

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 07-11-2018

Mødedato Onsdag d. 07. november 2018 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Plangrundlag for lokalplan for den centrale del af Taarbæk (Beslutning).....	3
Udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet - retningslinjer for det videre arbejde (Beslutning).....	6
Lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord med sammenfattende redegørelse og udbygningsaftale, Dansk Industri og Dansk Byggeris erhvervsklimaundersøgelser 2018 (Beslutning).....	9
Dispensation for beplantningsbælte, Virumsgårdsvej (Beslutning).....	12
Dispensation til etablering af udhus, Taarbæk Strandvej 114 (Beslutning).....	15
Dispensation til etablering af swimmingpool, Strandvejen 660A (Beslutning).....	18
Portnerbolig på Sophienholm ændres til kommunalt formål (Beslutning).....	22
Knudepunktsanalyse Jernbanepladsen-Lyngby station (Beslutning).....	24
Anmodningssag vedr. seniorboligprojekter (Beslutning).....	26
Kommende sager (Orientering).....	27
Meddelelser.....	29
Henvendelse vedrørende Sorgenfri Torv - genforelæggelse (Drøftelse).....	30

Punkt 1: Plangrundlag for lokalplan for den centrale del af Taarbæk (Beslutning)

01.02.05-P16-11-17

Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til indhold af ny lokalplan for den centrale del af Taarbæk. Forslaget er et såkaldt lokalplangrundlag, som danner basis for en udarbejdelse af et konkret lokalplanforslag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det fremlagte godkendes som grundlag for udarbejdelse af lokalplanforslag for den centrale del af Taarbæk.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byplanudvalget besluttede den 20. september 2017, at der skulle ske en justering af gældende Lokalplan 233 for Taarbæk, begrænset til den centrale del af Taarbæk.

Forvaltningen har herefter afholdt flere møder med bestyrelsen for Taarbæk Borgerforening for at drøfte muligt indhold af den nye lokalplan.

Eksisterende planlægning

Lokalplan 233 for Taarbæk er fra 2013 og dækker det meste af bydelen. Lokalplanen inddeler Taarbæk i 10 delområder med hver deres særlige bestemmelser.

Delområde 3 er den centrale del af Taarbæk og også det område, som rummer flest fiskerlejhuse. Omvendt er det også det område, som rummer en meget stor alsidighed i arkitektur og høj bebyggelsestæthed. Lokalplan 233 fastsætter en blandet anvendelse for delområdet, så der både er mulighed for boliger, cafeer, mindre detailhandel og frisører mv. Der er mulighed for at erstatte sit hus med et nyt hus med samme højde, omfang, etageantal og placering. Hvis man ønsker at opføre et andet slags hus må det være i maks. 1½ etage med sadeltag og facaderne skal overvejende være pudsede. Huse må opføres i op til 8,5 m efter bygningsreglementets generelle regler. De rummelige bestemmelser skyldes, at den eksisterende bebyggelse i delområde 3 er meget varieret, hvorved et samlet fiskerlejemiljø er svært at genfinde. Variationer i arkitektoniske udtryk og moderne facadeudtryk er således mulige inden for lokalplanens bestemmelser.

Bestemmelserne om detailhandel i Lokalplan 233 gælder både for delområde 3 og delområde 10. Delområde 10 omfatter Taarbæks etageboliger, som har en stor andel af Taarbæks butikker og publikumsorienterede funktioner i stueetagen. For at have et samlet overblik over, hvor mange m² detailhandel, der må etableres i Taarbæk, skal Lokalplan 233's delområde 10 inddrages i den nye lokalplan. Forvaltningen lægger ikke op til ændringer i øvrigt i delområde 10.

Lokalplangrundlag for ny lokalplan

Lokalplanens område

Forvaltningen foreslår på baggrund af ovenstående, at Lokalplan 233's delområde 3 og delområde 10 indgår i denne nye lokalplan for den centrale del af Taarbæk. Som beskrevet herover deler de to delområder bestemmelser vedrørende detailhandel, som skal samles i samme lokalplan. Jf. bilag visende forslag til afgrænsning af ny lokalplan, hvor de to delområder benævnes delområde 1 og delområde 2 (bilag).

Lokalplanens formål

Forvaltningen foreslår, at lokalplanens formålsbestemmelse i højere grad beskriver, at særlige "sammenhængende fiskerlejebebyggelser" skal sikres arkitektonisk og kulturmiljømæssigt. Dispensationer kan ikke meddeles, hvis de er i strid med formålsbestemmelsen, hvorfor denne skal målrettes de "sammenhængende fiskerlejebebyggelser." Lokalplanens bestemmelser skal tilsvarende understøtte formålsbestemmelsen. Præcisering af formålsbestemmelsen vil ske i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Etageantal og bygningshøjde

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen fortsat indeholder mulighed for, at erstatte eksisterende bebyggelse med ny bebyggelse med samme omfang, placering og etageantal. Ønsker ejer ikke at benytte sig af den mulighed, foreslår forvaltningen, at øvrig ny bebyggelse ikke må være i mere end 1½ etage og med en bygningshøjde på maks. 7,5 m. Udnyttelsesgraden foreslås fastholdt som i Lokalplan 233, hvor det maksimale etagemeterareal er forskelligt alt efter grundstørrelsen. Det giver mulighed for at ejere af små grunde også kan opføre en bolig af rimelig størrelse.

Regulering af "sammenhængende fiskerlejhuse"

Forvaltningen mener ikke, at lokalplanen giver anledning til at udpege flere bevaringsværdige bygninger. De nuværende udpegninger i Lokalplan 233 foreslås overført til denne nye lokalplan. Der identificeres derudover særligt karakteristiske bebyggelser, som består af "sammenhængende fiskerlejhuse". Disse bebyggelser ligger alle placeret vinkelret på kysten og er enten helt eller delvist sammenbyggede i relativt homogene rækker. Ikke alle huse i disse bebyggelser er i forvejen udpeget som bevaringsværdige, da de gennem tiden er blevet ændret en del. Og ikke alle er typiske fiskerlejhuse. Det vil således være muligt at nedrive husene og erstatte dem med nye huse. Lokalplanens bestemmelser bør derfor udformes, så ny bebyggelse opføres som den eksisterende bebyggelse ift. placering, taghøjde, etageantal og omfang. Der kan derudover f.eks. være regulering af det maksimale glasareal i facaderne, materialer og kviste.

Det betyder, at ejere af huse, som er ligger i en række af "sammenhængende fiskerlejhuse" enten kan vælge enten at bevare huset eller erstatte det med et nyt hus med samme placering, højde, etageantal og omfang. Ejere af huse, som ikke ligger i en sådan række kan enten vælge at genopføre et nyt hus med samme placering, højde, etageantal og omfang eller bygge et hus et andet sted på grunden, som er i 1½ etage og med et etageareal som fastsat i lokalplanens bestemmelser.

Jf. vedlagte fotos af eksempel på disse bebyggelser, markeret med rødt på bilaget "Analyse af sammenhængende bebyggelser" (bilag). Afklaring af, hvilke bebyggelser det konkret drejer sig om, og hvordan de bør reguleres, vil ske i samarbejde med Taarbæk Borgerforening.

Lokalplanens præciseringsgrad og dispensationsmuligheder

Som beskrevet herover, foreslår forvaltningen en mere detaljeret regulering af de "sammenhængende fiskerlejhuse". Det betyder på den ene side, at grundejere er mere bundet med hensyn til udformning mv. af sin ejendom, men også at både grundejere og naboer har en mere klar forventning om, hvad der må bygges og hvor det må bygges. Det betyder dog også, at behovet for at skulle dispensere fortsat er til stede, da meget detaljerede bestemmelser ikke nødvendigvis kan anvendes på alle ejendomme, fordi husene i Taarbæk er meget forskellige. Der kan være tekniske, brandmæssige eller andre årsager, som gør en dispensation nødvendig. Forvaltningen gør opmærksom på, at kommunen har pligt til at dispensere, hvis dispensationsansøgningen vurderes at være rimelig og ikke i strid med lokalplanens formålsbestemmelse.

Det videre forløb

Når lokalplangrundlaget er vedtaget, vil forvaltningen fortsætte dialogen med Taarbæk Borgerforening og benytte grundlaget i et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget vil blive fremlagt på Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på offentlig høring og borgermøde.

Lovgrundlag

Planlovens § 13 stk. 2 og 5 om kommunalbestyrelsens mulighed for at udarbejde lokalplan.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Godkendt.

Bilag

Analyse af sammenhængende bebyggelser

Lokalplangrænse

Punkt 2: Udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet - retningslinjer for det videre arbejde (Beslutning)

01.02.00-G01-1-18

Resume

Kommunalbestyrelsen har igangsat udarbejdelsen af en udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet med inddragelse af aktører og interessenter i området. Henover sommeren har kommunalbestyrelsen drøftet mulige udviklingsscenarier for Firskovvejområdet og set konkrete eksempler på, hvordan man andre steder har arbejdet med byudvikling og detailhandel. Med afsæt i Kommuneplan 2017, resultaterne fra dialogen med grundejere og andre aktører og interessenter samt bemærkninger fra den efterfølgende proces fremlægger forvaltningen en række principper for det videre arbejde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der arbejdes videre med udviklings- og helhedsplanen efter de i sagen beskrevne principper m.v.

Sagsfremstilling

Sagen om principper for udviklings og helhedsplanen er senest behandlet på Byplanudvalgets møde den 13. og 20. juni og på Kommunalbestyrelsesmødet den 28. juni. Her fik udvalget præsenteret bemærkningerne fra den foreløbige dialog med grundejere og interessenter i området sammen med forvaltningens forslag til principper for det videre arbejde med udviklings- og helhedsplanen. Efterfølgende har Kommunalbestyrelsen været på en inspirationstur den 26. september (bilag) for at se eksempler på områder, hvor der er arbejdet med en blanding af detailhandel og boliger. På Byplanudvalgets møde den 10. oktober 2018 fik udvalget en mundtlig opsamling på inspirationsturen og gav deres bemærkninger til det videre arbejde med Udviklings- og helhedsplanen for Firskovvej. Bemærkningerne har givet anledning til en præcisering af principperne i forhold til bl.a. områdets fysiske afgrænsning, koblingen til bymidten og Vidensbyen, arkitektur, samtænkning af funktioner og parkeringsløsninger.

Forvaltningen foreslår at følgende principper mv. anvendes som grundlag for det videre arbejde med udviklings- og helhedsplanen:

- Udviklings- og helhedsplanen omfatter det nuværende erhvervsområde ved Firskovvej inkl. en fremtidig driftsplads, dele af Nørgaardsvej samt hjørnet ved Klampenborgvej/Kanalvej (Klampenborgvej 203-205).
- Den nye bydel skal have sin egen profil og tilbud der understøtter den eksisterende by, og bidrager til byens identitet som handels- og vidensby. Koblingen til bymidten og Vidensbyen (DTU og Tracéet) skal styrkes – både fysisk, funktionelt og mentalt.
- Blandende funktioner skal bidrage til en levende bydel. Publikumsorienterede funktioner skal placeres så de bidrager positivt til bymiljøet og bylivet. Dette vil som udgangspunkt sige i stueetagen/de underste etager langs Firskovvej. Ved bearbejdning af arkitektur og adgangsforhold på de enkelte ejendomme, kan der dog også arbejdes med andre placeringer.
- Nye bygninger og byrum skal være af høj arkitektonisk kvalitet. Facader skal udformes med forskellige materialer og forskydninger i facaden, så der opstår et varieret facadeforløb og små nicher til ophold.
- Der arbejdes med en bebyggelsesprocent på op til 200 for området under ét og med varierende bygningshøjder tilpasset omgivelserne. Matrikler sammenlægges til færre og større grunde.
- Genbrugsstationen indgår i planen med den nuværende anvendelse og placering. Samtidig skal udviklings- og helhedsplanen indeholde et scenarie, hvor genbrugspladsen integreres i ny bebyggelse gerne i kombination med andre funktioner samt et scenarie uden genbrugspladsen.
- Der anvises et samlet grundareal i udviklings- og helhedsplanen på ca. 35.000 m² til gentænkning af den nuværende driftsplads. Samtidig undersøges muligheden for om driftspladsen kan integreres med andre funktioner.
- Nye butikker skal supplere bymidtens tilbud. Der indarbejdes omkring 40.000 m² til detailhandel i form af store udvalgs varebutikker og større pladskrævende varegrupper.
- Firskovvej skal kunne afvikle den nødvendige trafik. Vejrummet skal indrettes på en måde, der indbyder til byliv hvor beplantning og regnvandshåndtering bidrager positivt til mikroklimaet.
- Området skal have den nødvendige parkeringskapacitet til biler og cykler. Parkeringsløsninger skal etableres i konstruktion over/under terræn - gerne i form af fælles løsninger og i kombination med andre funktioner.

- Stiforbindelse på tværs af området skal give adgang fra området, samt boligområdet mod syd, til Ermelundskilen. Området skal være sikkert og tilgængeligt for lette trafikanter, og kobles til supercykelsti og kollektiv transport.
- Den nye bydel skal fremme en bæredygtig og klimavenlig udvikling. Det skal fremmes, at nye bygninger bruger mindst mulig energi, og at regnvand i forbindelse med skybrud og ekstremregn håndteres helt/delvist lokalt.

Forvaltningen udarbejder herefter i samarbejde med rådgiver et forslag til en udviklings- og helhedsplan til politisk behandling primo 2019. Forslaget offentliggøres efterfølgende ved en udstilling eller lignende, hvor borgere og andre interesserede inviteres til dialog om områdets udvikling. Der arbejdes frem mod en opsamling og endelig vedtagelse af udviklings- og helhedsplanen i foråret/sommeren 2019.

Afledte kommunale udgifter til omdannelse og indretning af den eksisterende del af Firskovvej samt stiforbindelser på tværs mellem Ermelundskilen og boligområdet mod syd vil blive forelagt i en særskilt sag, når udviklingsarbejdet med helhedsplanen er færdiggjort medio 2019. Dette gælder ligeledes for eventuelle behov for mere langsigtede investeringer.

Sammenhæng med detailhandel og forslag til Landsplandirektiv

I foråret udarbejdede ICP to analyser for detailhandel i Lyngby-Taarbæk Kommune som indeholder en række anbefalinger til, hvad kommunen bør arbejde med, for at søge at fastholde Kgs. Lyngby's position som en stærk handelsby med regional betydning.

I august udsendte Erhvervsstyrelsen forslag til landsplandirektiv for detailhandel, som udpeger Firskovvejområdet som et aflastningsområde for detailhandel. Lyngby-Taarbæk Kommune har indgivet høringssvar til Landsplandirektivet med ønske om at opnå størst mulig fleksibilitet og rummelighed for Firskovvejområdet. Analyserne og forudsætningerne i landsplandirektivet indgår som grundlag for det videre arbejde med Udviklings- og helhedsplanen.

Forlængelse og omlægning af Firskovvej - status

Som følge af letbanen og delvis lukning af Klampenborgvej, har Kommunalbestyrelsen besluttet, at Firskovvej skal forlænges til Jægerborgsvej. Anlægsarbejdet for etape 1 og 2 er i gang og forventes afsluttet medio 2019. Etape 1 og 2 omfatter anlæg af den nye vejforlængelse samt vejadgang til Stenrødgård og en midlertidig indretning af den eksisterende del af Firskovvej. Forlængelsen af Firskovvej og deraf følgende trafik indgår som vilkår i udviklings- og helhedsplanen. Forvaltningen undersøger i samarbejde med rådgiver, hvordan Firskovvej kan indrettes på en måde, så den indbyder til byliv samtidig med, at den kan håndtere den nødvendige trafik. Eksempelvis ved at bearbejde facader med åbninger, forskydninger, så der opstår små nicher og pladser til ophold samt tydelige overgange. Forvaltningen arbejder løbende på at koordinere planlægnings- og anlægsopgaver i området, og de berørte grundejere vil blive løbende informeret om processen og konkrete byggeaktiviteter i området.

Driftspladsen – status

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at kommunens driftspladser skal samles på en lokalitet ved den nuværende driftsplads på Firskovvej for at optimere arealdriften.

Der er i forbindelse med etableringen af forlængelsen af Firskovvej nedrevet nogle eksisterende bygninger på den nuværende driftsplads. Som erstatningsareal er der i stedet etableret en midlertidig pavillon til administration og omklædningsfaciliteter.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomi

Når udviklings- og helhedsplanen er besluttet i medio 2019, vender forvaltningen tilbage med en særskilt sag om de afledte kommunale udgifter til bl.a. omdannelse og indretning af den eksisterende del af Firskovvej og stiforbindelser på

tværs mellem Ermelundskilen og boligområdet mod syd. Herudover vil forvaltningen fremlægge sag vedr. mere langsigtede investeringer.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Udvalget anbefaler, at der arbejdes videre med et ide/kvalitetskatalog, hvor der arbejdes med mere ambitiøse miljø og klimaløsninger samt arkitektur. Endvidere at det tilsigtes, at der indarbejdes varierede funktioner, der supplerer bymidten med nye koncepter; at der med blandede funktioner også menes boliger (gerne også almene boliger), og at det præciseres, at der kan bygges op til 40.000 kvm detailhandel.

Udvalget vil snarest tage en yderligere drøftelse af butikstyper/butiksstørrelser.

Kommunalbestyrelsen, den 22. november 2018

Godkendt.

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

Bilag

Præsentation

Inspirationstur 26-09-2018 Program

Firskovvejområdet Byplanudvalg

Punkt 3: Lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord med sammenfattende redegørelse og udbygningsaftale, endelig vedtagelse (Beslutning)

01.02.05-P16-1-18

Resume

Forslag til lokalplan 288 og den tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i 10 uger fra 2. juli 2018 til 10. september 2018. Kommunen har modtaget 19 høringssvar. Lokalplanen foreslås endeligt vedtaget med enkelte ændringer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord vedtages endeligt med de foreslåede ændringer,
2. udbygningsaftalen med bygherre vedtages endeligt,
3. den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurdering af planen godkendes.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord (bilag) har været i høring fra den 2. juli 2018 til 10. september 2018. Lokalplanen giver mulighed for at opføre et erhvervsbyggeri med videns erhverv i form af kontorer (med tilknyttede laboratorie- og testfaciliteter), p-hus og tekniske anlæg.

Der var borgermøde den 27. august 2018, og referat af dette er vedlagt (bilag).

I løbet af høringsperioden har kommunen modtaget 19 høringssvar til planforslaget, og den tilhørende miljørapport. Se vedlagte høringssvar (bilag) med forvaltningens bemærkninger.

Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende emner:

Trafikmængder, trafikstøj, parkering: Der vil komme mere trafik på Lundtoftegårdsvej både i forbindelse med byggefasen og efter - flere er bekymret for, om trafik og parkering kan håndteres, om der vil blive problemer med støj.

Beplantning, herunder træer langs Lundtoftegårdsvej: Der skal fældes træer i Tracéet i forbindelse med et kommende byggeri, og der er flere forslag til, hvordan dette kan undgås og/eller kompenseres.

Bebyggelsens omfang og højde: Herunder især den maksimale højde på 28 meter for en del af lokalplanens bebyggelse, og at bebyggelsen kommer til at ligge meget tæt på Lundtoftegårdsvej.

Visuel påvirkning: Bebyggelse i Tracéet, der lige nu er et ubebygget, grønt areal, vil ændre udseendet af Lundtoftegårdsvej, og det vil kunne ses fra de omkringliggende områder.

Alle høringssvar er vurderet. Forvaltningens bemærkninger til disse punkter kan læses i høringssvaret. Høringssvar vedr. ledninger, der skal ligge under jorden inden for lokalplanens område giver anledning til ændring i lokalplanens redegørelsesdel. Høringssvar vedr. letbanen og Helsingørmotorvejen giver anledning til tilføjelser i et kortbilag. De øvrige høringssvar, giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. Forvaltningen vurderer på baggrund af høringen, at der ikke er anledning til at foretage ændringer af lokalplanens bestemmelser.

Efter planlovens § 27. stk. 2 kan der i forbindelse med planens endelige vedtagelse foretages ændring af det offentliggjorte planforslag.

På baggrund af høringen foreslår forvaltningen, at der i lokalplanen foretages følgende ændringer i lokalplanen:

Tilføjelse til lokalplanens redegørelse, der præciserer vilkårene omkring det servitutbælte, der skal tinglyses på ejendommen samt den letbaneservitut, som Hovedstadens Letbane vil lyse.

På lokalplanens kortbilag 3 tilføjes en signatur for letbanens linjeføring samt signatur for Helsingørmotorvejens vejbyggelinje.

En uddybning af ovenstående forslag til rettelser af planforslaget kan læses i høringsnotatet. Derudover er der en række mindre ændringsforslag, hvoraf nogle er redaktionelle.

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

I forbindelse med planforslaget er der udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten har været i høring parallelt med forslag til lokalplanen. Der er udarbejdet en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen (bilag), som indeholder en redegørelse for, hvordan miljøsyn er integreret i planen, samt hvordan udtalelserne fra offentlighedsfasen er taget i betragtning ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. Den sammenfattende redegørelse indeholder en udvidet analyse af skyggepåvirkninger fra den kommende bebyggelse. Analysen bekræfter miljørapportens konklusioner. Miljørapporten indgik i høringsperioden som et bilag til lokalplanforslaget. Efter vedtagelsen af lokalplanen erstattes dette bilag af den sammenfattende redegørelse.

Udbygningsaftale

Der er udarbejdet en udbygningsaftale (bilag vedlægges til sagens behandling i ØK), som omhandler ombygning/udvidelse af Lundtoftegårdsvej på strækningen mellem Lundtofteparken/Rævehøjvej, etablering af to signalregulerede kryds ved adgangsvejene til Tracéet Nord, højresvingsbane og signaltekniske ændringer i krydset Lundtoftegårdsvej/Lundtofteparken samt etablering af signalanlæg ved Lundtoftegårdsvej/Rævehøjvej. Hempel forpligter sig med udbygningsaftalen til at bidrage til de nævnte anlæg. Herudover skal Hempel også etablere adgangsvejene til Tracéet Nord. Forvaltningen foreslår, at aftalen vedtages endeligt i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.
Miljøvurderingslovens § 13 (sammenfattende redegørelse).

Planlovens § 21b om udbygningsaftaler.

Økonomi

Bygherre er i forbindelse med udbygningsaftalen forpligtet til helt eller delvist at finansiere forskellige trafikale tiltag på Lundtoftegårdsvej.

Kommunalbestyrelsen har tidligere godkendt et vejskitseprojekt for Lundtoftegårdsvej samt principper for finansiering af de trafikale investeringer for Lundtoftegårdsvej.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunktet ad 1

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler indstillingspunkt ad 3

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt ad 2

Beslutning

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Ad 1) Anbefalet, idet udvalget gerne ser en dialog med bygherre om yderligere træer på grunden. Udvalget prioriterer i øvrigt det grønne præg langs Lundtoftegårdsvej.

Teknik- og Miljøudvalget, den 7. november 2018

Ad 3) Anbefalet.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Karsten Andersen (C) var fraværende. I stedet deltog Dorte la Cour (C).

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen fremlægger udkast til udbygningsaftale på mødet.

Økonomiudvalget, den 15. november 2018

Ad 2) Anbefalet.

Mette Hoff (A) var fraværende. I stedet deltog Bodil Kornbek (A).

Kommunalbestyrelsen, den 22. november 2018

Ad 1-3) Godkendt, idet Kommunalbestyrelsen har fokus på det grønne udtryk i Tracéet.

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

Bilag

Lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord

Referat fra borgermøde den 27.8.2018 om lokalplan 288 for Tracéet Nord - til hjemmesiden

Høringsnotat til lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord

Sammenfattende redegørelse for lokalplan 288

Lokalplan 288 - udbygningsaftale

Punkt 4: Dansk Industri og Dansk Byggeris erhvervsklimaundersøgelser 2018 (Beslutning)

24.00.00-I00-1-18

Resume

Interesseorganisationerne Dansk Industri og Dansk Byggeri har offentliggjort deres årlige undersøgelser af kommunernes erhvervsklima. I sagen redegøres kort for undersøgelserne væsentligste resultater. Det fremgår at Lyngby-Taarbæk Kommune i både Dansk Industri og Dansk Byggeris undersøgelse har haft en tydelig fremgang. Der er dog stadig plads til forbedring. Forvaltningen gør opmærksom på undersøgelserne begrænsninger og peger på, hvordan undersøgelserne kan bruges til at definere indsatser i den kommende erhvervsstrategi.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Dansk Industris og Dansk Byggeris undersøgelser tages til efterretning,
2. indsatser til udvikling af servicen på myndighedsområdet samt dialogen med erhvervslivet indarbejdes som indsatser i erhvervsstrategien.

Sagsfremstilling

Hvert år gennemfører og udgiver en række organisationer undersøgelser om kommunernes erhvervsklima. De to største undersøgelser udarbejdes af Dansk Industri og Dansk Byggeri.

Begge organisationer er interesseorganisationer med dagsordener, som afspejles i undersøgelsesernes prioritering af de parametre, der ligger til grund for undersøgelsesernes resultater.

Resultat

I Dansk Industris undersøgelse springer Lyngby-Taarbæk Kommune 26 pladser frem fra en placering i 2017 som nr. 70 til en placering i 2018 som nr. 44.

I Dansk Byggeris undersøgelse går Lyngby-Taarbæk Kommune 19 pladser frem til en placering som nr. 70.

Forvaltningen vurderer at fremgangen skyldes:

- ændringer i begge undersøgelses parametre og struktur,
- en målbar forbedring på en række områder, hvilket afspejles i undersøgelsesernes statistiske metoder,
- en øget indsats i 2017 for så vidt angår dialogen med erhvervslivet.

Metoder

De to undersøgelser benytter sig af forskellige beregningmodeller og er derfor svære at sammenligne.

Dansk Industris undersøgelse (bilag) bygger overvejende på interviews og spørgeskemaer. 67 virksomheder har deltaget i undersøgelsen. De virksomheder, der deltager, er ikke nødvendigvis medlem af Dansk Industri, men driver deres virksomhed indenfor de brancher, Dansk Industri repræsenterer. En stor del af undersøgelsen - 75 procent - er baseret på subjektive svar, dvs. svar på spørgsmål med plads til såkaldt åbne svar. Der er i år dog medtaget flere statistiske indikatorer end i tidligere år. Dansk Industri har ændret på opbygningen af undersøgelsen, hvorfor det på flere områder er vanskeligt at sammenligne sidste års resultater med dette års.

Dansk Byggeris undersøgelse (bilag) benytter sig udelukkende af statistiske faktorer. Vægtningen af undersøgelsens parametre er fastsat på baggrund af en spørgeskemaundersøgelse blandt organisationens medlemmer. Parametre, som kommunerne ikke har direkte indflydelse på, vægtes med en halv værdi i forhold til de parametre, som kommunen har direkte indflydelse på. De parametre, som vægtes højest, er: sagsbehandlingstider, udbudspolitik, offentliggørelse af udbud, affaldsgebyrer samt skole-virksomhedssamarbejdet.

Bemærkninger til de to undersøgelser generelt

Begge undersøgelser antager en sammenhæng mellem erhvervsvenlighed og erhvervsaktivitet, og begge indikerer, at ved at prioritere de faktorer, organisationerne definerer som udtryk for erhvervsvenlighed, kan kommunerne øge erhvervsaktivitet/væksten. I en nyere undersøgelse fra tænketanken Cevea (bilag) gør man op med denne tese, og udpeger i stedet fem statistiske indikatorer: privat beskæftigelse, produktivitet, eksport, iværksætteri og vækst, som grundlag for udpegning af de bedste erhvervskommuner. I Ceveas analyse er der ikke sammenhæng mellem erhvervsvenlighed som defineret i Dansk Industri og Dansk Erhvervs undersøgelser og erhvervsaktivitet, og man vil på den baggrund ikke automatisk antage, at kommunerne kan øge erhvervsaktiviteten ved at forsøge at forbedre sig på de parametre som Dansk Industri og Dansk Byggeri's anvender. I Ceveas analyse indtager Lyngby-Taarbæk Kommune en 22. plads.

Bemærkninger til Dansk Industris undersøgelse

Det bemærkes, at DTU ikke medregnes som en privat arbejdsplads og ej heller som erhvervsbyggeri, hvilket påvirker tallene vedrørende private arbejdspladser samt erhvervsbyggeri.

Lyngby-Taarbæk Kommune indtager en 12. plads i forhold til vurderingen af kommunenes image. Lyngby-Taarbæk Kommune placeres endvidere som nr. 4, når det gælder infrastruktur og uddannelse. I lighed med tidligere år er der fortsat plads til forbedring i forhold til sagsbehandling, skatter og afgifter, brug af private leverandører og dialogen mellem erhvervslivet og kommunen.

Bemærkninger til Dansk Byggeris undersøgelse

Lyngby-Taarbæk Kommune indtager en førsteplads i flere af forholdene under emnet "Udbudspolitik". Også forhold omkring åbningstider og tilgængelighed på erhvervsaffaldsområdet er gået 25 pladser frem. Lyngby-Taarbæk Kommune har ikke ændret sin service på området. Baggrunden for denne placering kan skyldes, at borgerne i kommunen også har adgang til genbrugspladser i andre kommuner i regi af Vestforbrænding. Sagsbehandlingstid og gebyr på byggesagsområdet udløser fortsat en bundplacering og generelt er kommunen placeret blandt den sidste tredjedel af kommunerne i undersøgelsen.

Forslag til indsatser - erhvervsstrategien

Lyngby-Taarbæk Kommune er en videnskommune med en høj erhvervsaktivitet. Dansk Industri og Dansk Byggeris fagområder udgør en relativt lille del af kommunens samlede erhvervsprofil og kan derfor synes mindre interessant i forhold til en vurdering af kommunens erhvervsimage. Undersøgelserne peger dog på generelle tendenser, som vil kunne tilgodeses gennem erhvervsstrategien:

- servicekulturen på det tekniske område,
- kommunens dialog med erhvervslivet.

Ved udarbejdelsen af erhvervsstrategien kan ovennævnte forhold defineres endnu tydeligere og indgå som mulige indsatsområder.

Udfordringen omkring rekruttering af arbejdskraft varetages i regi af Lyngby-Taarbæk Kommunes beskæftigelsesstrategi, beskæftigelsesplaner mv.

Indsatser igangsat i 2017/2018

På baggrund af sidste års undersøgelse har kommunen tilrettelagt et forløb omkring servicen på myndighedsområdet, som igangsættes umiddelbart efter årsskiftet. Forvaltningen forventer, at der gennem denne proces vil kunne identificeres et udviklingspotentialer på området.

Forvaltningen har ligeledes taget initiativ til morgenmøder for detailhandlen. Disse møder har skabt en uformel bred kontaktflade med detailhandlen. I forlængelse heraf planlægger forvaltningen dialogmøder med de nye virksomheder samt de små og mellemstore virksomheder med henblik på at skabe en fortrolighed og direkte dialog.

På Byplanudvalgets møde i december 2018 vil forvaltningen fremlægge sin årlige status på kommunens arbejde med erhvervsservice generelt.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget 2018-2021, 10. oktober 2018, pkt. 5:

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Udsat.

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Ad 1) Undersøgelserne drøftet.

Ad 2) Godkendt.

Bilag

Dansk Byggeris undersøgelse

Ceva Danmarks bedste erhvervskommune

Dansk Industri - Oversigtsnotat Lyngby-Taarbæk

Dansk Industri - Kommuneark Lyngby-Taarbæk

Punkt 5: Dispensation for beplantningsbælte, Virumsgårdsvej (Beslutning)

02.34.02-P19-318-16

Resume

Der søges om dispensation til ændring i udstrækningen af beplantningsbælte mod jernbanen og boligområde samt til etablering af kørevej og parkeringspladser på det areal, hvor beplantningsbæltet er blevet reduceret ved ejendommen Virumgaardsvej 4-10. Ændringen og etableringen kræver dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation til at reducere beplantningsbæltet ved adressen Virumgaardsvej 4-10 til en bredde på mellem 3-8 meter i overensstemmelse med det beskrevne, og til at etablere kørevej og parkeringspladser på det areal, hvor beplantningsbæltet er blevet reduceret.

Sagsfremstilling

Kommunen har den 4. september 2018 modtaget en revideret ansøgning om dispensation med tilhørende beplantningsplan (bilag) vedrørende ændring af beplantningsbæltet mod jernbanen og boligområdet, vest for ejendommen på Virumgaardsvej 4-10. Der er tale om en revideret ansøgning, idet tidligere dispensationsansøgning på Byplanudvalgets møde den 20. juni 2018 blev besluttet undersøgt nærmere i overensstemmelse med fremsendt indsigelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 253. Lokalplanen fastlægger, at der langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning mod jernbanen og det omkringliggende boligområde skal udlægges et 10 meter bredt beplantningsbælte, der kun må anvendes til afskærmende beplantning og skal udformes, så det også virker efter hensigten om vinteren. Supplerende beskrives, at beplantningsbæltet ikke må anvendes til opholdsareal, parkering, oplagring eller andet, bortset fra enkelte af kommunalbestyrelsens godkendte stier til og fra området.

Ved nærmere undersøgelse af indsigelsen er forvaltningen nået frem til, at der ikke kan meddeles dispensation til flytning af beplantningsbæltet til et område udenfor lokalplanens afgrænsning.

Ansøger er blevet orienteret, og har fremsendt en revideret ansøgning om dispensation i overensstemmelse med gældende regler.

Med den reviderede ansøgning om dispensation flyttes beplantningsbæltet indenfor lokalplanens afgrænsning, men der søges fortsat dispensation for lokalplan 253, § 8.1 således, at beplantningsbæltet reduceres til en bredde på mellem 3-8 meter, men sammensat af mere tæt og intensiv beplantning således, at det smallere beplantningsbælte forsat kan tilgodese lokalplanens intention om at virke afskærmende, også i vinterhalvåret. Videre indeholder den reviderede dispensationsansøgning ønske om at etablere kørevej og parkeringspladser på det areal, hvor beplantningsbæltet reduceres.

Ansøgte ejendom, Virumsgårdsvej 4-10 i sammenhæng med jernbanen og boligområdet fremgår af vedhæftede (bilag).

Der er den 21. februar 2017 meddelt byggetilladelse til opførelse af en ny tilbygning med anvendelse som udstillingsbygning til brug for Virum Auto A/S. I byggetilladelsen blev der blandt andet stillet krav til overholdelse af lokalplanens krav til beplantningsbæltet. Undervejs i byggeprocessen blev der indledt dialog med kommunen, da der var opstået ønske om ansøgte dispensation for lokalplanen.

Ansøgers begrundelse for dispensation

I ansøgningen er der lagt vægt på, at det reducerede beplantningsbælte skal virke efter lokalplanens intention om at virke afskærmende mod jernbanen og boligområdet, også i vinterhalvåret. Således sammensættes beplantningsbæltet af robust busk- og træbeplantning således, at der opnås en større tæthed. Der plantes mindst 3 rækker buske (Liguster, Gedeblad, Sargentæble og Mangeblomstret rose) og flere hvor beplantningsbæltet er bredere. Buskene plantes med 1 plante/m², og hertil suppleres buskadset med 18 jævnt fordelt træer (Hvidtjørn og Guldregn). Ved etablering er buskene 1,5-2 meter høje og vil i løbet af 3-4 år blive omkring 3 meter høje. Træerne er ca. 3-4 meter høje ved etablering og vil være 7-8 meter høje når de er fuldt udvokset efter 3-5 år.

Høring

Ansøgningen har den 7. september 2018 været sendt i partshøring, og 5 ud af 7 naboer har indsendt bemærkninger. Alle indsigelserne er negativt stemt for, at der meddeles dispensationer. Især fremføres utilfredshed med, at beplantningen ikke til fulde kommer til at dække bebyggelsen på ejendommen, samt at lokalplanen, som er vedtaget 26. juni 2015, netop er lavet for at give mulighed for ansøgers byggeprojekt, og så søges der dispensation allerede i forbindelse med samme byggeprojekt.

En samlet oversigt over indkomne indsigelser og forvaltningens svar er vedlagt sagen (bilag). Opmærksomheden henledes i den forbindelse til, at indsigelse fra Sorgenfrivængets Ejerlaug efter anmodning er gengivet i sin fulde længde.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det fremsendte forslag til udformning og placering af beplantningsbælte mod jernbanen og boligområdet indfrier lokalplanens intention om afskærmende beplantning med virkning, også om vinteren.

Der er i vurderingen lagt vægt på følgende: at beplantningen består af et varieret udvalg af både lav, høj, tæt, løvfældende og stedsegrøn beplantning; at der allerede ved etablering plantes i en højde på 1,5-3 meter (træer med minimum højde på 3 meter); at beplantningen i samlet udformning og fuldt udvokset opnår en højde på 7-8 meter; at beplantningen i al sin væsentlighed virker afskærmende mod de omkringliggende boligområder, har en afstand på ca. 35 meter til nærmeste naboliggende matrikel med beboelse, og at arealet mellem ejendommen og beboelserne anvendes til jernbane, hvor der i et vis omfang findes eksisterende beplantning. Endvidere er der lagt vægt på, at der op mod boligerne findes en sti med eksisterende beplantning af blandt andet tjørn.

Forvaltningen vurderer, at etablering af kørevej og parkeringspladser på det samme areal hvor beplantningsbæltet flyttes fra, er af mindre betydning. I vurderingen er der lagt vægt på, at kørevej og parkeringspladser vil afskærmet og ikke være synlig for boligområdet, at lokalplanens bestemmelser ikke regulerer virksomhedsstøj og at evt. forøget virksomhedsstøj forsat skal overholde og reguleres efter gældende støjgrænser fastsat efter regler i miljølovgivningen.

Lovgrundlag

Lokalplan 253 - Et erhvervsområde på Virumgårdsvej.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Godkendt, idet der hermed vedvarende sikres et tættere beplantningsbælte.

Imod stemte C (3), idet C ønsker et bredere beplantningsbælte.

Bilag

Dispensationsansøgning 4-9-2018 m bilag

Virumgårdsvej 4-10, jernbane og beboelsesområde

Samlede indsigelser og svar ifm. høring af 7-9-2018

Punkt 6: Dispensation til etablering af udhus, Taarbæk Strandvej 114 (Beslutning)

02.34.02-P19-293-18

Resume

Der er ved en bevaringsværdig bygning søgt om tilladelse til at udføre et udhus på 10 m². Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation til det ansøgte udhus.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget ansøgning om dispensation til opførelse af et udhus på 10 m² på en ejendom med en bevaringsværdig bygning (bilag).

Udhuset ønskes opført ved skel mod syd. Det fremgår af lokalplanens § 4.4.9, at denne type bebyggelser ikke må opføres ved bevaringsværdige bygninger uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og at bygningen skal underordnes den bevaringsværdige bygning. Det fremgår endvidere, at omfang og placering skal følge bygningsreglementets bestemmelser, jfr. note til § 4.4. Udhuset er placeret indenfor den byggefri zone, men zonen gælder kun for boligbebyggelse, og det fremgår derfor af note til bestemmelsen, at bestemmelsen ikke er til hinder for, at der kan placeres udhuse med videre.

Forvaltningens vurdering

Udhuset er placeret i stor afstand fra den bevaringsværdige bygning (bilag) og har en begrænset størrelse. Udhuset er 10 m² og har en højde på 2,50 m. Det er på den baggrund vurderet, at udhuset underordner sig den bevaringsværdige bygning og ikke slører denne i væsentlig grad.

Ved dispensationer skal der normalt foretages naboorientering, med mindre dispensationen efter Kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning. Da forholdet drejer sig om den sekundære bygnings placering i forhold til den primære bebyggelse og ikke naboforhold som sådan, kan man anlægge det synspunkt, at forholdet er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der normalvis høres.

I den konkrete sag, hvor der alene er tale om et udhus, vurderer forvaltningen, at der ikke skal foretages naboorientering.

Lovgrundlag

Lokalplan 233, § 4.4.9 For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 3, hvorefter gælder, at der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må etableres yderligere garager, carporte, udhuse eller lignende småbygninger.

Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse vil i givet fald være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører den i væsentlig grad.

Note til pkt. 4.4, hvor det er anført, at i øvrigt skal bebyggelsens omfang og placering følge bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Godkendt.

Bilag

Hoveddokument for ansøgningen

Haveskur Tegning

Punkt 7: Dispensation til etablering af swimmingpool, Strandvejen 660A (Beslutning)

02.00.00-P21-178-18

Resume

Der er ved en bevaringsværdig bygning søgt om tilladelse til at udføre en swimmingpool. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det meddeles dispensation til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation til opførelse en swimmingpool (bilag/bilag/bilag). Det fremgår af ansøgningen, at poolen/konstruktionen ligger i niveau med haveplateauets øvrige terræn.

Det fremgår af lokalplanens § 10.4, der omhandler bebyggelsens omfang og placering, at der kun må opføres mindre småbygninger og lignende, og at disse ikke må opføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Det er en betingelse, at bebyggelsen underordner sig den bevaringsværdige bygning. Det fremgår af § 10.7, at ubebyggede arealer skal befæstes og/ eller beplantes.

Swimmingpoolen, der etableres på et eksisterende opholdsareal, i og under terræn, etableres med elektrisk lamelcover, således at denne vil fremstå lukket i niveau med terræn, når denne ikke er i brug. Poolen er placeret 5,5 m fra naboskel.

Forvaltningens vurdering

Idet swimmingpool placeres i god afstand fra skel, og i og under terræn, og idet bebyggelsen underordner sig den bevaringsværdige bygning og ikke slører denne, vurderes forholdet uden væsentlig betydning for naboer og uden betydning i forhold til den bevaringsværdige bygning. Endvidere er byggeretten i Bygningsreglement 18 overholdt.

Ved dispensationer skal der normalt foretages naboorientering, med mindre dispensationen efter Kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning. Ejendommens opholdsarealer er udført som "terrasser" på grund af den store hældning mod Øresund. Det er på en af disse terrasser, swimmingpool placeres. Da der allerede er tale om et areal til ophold for boligen, da bebyggelsen placeres i/under terræn, og da swimmingpoolen placeres i stor afstand (5,5 m) fra naboskel, kan man anlægge det synspunkt, at forholdet er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der normalvis hører.

I den konkrete sag vurderer forvaltningen, at der ikke skal foretages naboorientering.

Lovgrundlag

Lokalplan 233, § 10.4.1, hvorefter der kun må opføres mindre bygninger såsom carporte, garager, udhuse og lignende småbygninger til bebyggelsen. Bygningerne må ikke være højere end 4 m. Carporte, garager, udhuse og lignende småbygninger må ikke opføres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse vil i givet fald være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører den i væsentlig grad.

Note til pkt. 10.4, hvor det er anført, at i øvrigt skal bebyggelsens omfang og placering følge bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Efter § 10.7.2 skal de ubebyggede arealer befæstes og/eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Godkendt.

Bilag

Ansøgning

Etablering af pool/ teknik kælder

Foto, placering af swimmingpool

Punkt 8: Portnerbolig på Sophienholm ændres til kommunalt formål (Beslutning)

82.20.00-P20-37-18

Resume

Portnerboligen ved Sophienholm foreslås fremover anvendt til kommunalt formål, herunder foreningsaktiviteter såsom udstilling mv. Fra primo 2019 vil Kunstforeningen i Lyngby-Taarbæk Kommune få stillet lokalerne til rådighed.

Der igangsættes arbejder, der kan klargøre bygningen til Kunstforeningens anvendelse primo 2019, og der gennemføres yderligere arbejder i løbet af 2019, der kan optimere bygningen til fremadrettet udstillingsbrug mm.

Der skal tages stilling til ændringen af bygningens anvendelseskategori.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at anvendelseskategorien for Portnerboligen på Sophienholm ændres fra "Bolig" til "Bygning til kommunale formål".

Sagsfremstilling

Portnerboligen ved Sophienholm står i dag ubenyttet hen, efter at bygningen tidligere har været udlånt til forfatteren Benny Andersen. Bygningen ligger synligt ved indkørslen til Sophienholms park, og det vil være hensigtsmæssigt at få bygningen i anvendelse til f.eks. publikums- og/eller foreningsorienteret brug.

Det er en oplagt mulighed at inddrage bygningen til udstillingsareal. Forvaltningen kan med ændringen af anvendelseskategorien derfor stille bygningen til rådighed for Kunstforeningen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Kunstforeningen har besøgt bygningen og bifalder, at deres aktiviteter flyttes fra Jernbaneplassen 22, hvor Kunstforeningen holder til i dag. Dette vil desuden frigøre lokaler i bygningen på Jernbaneplassen 22, som kan anvendes til andet formål (fx kan bygningen huse rådgivningstilbuddet Headspace til børn og unge, jf. Kommunalbestyrelsens beslutning den 21. december 2017). Såfremt indstillingen godkendes, forventes det at bygningen kan tages i brug til ændret anvendelse primo 2019.

Ændring af anvendelseskategori

Portnerboligen er beliggende på Nybrovej 401, med BBR bygningsnummer 111452, bygn. 6, har bygningsanvendelse 120 (bolig). Bygningens anvendelseskategori foreslås ændret til "Bygning til kommunale formål".

Bygningen er ikke fredet, men er registreret som "Bevaringsværdi 3" (høj) af Slots-og Kulturstyrelsen. Bygninger med værdierne 2-4 er bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Orientering om nødvendige arbejder for at kunne ibrugtage bygningen primo 2019 til foreningsbrug mv.

Tilgængelighedsforholdene vil blive lovliggjort ift. den gældende lovgivning (BR18) til kørestolsbrugere. Endvidere skal der etableres en rampe i belægningen ved hovedindgangen, og dørbredder skal øges indvendigt. De indvendige døre er i dag 72 cm i lysningsmål, hvor minimumskravet er 77 cm (bilag).

Derudover vil der blive etableret automatisk dørkontrol, som kobles op på Sophienholms eksisterende anlæg med udvendige kortlæsere, så man kan holde styr på, hvem der kommer og går.

Orientering om øvrige arbejder forbundet med fremtidig optimering (Optimale forhold)

Portnerboligen fremstår i dag noget nedslidt og har været plaget af fugt og skimmel. Derfor planlægger forvaltningen at foretage en opgradering af varme og ventilation. Det vil blive undersøgt, om det er muligt at montere en varmepumpe på husets haveside under hensyn til bygningens bevaringsværdi. Dette vil kunne tilvejebringe både luftskifte og varmetilførsel, som er mere rentabelt end de nuværende ældre el-paneler.

For at give mere sammenhængende udstillingsrum bør der udføres lettere invendig ombygning, herunder minimering af eksisterende køkken (bilag), samt malerarbejde. Det eksisterende køkken bør moderniseres med nyt inventar, skabe, og hylder til depot.

Lovgrundlag

Ombygninger, herunder evt. som følge af ændrede anvendelser af lokaler/lokaliteter skal følge Bygningsreglementets regler. Etablering af kapacitet ved nybygning eller ved nyindrettelse og ændret anvendelse af eksisterende bygninger kan tillige kræve lokalplanlægning samt tillæg til kommuneplanen. Særskilt sag om dette forelægges Byplanudvalget på et senere tidspunkt.

Indgåelse af aftaler om rådgivning og entrepriser som led i en byggesag skal ske under iagttagelse af gældende lovgivning, herunder eksempelvis udbuds- og tilbudsloven. Indgåelse af aftaler er i øvrigt almindelig aftaleret. I hvilken forbindelse branchespecifikke standardbestemmelser ofte anvendes i forbindelse med aftaleindgåelse (f.eks. AB18, ABT18 og ABR18).

Økonomi

Anlægsudgifter, der vedrører vedligeholdelsesarbejder som eksempelvis malerarbejder o.l., vil som vedligeholdelsesarbejder på øvrige kommunale ejendomme blive finansieret af den årlige pulje til bygningsvedligehold. Udgifter til lettere ombygning samt etablering af nyt varmeanlæg mv. vil blive finansieret af pulje til ombygning af eksisterende anlæg. Begge puljer administreres og prioriteres i forvaltningen, jf. budget 2019. Afledt drift finansieres inden for budget til ejendomsdrift.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Godkendt.

Bilag

Portnerboligen Sophienholm ekst, nødvendige og optimale planforhold Oktober 2018

Punkt 9: Knudepunktsanalyse Jernbaneplassen-Lyngby station (Beslutning)

05.13.10-G02-16-17

Resume

I arbejdsprogram for Loop City var der afsat midler til knudepunktsanalyser, herunder til en forundersøgelse af stationspladsen ved Lyngby Station. Forundersøgelsen er nu færdig, og afrapporteres hermed. Forvaltningen vender tilbage på et senere tidspunkt med forslag til videre proces.

Indstilling

Det foreslås, at

1. forundersøgelsen tages til efterretning,
2. forvaltningen vender tilbage på et senere tidspunkt med forslag til videre proces.

Sagsfremstilling

I arbejdsprogram for Loop City var der afsat midler til knudepunktsanalyser, herunder til en forundersøgelse af stationspladsen ved Lyngby Station. Forundersøgelsen er nu færdig, og afrapporteres hermed (bilag). Der er tale om et kompliceret projekt, og derfor har det ændret sig en del i forhold til det oprindelige udkast, der blev godkendt på Teknik- og Miljøudvalget den 16. august 2017 (bilag). Fra at skulle munde ud i et relativt konkret projektforslag, er det nu i højere grad blevet nogle ideer, der skal danne rammer og forudsætninger for det videre arbejde.

Bustrafik

Gangafstanden mellem S-tog/letbane og busserne bør mindskes og busterminalarealet bør komprimeres.

Fodgængere

Der bør være fokus på fodgængerstrømmene langs Jernbaneplassen, således at butiksarkaden evt. kan styrkes med bedre forhold og mere plads. Der bør ligeledes være fokus på fodgængerstrømmene på tværs af Jernbaneplassen og dermed forbindelsen til Lyngby centrum. Der er udpeget et hovedstrøg gennem Likørstræde, som bør tydeliggøres og styrkes, ligesom strøget langs Lyngby Torv bør fremhæves.

Biltrafik og -parkering

Kommunen har vedtaget, at Klampenborgvej skal lukkes. Derfor bliver Jernbaneplassen en væsentlig del af parkeringssøgeringen, og derfor skal biltrafikken kunne afvikles gennem pladsen. Der bør sikres korttidsparkering især i den østlige ende af butiksarkaden. Der bør være "kys- og kørpladser" tæt på den kollektive transport og taxaer. Der bør arbejdes med indarbejdelse af mulighederne for parkeringskonstruktioner ved Kastanjevej, bag Rådhuset eller under Jernbaneplassen.

Cykeltrafik

Der bør fokuseres på cykelstrømmene langs Jernbaneplassen, herunder adgangen til og fra cykelparkeringen under stationen og ved butikker.

I rapport med 4 alternativer fremgår, hvor fordele og ulemper er oplyst (bilag). Som eksempel kan nævnes, at bl.a. busterminalen vil have meget stor betydning for de øvrige elementers muligheder og begrænsninger.

Et evt. projekt for stationspladsen vil være relativt omkostningsfuldt at skitsere og at anlægge. Det foreslås derfor, at forvaltningen vender tilbage på et senere tidspunkt med forslag til proces.

Lovgrundlag

Vejloven.

Økonomi

Forundersøgelse er finansieret gennem Loop City.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget

Byplanudvalget forelægges alene sagen til orientering.

Beslutning

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Ad 1-2) Taget til efterretning, idet udvalget gerne på et senere tidspunkt ser en sag om, hvordan der arbejdes med byrummet ved Jernbaneplassen.

Teknik- og Miljøudvalget, den 7. november 2018

Ad 1-2) Taget til efterretning, idet udvalget gerne på et senere tidspunkt ser en sag om, hvordan der arbejdes med byrummet ved Jernbaneplassen.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Karsten Andersen (C) var fraværende. I stedet deltog Dorte la Cour (C).

Bilag

Sagsfremstilling arbejdsprogram

Rapport om Jernbaneplassen Knudepunkt Lyngby

Punkt 10: Anmodningssag vedr. seniorboligprojekter (Beslutning)

00.01.00-A00-22-18

Sagsfremstilling

Dorthe la Cour (C) og Sigurd Agersnap (F) anmoder om optagelse af en sag på dagordenen med følgende ordlyd:

Dorthe la Cour (C) og Sigurd Agersnap (F) foreslår, at forvaltningen kommer med oplæg til hvorledes andelen af boliger målrettet seniorer, seniorbofællesskaber og lignende kan øges i Lyngby-Taarbæk kommune, herunder forslag til hvilke plantiltag, der kan fremme etablering af seniorboliger, mulige placeringer med videre. Der ønskes også en oversigt over igangværende seniorboligprojekter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Godkendt for så vidt angår de planmæssige muligheder. Overvejelser om temaet tages med i arbejdet med planstrategien.

Punkt 11: Kommende sager (Orientering)

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Status for implementering af sundhedsstrategien 2018
- Præsentation af facadetegninger til Lundtofte Skole
- Status på Iværksætterservice 2018
- Lokalplangrundlag - ansøgning fra Scion/DTU om byggeri af ny forskerpark i Tracéet Midt
- Genforelæggelse: Prioritering af aktuelle planopgaver
- Ny etageejendom på Stengårds Alle 16
- Udstykning af boligdel, Taarbæk Strandvej 80
- Prioritering af projektforslag i Kgs. Lyngby
- Endelig vedtagelse af lokalplan 281 for H. C. Ørsted Gymnasium i Lyngby med tilhørende kommuneplantillæg 1/2017 og sammenfattende redegørelse
- Udvalgelse af dialogspor til Erhvervsstrategien
- Endelig vedtagelse af lokalplan 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde med tilhørende kommuneplantillæg 1/2017 og sammenfattende redegørelse
- Sorgenfri Torv - inddragelse af vejareal til udeservering
- Borgermøde om planstrategi
- Nedlæggelse af forbud mod ændring af tag i henhold til Planlovens § 14
- DTU, bygning 330 - Forlængelse af dispensation til pavillonby/kollegium
- Skabelon til lejekontrakt for haveforeninger

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Taget til efterretning.

Punkt 12: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

Sagsfremstilling

1. Resultat af kåring af Danmarks Bedste Handelsby 2018.

Kgs. Lyngby vandt ikke 2018. Der blev foretaget en spørgeundersøgelse af ICP og Detail-forum i Kgs. Lyngby. Resultatet indgår i en samlet rapport med sammenligninger mellem de indstillede byer. De 15 spørgsmål, der er stillet i byen, drejer sig om tilfredsheden med fx caféer, serviceniveau, renholdelse, parkeringsplads, tryghed, udstillings- og gadeinventar, kunst, hygge, markedsføring, åbningstider, skønhed, og den samlede oplevelse.

Kopi til omtale af kåringen: <http://detail-forum.dk/danmarks-bedste-handelsby18/>

Analysen kan benyttes af såvel kommunen som butikslivet i det videre arbejde med detailhandel (bilag).

2. Orientering om fremsat L 73 om Forslag til lov om erhvervsfremme.

Erhvervsminister Rasmus Jarlov fremsætter den 8. november 2018 Lovforslag om Erhvervsfremme til 1. behandling i Folketinget. Loven forventes vedtaget til årsskiftet. Under forudsætning af, at loven i hovedtræk vedtages som fremlagt, vil det betyde, at kommunernes iværksætterservice og tilbud om 1:1 sparring for iværksættere og mindre smv'er fremadrettet vil blive varetaget af Erhvervshusene. Opgaverne vil være indeholdt i den obligatoriske kommunale finansiering.

Når loven er endeligt vedtaget, vil forvaltningen orientere om loven og dens betydning for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Beslutning

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Ad 1) Undersøgelsens anbefalinger drøftes med handlens aktører. Udvalget foreslår, at sagen drøftes på førstkommende gruppeformandsmøde og forvaltningen fremlægger forslag til videre proces.

Punktet herefter taget til efterretning.

Bilag

Danmarks Bedste Handelsby 2018 ICP Rapport

Punkt 13: Henvendelse vedrørende Sorgenfri Torv - genforelæggelse (Drøftelse)

01.02.00-G01-125-16

Resume

K/S Sorgenfri har rettet henvendelse til Lyngby-Taarbæk Kommune angående genoptagelse af planlægning for Sorgenfri Torv. Forvaltningen forelægger sagen med henblik på drøftelse af henvendelse fra K/S Sorgenfri Torv samt drøftelse af den videre proces.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen fra K/S Sorgenfri Torv og den videre proces drøftes.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lyngby-Taarbæk Kommune har i en årrække søgt at gennemføre en helhedsplanlægning for Sorgenfri stationsområde. Målet for planlægningen har været at "genstarte" Sorgenfri stationsområde, bl.a. ved at sikre den fremtidige handel med dagligvarer gennem en fornyelse af det eksisterende udbud, at gennemføre en byfortætning og skabe en ny identitet for Sorgenfri stationsområde med en fælles arkitektur af høj kvalitet, og en fredeliggørelse af trafikken på en renoveret og grøn Hummeltoftevej.

Indtil videre har arbejdet resulteret i 2 nye lokalplaner for områderne øst for banen, "Lokalplan 261 for Hummeltoftevej 14" og "Lokalplan 268 for Hummeltoftevej 47", som begge blev vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 15. september 2016.

Tidligere henvendelse fra K/S Sorgenfri

I november 2016 rettede ejeren af Sorgenfri Torv henvendelse til Lyngby-Taarbæk Kommune med ønske at konkretisere planerne for Nord- og Sydtorvet vest for banen. Udvalget blev i den forbindelse anmodet om at drøfte tre udviklingsscenerier for Sorgenfri Torv.

1. Gennemførelse af helhedsplanen i henhold til principperne i Lokalplanudkast 250 og 262 for Syd- og Nordtorvet
2. Gennemførelse af "Plan B" med et byggeri efter den gældende Lokalplan 102 for Sydtorvet samt en revitalisering af Nordtorvet med en styrket Irma-butik og forbedrede parkeringsforhold m.v.
3. Gennemførelse af et byggeri efter den gældende Lokalplan 102 på Sydtorvet samt et byggeri på Nordtorvet i henhold til principperne i Lokalplanudkast 250.

Sagen var senest på Byplanudvalgets møde den 9. november 2016, hvor sagen blev udsat med henblik på yderligere drøftelser med bygherre.

Den aktuelle henvendelse fra K/S Sorgenfri

K/S Sorgenfri Torv har rettet henvendelse til Lyngby-Taarbæk Kommune angående genoptagelse af planlægning for Sorgenfri Torv. I henvendelsen præsenterer K/S Sorgenfri Torv en række ønsker, - henholdsvis et ønske om en helhedsplan for Sorgenfri Torv svarende til de tidligere tanker, - eller en plan B, som omhandler udnyttelse af eksisterende muligheder i lokalplan 102 for Sydtovet (bilag).

Forvaltningen bemærker, at ny planlægning på Sydtorvet formentligt vil indebære ændret anvendelse af den kommunalt ejede parkeringsplads på Sydtovet.

Den videre proces

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget drøfter henvendelsen fra K/S Sorgenfri Torv. Forvaltningen foreslår endvidere, at Byplanudvalget drøfter den videre proces, 1) om forvaltningen skal tage et møde med K/S Sorgenfri Torv om eksisterende byggemuligheder indenfor Lokalplan 102 for Sydtorvet, 2) at forvaltningen kommer tilbage til Byplanudvalget med forslag til planprocesser for Sorgenfri Torv, som planlægningsmæssigt, tids- og ressourcemæssigt er koordineret og prioriteret, bl.a. i forhold Hummeltoftevej 14 og 47 og den kommunale parkeringsplads på Sydtorvet.

Planprocesser, som ligger udover det eksisterende plangrundlag, vil indebære fornyede lokalplanprocesser.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Kommunalbestyrelse 2018-2021, 1. november 2018, pkt. 4:

Byplanudvalget 2018-2021, 10. oktober 2018, pkt. 12:

Kommunalbestyrelse 2018-2021, 4. oktober 2018, pkt. 13:

Byplanudvalget 2018-2021, 20. juni 2018, pkt. 1:

Byplanudvalget, den 20. juni 2018

Sagen udsat med henblik på yderligere undersøgelser. Inden beslutning i udvalget holdes der møde med parterne.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Tommy Wedel (V).

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Bilag

Præsentation til Byplanudvalgsmøde den 19-09-2018 fra K/S Sorgenfri Torv

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. henvendelse fra NW. Sorgenfri center, alternativt forslag til udbygning og fortætning, NW 19.06.18

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. Sorgenfri Torv, en tredje muliged, NW 19.06.18

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. A°bent brev til kommunalbestyrelsen

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. Sorgenfri Torv - Præsentation til Byplanudvalget 20-06-2018 - indledning

A°bent brev til KB fra VoresSorgenfri - modtaget 25-10-2018