bilag) har været i offentlig høring fra den 28. august 2020 til den 18. november 2020. Den offentlige fremlæggelse løb oprindelig fra 28. august til 23. oktober 2020 med indlagt borgermøde den 28. september 2020. Borgermøde den 28. september blev aflyst på grund af Covid-19. Der blev afholdt et digitalt borgermøde den 3. november 2020. Referat fra mødet er vedlagt (bilag).

I løbet af høringsperioden har kommunen modtaget 28 høringssvar til planforslagene, og den tilhørende miljørapport, se vedlagte høringsnotat (bilag) med forvaltningens bemærkninger.

Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende emner:

- Trafik, hastigheden på Kongevejen, parkering på omliggende boligveje
- Virksomhedsstøj og trafikstøj, overholdelse af støjgrænser for virksomheder særligt med fokus på koncerter i den kommende park og etablering af festlokaler. Refleksion af trafikstøj, forslag om støjvold ud mod Lyngby Omfartsvej.
- Byggerummeligheden, særligt højden på lokalplanens bebyggelse, men også rummeligheden
- Indbliksgener, stedsegrønt beplantningsbælte med større bredde, forbud mod vinduer i sydfacaden

Forslag til ændringer i lokalplanforslaget fra bygherren

Under den offentlige høring har bygherren arbejdet videre med projektet, bl.a. på baggrund af et dialogmøde med naboer i begyndelsen af høringsperioden. Bygherren har fremsendt et katalog med forslag til ændringer, som bygherren ønsker indarbejdet i den endeligt vedtagne lokalplan. Ændringsforslagene handler især om, at de forskellige anvendelser flyttes imellem delområderne i lokalplanen. Ændringskataloget er sendt til alle i høringskredsen og blev offentliggjort den 27. oktober 2020. Ændringsforslagene blev endvidere præsenteret af bygherren på det digitale borgermøde den 3. november 2020. Kataloget overforslag til ændringer er vedlagt (bilag).

Hovedindholdet i rokaden er følgende:

Festlokaler flyttes til ny bygning i delområde C, Virumgård. Det indebærer nærhed til restaurantens køkken og øvrige faciliteter. Det indebærer ligeledes, at den bygning, der skal bruges som festlokale, kan lydisoleres og i det hele taget indrettes med størst mulig støjdemping for øje.

Første sal på det tidligere landbrugsmuseum forbeholdes til udstillingsformål. Det indebærer en langt mindre indgribende ombygning af den bevaringsværdige bygning, både med hensyn til ventilation, brandkrav, forstærkning af konstruktioner og andre installationer. Bygningen vil blive anvendt i overensstemmelse med bygningens oprindelige formål. Tagetagen indrettes til kontorer og mødelokaler.

Værksteder flyttes til delområde D, lagerbygningerne/bilhotellet. Værkstedet indbygges i selve hallerne. Det indebærer den fordel, at værksteder og opmagasinerede biler befinder sig under samme tag.

De nye bygninger i delområde E langs sydskellet ønskes ændret til udstillings- og mødelokaler.

Antallet af etagemeter ønskes ændret således, at der indenfor delområde D, bilhotellet kan bygges flere m², mens der i delområde C og delområde E kan bygges færre m². Den samlede bebyggelse forbliver på 15.000 m², inklusive de to bevaringsværdige bygninger

Desuden er der ønske om at give mulighed for valmede tage i delområde B, bilsalg og delområde E, og der Ligeledes ønskes der mulighed for større glaspartier/vinduer inden for delområde B og delområde E.

Forvaltningens vurdering: De påtænkte flytninger af anvendelser inden for delområderne giver en bedre og mere nabovenlig funktionalitet inden for lokalplanområdet. Logistikken inden for området og dermed også bygningernes infrastruktur forenkles betydeligt. På den baggrund anbefaler forvaltningen, at bygherrens ændringsforslag tages til efterretning.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanforslaget

Der tilføjes endnu et punkt til retsvirkninger. Det er en præcisering af, at kommunen under visse omstændigheder har pligt til at overtage bygninger, der udpeges som bevaringsværdige mod erstatning, jf. planlovens § 49.

Det skrives sædvanligvis i lokalplaner, der fastlægger bestemmelser om bevaring af bygninger. Tilføjelse har været i høring hos bygherren i perioden 4. september 2020 til 2. oktober 2020, og bygherren har meddelt, at tilføjelsen kan godkendes.

I adskillige høringssvar efterlyses der stedsegrøn beplantning i delområde F, beplantningsbælte mod sydskellet. I lokalplanforslagets § 8.1 er anført, at som buske kan plantes slåen, hyld og almindelig hassel, og som træer kan plantes navr, avnbøg, alm. hvidtjørn, skovæble, hæg, stilkeg, vintereg, skovfyr, lærk, bøg, birk, fuglekirsebær og Virumgårdæblet.

Plantelisten er et udtryk for en blanding af hjemmehørende arter og træer og buske, der i øvrigt er at finde i haven til Virumgård. Forvaltningen foreslår plantelisten suppleret med taks, bjergfyr, rødgran og sitkagran der er tilpasset.

Flere naboer efterlyser, at der kommer et forbud mod vinduer i sydfacaden på lagerbygning/bilhotel i delområde D og de nye bygninger langs sydskellet i delområde E. Det er jf. § 12.2 en forudsætning for ibrugtagning, at der etableres et 9 m tæt plantebælte mellem sydskellet og de nye bygninger. Forvaltningen vurderer, at plantebæltet sammen med bestemmelsen i § 6.4 om, at der kun må isættes vinduer og glaspartier i stueetagen vil være tilstrækkelig sikring mod indbliksgener i baghaverne på Gartnersvinget. Desuden foreslår forvaltningen at lokalplanen tilføjes en bestemmelse om der kun må isættes vinduer og glaspartier i stueetagen i delområde E.

Ændringsforslagene er præciseret i vedlagte skema over forslag til ændringer af planforslag. (bilag)

Brev til udvalgsmedlemmer af 7. december 2020

Efter høringsperiodens udløb, er der fremsendt et brev til medlemmerne i Byplanudvalget og Teknik-og Miljøudvalget (bilag) fra beboere i Gartnerhaven og Gartnersvinget. Hovedindholdet i brevet er følgende: Kommunen skal etablere permanent støjmåling i skel til naboer for at sikre, at støjgrænser overholdes, den maksimale højde nedsættes til 1½ etage og beplantningsbæltet øges til 20 meter. Disse emner er behandlet i forbindelse med besvarelsen af de ordinære høringssvar. Desuden beder beboerne om, at der indgås en erstatningsaftale mellem byherre og grundejere som i tilfældet med Base Camp, inden lokalplanen vedtages endeligt. Dette er et privatretligt spørgsmål og byherren er gjort opmærksom på ønsket fra beboerne i Gartnerhaven og Gartnersvinget.

Kommuneplantillæg 11/2017

Der er høringsperioden kommet et høringssvar fra Kroppedal Museum til forslag til Kommuneplantillæg 11/2017. Kroppedal Museum oplyser, at der er konstateret væsentlige, jordfaste fortidsminder på arealet, der er omfattet af museumslovens §27 (LBK nr. 358 af 08/04/2014). Kroppedal Museum skal foretage en arkæologisk udgravning af fortidsminderne før byggemodning. Forvaltningen foreslår, at disse oplysninger tilføjes kommuneplantillæggets ramme 3.3.41 for Virumgård Nord.

Udbygningsaftale

Der er udarbejdet en udbygningsaftale (bilag), som omhandler infrastrukturelle tiltag. Ejer forpligter sig til at bidrage økonomisk til infrastrukturelle et firbenet signalreguleret kryds ved Kongevejen/Bjørn Wiinblads Vej.

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

I forbindelse med planforslagene er der udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten har været i høring parallelt med forslag til lokalplan 302 og forslag til kommuneplantillæg 11/2017. På baggrund af høringssvarene er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse (bilag).

Den sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen indeholder en redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan udtalelserne fra offentlighedsfasen er taget i betragtning ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. Miljørapporten indgik i høringsperioden som et bilag til lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg. Ved vedtagelse af lokalplan 302 og kommuneplantillæg 11/2017 erstattes miljørapporten af den sammenfattende redegørelse.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 24, 25, 26 og 27.

Planlovens § 21b om udbygningsaftaler.

Lov om miljøvurdering § 32.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt 1-2.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler indstillingspunkt 3.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt 4.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Udsat.

Bilag

Lokalplanforslag 302

Forslag til kommuneplantillæg 11-2017

Miljørapport

Referat af borgermøde den 3. november 2020

Høringsnotat til lokalplanforslag nr 302 og kommuneplantillæg

Bygherrens forslag til ændringer til forslag til lokalplan 302

Ændringsforslag til lokalplan 302

Brev fra naboer Gartnersvinget/Gartnerhaven

Udbygningsaftale Kongevejen 79 -83A

Miljørapport, sammenfattende redegørelse

Punkt 4: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)

01.04.00-P19-26-19

Punkt 5: Lokalplanforslag 299 for Raadvad (Beslutning)

01.02.05-P16-9-20

Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte den 9. november 2020 at nedlægge § 14-forbud og igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for området. Lokalplanforslag 299 for Raadvad foreslås fremlagt i offentlig høring i 8 uger. Forvaltningen foreslår, at der holdes et borgermøde i høringsperioden. Lokalplanforslaget vurderes ikke at ville medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det foreslås, at der ikke udarbejdes en miljørapport. Rudersdal Kommune forelægger ligeledes Lokalplanforslag 299 for Raadvad til politisk behandling i januar 2021.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Forslag til lokalplan 299 for Raadvad offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
2. høringsområdet godkendes,
3. der afholdes borgermøde om planforslaget i høringsperioden,
4. der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslaget.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byplanudvalget besluttede den 19. februar 2020 at varsle et forbud i henhold til Planlovens § 14, idet udvalget ønskede at afsøge mulighederne for at udarbejde ny lokalplan, der i endnu højere grad end nuværende lokalplan 187 sikrer områdets kulturarv samt anvendelsen til håndværk, kunsthåndværk, viden og formidling af bygningshåndværk og natur. Teknik- og Miljøudvalget tog den 19. februar 2020 Byplanudvalgets beslutning til efterretning.

På den baggrund varslede forvaltningen den 4. marts 2020 forbud i henhold til Planlovens § 14 mod matrikulære ændringer begrundet med:

- at kommunen ønsker at bevare den unikke kulturhistoriske sammenhæng mellem erhverv og beboelse, der er i Raadvad-området. Ved den ansøgte matrikulære ændring vil denne unikke kulturhistoriske sammenhæng mellem erhverv og beboelse forsvinde, da der vil ske en opsplitning i erhverv og beboelse.
- at kommunen har til hensigt at udarbejde en ny lokalplan for området, der i endnu højere grad end den nuværende lokalplan sikrer områdets kulturarv og sikrer områdets anvendelse til håndværk, kunsthåndværk, viden og formidling af bygningshåndværk samt natur.

Kommunalbestyrelsen behandlede sagen på mødet den 9. november 2020 og godkendte, at der nedlægges § 14-forbud, og at arbejdet med en ny lokalplan (bilag) for området igangsættes. Rudersdal Kommune har givet Lyngby-Taarbæk Kommune medhold i, at området skal holdes samlet for at sikre Raadvads kulturhistoriske bevaringsværdier, og at der ved udarbejdelse af en ny lokalplan, så bør denne omfatte hele Raadvad.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Rudersdal Kommune og i Lyngby-Taarbæk Kommune. Lokalplanforslagets afgrænsning følger stort set afgrænsningen i den gældende Lokalplan 187 for Raadvad i Dyrehaven (bilag). Dog er området udvidet lidt, så lokalplanen omfatter mere af vejen "Raadvad", og hele busvendepladsen samt haverne syd for Mølledammen.

Formålet med lokalplanen

Det er lokalplanens formål at:

- sikre områdets kulturarv og landskabskarakter samt områdets anvendelse til håndværk, kunsthåndværk, anden publikumsorienteret service, boliger samt viden og formidling af bygningshåndværk og natur,
- sikre området som et attraktivt udflugtsformål med rekreative og landskabelige interesser,
- sikre opretholdelse af det bestående kulturmiljø i form af den unikke kulturhistorie, herunder oplevelsen af den historiske sammenhæng mellem fabriksområdet og de gamle arbejderboliger,
- fastholde områdets matrikulering som en del af områdets kulturhistorie,
- udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

Anvendelse

Lokalplanens område må kun anvendes til rekreativt område indeholdende en blanding af boliger, håndværkspræget erhverv, samt publikumsorienteret service og formidling. Lokalplanområdet er opdelt i 7 delområder, svarende til delområderne i den gældende lokalplan 187. Anvendelsen inden for de 7 delområder svarer til den anvendelse, der er gældende i dag, undtagen for delområde D og E.

Inden for delområde D er anvendelsen udvidet til, udover institution for børn, unge og ældre, også at kunne anvendes til helårsboliger, dog maks. 2 boliger. Der tillades desuden indrettet værksteder i stueetagen i tilknytning til den enkelte bolig. Værkstederne må kun drives af dem, der bebor de pågældende boliger, og indretningen til værksteder skal være godkendt af kommunalbestyrelsen. Ejendommen tillades desuden også anvendt til udflugtsformål, formidling- eller undervisningsformål, der efter kommunalbestyrelsens opfattelse kan indpasses i Raadvads særlige miljø.

Inden for delområde E er anvendelsen udvidet til, udover vandrehjem, også at kunne være til hotel / pensionat. Dette tillades kombineret med restaurant- / café- / konferencefaciliteter. Området tillades desuden anvendt til udflugtsformål, der efter kommunalbestyrelsens vurdering kan indpasses i Raadvads særlige miljø.

Bebyggelsens omfang

Der gives ikke mulighed for yderligere bebyggelse i området. For havearealerne mod Mølle dammen gælder dog, at der ikke må opføres nogen faste anlæg eller bebyggelse (f.eks. havemure, skure, drivhuse mv.) der er højere end 1,2 m, således kigget over Mølle dammen til bebyggelsen syd for dammen sikres.

Udstykninger

Det er ikke tilladt at foretage matrikulære ændringer, dog gives der undtagelsesvis mulighed for at, havearealerne mod Mølle dammen kan overføres til den syd for beliggende ejendom 1b af Jægersborg Dyrehave, Taarbæk, fordi haverne anvendes af beboerne på matr. nr. 1b, og fordi haverne oprindeligt har hørt inde under selvsamme ejendom. Mølleåens sydligste sideløb kan udskilles matrikulært, hvorefter åløbet bliver en del af matrikel 6a af Jægersborg Dyrehave, svarende det nordlige åløb på ejendommen. Endelig åbnes der mulighed for, at del af den eksisterende naturskole, beliggende i Rudersdal Kommune, vil kunne frastykkes, således at Naturstyrelsens Hovedstadens naturformidling kan fortsættes sit samlede virke.

Herudover må der hverken udstykkes nye ejendomme, ske sammenlægninger eller foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler, dog kan udlæg af vejarealer og lignende mindre, tekniske forhold foretages med kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.

Bebyggelsens udseende

Da bebyggelsen både er fredet og bevaringsværdig må den ikke ændres uden tilladelse fra både kommunalbestyrelsen og Slots- og Kulturstyrelsen. Der vil i forbindelse med evt. ansøgninger blive foretaget en konkret vurdering af, om det ansøgte er i overensstemmelse med bygningens arkitektur og historie. For såkaldt "sekundær bebyggelse", såsom skure, vognporte, overdækninger mv. er det fastsat at disse kun må opføres i træ, malet mørkegrøn eller mørkerød. Tage skal beklædes med tagpap eller røde tagsten.

Bebyggelsens omfang

Lokalplanen sætter en maks. størrelse på 200 m² for de enkelte enheder i delområde B, så der kan sikres en vis variation i områdets erhverv. De forskellige enheder svinger i dag fra 18 m² - 425 m² (naturskolen).

Hegning

Der er særlige områder, som er kendetegnet ved at være heget med lave, lodrette rafter. Dette særkende sikres i lokalplanen. Andre steder gives der også mulighed for lave, levende hegn suppleret med trådhegn. For at bevare den sammenhængende karakter af fabriks- / værkstedsområdet (delområde B) må der slet ikke hegnes her.

Bevaring

Lokalplanen lægger et "ekstra lag" beskyttelse oven på de eksisterende bygningsfredninger og fredning af anlæg, i det der udpeges bevaringsværdige bygninger og haveanlæg. Derudover fastsættes det, at hovedadgangsvejen "Raadvad" skal bevares i sin overordnede udformning og udtryk. Udpegningerne betyder, at både Slots- og Kulturstyrelsen og kommunen skal give tilladelse til ydre ændringer af bygninger. Såfremt en bygning affredes vil der stadig gælde et nedrivningsforbud i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Beplantning

Der udpeges bevaringsværdige træer og hække (ved Raadvad Kro og vandrerhjemmet), som er særligt markante i området.

Høring og borgermøde

Det foreslås, at Lokalplanforslag 299 for Raadvad sendes i offentlig høring i 8 uger inden for det viste høringsområde (bilag). Lokalplanforslaget fremsendes desuden til de på bilaget nævnte myndigheder og interessenter. Det foreslås samtidig, at der afholdes et borgermøde i løbet af høringsperioden. Alt efter den aktuelle Covid-19 situation vil det blive vurderet om borgermødet skal afholdes fysisk eller digitalt.

Miljøscreening

Lokalplanforslaget er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering (bilag). Lokalplanforslaget vurderes ikke at ville medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det foreslås, at der ikke udarbejdes en miljørapport. Afgørelse om, at der ikke udarbejdes miljørapport bliver annonceret samtidig med lokalplanforslaget.

Lovgrundlag

Planlovens § 14 om nedlægning af forbud mod forhold, der kan hindres ved en lokalplan.

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

Miljøvurderingslovens § 33 om offentliggørelse af afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler pkt. 1-3.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler pkt. 4.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Udsat.

Bilag

Lokalplanforslag 299 for Raadvad

Miljøscreeningsskema - lokalplanforslag 299

Lokalplan 187 for Raadvad i Dyrehaven

Høringsområde Lokalplanforslag 299 for Raadvad

Punkt 6: Opdateret lokalplangrundlag for område nord for Nymøllevej til international skole (Beslutning)

01.02.05-P16-6-19

Resume

På baggrund af beslutning i Byplanudvalget den 13. maj 2020 om forlængelse af proces for etablering af international skole ved Nymøllevej, fremlægges et opdateret lokalplangrundlag som er en opdatering af det på Byplanudvalget den 18. marts 2020 godkendte lokalplangrundlag. Der er fra bygherres side lavet miljøundersøgelser, trafikanalyse og udarbejdet skitseprojekt over de ønskede fysiske tiltag på ejendommen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at,

1. det opdaterede lokalplangrundlag godkendes,
2. der udarbejdes en miljørapport for forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, og at rapporten forventes afgrænset til at omfatte: trafikale forhold, støjforholdene, lugt og luftforurening, afværgeforanstaltningers visuelle påvirkning samt forekomster af bilag IV arter og rødlistede arter.

Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlægger med denne sag et opdateret lokalplangrundlag for etablering af international skole på Nymøllevej 59-85 i Lundtofte. Forvaltningen har på Byplanudvalgets møde den 18. marts 2020 redegjort for processen og udarbejdet en planmæssig vurdering.

Siden sagerne i foråret har grundejers rådgivere og Rygaards Internationale Skole fået afklaret de konkrete ønsker til skolens fysiske udformning og funktioner, herunder udendørsarealer, samt lavet nødvendige miljøundersøgelser, som skal belyse konsekvenserne ved at placere en skole i et erhvervsområde.

Rygaards Skole har fremsendt et skitseprojekt, som beskriver deres ønsker til en fremtidig skole på Nymøllevej 59-85 samt miljøundersøgelser (bilag).

Rygaards Internationale Skoles vision

Rygaards Internationale Skole ønsker etapevis at konvertere de eksisterende bygninger til klasselokaler og fællesfaciliteter for elever og lærere m.m. for ca. 750 elever fordelt på 80 elever i fire børnehaveklasser 480 elever i 20 skoleklasser og 190 antal elever i 10 gymnasieklasser. I første omgang vil skolen blive etableret med grundskole og daginstitution i den vestlige bygning, med mulighed for fortsat udnyttelse til kontor- og serviceerhverv i den østlige bygning. Ad åre er det planen, at etablere internationalt gymnasium i den østlige fløj, således at hele bygningsmassen anvendes til skoleformål. Grundejer ønsker en mulighed for at udmatrikulere den østlige fløj. I hovedtræk indgår følgende ønsker til fysiske tiltag:

Bygninger:

De eksisterende bygninger bevares, men tilpasses ved at tilføje nye facader med fordelingsgange i samme takt som den eksisterende bygning. Dette ønskes for at sikre en tilstrækkelig størrelse af klasseværelserne, samtidig med at de nye facader kan dæmpe støj fra Helsingørmotorvejen og beregnet maksimalt støjniveau fra omkringliggende virksomheder.

Der tilføres en ny indgangsbygning med glasfacade, som er tilpasset de eksisterende bygningers arkitektur, med en kolonnade foran glasfacaden i den nye dobbelthøje indgangsbygning.

Tjenesteboliger:

For at kunne tiltrække internationale lærere ønskes en ny fløj med 5-10 små tjenesteboliger til skolens ansatte, der er placeret mellem de to eksisterende bygninger. Boligerne vil få adgang til et udendørs opholdsareal på østsiden af bygningen, som skal afskærmes pga. støj fra Helsingørmotorvejen og beregnet maximal støj fra de omkringliggende virksomheder.

Idrætshal:

Det er skolens ønske at opføre en idrætshal, placeret tæt på Nymøllevej i den vestlige del af ejendommen, der tænkes opbygget som en betonrammekonstruktion med samme takt og med udfyldningsmurværk i samme brune sten som det eksisterende byggeri. Bygningen vil være i samme højde som det eksisterende byggeri, dog vil støjskærme være højere. Det er skolens ønske, at den kan anvendes til store forsamlinger og sport - såsom håndbold, fodbold og badminton. Oven på gymnastiksalen ønskes en indhegnet boldbane / legeplads, som alternativt kan indpasses ved siden af hallen på terræn. Det er Rygaards intention at åbne gymnastiksalen for offentligheden udenfor skolens åbningstid. Der er udarbejdet fire visualiseringer af idrætshallen, set fra Nymøllevej. To visualiseringer med og uden støjskærm, samt en halvt nedgravet hal, med og uden skærm (bilag).

Udendørs opholdsarealer og skolegård:

Området er påvirket af støj fra Helsingørmotorvejen og beregnet maksimal mulig støj fra omkringliggende virksomheder. På baggrund af støjundersøgelsen (bilag) er det foreslået, at lave en delvis overdækning af den kommende skolegård som placeres tæt på byggeriet, for at overholde støjgrænserne på de primære opholdsarealer. Ligeledes vil boldbanerne på taget, eller alternativt ved siden af idrætshallen skulle støjskærmes med transparente støjskærme.

I træbeplantningen ud mod Nymøllevej overvejes det at nogle få (1-3) træer fjernes, så gymnastikbygningens glasfacade åbnes op mod Nymøllevej. Dette er ikke afgørende for projektet. Mellem de to eksisterende bygninger ønskes etableret en skolegård, samt sekundære opholdsarealer. De resterende parkeringsarealer og andre befæstede arealer beplantes med rækker af opstammede træer. Den resterende del af grunden er omfattet af Mølleåfredningen og udlægges til rekreativt grønt område, som vil kunne anvendes rekreativt af skolen.

Parkering:

Der findes i dag ca. 190 afmærkede parkeringspladser på adressen Nymøllevej 59-85. I beregningen af parkeringsbehovet er der regnet med to scenarier. I scenarie 1 oprettes grundskole, dagtilbud og gymnasium, mens den lille bygning i scenarie 2 i stedet for gymnasium anvendes til erhverv. I 2033 vil skolen have nået sit maksimale antal elever, lærere og øvrige ansatte. I scenarie 1 bør der opretholdes 54 parkeringspladser samt en afsætningsbane med plads til seks køretøjer. I scenarie 2 bør der opretholdes 130 parkeringspladser samt en afsætningsbane med plads til otte køretøjer.

Rygaards Skole forventer, at en stor del af skolens elever kommer til skolen i bil, og der planlægges derfor for en del afsætningspladser (Kiss & Ride) samt en adskillelse af cykler og biltrafik. Parkeringsbehovet er baseret på bygherres rådgivers trafikanalyse (bilag).

Friareal:

Ejendommen udgør et areal på ca. 34.000 m². Det nuværende bygningsareal udgør ca. 9.500 m² etageareal. Projektet tilføjer ca. 3.000 m² i form af idrætshal, tjenesteboliger og fordelingsgange, således at den samlede bygningsmasse udgør ca. 12.500 m².

Skolegården og den indhegnede boldbane udgør et primært opholdsareal på 2.600 m², hvilket svarer til et opholdsareal på 21%. Eleverne har yderligere adgang til ca. 14.400 m² friareal i den fredede ådal. Mellem tjenesteboliger og fredningslinjen etableres en privathave på 300 m² som opholdsareal til boligerne, hvilket svarer til 75% af etagearealet af boligerne.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at de ønskede fysiske tiltag på ejendommen vil bidrage til et løft af bygningernes anvendelse, samtidig med at bygningernes karakter bibeholdes, herunder materialer og proportioner. Forvaltningen vurderer, at en ny idrætshal vil kunne bidrage til det lokale foreningsliv i aftentimerne og weekenden, da den planlægges åbnet for offentlig adgang.

Forvaltningen anbefaler, at skitseprojektet lægges til grund for den efterfølgende lokalplan og kommuneplantillæg.

Miljøundersøgelser

Der er fra grundejers rådgiver lavet undersøgelser af trafik, vej- og virksomhedstøj, lugt og luftforurening, samt naturundersøgelser, i forbindelse med forberedelse af miljøvurderingsrapport til lokalplanforslag (bilag).

Disse indledende miljøundersøgelser peger på, at etablering af en skole i området kan lade sig gøre ved etablering af afværgeforanstaltninger i forhold til støj fra omgivelserne. Der udestår dog en juridisk afklaring af de anvendte støjgrænser i støjregningerne. Fastlæggelse af støjgrænserne skal ses i forhold til, hvor meget facaderne og de primære udendørs opholdsarealer skal støjafskærms. Dette skal fastlægges i forbindelse med miljørapporten og planforslagene. Der er en usikkerhed vedrørende om lugtgrænserne kan overholdes ved den ændrede anvendelse fra industri til mere følsom anvendelse, idet der ikke er indhentet oplysninger fra virksomhederne i området. Dette skal afklares i forbindelse med miljørapport for planforslagene.

Trafik

Ejendommen Nymøllevej 59-85 henligger i dag med en tom kontorbygning, som, hvis den var udnyttet til kontor, ville have et væsentligt anderledes trafikbillede, end det billede, der ses i dag.

Som forudsætning for vurderingen af trafikken på det nærliggende vejnet, og for rettidig fremtidssikring af dette, er der taget udgangspunkt i dels eksisterende forhold, dels den forventede byudvikling i området i øvrigt frem til år 2030 samt trafikken, som denne byudvikling genererer, dels ibrugtagningen af Letbanen fra 2025, dels den forventede trafik fra skolen.

Kommunalbestyrelsen har den 06. februar 2020 godkendt skitseprojekt for Lundtoftegårdsvej og givet anlægsbevilling til ombygning af strækningen mellem Rævehøjvej og Lundtoftevej med forventet anlæg i 2022. Det godkendte skitseprojekt er projekteret i forhold til den forventede byudvikling i området frem til 2030, og trafikken som denne genererer, dog ekskl. trafik til ejendommen Nymøllevej 59 - 85, da den var tom på det tidspunkt og ej heller en international skole på Nymøllevej, da denne på daværende tidspunkt ikke var planlagt. Det godkendte skitseprojekt indeholder således en ombygning af krydset Lundtoftevej-Lundtoftegårdsvej-Nymøllevej med blandt andet anlæg af højresvingsbane på Lundtoftevej (vestlige vejben) og venstresvingsbane på Lundtoftevej (østlige vejben) (bilag).

Denne godkendte krydsombygning indgår også som forudsætning for vurderingen af trafikafviklingen i 2030 med fuld udbygning af en kommende international skole.

Den foreliggende analyse omfatter beregning af trafik og kapacitetsanalyse af krydset Lundtoftgårdsvej-Lundtoftevej-Nymøllevej for tre scenarier: Et basisscenarie med den nuværende lovlige udnyttelse til kontor, scenarie 1 med en fuldt udbygget international skole og scenarie 2 med delvis international skole og gymnasium, delvis kontorerhverv og cateringvirksomhed.

På trods af de allerede besluttede ændringer i krydset Lundtoftevej-Lundtoftgårdsvej-Nymøllevej viser kapacitetsberegninger i trafikanalysen for alle tre scenarier, at de største udfordringer vil opstå i dette kryds. Trafikanalysen viser således, at i alle tre scenarier vil kapaciteten i krydset Lundtoftevej-Lundtoftgårdsvej-Nymøllevej blive forringet.

I basisscenariet kan kapaciteten i krydset forbedres ved at foretage signalændringer. I scenarierne 1 og 2 generes mere trafik til ejendommen, og der kan således i disse to scenarier opstå behov for en ekstra højresvingbane i krydssets østlige vejben. Etableringen af en ekstra højresvingbane vil forbedre kapaciteten betragteligt i krydset. Trafikanalysen indeholder endvidere anlægsoverslag for anlæg af ekstra svingbane.

Forvaltningen vurderer, at behovet for ekstra svingbane skal undersøges nærmere i forbindelse med udarbejdelse af miljørapporten ved Bygherre, herunder behovet for arealerhvervelse. Forvaltningen tager derfor forbehold for anlægsoverslaget. Såfremt der skal ske yderligere ændringer i krydset Lundtoftevej-Lundtoftgårdsvej-Nymøllevej vil der skulle forelægges en separat sag herom, da det vil give mening, at en eventuel ekstra højresvingbane indarbejdes i det godkendte projekt og anlægges samtidig med den planlagte krydsombygning. Det undgås dermed, at krydset skal ombygges i flere gange med gene for trafikanter. Der forventes endvidere en økonomisk besparelse ved udførelse som et samlet projekt.

For at sikre de gode trafikale forhold for de elever, der vil cykle til skolen, anbefaler trafikanalysen, at der etableres en adgang fra Nymøllevej til skolens cykelparkeringområde, som alene kan benyttes af lette trafikanter. Det anbefales, at der ud for denne stiadgang etableres en krydsningshelle, så krydsning af Nymøllevej kan foretages i to tempi.

Støj

Området er støjbelastet fra Helsingørmotorvejen og fra omkringliggende virksomheder ved deres maksimalt tilladelige støjniveau og på en stor del af området, samt dele af facaderne er den vejledende støjgrænse være overskredet. Det betyder, at der skal foretages afværgeforanstaltninger i form af fx. støjafskærmning, overdækning og støjisolering af facader. Det vil især være de udendørs opholdsarealer som skolegård og øvrige opholdsarealer, der skal skærmes mod støj. I projektet har bygherre valgt muligheden for, at overdække en del af skolegården og opføre gennemsigtig (glas) støjskærm ved arealerne på taget af idrætshallen. Herudover er der tilføjet nye facader med fordelingsgange, som, sammen med nye vinduer, kan støjisolere facaderne, så det indendørs støjniveau kan overholdes.

Lugt og Luftforurening

Bygherres rådgiver har lavet en vurdering (bilag) af, om gældende og vejledende grænseværdier for luftforurening og lugt vil være overholdt for personer, der opholder sig i ejendomme placeret Nymøllevej 59-85 i Kgs. Lyngby. Luftkvaliteten i området vurderes generelt at være god. Det betyder, at baggrundsforureningen ikke har nogen væsentlig indflydelse på den samlede luftkvalitet. Der er derfor udelukkende set på kravene for forureningsbidrag fra aktuelle virksomheder i naboområdet. Virksomheder i området antages i dag at overholde grænseværdierne for luftforureningsbidrag iht. kravene for industriområder og for de byggehøjder, der i dag er gældende i området. Dersom byggehøjden for Nymøllevej 59-85 ikke ændres, vil der derfor her ikke være en ændret forureningsbelastning. Da grænseværdien for lugt for områder anvendt til boliger og institutioner imidlertid er lavere end for industrianvendelse, kan det dog ikke udelukkes, at kravene til lugt vil være overskredet. En nærmere afklaring af dette skal ske i forbindelse med miljørapporten.

Naturundersøgelser

Lyngby-Taarbæk Kommune har, i forbindelse med miljøundersøgelserne for projektet, efterlyst, at omfanget af rødlistede arter og bilag IV-arter i området kortlægges nærmere. I undersøgelsen af området vurderes det, at der ikke er konflikter mellem projektet og natur eller særlige arter i området. Der er ikke registreret særlige naturinteresser eller flagemusegnede træer inden for de arealer hvor der skal opføres nye bygninger (bilag).

Kommuneplantillæg

Den gældende kommuneplanramme 5.4.91 Nymøllevej fastsætter anvendelsen til kontor- og serviceerhverv og den maksimale bygningshøjde til 3 etager, samt et maksimalt etageareal på 40.580 m² for hele rammeområdet. I kommuneplanstrategien er det nævnt, at "Området er p.t. udlagt til henholdsvis kontorformål samt industri/håndværk. Der overvejes ændringer i anvendelsen af området til fx videnserhverv og undervisningsformål. Planlægning kører i eget forløb."

Det er en forudsætning for realisering af et projekt med undervisningsformål og tjenesteboliger, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggør blandede byfunktioner. Desuden skal fastsættes i det nye kommuneplantillæg, at etageareal til undervisning maksimalt må være 13.000 m².

I det videre arbejde med lokalplanforslaget skal det undersøges yderligere;

- hvorledes muligheden for tjenesteboliger kan realiseres, særligt i forhold til anvendelsesbestemmelse, friareal, parkering etc.
- Parkering vil blive endelig fastsat i forbindelse med fremsættelse af lokalplanforslag, da det afhænger af den konkrete anvendelse af bygningerne.
- Hvilken konsekvens de trafikale forhold undersøgt i trafikanalysen har for kommunens projekt for udvidelse af krydset Lundtoftevej-Lundtoftegårdsvej-Nymøllevej.
- En juridisk afklaring af, hvilke støjgrænser der gælder for ejendommen i dag og ved den fremtidige anvendelse til skole

Forvaltningen forventer at arbejde videre mod en fremlæggelse af et lokalplanforslag primo 2021 med henblik på endelig vedtagelse sensommeren 2021.

Lovgrundlag

Planloven, kapitel 6.

Økonomi

Bygherre afholder udgifter til miljørapporten, herunder endvidere til blandt andet eventuelle yderligere analyser af behovet for en højresvingsbane i krydset Lundtoftevej-Lundegårdsvej-Nymøllevej samt støttehelle på Nymøllevej.

Finansiering af en eventuel ekstra højresvingsbane og støttehelle på Nymøllevej skal afklares nærmere, herunder evt. udbygningsaftale, inden fremlæggelse af kommuneplantillæg og lokalplanforslag, herunder finansiering af ekstra omkostninger ved bl.a. omprojektering af det godkendte projekt, udførelse, og tilsyn m.v. Se afsnit om trafik i sagsfremstilling ovenfor.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget behandler punkt 1.

Teknik og Miljøudvalget behandler punkt 2.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Udsat.

Bilag

Skitseforslag, international skole

Visualisering idrætshal, uden skærm

Visualisering idrætshal, som i skitseforslag

Visualisering idrætshal, halvt nedgravet

Visualisering idrætshal, halvt nedgravet, uden skærm

Trafikanalyse, international skole

Støjanalyse - international skole

Lugt og luftkvalitet analyse, international skole

Naturundersøgelser, international skole

Oversigtstegning - internationale skole og vejnettet

Oversigtskort

Punkt 7: Hollandsvej 5A-E og 7A-B forespørgsel om til- og ombygning (Beslutning)

02.00.00-G02-8-20

Resume

Grundejer AH & JH BOLIGINVEST ApS har henvendt sig vedr. til- og ombygning af beboelsesejendommen på Hollandsvej 5A-E og 7A-B. Grundejer ønsker at etablere 26 nye lejligheder. Forvaltningen foreslår, at der arbejdes videre med tilpasning af projektet i forhold til omgivelserne og naboejendommen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der arbejdes videre med en tilpasning af projektet med henblik på at skabe større afstand til den overfor beliggende beboelsesejendoms facade.

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunen har modtaget en henvendelse fra ejeren af beboelsesejendommen Hollandsvej 5A-E og 7A-B, idet ejer ønsker at udvide ejendommen ved om- og tilbygning af eksisterende etageejendom. Ejendommen består i dag af 30 lejligheder. Der er udarbejdet projektmateriale (bilag), indeholdende visualiseringer, skyggediagrammer og plantegninger. Projektet indebærer en forlængelse af en etagebebyggelse sammen med en forhøjelse af den samlede etagebebyggelse fra 3 til 4 etager. Der skabes herved 26 nye lejligheder.

I september 2018 modtog kommunen henvendelse fra grundejer og siden har forvaltningen afholdt møder med bygherre, og projektet er efterfølgende og undervejs blevet tilpasset. I april 2020 blev der på den baggrund meddelt bygherre en "planmæssig godkendelse" i forhold til kommuneplanrammen og kommuneplanens parkeringskrav, jf. parkeringsnorm. Opfølgende på dette er der afholdt møde med bygherre om udarbejdelse af lokalplan for projektet. Dels har forvaltningen vurderet, at projektet vil være lokalplanpligtigt, dels har en gennemgang af ejendommens bindinger vist, at der på ejendommen er lyst en servitut (fra 1929) som hindrer bebyggelse, som det fremsendte projekt. En ny lokalplan kan aflyse servituten.

Planforhold

Der er i dag ikke lokalplan for området. Gældende kommuneplanramme (2.1.81 - Lyacvej) giver mulighed for etageboligbyggeri i op til 5 etager og en bebyggelsesprocent på 90, beregnet ud fra kommuneplanrammens område som helhed.

Projektet

Det ansøgte projekt er 4 etager og indeholder 1755 etagemeter fordelt på 26 mindre lejligheder (fra 53 - 85 m²) på 1 - 3 værelser. Efter sammenlægning af projektområdets matrikler vil bebyggelsesprocenten være 89.

Det ansøgte projekt ligger dermed inden for gældende kommuneplanramme om etageantal og bebyggelsesprocent. Kommuneplanrammen dækker dog et stort areal, og området der ansøges om, er i dag bebygget med boligbebyggelse på 2, 3 og 3½ etager. Kun en enkelt ejendom i kommuneplanrammens sydøstlige hjørne (modsat den ansøgte beliggenhed i rammens nordvestlige hjørne) er i 5 etager. Alle boligbebyggelser i området er med sadeltag. Et boligbyggeri på 4 etager og fladt tag vil derfor bryde med det arkitektoniske princip, der er gennemgående for områdets øvrige boligbebyggelser. Ejendommen ligger ud til en park, hvor der til den anden side af parken ligger kontorerhvervsbyggerier på 6 etager og fladt tag.

Der ansøges om at forlænge den eksisterende boligbebyggelse, således at gavlen (uden vinduer) vil være i en afstand til den overfor beliggende beboelsesejendoms facade (med vinduer) på 7,4 m. I området (samme kommuneplanramme) er der et lignende tilfælde (bilag) med en gavl som støder op til en overfor beliggende facade m. vinduer. Her er afstanden 10,3 m og begge boligbebyggelser er i 3 etager. Det ansøgte projekt er dermed både højere og tættere på den naboliggende facade med vinduer.

Facader/materialer

Angående materialevalg oplyser bygherre, at grunden til, at der er valgt plader i metal til facaden på overbygningen, som dermed bryder med den øvrige facade - og det øvrige byggeri i området - er for at få en så let konstruktion som muligt. Bygningen vil ikke kunne bære en mur i tegl, heller ikke i form af en skalmur i tegl.

I den gældende kommuneplanstrategi, Byudvikling I Balance, nævnes det angående fortætning og omdannelse af eksisterende uudnyttede tagrum: Kommunalbestyrelsen er generelt indstillet på fortætning i og omkring Kgs. Lyngby ved omdannelse af eksisterende uudnyttede tagrum, såfremt det kan ske i respekt for bygningernes arkitektur.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer samlet, at projektet på en uheldig måde bryder med områdets arkitektur på flere områder. Materialevalg for overbygningen vil med metalplader skille sig uheldigt ud i forhold til de oprindelige røde tegl samt valg af fladt tag til beboelsesbygning. Begge tiltag bryder med områdets arkitektur. Herudover forekommer det, at tilbygningen "presses" meget langt op mod den overfor stående beboelsesbygning, hvilket vil give nogle af de eksisterende beboere i bygningen overfor mørkere rum. Samlet set vil det give indtryk af en fortætning, som er sket på bekostning af arkitektur og disposition af bebyggelse. Noget ville kunne afhjælpes ved at reducere projektet, sådan at tilbygningen ikke kom så tæt på den eksisterende beboelsesbygning, men arkitektonisk vil der stadig skulle gås på kompromis med materialevalget, da bygningen som nævnt ovenfor, ikke kan bære en mur af tegl.

Trafik og parkering

De 26 lejligheder i forskellig størrelse, afkaster et krav om etablering af 31 p-pladser samt pladser til handicap-parkering. Dette krav viser bygherre på plantegningen at efterleve.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Afvist på det foreliggende grundlag.

Bilag

Hollandsvej - Skitseprojekt

Afstande mellem gavl og facader

Punkt 8: Endelig vedtagelse af Lokalplan 272 for Ørholm Nord (Beslutning)

01.02.05-P16-5-18

Resume

Forslag til lokalplan 272 for Ørholm Nord har været i fornyet høring fra den 26. oktober til den 23. november 2020. Kommunen har modtaget fem høringssvar til det udsendte materiale. Lokalplanen foreslås endeligt vedtaget med de rettelser, som har været udsendt i fornyet høring, dog med en mindre rettelse til bestemmelse 3.4.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. ændringer som beskrevet herunder i sagen indarbejdes i lokalplan 272,
2. lokalplan 272 vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 272 har været fremlagt i offentlig høring fra den 27. april 2020 til den 29. juni 2020, hvilket gav anledning til enkelte ændringer i lokalplanens bestemmelser. Disse har været i en kortere fornyet høring i perioden 23 oktober til den 26. november 2020, og forvaltningen har modtaget fem høringssvar. Høringssvarene er behandlet i vedlagte høringsnotat af den fornyede høring 16.11.2020 (bilag), og de indsendte høringssvar er desuden vedlagt (bilag).

Herunder beskrives de væsentligste høringssvar.

1. Bebyggelse til børneinstitutioner samt tekniske anlæg

Tre høringssvar (herunder Lundtofte Borgerforening) har bemærkninger til den foreslåede ændring af pkt. 3.4:

”Der kan inden for delområde 1 opføres eller indrettes institutioner til børn og unge samt tekniske anlæg, hvis kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt. Der kan inden for delområde 2 indrettes tekniske anlæg forudsat, at det ikke forringer områdets grønne og rekreative karakter. Anlæggene forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse. Eksisterende institution på Nymøllevej 38 kan fortsætte sin anvendelse.”

Man ønsker, at der foretages en offentlig høring, hvis der påtænkes opført en børneinstitution i delområde 1 eller et dominerende teknisk anlæg inden for lokalplanområdet.

Forvaltningen vurderer:

Forvaltningen gør indledningsvist opmærksom på, at der ikke er planer om at bygge børneinstitution i de grønne områder i området, og at den oprindelige formulering i lokalplanens bestemmelser heller ikke er udtryk for et sådant ønske.

Lokalplanen kan ikke indeholde bestemmelser om, hvornår der skal foretages en offentlig høring. Kommunen vil i de konkrete tilfælde vurdere, i hvilket omfang der er behov for at foretage offentlige høringer, så de aktuelle lovkrav opfyldes, herunder Planlovens krav om forudgående lokalplan før ny bebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017's generelle rammer. Forvaltningen vurderer, at muligheden skal fastholdes, da både tekniske anlæg og institutioner er vigtige for driften af kommunens bydele.

Forvaltningen foreslår:

Bestemmelsen fastholdes.

2. Skovbæltet og stien ved Schous Passage

Lundtofte Borgerforening og borger ønsker at bevare skovbæltet og stien ved Schous Passage.

Forvaltningen vurderer:

Arealet indgår i anden planlægning for den nordlige del af Lundtofte, herunder de eksisterende daginstitutioner og erhvervsområdet. Der vil blive taget stilling til skovbæltet og stiforbindelsen i den forbindelse. Lokalplanen kan ikke indeholde bestemmelser for arealer som ikke er omfattet af lokalplangrænsen.

Forvaltningen foreslår:

Lokalplanens afgrænsning fastholdes.

3. Angivelse af lokale, mindre stier

Lundtofte Borgerforening ønsker angivelse af en række stampe og ubefæstede stier i lokalplanområdet, samt stier, som ligger udenfor lokalplanområdet.

Forvaltningen vurderer:

Lokalplanens bilag 3 er i den fornyede høring suppleret med en angivelse af de eksisterende offentlige stier i selve lokalplanområdet, ligesom lokalplanens pkt. 5 er tilføjet et nyt pkt. 5.4: ”Områdets vej- og stiarealer fastholdes, jf. bilag 3.” Forvaltningen finder ikke, at mindre, private eller stampe stier skal anvises i lokalplanen, da der bør være en vis fleksibilitet i områdets lokale, mindre stier. Lokalplanen ændrer ikke ved områdets stier. Lokalplanen er heller ikke til hinder for, at der kan etableres nye stiforbindelser, såfremt kommunalbestyrelsen beslutter dette. Forvaltningen gør opmærksom på, at der ikke kan optages bestemmelser om arealer/stier som ligger uden for lokalplanens grænse.

Forvaltningen foreslår:

Angivelse af de offentlige stier som udsendt i fornyet høring fastholdes.

4. Byggelinjer

En borger gør indsigelse mod fastholdelse af vejudvidelseslinjen/vejbyggelinje på Ørholmvej. Borgeren mener bl.a., den er overflødig og i strid med lokalplanens formål om at sikre områdets grønne karakter. Derudover vil det hindre ejere af ejendomme at etablere carporte tættere mod vej i lighed med andre ejendomme i området. Man foreslår en mindsteafstand på kun 2,5 m.

Forvaltningen vurderer:

Der er pålagt vejbyggelinjer på Nøjsomhedsvej (15 m fra vejmidte) og på Nymøllevej (12,5 m fra vejmidte). Vejbyggelinjer skal give mulighed for at foretage ændringer af vejarealet, såfremt kommunalbestyrelsen vurderer, at det er nødvendigt. Der ligger ikke vejbyggelinjer på Ørholmvej.

Der ligger dog byggelinjer 5 m fra vejskel på Ørholmvej. Byggelinjerne indgår i lokalplanerne for kommunens villakvarterer og skal sikre at bebyggelse trækkes tilbage, så der er et åbent og grønt udtryk mod vej. Lovligt opført bebyggelse, som i forvejen er placeret tættere på vejskel end 5 m, er fortsat lovlig, ligesom lokalplanen giver mulighed for at placere carport/garage tættere på vejskel, hvis den eksisterende villa også ligger tættere på vejskel end 5 m.

Ørholmvej 28 og 30 ligger på meget skrånende grunde, hvorfor det kan være vanskeligt at etablere carport / garage 5 m inde på grunden uden at skulle lave en voldsom terrænregulering. Forvaltningen vil i forbindelse med en konkret ansøgning om bebyggelse inden for byggelinjen tage stilling til, om der kan dispenseres til placeringen.

Forvaltningen foreslår:

Byggelinjer og vejbyggelinjer fastholdes som beskrevet i lokalplanen.

Øvrige ændringer til lokalplanforslag 272, som foreslås indarbejdet i den endelige lokalplan.

- Lokalplanens pkt. 6.1.2 udgår.
- Egetræ på Kulsviervej 145 udpeges som bevaringsværdigt.
- Islandsvej 16A udpeges ikke som bevaringsværdigt.
- Bilag 3 tilføjes de offentlige stier, som er i området, og der henvises til kortbilaget i lokalplanens pkt. 5.
- Bilag 3 tilrettes, så markeringen af de bevaringsværdige bygninger er tydeligere.
- Lokalplanens pkt. 8.2 præciseres, så det er tydeligere, at hegning mod grønne områder også skal være levende hegn.
- Lokalplanens redegørelse "Bilag IV-arter" tilføjes, at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arternes yngle- og rasteområder negativt, da lokalplanen viderefører den tidligere planlægning og anvendelse af området.
- Foto af Islandsvej 24B udskiftes.

Ændringerne og begrundelserne er præciseret i vedlagte høringsnotat fra første høring af 25.05.2020 (bilag).

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Ad 1-2) Anbefalet.

Bilag

Høringsnotat fra fornyet høring 16.11.2020

Høringsnotat fra første høring 25.05.2020

Samlet pdf af alle høringssvar fornyet høring lp 272

Lokalplanforslag 272 for Ørholm nord

Punkt 9: Debatskabende aktivitet - Indhold, fokus og varighed (Beslutning)

01.02.03-P15-4-20

Resume

Forslag til Kommuneplan 2021 er planlagt sendt i høring i otte uger fra primo 2021. På Byplanudvalgets møde den 10. juni 2020 besluttede udvalget, at der skal afholdes debatskabende aktivitet i høringsperioden. Debatten skal særligt fokusere på udvalgte forslag til rammeændringer. Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2020 at afholde den debatskabende aktivitet digitalt på den digitale platform (padlet). Med sagen skal tages stilling til det overordnede indhold, fokus og varighed for den digitale debat.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forslag til digital debat godkendes.

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplan 2021 er planlagt sendt i høring i otte uger fra primo 2021 og forvaltningen planlægger i den forbindelse en digital debat. Den debatskabende aktivitet er ikke lovpligtig, idet Kommunalbestyrelsen havde debatskabende aktivitet i forbindelse med strategien Byudvikling i balance. Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2020, at afholde en debatskabende aktivitet på den digitale platform Padlet i høringsperioden. Forvaltningen fremlægger her forslag til digital debat - herunder debattens indhold, fokus og varighed.

Indhold og fokus

Indhold i den digitale debat udarbejdes ud fra følgende hovedprincipper:

- Debatten foregår på den digitale platform Padlet.com, der tidligere har været brugt i forbindelse med budgetproces og proces om Strategi og udviklingsplan for Kgs. Lyngby og bygger videre på erfaringerne herfra
- Den digitale platform opbygges med undersider til hver af kommunens otte bydele og landskabet.
- På hver bydelsside søges indsat et luftfoto og/eller kort, hvorpå deltagere kan markere deres synspunkter geografisk. Denne metode vurderes at støtte, at debatten bliver geografisk forankret.
- Forvaltningen sætter fokus på udvalgte ændringer (bilag) under hver bydel til inspiration for deltagerne og til orientering om ændringsforslag. Det er dels ændringsforslag, der støtter vision og mål i Byudvikling i balance og ændringsforslag, som over tid kan betyde ændringer i borgernes lokalområde.
- Strategi og udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum kører i særskilt forløb og der har tidligere (uge 44, 2020) været afholdt padlet-dialog i den forbindelse. Forvaltningen anbefaler derfor, at proces og tidsplan for Strategi og udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum beskrives, så borgerne bliver opmærksomme på den særskilte proces. Forslag og bemærkninger til Kgs. Lyngby under dialogen vil blive koordineret med arbejdet med udarbejdelsen af Strategi og udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum.
- Padlet suppleres med et felt, hvor debatdeltagerne kan kommentere på den digitale debatform, så forvaltningen fortsat kan evaluere på den digitale inddragelsesform.
- Deltagere opfordres til kun at skrive fornavn og tilhørsforhold (bydel) ud fra GDPR-forsigtighedsprincip.

Varighed for digital debat

Forvaltningen foreslår en digital debat på ca. fem dage i den første tredjedel af høringsperioden. Debatten skal ikke være et alternativ til høringsportalen, men en dynamisk digital "event", der giver en oplevelse af, at der er flere, der deltager i debatten. Forvaltningen vurderer, at en sprint-effekt i starten af høringsperioden er størst ved en varighed på ca. fem dage.

For at imødekomme flere forskellige borgeres behov foreslår forvaltningen, den debatskabende event lægges hen over en weekend (fra torsdag til mandag).

Formål

Formålet med den digitale debat er at give borgere og eksterne aktører en mulighed for en levende debat, der supplerer den traditionelle høringsportal. Indsatsen giver mulighed for at borgere kan:

- kommentere på kommunalbestyrelsens forslag til rammeændringer
- debattere og stille egne forslag

I opsætningen af padlet vil forvaltningen lægge vægt på:

- at henvise tydeligt til selve forslaget til Kommuneplan 2021
- at opfordre til at deltagerne også skriver høringssvar via høringsportal på kommuneplanens hjemmeside og
- at kunne samle forslag og bemærkninger sammen, så de efter debatten kan indgå som et referat i den politiske proces omkring den endelige vedtagelse maj/juni 2021.

Målgruppe og kommunikation

Målgruppen for den digitale debat er borgerne i Lyngby Taarbæk Kommune samt andre eksterne aktører (erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner, boligselskaber, foreninger mv.).

Rammen for den digitale debat på padlet (herunder varighed) formidles på ltk.dk, når høringsperioden på otte uger starter, et par dage inden debatten på padlet starter og er afsluttet.

Kommunikation på kommunens øvrige kanaler (DGO, Facebook og LinkedIn) vil derudover samlet understøtte en bred og aktiv deltagelse.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Godkendt.

Bilag

Oversigt over ændringer - forslag til Kommuneplan 2021

Punkt 10: Solcelletage i boligområder (Drøftelse)

02.00.00-P21-288-19

Resume

Byplanudvalget drøftede den 18. marts 2020 solcelletage i boligområder ud fra forskellige perspektiver. På baggrund af Byplanudvalgets ønske har Teknik- og Miljøudvalget senest den 11. november 2020 behandlet sag om solceller i den samlede energiforsyning - herunder solcellers betydning for det samlede energisystem. Opgaveudvalget for bæredygtighed har derudover drøftet sagen den 26. august 2020. Byplanudvalget skal på baggrund af anbefalingen fra Teknik- og Miljøudvalget og Opgaveudvalget for bæredygtighed drøfte muligheden for solcelletage i kommunen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at mulighederne for solcelletage drøftes.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget drøftede 18. marts 2020 sag om solcelletag i boligområder (bilag) på baggrund af henvendelse fra boligejer. Sag om solceller i den samlede energiforsyning har efterfølgende været behandlet i Teknik- og Miljøudvalget den 10. juni 2020 (drøftelse) og den 11. november 2020 (beslutning). Opgaveudvalget for bæredygtighed har desuden behandlet sagen den 26. august 2020 (beslutning). Opgaveudvalget anbefaler, at der arbejdes videre med kortlægning af potentialet og fastsættes retningslinjer i Strategisk Energiplan herunder bredt undersøger mulighed for andre energiformer. Anbefalingen til Byplanudvalget fra Teknik- og Miljøudvalget er, at der indtil en ny Strategisk Energiplan foreligger, gives mulighed for at opsætte solceller på bygninger i hele byen, og at solfangere fortrinsvis etableres udenfor fjernvarmeområder.

Til orientering producerer solceller strøm, mens solfangere producerer varme, der således kan være en direkte erstatning for fjernvarmeforsyningen.

I gældende Kommuneplan 2017 er der generelt fastlagt følgende generelle ramme for solfangere og solceller:

"Der må opsættes solfangere og solceller på alle bygninger undtagen på bevaringsværdig bebyggelse. I områder med rækkehuse og dobbelthuse gælder dog, at der kun må opsættes solfangere og solceller efter ensartede retningslinjer."

Der er i kommuneplanen ikke skelnet mellem beliggenhed i byområde eller landskab eller mellem fjernvarmeområde eller ej. Der er tale om solceller og solfangere - ikke deciderede solcelletage. Solcelletage og solfangertage forstås som integreret i tagbelægningen, så hele taget fremstår som en helhed, i stedet for at solcellerne eller solfangerne monteres oven på taget. Se bilag med eksempler på solcelletage (bilag).

Drøftelse

Arkitektur: Solcelletage, solcelle- og solfangeranlæg kan påvirke en bygnings udtryk i større eller mindre grad både med hensyn til form, proportioner og farve.

Lysreflektans: Solceller/solfangere og solcelle- eller solfangertage kan derudover have lysreflektans. Dette er ikke reguleret i kommuneplanen, idet lysreflektans er en anden karakter end glanstal. Glanstal regulerer lysreflekser fra fx glaserede tegl- eller metaltage.

Tilladelse eller ej: Der skal desuden ikke altid søges om tilladelse til ændringer af tage eller til opsætning af solceller/solfangere eller solcelle- og solfangertage. En lokalplan eller byplanvedtægt kan have bestemmelser for materiale eller farver på tage eller en bygning kan være bevaringsværdig med værdi på mellem 1-3. I givet fald vil der skulle ansøges om ændringer/søges dispensation ved ændringer på tag.

Bæredygtighed: Aalborg Universitet anbefaler i rapport, at der tages stilling til, hvor der etableres solceller, og at tagarealer tages i brug for at støtte op om den grønne omstilling. Rambøll vurderer dog i mail til forvaltningen, at solcelleanlæg på enfamiliehuse ikke bidrager væsentligt, men at det kan give en øget bevidsthed om elforbrug hos boligejerne. Der er desuden andre energimæssige grunde til øget brug af solceller og solfangere, se protokollat fra Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen, 11. november 2020.

Løsningsmulighed

Hvis opsætning af solcelletage og solfangertage ønskes fremmet i kommunen, kan det ved endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021 (maj/juni 2021) overvejes at foreslå tilføjet en redegørelsestekst (bilag), der i første omgang støtter anbefalingen fra Teknik - og Miljøudvalget. Forvaltningen anbefaler, at eventuelle yderligere mulige tiltag i Kommuneplan 2021 afventer en vedtaget Strategisk Energiplan.

Lovgrundlag

Planloven.

Kommuneplanens generelle rammer.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Drøftet.

Bilag

Referat BY 18. marts 2020 - drøftelse

Referat TMU 10. juni 2020 - drøftelse

Referat - opg-udv. 26. august 2020 - beslutning

Referat TMU 11. november 2020 - beslutning

Eksempler på solcelletage

Redegørelsestekst mm. om solceller og solfangere

Punkt 11: Afgrænsning af Assistens Kirkegaard til fremtidigt parkområde (Beslutning)

04.01.10-P20-1-20

Resume

Med nærværende sag søges skitseret afgrænsningen af det areal, der efter ophør med formålet som kirkegård lægges til grund som parkområde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at den skitserede afgrænsning (dvs. ekskl. ejendommene: Toftebæksvej 3a+b, 9 og 11 samt fæstningskanalareal) anvendes for det videre arbejde med at skitsere rammerne for et parkareal.

Sagsfremstilling

På baggrund af politisk initiativ behandlede Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget den 4. december 2019 og Kultur- og Fritidsudvalget den 5. december 2019 en anmodningssag med følgende ordlyd:

"Der ønskes en vurdering af muligheden for at omdanne Assistens Kirkegården til park og rekreativt område efter nedlæggelse i 2021. Der ønskes endvidere et forslag til, hvordan området kan etableres som Mindepark for Benny Andersen som et fælles samarbejdsprojekt mellem kommune og frivillige aktører, herunder bud på et kommissorium, organisering, tids- og procesplan samt budget til opstart og igangsættelse af projektet. Til orientering er der i Kommuneplan 2017 fastlagt følgende: 'Efter kirkegårdens nedlæggelse skal området sikres anvendt til kulturhistorisk park.'"

Udvalgene tilsluttede sig forslaget.

For at fastlægge det område, der efter ophøret i 2021 af anvendelse af Assistens Kirkegaard til sit oprindelige formål, er der udarbejdet vedlagte kortmateriale (bilag), der dels illustrerer kirkegårdens areal, dels illustrerer de tilgrænsende arealer.

De tilgrænsende arealer består dels af:

- Ejendommene Toftebæksvej 3a+b (kommunalt ejet), der benyttes til udlejning - 8 ungdomsboliger og én almindelig boligudlejning i tagetagen. Den nordøstlige del af arealet benyttes til et offentligt haveanlæg ("Blomsterhaven"), der har særskilt adgang i forhold til kirkegården. I forbindelse med kirkegårdens overgang også til almindeligt parkanlæg med de begrænsninger, der måtte følge af den hidtidige kirkegårdsanvendelse, kunne det således være naturligt at skabe en direkte adgang mellem kirkegården og haveanlægget.
- Ejendommene Toftebæksvej 9 og 11 (kommunalt ejet), der anvendes til kommunale formål. Toftebæksvej 9 benyttes som værested ("Paradiset") i henhold til en samarbejdsaftale med Kirkens Korshær. Ejendommen består bygningsmæssigt af en barak. Toftebæksvej 11 har et bygningsmæssigt areal på godt 200m² med anvendelse til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration. Den blev tidligere benyttet til dagpleje, og benyttes nu af Musikskolen som led i dennes genhusning. Herudover er der et cykelskur, som benyttes af personalet på Toftebæksvej 12. Bygningen har bevaringsværdi, og er historisk set det tidligere "Landvaskeri Frydendal". Området anvendes endvidere til bilparkering, herunder af kommunens personale på Toftebæksvej 12.
- Fæstningskanalareal.

Henset til behovet for at kunne videreføre dels udlejningsaktiviteten, dels den aktuelle kommunale virksomhed som skitseret, peger forvaltningen ikke for nærværende på, at disse to førstnævnte områder indgår i det fremadrettede

parkområde, bortset fra at etablere adgang mellem Blomsterhaven og kirkegårdsarealet som led i at gøre det samlede område mere tilgængeligt. Omvendt er der ikke noget til hinder for, at både Toftebæksvej 9 og Toftebæksvej 11 kan indgå som en del af parkområdet.

For så vidt angår fæstningskanalarealet indgår dette område p.t. i de nærmere overvejelser, hvad angår den fremtidige ordning af afledning af regnvand i Lyngby. Forvaltningen peger derfor på, at det også på det punkt afventes, hvorvidt dele af dette område senere vil kunne indgå i et samlet parkområde.

På baggrund af den foretagne afgrænsning vil forvaltningen arbejde videre med inddragelse af også eksterne interessenter, herunder provstiet, for at få skitseret rammerne for områdets anvendelse til parkareal, hvorefter forvaltningen vender tilbage med sag herom.

Nærværende sag indgår perspektivmæssigt som delelement i "Proces for vision og udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum" som senest behandlet af Kommunalbestyrelsen den 26. november 2020, hvorfor forvaltningen peger på, at der ikke udarbejdes særskilt kommissorium for dette projekt.

Lovgrundlag

Styrelsesloven, kommunalfuldmagten samt regler for gravfred m.v.

Økonomi

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Beslutning

Økonomiudvalget, den 10. december 2020

Oversendes til Byplanudvalget.

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Anbefaler billede III.

Bilag

Kort skitse Assistens kirkegård

Assistens Kirkegård - foreslået afgrænsning_2020_12-18

Planforhold for Assistens Kirkegaard

Punkt 12: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages 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 det kommende møde:

- Henvendelse om Sorgenfri Torv fra Virum-Sorgenfri Handels- og borgerforening
- Udstykning - Borgevej 33

- Udskiftning af sendemast på Furesøvej 161
- Daginstitution på Nøjsomhedsvej - ideoplæg, funktionsprogram, planlægning

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Taget til efterretning.

Punkt 13: Meddelelser

00.22.00-A00-3-17

Sagsfremstilling

Der er intet at orientere.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Taget til efterretning.

Punkt 14: Lukket:

00.01.00-A00-49-17