

# REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 06-12-2017

**Mødedato** Onsdag d. 06. december 2017 kl. 08:15

**Mødested** Udvalgsværelse 1

## Indholdsfortegnelse

Delegation for sager i Taarbæk (Beslutning).....	3
Omkostninger ved sagen om kondemnering af Nordre Molevej 4 (Beslutning).....	4
Sagsbehandlingstider for byggesager (Orientering).....	6
Forslag til udarbejdelse af skilteguide 2018 (Beslutning).....	9
Skiltning - Klampenborgvej 211 (Drøftelse).....	10
Studieboliger DTU (Beslutning).....	12
Belysning af boldbane - Taarbæk Strandvej 84B (Beslutning).....	14
Opstilling af midlertidige pavilloner - Caroline Amalie Vej 140 (Beslutning).....	16
Taghuse på Skovridergårdsvej 60 (Beslutning).....	18
Omdannelse af autoværksted til 3 boliger - Virumgade 31 (Beslutning).....	20
Helhedsplan for Lundtofte - fornyet høring.....	22
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 20/2013 for Fæstningskanalen (Beslutning).....	27
Endelig vedtagelse af Lokalplan 267 for Fæstningskanalen med miljørapport og VVM-redegørelse	29
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 27/2013 og miljørapport (Beslutning).....	32
Endelig vedtagelse af Lokalplan 279 for boliger ved Akademivej og miljørapport (Beslutning).....	34
Forslag til Kommuneplantillæg 24/2013 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 (Beslutning)...	37
Forslag til Lokalplan 275 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 (Beslutning).....	40
Forslag til Lokalplan 244 for Granparken/Kulsvierparken og forslag om fornyet høring (Beslutning	46
Endelig vedtagelse af Lokalplan 258 for Bondebyen (Beslutning).....	49
Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2017 (Beslutning).....	52
Forslag til Lokalplan 278 for Åbrinken (beslutning).....	55
Lukket.....	58
Kommende sager (Orientering).....	59
Meddelelser.....	60

# Punkt 1: Delegation for sager i Taarbæk (Beslutning)

00.00.00-G01-119-17

## Resume

Byplanudvalget besluttede den 9. november 2016, at alle sager, hvor der er ansøgt om dispensation fra Lokalplan 233 for Taarbæk, skal forelægges udvalget. Byplanudvalget skal beslutte, om disse sager fortsat skal forelægges, eller om sager i Taarbæk skal følge den delegationsplan, der gælder for resten af Lyngby-Taarbæk Kommune.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at sager i Taarbæk behandles i henhold til den almindelige delegationsplan

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har delegation til at behandle ansøgninger om dispensation fra lokalplaner. Forvaltningen forelægger derfor som udgangspunkt kun sager om dispensation, hvis der er tale om principielle beslutninger eller sager der vedrører kommunen som ejer.

I efteråret 2016 behandlede udvalget en del sager vedrørende dispensation fra Lokalplan 233 for Taarbæk. Udvalget besluttede derfor på møde den 9. november 2016, at alle sager vedrørende dispensationer fra Lokalplan 233 for Taarbæk skal forelægges udvalget.

Fra den 1. december 2016 til den 1. december 2017 har udvalget behandlet 10 sager vedrørende dispensation fra lokalplanen. Der er således nu etableret et udgangspunkt for forvaltningens behandling af fremtidige sager. Forvaltningen foreslår derfor, at udvalget på den baggrund træffer beslutning om, at sager i Taarbæk behandles efter samme delegationspraksis som for øvrige sager.

## Lovgrundlag

Lokalplan 233 for Taarbæk

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## Beslutningskompetence

Byplanudvalget

## Beslutning

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Besluttet at nuværende praksis fortsætter, indtil ny lokalplan foreligger.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

## **Punkt 2: Omkostninger ved sagen om kondemnering af Nordre Molevej 4 (Beslutning)**

02.00.00-K02-48-15

### **Resume**

Forvaltningen orienterer Byplanudvalget om de udgifter, der har været i forbindelse med sagen om kondemnering af Nordre Molevej 4.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. Orienteringen tages til efterretning.
2. Udgifts- og indtægtsbevillingen på brutto 400 t. kr. i 2017 til nedrivning af ejendommen Nordre Molevej 4 annulleres på aktivitetsområdet "Administration".

### **Sagsfremstilling**

Taarbæk Borgerforening henvendte sig den 12. oktober 2015 til Lyngby-Taarbæk Kommune og bad om, at kommunen sikrede nedrivning af ejendommen beliggende på adressen Nordre Molevej 4. Ejendommen havde på det tidspunkt i flere år ligget uvedligeholdt hen. Byplanudvalget besluttede den 16. marts 2016 at forvaltningen skulle undersøge sagen nærmere med henblik på kondemnering af ejendommen.

Forvaltningen foretog herefter en del undersøgelser, og der blev i den forbindelse indhentet hjælp fra eksterne rådgivere. Til opgaven blev der også brugt en del medarbejderressourcer i forvaltningen. På baggrund af dette anbefalede Byplanudvalget den 9. november 2016 at kondemnere ejendommen, og dette blev tiltrådt af Kommunalbestyrelsen den 24. november 2016.

Ejer blev den 14. februar 2017 påbudt at nedrive ejendommen. Ejer klagede over afgørelsen til Byfornyelsesnævnet.

Inden sagen blev afgjort ved klageinstansen, har ejer nedrevet ejendommen.

Til orientering kan oplyses at, at der til opgaven er anvendt 140.000 kr. til ekstern rådgivning (byggefaglig og juridisk) og ca. 240 timer i forvaltningen (svarende til 188.000 kr.).

### **Lovgrundlag**

Ikke relevant

### **Økonomi**

Forvaltningen foreslår, at

- det interne ressourceforbrug afholdes inden for rammen "administration".
- de 140.000 kr. søges dækket i forbindelse med opgørelsen af overførsler på Økonomiudvalgets område ved regnskab 2017.
- udgifts- og indtægtsbevillingen på brutto 400 t. kr. i 2017 til nedrivning af ejendommen Nordre Molevej 4 annulleres på aktivitetsområdet "administration".

### **Beslutningskompetence**

Ad 1) Byplanudvalget

Ad 2) Økonomiudvalget

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ad 1) Godkendt

Ad 2) Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 14. december 2017

Ad 2) Godkendt.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Jan Kaspersen (C) var fraværende.

## Punkt 3: Sagsbehandlingstider for byggesager (Orientering)

00.15.00-A00-39-16

### Resume

Forvaltningen orienterer om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet. Derudover vil forvaltningen give en gennemgang af de tiltag, der er foretaget i forbindelse med handlingsplanen fra august 2016.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

### Sagsfremstilling

KL og regeringen har indgået en aftale om fælles servicemål for kommunal erhvervsrettet sagsbehandling i december 2015. Med aftalen er der sat mål for sagsbehandlingstiden for miljøgodkendelser af virksomheder, miljøgodkendelser af husdyrbrug og byggetilladelser. Det er en del af aftalen, at kommunernes sagsbehandlingstid skal opgøres og tallene offentliggøres (bilag). Tabellen viser sagsbehandlingstiderne for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Sagstype	Antal sager	Servicemål	Gennemsnitlig sagsbehandlingstid Lyngby-Taarbæk Kommune	Pct. sager, hvor servicemål er opfyldt
Simple konstruktioner (carporte, skure, garager og lignende)	18	40	52	67
Enfamiliehuse, rækkehuse og dobbelthuse (tilbygninger og nybygninger)	72	40	86	24
Industri- og lager bygninger (Haller og lignende, ikke produktionsbygninger)	3	50	51	67
Etagebyggeri, erhverv (gælder alle erhvervsbygninger, fx butikker, institutioner og kontorbygninger)	60	55	72	47
Etagebyggeri, bolig	13	60	60	58

En opgørelse fra september 2017 viser, at Lyngby-Taarbæk Kommune ikke overholder de fælles servicemål for perioden 1. juli 2016-30. juni 2017. 31. august 2016 godkendte Byplanudvalget en handlingsplan for nedbringelse af sagsbehandlingstiderne på byggesagsområdet. Det arbejde der er lagt i at få nedbragt sagsbehandlingstiden, er ikke endnu slået igennem i KL's opgørelse.

Lyngby-Taarbæk Kommune modtager årligt cirka 800 ansøgninger (i 2013 modtog kommunen blot 450 ansøgninger). Dertil oprettes yderligere cirka 650 byggesager, som ikke omfatter ansøgninger, for eksempel forespørgsler og klager. Det giver samlet set cirka 1450 byggesager om året, svarende til 26 sager per 1000 indbyggere.

### Konkrete tiltag gennemført

Byggesagsafdelingen har gennem det seneste år arbejdet med at optimere processerne omkring modtagelse og gennemgang af indkomne sager og henvendelser. Det har medført, at de sager der lander på de enkelte sagsbehandlers borde, i langt højere grad er helt klar til at blive færdigbehandlet. Jo færre tilbageløb der er i selve sagsbehandlingen, jo mere effektivt kan der arbejdes med de enkelte sager.

Byggesagsafdelingen har ligeledes løbende arbejdet med udvalgte fokusområder. Som eksempel kan nævnes, at der ved ansøgninger om opførelse af nye enfamiliehuse prioriteres, at der kan gives en byggetilladelse inden for fire uger. Der er ydermere igangsat et arbejde for at i screeningsprocessen at gøre det muligt at skille simple sager fra mere komplekse sager. Det vil gøre, at simple sager i langt højere grad fremadrettet vil kunne overholde servicemålene.

I forhold til forhåndsdialoger er der indført en ny procedure, der gør, at det gerne skulle være nemmere for ansøgere at få en forhåndsdialog, men samtidig stille krav til ansøger om dagsorden, skitseprojekt med videre, således at kvaliteten af dialogen bliver højnet.

Byggesagsafdelingen har 30. marts 2017 modtaget en ekstrabevilling til ansættelse af konsulenter eller anden midlertidig arbejdskraft i 2017. De ekstra ressourcer er hen over sommeren 2017 blevet implementeret i afdelingen.

### Vurdering

I handlingsplanen er det primære fokus i forhold til sagsbehandlingstid, at en sag skal være behandlet inden 80 dage. Dette gælder alle sager, der kræver en byggetilladelse. I det forgange år har det været sager, der har ventet op til fem måneder på en behandling. Det er alt for lang tid.

Pr. 1 september 2017 bliver sager som udgangspunkt behandlet inden for 90 dage. Målet i handlingsplanen er dermed endnu ikke nået, men tendensen er, at sagsbehandlingstiden fortsat er nedadgående. Byggesagsafdelingen forventer, at handlingsplanens mål er nået inden udgangen af 2017.

Forvaltningen vil i første halvår 2018 fremlægge ny status sag, samt handlingsplan for nedbringelse af sagsbehandlingstiden til de nationale servicemål.

## **Lovgrundlag**

Ikke relevant

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Ændringer i bygningsreglementet har medført, at der fremadrettet vil blive en nedgang i gebyrindtægten for byggesager. Dette vil der blive redegjort for i 3. anslået regnskab.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Taget til efterretning, idet forvaltningen vil give en fornyet status inden sommerferien 2018.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

## **Bilag**

KL's servicemålsstatistik 2016-2017

## **Punkt 4: Forslag til udarbejdelse af skilteguide 2018 (Beslutning)**

02.00.00-P21-355-17

### **Resume**

Forvaltningen modtager løbende ansøgninger vedrørende skiltning. Der er i dag ingen klare retningslinjer for behandlingen af ansøgningerne. Forvaltningen ønsker derfor at udarbejde en skilteguide, indeholdende retningslinjer for skiltning og lignende. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal udarbejdes en skilteguide.

### **Skilteguide 2018**

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes en skilteguide.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med indretning og renovering af butikker ønsker butiksindehaverne oftest at opsætte ny skiltning.

Opsætning af skilte kræver kommunens tilladelse. I dag er der ikke nogle klare retningslinjer for skiltning i Lyngby-Taarbæk Kommune. Der er derfor svært for ansøgerne at vide, hvad de kan forvente at få tilladelse til. Samtidig er det sagsbehandlingstungt for Byggesagsafdelingen, idet vurderingerne i de enkelte tilfælde ikke er bundet op på konkrete retningslinjer, men udelukkende styret af mange års praksis.

Ved at udarbejde en skilteguide for kommunen, vil det give mulighed for at fastlægge nogle entydige retningslinjer, således at ansøgerne ved, hvad de kan forvente tilladelse til. Samtidig vil det give kommunen mulighed for bedre at sikre en ensartet behandling af sager vedrørende skiltning.

Forvaltningen har udarbejdet et notat, der beskriver formål og proces for en skilteguide (bilag). Forvaltningen forventer, at en skilteguide kan være udarbejdet i løbet af 2018. Den endelige skilteguide vil blive forelagt udvalget.

### **Lovgrundlag**

Planlov. Skiltning kan optages som bestemmelse i lokalplaner.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Godkendt, dog således at forslaget også skal indeholde mulighed for elektronisk skiltning.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

### **Bilag**

Oplæg til skilteguide

## **Punkt 5: Skiltning - Klampenborgvej 211 (Drøftelse)**

01.02.00-P19-18-17

### **Resume**

Forvaltningen har den 18. september 2017 modtaget en ansøgning om etablering af to skiltearealer på gavlfacaderne på ejendommen. Et skilteareal mod Kanalvej og et mod Johannes Fogs Plads. Der er tale om navnetræk for de butikker der holder til i bygningen. Byplanudvalget skal beslutte, hvorvidt der skal være mulighed for etablering af de to skiltearealer.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at det ansøgte drøftes.

### **Sagsfremstilling**

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget ansøgning om etablering af to skiltearealer på gavlfacaderne mod Kanalvej og Johannes Fogs plads (bilag). Hver erhvervslejer får anvist et reklameareal proportionelt svarende til de erhvervsdrivendes andel af de lejede kvadratmeter i ejendommen. Hver butiksindehaver skal søge tilladelse fra kommunen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 273. Lokalplan 273 beskriver jf. pkt. 7.3, at øvrige ændringer af eksisterende bebyggelses fremtræden samt skiltning, flagning, reklamer og belysning, kun må ske med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Skiltearealet mod Kanalvej ligger inden for to fortidsmindebeskyttelseslinjer (befæstningskanalen).

De to skiltearealer tænkes monteret på et skiltestativ af galvaniserede stålprofiler, og profilerne monteres på beslag opsat i/på facaden (bilag). Hensigten er at synliggøre bygningens forskellige aktiviteter såsom biograf, detailhandelsbutikker, restauranter og caféer.

I dag fremstår bygningen med rene marmorfacader og i et formsprog, der rent arkitektonisk skal signalere de bagvedliggende biografte og salenes udformning. Den nuværende skiltning og folier er som udgangspunkt placeret i stueetagen, og hvor der i øvrigt er glaspartier og vinduer.

Forvaltningen finder umiddelbart, at man fortsat bør holde de lyse facader fri for skiltning med respekt for den eksisterende arkitektur, og i stedet placere skilte ved glaspartier, og derved nær indgange til butikker og centerets hovedindgang ved Johannes Fogs Plads. På den måde vil skiltningen også være i tråd med udgangspunktet for Lyngby Storcenter, som tilsammen med bygningen på Klampenborgvej 2011 danner en østlig port til Lyngby centrum.

Såfremt udvalget er velvilligt indstillet, men gerne ser en mindre skiltning, kan ansøger bedes om at komme retur med illustrationer af alternativ, og mindre, skiltning på gavlene.

På baggrund af ovenstående er det forvaltningens vurdering, at der bør gives afslag til det ansøgte.

### **Lovgrundlag**

Lokalplan 273.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ansøgning afvist, idet forvaltningen bedes om at anmode ansøger om at indsende ny ansøgning med mindre skiltning.

Skiltning mod Kanalvej og torvet ud mod FOG afventer udarbejdelsen af en skiltepolitik, jf. sag nr. 4 på nærværende dagsorden.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

## **Bilag**

Ansøgning

## Punkt 6: Studieboliger DTU (Beslutning)

02.34.02-P19-500-17

### Resume

Kommunen har modtaget henvendelse fra boligfonden DTU, der ønsker at opsætte pavilloner til 312 studieboliger, i en periode på 10 år. Pavillonerne ønskes opstillet i den nordligste ende af DTU, den tidligere Hempelgrund Lundtoftevej 150. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal gives tilladelse til det ansøgte.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles dispensation fra lokalplan 236 § 10.1 der fastsætter, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergiklasse 2015.
2. der meddeles dispensation fra energibestemmelserne i BR 15, kap. 7.2.2 og 7.3.2 til benyttelse af u-værdier for midlertidige, flytbare pavilloner (max 5 år).
3. der meddeles dispensation fra krav om elevator i henhold til BR 15, kap. 3.2.2, stk. 5.

### Sagsfremstilling

Boligforeningen DTU har forespurgt, om det vil være muligt at placere pavilloner for en periode på 10 år på ejendommen Lundtoftevej 150, den tidligere Hempelgrund (bilag).

DTU arbejder på at øge den permanente boligmasse til studerende. I forlængelse heraf vil en opsættelse af pavilloner med 312 studieboliger afhjælpe et akut boligbehov (bilag).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 236 for et område ved Nordvej.

De ansøgte boliger opføres som pavilloner opsat som seks bygninger i tre etager (bilag) med et samlet etageareal på 7.026 m<sup>2</sup>. Hver bygningskrop har fremskudte facader, som skaber et dynamisk udtryk og samtidig danner rammerne for udendørs ophold. Facader opføres med grafitgrå rockpanel, og trappeløb til bygningerne udføres med perforeret stålbeklædning i DTU rød.

Hver etage indrettes med 16-18 boliger. Alle boliger i stueetagen (ca. 1/3 del af boligerne) udføres med niveaufri adgang. I hver bygning indrettes to handicapboliger, i alt 10 stk.

### Ansøger søger

- dispensation fra Lokalplan 236 § 10.1 der fastsætter, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergiklasse 2015. Ansøger oplyser, at de benytter u-værdier i bygningsreglementet (BR 15) for midlertidige, flytbare pavilloner. I henhold til BR 15 er midlertidige, flytbare pavilloner, pavilloner til brug for akut pladsbehov i en periode på maks 5 år. Studieboligerne på DTU ønskes opsat i en periode på 10 år, hvorfor det ansøgte ligeledes kræver dispensation fra BR 15, kap. 7.2.2, idet energirammen for nye bygninger ikke overholdes.
- Bebyggelsen opføres i tre etager, hvilket kræver dispensation fra krav om elevator i henhold til BR 15, kap. 3.2.2, stk. 5. Ansøger begrundet sin ansøgning med, at alle boliger i stueetagen (ca. 1/3) udføres niveaufri.

Opsættelse af bebyggelsen er i øvrigt i overensstemmelse med Lokalplan 236.

## Forvaltningens vurdering

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

Med hensyn til dispensation fra energibestemmelserne vurderer forvaltningen, at idet der er tale om en afgrænset periode på 10 år, og idet bygningerne bliver opvarmet med fjernvarme, kan der meddeles dispensation fra energibestemmelserne.

## Lovgrundlag

Lokalplan 236 for et område ved Nordvej

Bygningsreglementet.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ad 1-3) Godkendt.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

## Bilag

Situationsplan

Ansøgning

Arkitektprojekt

## **Punkt 7: Belysning af boldbane - Taarbæk Strandvej 84B (Beslutning)**

02.34.02-P19-154-17

### **Resume**

Der er ansøgt om ny belysning til den eksisterende boldbane på Taarbæk Strandvej 84B. Den nye belysning udføres med flere lave lysmaster i modsætning til den eksisterende belysning, hvor en enkelt spot er placeret på den nærliggende bygning. Projektet har været i nabohearing, og der er en generel bekymring for støj-, og lysgener. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til ny belysning af boldbanen.

### **Sagsfremstilling**

Center for Arealer og Ejendomme har søgt om tilladelse til etablering af ny belysning af en boldbane på Taarbæk Strandvej 84B (bilag). Belysningen udvider anvendelsesmulighederne og kan generelt øge brugen af banen.

Lokalplan 233 er gældende for området, og rummer ikke umiddelbart mulighed for at etablere en ny boldbane i området. Den eksisterende boldbane er fra før den nuværende lokalplans tilblivelse, og betragtes derfor som eksisterende lovligt forhold.

Det ansøgte vil medføre en udvidet anvendelsesmulighed, da boldbanen vil kunne bruges mere intensivt end i dag og på flere tidspunkter af døgnet end tidligere. Forvaltningen vurderer derfor, at det kræver en mindre dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Den eksisterende belysning består af en enkelt spot, som sidder på gavlen af det nærliggende hus, og giver på grund af sin placering ikke en optimal belysning.

Den nye løsning ønskes udført som 6 stk. master med retningsbestemte spots. Masterne er 3 meter højde og vil kun lyse retningsbestemt på banen. Det vil være muligt at eftermontere skærme, hvis de mod forventning skulle give lysgener til de omkringliggende naboer.

Ansøger oplyser, at anlægget udføres med automatisk slukning senest kl 22:00, og at det kræver nøgle at tænde belysningen.

Projektet har været i nabohearing, og der er indkommet indsigelser fra fire parter. I de indkomne høringssvar er der generelt bekymring for at støj-, og lysgener vil blive forøget (bilag).

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der er ikke er nogen parter, der vil kunne se lyskilden direkte, men en vis indirekte lysforurening vil forekomme i brugstiden.

### **Lovgrundlag**

Lokalplan 233 for Taarbæk.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Godkendt.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

## **Bilag**

Høringssvar fra nabohøring

Kopi af ansøgning

## **Punkt 8: Opstilling af midlertidige pavilloner - Caroline Amalie Vej 140 (Beslutning)**

02.34.02-P19-495-17

### **Resume**

Center for Arealer og Ejendomme har ansøgt om opstilling af pavillon på Caroline Amalie Vej 140. Opstillingen vil kræve dispensationer fra Lokalplan 11 for et område ved den nordlige del af Caroline Amalie Vej. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

### **Indstilling**

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

### **Sagsfremstilling**

#### Ansøgning

Der er fra Center for Areal og Ejendomme ansøgt om opstilling af en 93 m<sup>2</sup> stor midlertidig pavillon med anvendelse som børneinstitution (bilag). Pavillonen skal opstilles på Caroline Amalie Vej 140.

Pavillonen skal opstilles for en periode på maksimalt 2 år, og ønskes opstillet i forbindelse med skimmelsanering af børneinstitutionen Trollebo, Mølleåparken 60.

#### Lovgivning

Ejendommen er omfattet af lokalplan 11 for et område ved den nordlige del af Caroline Amalie Vej. Af lokalplanen fremgår, at bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med den i bilag 2 angivne bebyggelsesplan, ydervægge skal opføres med gule teglsten eller træ og ny bebyggelse ikke må tages i brug, før bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning, jf. lokalplan 11, § 6.2, 7.1 og 9.

#### Begrundelse

Som begrundelse for dispensationerne har ansøger orienteret som følger, at:

- placeringen er nøje valgt for, at institutionen kan fungere sammen med og anvende den naboliggende børneinstitution, Rosenlyst og tilhørende faciliteter,
- de grå fibercementplader vurderes farvemæssigt at passe sammen med den eksisterende bebyggelse,
- elopvarmningen overholder standart krav fastsat efter Bygningsreglementets bestemmelser,
- der er tale om en midlertidig bebyggelse over en periode på maksimalt 2 år.

#### Forvaltningens indstilling

Forvaltningen indstiller, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere for ovennævnte lokalplanbestemmelser.

Dispensationen begrundes med følgende, at:

- der er tale om et mindre byggeri (93 m<sup>2</sup>),
- byggeriets anvendelse til børneinstitution er i overensstemmelse med eksisterende anvendelse i naboliggende byggeri,

- bebyggelsens anvendelse, udformning og placering ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på det omkringliggende nærområde,
- byggeriet overholder gældende mere lempelige muligheder efter bygningsreglementet for el-opvarmning af netop midlertidig bebyggelse,
- der er tale om et akut behov for genhusning til skimmelsanering i den eksisterende børneinstitution, og
- der er tale om et tidsbegrænset byggeri.

## **Lovgrundlag**

Lokalplan 11 for et område ved den nordlige del af Caroline Amalie Vej.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Godkendt.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

## **Bilag**

Samlet ansøgning

## Punkt 9: Taghuse på Skovridergårdsvej 60 (Beslutning)

02.34.02-P19-472-16

### Resume

I forbindelse med opførelse af butiks- og boligbebyggelse med tilhørende parkeringsareal på ejendommen Skovridergårdsvej 60 er der søgt om dispensation vedrørende placering af ventilationsanlæg på tag. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til placering af ventilationsanlæg som ansøgt.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har i august i 2017 givet tilladelse til opførelse af to dagligvarebutikker og 19 lejligheder med tilhørende parkeringsanlæg på ejendommen Skovridergårdsvej 60. Den 2. oktober, med supplerende materiale den 30. oktober, blev der fremsendt en dispensationsansøgning vedrørende placering af to ventilationsanlæg på taget (bilag).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 259 for en butiks- og boligbebyggelse ved Virum Station. Ifølge lokalplanens § 6.4 må ventilationsanlæg kun placeres på taget af parkeringsanlægget.

Der er søgt om dispensation til opførelse af de to anlæg oven på boligdelen. Ifølge dispensationsansøgningen skal ventilationsanlæggene udlufte boligerne, hvorfor det er mest hensigtsmæssigt at placere anlæggene ovenpå boligerne og ikke på taget af parkeringsanlægget, idet denne placering vil kræve mange og lange stræk med rørføring. Derudover vil det være en stor belastning for bebyggelsen, med disse rør ført igennem erhvervslokaler og boliger, og det vil være svært at udføre i praksis.

Derudover begrunder ansøger ansøgningen med:

- Anlægget deles op i to og placeres på de to øverste tagflader på hver sit bygningshjørne. Herved vil de indpasse sig bedst muligt i bebyggelsen, både set fra vejen og set fra boliger og terrasser.
- I henhold til lokalplanens § 6.4.2 placeres anlæggene mere end 1,5 m inde på tagfladen fra facaden. De vil derfor ikke være synlige, når man går tæt ved huset, og kun på afstand vil anlæggene være synlige.
- Højden på ventilationsanlæg samt rørføringer vil maksimalt være henholdsvis 1,8 m mod vest og 1,2 m mod øst. Bygningernes samlede højde inklusiv ventilationsanlæg holdes derfor under lokalplanens maksimum højde.
- Ventilationsanlæggene samt rørføringerne vil i overensstemmelse med lokalplanens § 7.5.1 blive inddækket i en let konstruktion beklædt med lister i aluminium i en lys grå farve, som spejler himlen og derved nedtones bedst muligt.

Ansøger har suppleret sin ansøgning med visualiseringer (bilag).

### Forvaltningens vurdering

På baggrund af de fremsendte visualiseringer er det forvaltningens vurdering, at ventilationsanlæggene ikke er til umiddelbar gene for naboerne, idet anlæggene er placeret mere end en meter inde på tagfladen. Derudover er højden af bygningsmasse inklusiv ventilationsanlæg mindre end højdegrænseplan foreskrevet i lokalplanen.

Derudover er det forvaltningens umiddelbare vurdering, at det teknisk er besværligt at lave et ventilationsanlæg med lange og flere "knæk" på rørføringen.

Såfremt udvalget vælger at meddele dispensation skønner forvaltningen, at det ansøgte ikke behøver at komme i høring hos naboerne, idet det ansøgte skønnes at være af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 20 stk. 2.

## **Lovgrundlag**

Lokalplan 259 for en butiks- og boligbebyggelse ved Virum Station.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ikke godkendt.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

## **Bilag**

Visualiseringer

Dispensationsansøgning

# **Punkt 10: Omdannelse af autoværksted til 3 boliger - Virumgade 31 (Beslutning)**

02.34.02-P19-34-17

## **Resume**

Forvaltningen har modtaget en principiel ansøgning om omdannelse af autoværkstedet på virumgade 31, til 3 rækkehuse i 1½ plan. Det er ansøgers intention at ombygge den eksisterende bygning, således at de nye boliger er inden for de eksisterende rammer. Det vil dog kræve en dispensation fra nogle af lokalplanens bestemmelser.

## **Indstilling**

Forvaltningen foreslår at der gives principiel tilladelse til etablering af tre boliger, samt at der gives dispensation til fravigelse fra kravet om en bygningshøjde på 7,5m og en bygningsbredde på 7m.

## **Sagsfremstilling**

Kommunen har modtaget en principiel ansøgning om at omdanne den eksisterende bygning til tre boliger, udformet som rækkehus med lodret lejlighedsskel (bilag). Boligerne vil blive cirka 133 m<sup>2</sup> i 1½ plan. Værelset over hanebåndsloftet kan ikke godkendes som beboelse, men kan dog stadig bruges til opbevaring.

Bygningen er i dag cirka 10 meter høj, og er dermed væsentlig højere end de omkringliggende bygninger. Ansøger vil etablere nye kviste, som erstatning for de eksisterende, så antallet matcher antallet af boliger. Der bliver etableret rekreative friarealer, og minimum 2 parkeringspladser pr. bolig.

Lokalplanen fastslår, at området som ejendommen ligger i, kun må anvendes til boligformål, samt at nyt byggeri maksimalt må være 7,5m højt og 7m bredt. Materialer og dimensioner skal understøtte landsbykarakteren, herunder at der skal anvendes tegl på taget, samt facade af murværk.

Denne ombygning foregår inden for eksisterende fysiske rammer, og respekterer bestemmelser omkring anvendelse, materialevalg, taghældning, og placering. Det kræver dog en dispensation fra lokalplanens bestemmelse med hensyn til højde og bredde, da der er tale om en væsentlig anvendelsesændring.

Da der er tale om konvertering af erhverv til bolig, gælder byggelovens § 10A ikke. Det vil sige, at ejer ikke efterfølgende har ret til udstykningen af ejendommen.

## **Jordforurening**

Ejendommen er i dag indrettet som autoværksted og er kortlagt som forurenede V1 (vidensniveau 1), og der er forventelig en form for forurening som skal håndteres korrekt. Der vil i forbindelse med den endelige byggesagsbehandling blive stillet krav om, at både indeklima og udenomsarealer er sundhedsmæssige forsvarlige og i overensstemmelse med lovgivningen. Det endelige omfang af forurening og eventuelle afværgetiltag skal være kortlagt inden der kan gives en endelig byggetilladelse.

## **Nabohøring**

Projektet har været i nabohøring og der er indkommet to høringssvar, som ikke er negative over for projektet, men de indeholder dog spørgsmål til materialer, hegn, hække mv. (bilag).

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan gives dispensation til det ansøgte, da det ansøgte vil tilpasse sig området, og være mere i tråd med lokalplanens intentioner, end de eksisterende forhold er i dag.

## **Lovgrundlag**

Lokalplan 165 for et område omkring Virumgade i Virum bydel

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Godkendt.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

## **Bilag**

Ansøgning

Høringssvar - Virumgade 31

# Punkt 11: Helhedsplan for Lundtofte - fornyet høring

01.02.00-P20-3-16

## Resume

Den offentlige høring om forslag til Helhedsplan for Lundtofte inklusiv Kommuneplantillæg 28/2013 og tilhørende miljørapport er afsluttet. Sagen forelægges med henblik på endelig godkendelse.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. helhedsplanen inklusiv Kommuneplantillæg 28/2013 med tilhørende miljørapport vedtages med de foreslåede ændringer jf. høringsnotat.
2. en række opfølgende processer jf. høringsnotatet godkendes med henblik på, at forvaltningen i første del af 2018 forelægger forslag til proces for yderligere dialog om Lundtofteparken, erhvervsområdet Maglebjergvej/ Nøjsomhedsvej/ Nymøllevej, stiforbindelser i Lundtofte og trafikale løsninger ved Lundtofte Skole.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 20. juni 2016 at igangsætte en forhøring i forbindelse med udarbejdelse af en helhedsplan for Lundtofteområdet. Forhøringen blev gennemført fra den 22. juni til den 17. august 2016. Der indkom 21 høringssvar, som har indgået i "Idé og udviklingsfasen", hvor der blev afholdt to workshops. På de to workshops deltog borgere, erhvervsliv, foreninger og politikere. De to workshops resulterede i udarbejdelse af byudviklingsscenarier, som blev forelagt Byplanudvalget den 7. december 2016. Det 4. byudviklingsscenarie blev godkendt som udgangspunkt for forslag til helhedsplan.

I forslaget til helhedsplanen præsenteres Kommunalbestyrelsens bud på en vision for Lundtoftes fremtidige udvikling. Visionen er, at Lundtofte skal være en mangfoldig bydel med en skole i 3 spor på alle klassetrin, et aktivt fritidsliv, grønne områder og et fortsat stærkt erhvervsliv.

Helhedsplanen har til formål at danne grundlag for Kommunalbestyrelsens videre beslutninger om udviklingen i Lundtofte, herunder mulighederne for udvikling af erhvervsområder, boligområder og friarealer.

Forslag til Helhedsplan for Lundtofteområdet (bilag), inklusiv Kommuneplantillæg 28/2013 (bilag) og tilhørende Miljørapport (bilag), har været i offentlig høring fra den 29. juni 2017 til den 29. september 2017.

## Høring

I høringsperioden har kommunen modtaget ca. 300 høringssvar til forslag til helhedsplan, forslag til kommuneplantillæg og miljørapport. Der er kommet høringssvar fra virksomheder, borgere, boligselskaber, skolebestyrelse, grundejere og grundejerforeninger. Foreninger og enkeltpersoner har i flere tilfælde sendt mere end ét høringssvar. Hovedindholdet af høringssvarene blev præsenteret for Byplanudvalget den 8. november 2017. Præsentationen er vedlagt som bilag.

Hovedindholdet i indkomne høringssvar vedrører blandt andet:

- Visionen: Der er delte meninger om visionen. Der er i varierende omfang støtte til, at Lundtofte skal have attraktive byfunktioner. Mange ønsker styrket butiksliv, aktiv brug af de grønne arealer, attraktive grønne omgivelser og en aktiv skole, men der er delte meninger om omfanget af nye og/eller styrkede byfunktioner. Flere høringssvar peger på kvaliteten af de grønne områder og foreslår en styrkelse af de grønne områder. Visionen om, at Lundtofte skal vokse, møder skepsis i forhold til hvor meget byggeri og hvor meget udvikling, der skal være i Lundtofte, ikke

mindst trafikmængder bekymrer. Der er en vis opbakning til, at Lundtofte kan forbindes mere med sammenhængende stisystemer.

- Trafik: Der er en vis bekymring for, at der kommer mere trafik i Lundtofte som følge af den foreslåede bolig- og erhvervsudvikling.
- Parkering: Bekymring for, at flere boliger og mere butiksliv vil forværre parkeringsforholdene i Lundtofte.
- Lundtofte Torv: Støtte til, at Lundtofte Torv kan udvikles med flere butikker, men der nogen uenighed om der skal være en udvidelse af eksisterende butikker eller nye butikker samt hvor store butikker.
- Lundtofteparken: Der udtrykkes for og imod mere boligbyggeri i Lundtofteparken, både fra beboere i Lundtofteparken og fra beboere udenfor området. Der er relativ stor modstand mod boligbyggeri i det grønne bælte mellem Lundtofteparken og Atlas-området, og der udtrykkes modstand mod boligbyggeri mellem boligblokkene - dels ud fra et ønske om at bevare det grønne, men også ud fra en bekymring for den boligsociale balance i området. Flere bakker op om boligbyggeri på varmecentral-grunden i Lundtofteparken.
- Tracéet: Bekymring for, at byggeri i Tracéet og øst for Lundtofteparken bliver for højt. Ønske om, at det friholdes for bebyggelse, blandt andet grundet højde. Enkelte ytrer modstand mod letbanen. Der er generel modstand mod parkeringshus i Tracéet Nord (P-hus er ikke en mulighed i forslag til helhedsplan og forslag til kommuneplantillæg).
- Landsbyen: Ønske om at bevare kvaliteter i Landsbyen. Nogen opbakning til flere boliger i landsbyen men understregning af, at boliger i landsbyen skal være i byggestil, som passer til landsbymiljøet. Andre er modstandere af flere boliger.
- Erhverv: Bekymring for eksisterende virksomheders fortsatte drift, hvis der gives mulighed for boliger i Maglebjergområdet. Opbakning til videnserhverv i Lundtofte. Forslag om at undervisnings- og uddannelsesinstitutioner kan placeres i erhvervsområder med videnserhverv.
- Det grønne: Delte meninger om, hvorvidt boldbaner skal anvendes til andre formål end boldspil.
- Lundtofte Skole: En vis tilslutning til renovering af skolen. Bekymring for trafik- og parkeringsforholdene. Nogen utilfredshed med at medborgerhusets funktioner flyttes til skolen. Forvaltningen bemærker desuden, at kommunen under høringsperioden gennemførte en konkurrence om "Ungeliv i Lundtofte", hvor unge under 25 år kunne give deres bud på unge-aktiviteter i tilknytning til skolen. Der indkom fire forslag, 1) lektiecafé på skolen (Vinderforslaget), 2) Food truck på skolen, 3) Graffiti væg (Atlas-området), 4) Volleyball-bane (på hjørnet Lundtoftevej/Nymøllevej).

Forvaltningen har noteret bemærkninger til de enkelte høringssvar i høringsnotatet (bilag).

Borgermøde den 9. september 2017

Kommunen afholdte et velbesøgt borgermøde den 9. september 2017 med ca. 150 deltagere. Borgermødet var arrangeret som et "åbent hus" borgermøde med en række stande. Der var blandt andet stande for bolig- og erhvervsudbygningsmuligheder, letbanen, planer for de grønne områder og stiforbindelser, Lundtofte Skole som "Skole og kulturcenter" og en politiker stand. Opsamling fra borgermødet (bilag). Høringssvar afgivet på selve borgermødet indgår i høringsnotatet (bilag).

Den videre proces

På Byplanudvalgets møde den 8. november 2017 gav forvaltningen en status for høringssvar til forslag til helhedsplan for Lundtofte og forslag til Kommuneplantillæg 28/2013. Forvaltningens foreløbige orientering blev taget til efterretning, idet udvalget konstaterede, at der er indkommet ca. 300 høringssvar fordelt på 74 borgere, 10 foreninger og organisationer og 4 virksomheder.

Helhedsplanen er kommunalbestyrelsens samlede vision for Lundtoftes fremtidige byudvikling og et retningsgivende dialog- og styringsværktøj. Helhedsplanen er ambitiøs og tegner billedet af en mulig udvikling af Lundtofte mod 2030. Planen er imidlertid ikke en facitliste, hvor alt hvad helhedsplanen peger på, tænkes realiseret, men snarere et katalog af byplanmæssige muligheder som kan følges i større eller mindre omfang. Der er fortsat rum til dialog. Helhedsplanen er en overordnet fysisk plan som kommunalbestyrelsen kan læne sig op ad i den videre dialog med grundejere og borgere og andre interessenter om udformning og gennemførelse af konkrete projekter, herunder gennem nye lokalplaner.

Høringssvarene giver anledning til, at forvaltningen foreslår en række opfølgende processer, jf. høringsnotatet:

- Byplanudvalget besluttede den 20. april 2016, at der skal udarbejdes en lokalplan for Lundtofte Skole, når projektomfanget er kendt. Lokalplanarbejdet forventes igangsat i 2018. Forvaltningen foreslår, at de indkomne høringssvar som vedrører skolebyggeriet, indgår i lokalplanarbejdet for skolen.
- Forvaltningen foreslår, at de foreslåede kommuneplanrammeændringer (5.1.62, 5.1.01) for Lundtofteparken og Torvet vedtages, idet der i 2018 med afsæt i helhedsplanen, høringssvarene og kommuneplanrammerne tages initiativ til en nærmere dialog med boligselskabet og grundejere i Lundtofteparken om mulighederne for konkrete boligprojekter, erhvervsprojekter og stipprojekter.
- Forslag til kommuneplantillæg åbner mulighed for, at der kan etableres videnserhverv i erhvervsområdet ved Maglebjergvej og Nøjsomhedsvej, i et område som i dag er fastlagt til industri/håndværk. Forvaltningen foreslår, at muligheden for videnserhverv i rammeområde 5.4.92 og 5.4.93 vedtages, dog idet den foreslåede ændring af den geografiske udstrækning af 5.4.92 og 5.4.93 ikke vedtages.
- Forslag til kommuneplantillæg for rammeområde 5.4.80 og 5.4.91 åbner mulighed for, at der kan etableres boliger i blandede bolig- og erhvervsområder. I flere høringssvar udtrykkes bekymring for, om boliger kan sameksistere med erhvervsvirksomheder, uden at det kan have betydning for virksomhedernes drift. Endvidere stilles der i nogle høringssvar forslag om anvendelse til undervisning og uddannelsesinstitutioner samt hospice i erhvervsområdet, hvor førstnævnte støtter op om vidensbystrategien. Byplanudvalget igangsatte i januar 2017 ny lokalplan for Haldor Topsøe på Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej, idet lokalplanforslaget dog skulle afvente helhedsplanen. Forvaltningen foreslår, at der i 2018 igangsættes en dialogproces med virksomheder og grundejere i Maglebjergvej, Nøjsomhedsvej, Nymøllevej, om erhvervsområdets fremtid, herunder om der kan indtænkes undervisnings- og uddannelsesinstitutioner, hospice og boliger i erhvervsområdet og efterfølgende udarbejdelse af nye kommuneplanrammer og ny lokalplan for området, idet der dog som beskrevet ovenfor - allerede nu - tilføjes mulighed for anvendelse også til videnserhverv (kontor) indenfor den gældende afgrænsning af rammeområde 5.4.92 og 5.4.93.
- Forvaltningen foreslår, at de foreslåede kommuneplanrammeændringer for 5.1.43 for landsbyen (mulighed for tæt-lav boligbebyggelse) vedtages, idet det dog i helhedsplanen præciseres, at ny bebyggelse skal være i en byggestil, som passer til landsbymiljøet.
- Forslag til Helhedsplan peger på en række nye stiforbindelser i Lundtofte og trafikale løsninger på Nøjsomhedsvej og Lundtoftevej i tilknytning til Lundtofte Skole. Der er på nuværende tidspunkt ikke anlægsbudget til disse infrastrukturelle tilpasninger. Forvaltningen foreslår, at der i 2018 arbejdes videre med stier og trafikale løsninger med henblik på en udvalgssag om anlægsarbejder.

Forvaltningen vil i første del af 2018 fremlægge forslag til proces for yderligere dialog om Lundtofteparken, erhvervsområdet Maglebjergvej/ Nøjsomhedsvej/ Nymøllevej, stiforbindelser i Lundtofte og trafikale løsninger ved Lundtofte Skole.

## Kommunale ejendomme

Efter vedtagelsen vil helhedsplanen danne grundlag for kommunalbestyrelsens videre beslutninger om udviklingsmuligheder for de kommunale ejendomme. Helhedsplanen indeholder mulighed for boligbyggeri på adresserne Lundtofte Skolestræde 2, 4, 6, 7, 9E og Lundtoftevej 212, ca. 25 boliger, herunder op til 25% etageareal liberalt erhverv i egen bolig. Herudover Lundtoftevej 228, Lundtoftevej 218-220 (Rævehøjgård) og Lundtoftevej 222 (Bjælkeagergård) i alt ca. 20 boliger, herunder op til 25% etageareal liberalt erhverv samt 2 boliger på Lundtoftevej 199.

## Kommuneplan 2017

Parallelt med denne sag fremlægges sag om endelig vedtagelse af Kommuneplan 2017. I forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2017 indarbejdes nærværende kommuneplantillæg 28/2013, dvs. rammeændringer for 5.4.92, 5.4.93, 5.1.62, 5.1.01 og 5.1.43.

## Lovgrundlag

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

## **Økonomi**

Helhedsplanforslaget peger på en række nye stiforbindelser i Lundtofte, som skal binde områderne tættere sammen. Derudover indgår trafikale løsninger på Nøjsomhedsvej og Lundtoftevej i tilknytning til Lundtofte Skole, som skal medvirke til at øge trafikikkerheden. Der er på nuværende tidspunkt ikke opført anlægsbudget til disse infrastrukturelle tilpasninger. Forvaltningen vil efter vedtagelsen af endelig helhedsplan fremlægge en sag vedrørende beslutning om de nævnte anlægsarbejder, herunder finansieringsmuligheder.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Udsat til ekstraordinært møde i udvalget den 14. december 2017.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Byplanudvalget, den 14. december 2017

Ad 1 og 2) På baggrund af forvaltningens indstilling blev det besluttet at sende forslaget i fornyet høring med følgende yderligere ændringer:

Der foretages fornyet høring af helhedsplan og kommuneplanstillæg, idet udvalget finder, at helhedsplanen bør være et idé-katalog, og ikke skal opfattes som konkrete handlingsplaner for byggeri og/eller anlæg.

Idéerne skal videreudvikles i en fortsat dialog med områdets aktører. Med afsæt i et generelt ønske om attraktive byfunktioner i Lundtofte, som blandt andet kan tiltrække børnefamilier og med afsæt i et konkret ønske om at opføre boliger, foretages en analyse af mulige alternative placeringmuligheder for daginstitutioner.

Ideerne til udvikle af Lundtofteparken udgår mhp separate drøftelser og dialog med afdelings- og selskabsbestyrelse, idet udvalget understreger, at nybyggeri mv er et spørgsmål, der alene afgøres af beboerne.

Udvalget ser dog gerne, at helhedsperspektivet fastholdes, især i forhold til bedre trafikale sammenhæng for bløde trafikanter.

For så vidt angår evt. bygning af ungdomsboliger syd for Lundtofteparken henvises til udvalgets tidligere beslutning om reduktion i højde.

Sagen forelægges Byplanudvalget igen, inden høringen igangsættes.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 14. december 2017

Byplanudvalgets protokollat af 14. december 2014 taget til efterretning.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Jan Kaspersen (C) var fraværende.

## **Bilag**

Forslag til Helhedsplan for Lundtofte

Forslag til Kommuneplantillæg 28

Miljørapport til hjemmeside 29.6

Byplanudvalget 8.11.2017 - Helhedsplan og Kommuneplantillægden

Høringsnotat - forslag til Helhedsplan og forslag til Kommuneplantillæg

Opsamling fra borgermødet den 9. september 2017.

# **Punkt 12: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 20/2013 for Fæstningskanalen (Beslutning)**

01.02.15-P16-3-16

## **Resume**

Kommuneplantillæg 20/2013 for Fæstningskanalen har været i offentlig høring i godt 13 uger (hen over sommerferien) parallelt med forslag til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen med tilhørende samlet miljørapport og VVM-redegørelse for kommuneplantillæg, lokalplan samt for det konkrete projekt, Genåbning af Fæstningskanalen. Der er i høringsperioden indkommet 18 fælles høringssvar til planer, projekt og miljøvurderinger. Ingen af disse var særligt rettet mod kommuneplantillægget. Kommuneplantillægget foreslås endeligt vedtaget.

## **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at Kommuneplantillæg 20/2013 vedtages endeligt.

## **Sagsfremstilling**

Forslag til Kommuneplantillæg 20/2013 for Fæstningskanalen (bilag) har været i offentlig høring i godt 13 uger, fra 26. juni 2017 til den 1. oktober 2017. Høringen har været annonceret sammen med forslag til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen med tilhørende fælles miljørapport for både kommuneplantillæg, lokalplan samt VVM-redegørelse for det konkrete projekt, Genåbning af Fæstningskanalen (se parallel sag om endelig vedtagelse af Lokalplan 267). Kommuneplantillægget giver mulighed for, at der kan etableres park samt et teknisk anlæg i de berørte rammer (Fæstningskanalen betegnes i planlægningsmæssig sammenhæng som et teknisk anlæg). Sammenfattende redegørelse vedr. miljøvurdering af planen fremgår af sagen om endelig vedtagelse af lokalplan 267 for Fæstningskanalen.

### **Høringssvar**

I høringsperioden er indkommet 18 fælles høringssvar til forslagene til kommuneplantillæg, lokalplan samt miljørapport og VVM-redegørelse. Der er ikke indkommet høringssvar særligt rettet mod kommuneplantillægget. Forvaltningen foreslår derfor, at Kommuneplantillæg 20/2013 vedtages endeligt uden ændringer. (Om høringssvar til lokalplan mv. henvises til sagen om endelig vedtagelse af Lokalplan 267 for Fæstningskanalen.)

### **Kommuneplan 2017**

Samtidig med fremlæggelsen af denne sag, fremlægges sag om endelig vedtagelse af Kommuneplan 2017. I forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2017 indarbejdes nærværende kommuneplantillæg 20/2013 i de relevante rammer for Kommuneplan 2017.

## **Lovgrundlag**

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

## **Økonomi**

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Teknik- og Miljøudvalget, den 6. december 2017

Anbefalet.

Aase Steffensen (C) var fraværende. I stedet deltog Dorthe la Cour (C).

Henriette Breum (V) var fraværende.

Kultur- og Fritidsudvalget, den 7. december 2017

Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 21. december 2017

Godkendt.

## **Bilag**

Forslag til Kommuneplantillæg 20-2013 Fæstningskanalen

# **Punkt 13: Endelig vedtagelse af Lokalplan 267 for Fæstningskanalen med miljørapport og VVM-redegørelse samt meddelelse af VVM-tilladelse (Beslutning)**

01.02.05-P16-3-16

## **Resume**

Forslag til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen, med tilhørende samlet miljørapport og VVM-redegørelse, har været i offentlig høring i godt 13 uger (hen over sommerferien). Parallelt hermed har det tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 20/2013 for Fæstningskanalen været i offentlig høring. Der er i høringsperioden indkommet 18 fælles høringssvar til forslagene til lokalplan, kommuneplantillæg samt den samlede miljørapport og VVM-redegørelse. Lokalplanen foreslås endeligt vedtaget. Forvaltningen foreslår endvidere, at der meddeles VVM-tilladelse.

## **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplan 267 for Fæstningskanalen vedtages endeligt med de foreslåede ændringer
2. den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurdering af planerne godkendes
3. der meddeles VVM-tilladelse for projektet Åbning af Fæstningskanalen.

## **Sagsfremstilling**

Forslag til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen (bilag) har været i offentlig høring i godt 13 uger, fra 26. juni 2017 til den 1. oktober 2017. Høringen har været annonceret sammen med forslag til Kommuneplantillæg 20/2013 for Fæstningskanalen samt den tilhørende fælles miljørapport for både kommuneplantillæg, lokalplan og VVM-redegørelse for det konkrete projekt "Åbning af Fæstningskanalen". Den fælles miljørapport blev offentliggjort som et bilag i lokalplanen. Se endvidere parallel sag om endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 20/2013 for Fæstningskanalen.

### **Borgermøde**

Der har været afholdt borgermøde den 4. september 2017, referat af dette er vedlagt (bilag).

### **Høringssvar**

I høringsperioden er indkommet 18 fælles høringssvar til forslagene til lokalplan, kommuneplantillæg samt den samlede miljørapport og VVM-redegørelse. Høringssvar samt forvaltningens kommentarer og forslag til opfølgende handlinger er vedlagt i høringsnotat (bilag).

Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende emner:

- Byrummet i Kanalparken; kanal, bro, pavilloner og aktivitetsareal.
- Kanalens ydre fremtræden og bredde.
- Kolonihaverne og tjørnekrat i Ermelundskilen.
- Stiforbindelser; både sikring af forbindelser og adskillelse af cykler og gående.
- Pøpler v. Kanalvej/Klampenborgvej.

Der henvises til høringsnotatet for forvaltningens kommentarer og forslag til disse punkter.

### **Forslag til ændringer til lokalplanen og VVM-redegørelsen**

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

På baggrund af høringssvar og forvaltningens forslag til redaktionelle rettelser, foreslår forvaltningen ændringer til det offentliggjorte planforslag. Da der er tale om mindre rettelser og rettelser af redaktionel karakter skal planforslaget jf. planloven ikke i fornyet høring. Der henvises til høringsnotatet samt "Oversigt over rettelser til Lokalplan 267 samt VVM-redegørelse" (bilag) for et samlet overblik.

### Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med forslaget til Lokalplan 267 er der udarbejdet en samlet miljørapport og VVM-redegørelse. Den samlede miljørapport og VVM-redegørelse har været i høring parallelt med forslag til Lokalplan 267. Vedlagt er en sammenfattende redegørelse (bilag) for miljøvurderingen, som indeholder en redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Som en service indgik den samlede miljørapport og VVM-redegørelse i høringsperioden som et bilag i forslaget til lokalplanen. Dette bilag erstattes efter vedtagelsen af lokalplanen af den sammenfattende redegørelse som et bilag til den endeligt vedtagne lokalplan. Dette sker jf. lov om miljøvurdering § 10.

### VVM-tilladelse

På baggrund af den samlede miljørapport og VVM-redegørelse vurderer forvaltningen, at det anmeldte anlæg kan etableres, som det fremgår af VVM-redegørelsen og de vilkår, der er knyttet til vedlagte VVM-tilladelse (bilag), uden at anlægget på grund af dets art, dimensioner eller placering må antages at have væsentlig indvirkning på miljøet.

For at forebygge væsentlige påvirkninger af det omkringliggende miljø i henholdsvis anlægs- og driftsfase indgår en række vilkår i VVM-tilladelsen, som bygherre skal overholde. Blandt de vigtigste emner er:

### Vandkvalitet

Fæstningskanalen skal overordnet rense vandet svarende til BAT (best available techniques, bedste tilgængelige teknik).

### Kanalens vedligehold

Der skal udføres almindeligt vedligehold af kanalen, dvs. ugentlig rensning for affald. Der skal udarbejdes en plan for drift og vedligeholdelse, hvor der bl.a. gives retningslinjer for:

- Fjernelse af affald.
- Klipning af brinker.
- Oprensning af kanalen for slam, alger, mv.

### Grundvandssænkning i anlægsfasen

Der skal i forbindelse med det videre projekteringsarbejde udføres en vurdering af risikoen for, at en midlertidig grundvandsoppumpning evt. kan påvirke nærliggende bygningskonstruktioner. Inden grundvandssænkning igangsættes, skal risikoen for spredning fra nærliggende forureninger kortlægges og nødvendige afværgetiltag planlægges (disse er yderligere beskrevet i VVM-tilladelsen).

### Beplantning

Der skal udarbejdes en "rydnings- og beplantningsplan". Planen skal godkendes af Lyngby-Taarbæk Kommune inden anlægsarbejdet påbegyndes.

De fire popler ved krydset Klampenborgvej/Kanalvej skal søges bevaret, og der skal fortsat i det videre arbejde afsøges metoder til at anlægge projektet uden at beskadige træerne. Den anlægstekniske løsning omkring poplerne skal godkendes af Lyngby-Taarbæk Kommune inden anlægsarbejdet påbegyndes. Hvis poplerne svækkes eller beskadiges under anlægsarbejdet og inden 10 år efter endt anlæg viser tegn på udfald eller død skal bygherre sikre en genplantning af tilsvarende træer, der indpasses i det nye byrum.

VVM-tilladelsen meddeles bygherre og annonceres på hjemmesiden.

## Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning: § 7 om tilladelser til VVM-pligtige anlæg.

## Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Ad 1) Anbefales af Byplanudvalget.

Ad 2-3) Anbefales af Teknik- og Miljøudvalget.

Sagen forelægges Kultur- og Fritidsudvalget til orientering særligt vedrørende elementer om kulturhistorie og bymiljø.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ad 1) Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Teknik- og Miljøudvalget, den 6. december 2017

Ad 2-3) Anbefalet.

Aase Steffensen (C) var fraværende. I stedet deltog Dorthe la Cour (C).

Henriette Breum (V) var fraværende.

Kultur- og Fritidsudvalget, den 7. december 2017

Taget til efterretning.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 21. december 2017

Ad 1-3) Godkendt.

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen inkl. samlet miljørapport og VVM-redegørelse

Referat af borgermøde om Lokalplan 267 for Fæstningskanalen, Kommuneplantillæg 20-2013 samt VVM og miljørapport

Høringsnotat LP 267, KP 20-2013, VVM og SMV

Oversigt over rettelser til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen samt VVM-redegørelse

Sammenfattende redegørelse til Lokalplan 267

VVM-tilladelse til Åbning af Fæstningskanalen i Kgs. Lyngby

# Punkt 14: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 27/2013 og miljørapport (Beslutning)

01.02.15-P16-1-17

## Resume

Den offentlige høring om forslag til Kommuneplantillæg 27/2013 for Lundtoftegårdsvej er afsluttet. Forvaltningen modtog et høringssvar til forslaget. Sagen forelægges med henblik på endelig godkendelse af kommuneplantillægget. Sagen forelægges parallelt med Lokalplan 279 for boliger ved Akademivej.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Kommuneplantillæg 27/2013 for Lundtoftegårdsvej vedtages uden ændringer.
2. Den sammenfattende redegørelse til miljørapporten godkendes.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har på møde den 31. august 2017 besluttet at sende forslag til Kommuneplantillæg 27/2013 for Lundtoftegårdsvej (bilag) i høring i otte uger. Forslaget har været i høring fra den 4. september 2017 til den 29. oktober 2017. Den tilhørende miljørapport (bilag) har været fremlagt i offentlig høring i samme periode. Der blev holdt borgermøde den 25. september 2017, og referat af mødet er efterfølgende lagt på hjemmesiden (bilag). Sagen fremlægges parallelt med Lokalplan 279 for boliger ved Akademivej.

Der er indkommet et høringssvar til kommuneplantillægget fra Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk. Forvaltningens bemærkninger til høringssvaret fremgår af høringsskemaet af 1.11.2017 (bilag). Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk finder, at friarealet er velbeliggende, men der er dog mindre skyggegener i den sydligste del af området, især da den sydligste bygningskrop er 7 etager høj. Foreningen foreslår, at denne nedsættes til 6 etager.

Forvaltningen vurderer, at bebyggelsen mod syd kunne være lavere, hvis hele bebyggelsen blev udført med samme højde. Det er imidlertid vurderet, at kravet om de forskellige bygningshøjder er med til at give en god tilpasning i forhold til den eksisterende bebyggelse og med til at give den nye bebyggelse et varieret udtryk. På grund af bebyggelsens placering, nord for den eksisterende bebyggelse, er der stort set ingen skyggepåvirkning af den eksisterende bebyggelse og kun skyggepåvirkninger af friarealet ved jævndøgn fra kl. 6-10.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at kommuneplantillæg 27/2013 godkendes endeligt uden ændringer.

## Miljørapport - sammenfattende redegørelse

Der er i forbindelse med lokalplanforslag 279 og kommuneplantillæg 27/2013 udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten har været udsendt i offentlig høring parallelt med lokalplanforslaget og kommuneplantillægget. I henhold til Miljøvurderingsloven skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for, hvorledes miljøhensyn er integreret i planen og for, hvorledes de indkomne indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten er taget i betragtning i den endelige lokalplan. Den sammenfattende redegørelse (bilag) indsættes som bilag i lokalplanen.

## Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Miljøvurderingslovens § 34 om offentliggørelse af afgørelser mv.

## **Økonomi**

Udarbejdelse af kommuneplantillæg mv. afholdes inden for aktivitetsområdet administration.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Ad 1) Anbefales af Byplanudvalget.

Ad 2) Anbefales af Teknik- og Miljøudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ad 1) Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Teknik- og Miljøudvalget, den 6. december 2017

Ad 2) Anbefalet.

Aase Steffensen (C) var fraværende. I stedet deltog Dorthe la Cour (C).

Henriette Breum (V) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 21. december 2017

Ad 1-2) Godkendt.

## **Bilag**

Kommuneplantillæg for akademivej - forslag

Referat - borgermøde den 259 - 2017 omr. lokalplan 279 - boliger ved Akademivej

Høringsnotat til Lokalplanforslag 279 for Akademivej og KPtillæg 27-2013 af 13.11.2017

Miljørapport for lokalplan 279 og KP 27-2013 OFF 4.9.2017

Samfattende redegørelse\_til Miljørapport for lp 279

# Punkt 15: Endelig vedtagelse af Lokalplan 279 for boliger ved Akademivej og miljørapport (Beslutning)

01.02.05-P16-2-17

## Resume

Den offentlige høring om Lokalplan 279 for boliger ved Akademivej er afsluttet og resulterede i 3 høringssvar. Sagen forelægges med henblik på endelig godkendelse. Sagen forelægges parallelt med Kommuneplantillæg 27/2013 for Lundtoftegårdsvej.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplan 279 for boliger ved Akademivej vedtages uden ændringer
2. den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurdering af planerne godkendes
3. der frigives anlægsbevilling til de trafikale tiltag på Akademivej

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har på møde den 31. august 2017 besluttet at sende forslag til Lokalplan 279 for boliger ved Akademivej (bilag) i høring i otte uger. Forslaget har været i høring fra den 4. september 2017 til den 29. oktober 2017. Den tilhørende miljørapport (bilag) har været fremlagt i offentlig høring i samme periode. Der blev holdt borgermøde den 25. september 2017, og referat af mødet er efterfølgende lagt på hjemmesiden (bilag). Sagen fremlægges parallelt med Kommuneplantillæg 27/2013 for Lundtoftegårdsvej.

## Høringssvar

Der indkom i alt tre høringssvar. Forvaltningens bemærkninger til høringssvarene fremgår af høeringsnotatet af 13.11.2017 (bilag), der omfatter høringssvar til Kommuneplantillæg 27/2013 for Lundtoftegårdsvej og til Lokalplan 279 for boliger ved Akademivej.

Der er stillet et forslag til ændring af planen fra Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk. Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk finder, at lokalplanforslaget overordnet lever op til krav om høj arkitektonisk kvalitet. Friarealet er velbeliggende, men foreningen påpeger, at der er mindre skyggegener i den sydligste del af området, især da den sydligste bygningskrop er 7 etager høj. Foreningen foreslår derfor, at denne nedsættes til 6 etager.

Forvaltningen vurderer, at bebyggelsen mod syd kunne være lavere, hvis hele bebyggelsen blev udført med samme højde. Det er imidlertid vurderet, at kravet om de forskellige bygningshøjder er med til at give en god tilpasning i forhold til den eksisterende bebyggelse og med til at give den nye bebyggelse et varieret udtryk. På grund af bebyggelsens placering, nord for den eksisterende bebyggelse, er der stort set ingen skyggepåvirkning af den eksisterende bebyggelse og kun skyggepåvirkninger af friarealet ved jævndøgn fra kl. 6-10.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at Lokalplan 279 godkendes endeligt uden ændringer.

## Miljørapport - sammenfattende redegørelse

Der er i forbindelse med Lokalplanforslag 279 og Kommuneplantillæg 27/2013 udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten har været udsendt i offentlig høring parallelt med lokalplanforslaget og kommuneplantillægget. I henhold til Miljøvurderingsloven skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for, hvorledes miljøhensyn er integreret i

planen og for, hvorledes de indkomne indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten er taget i betragtning i den endelige lokalplan. Den sammenfattende redegørelse (bilag) indsættes som bilag i lokalplanen.

Miljørapporten peger på, at der i forbindelse med en realisering af boligprojektet bør ske en omlægning af krydsningen med overordnet cykel/gangsti med hævet flade, beskæring af beplantning samt etablering af fortov på adgangsvej/del af Akademivej, for at skabe en mere trafikikker passage for lette trafikanter. Forvaltningen foreslår derfor, at der frigives anlægsbevilling til projektet i det kommunale budget i 2021, idet boligbebyggelsen forventes at været opført ultimo 2020.

## **Lovgrundlag**

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Miljøvurderingslovens § 34 om offentliggørelse af afgørelser mv.

## **Økonomi**

Udarbejdelse af lokalplaner mv. afholdes inden for aktivitetsområdet administration. Rådgiverbistand afholdt af bygherre jf. Planlovens § 13, stk.3.2.

Den samlede anlægsudgift til de almene boliger behandles i en særskilt sag (Skema A).

I forbindelse med etablering af almene boliger skal kommunen betale grundkapitalindskud. Økonomien til projektets grundkapitalindskud forventes tilvejebragt ved salget af arealer på Trongårdens Byområde. For så vidt angår ungdomsboligerne/familieboligerne, skal kommunen betale 10 % af den samlede anskaffelsessum i grundkapitalindskud.

For så vidt angår boliger til flygtninge og personer med lav betalingsevne, forventes kommunen at skulle betale et reduceret grundkapitalindskud på 2,5 %, mens den resterende del betales af staten, jf. tidligere meddelt tilsagn om tilskud fra staten. En forudsætning for at opnå den reducerede betaling af grundkapitalindskud vedr. flygtningeboligerne er, at der gives et tilsagn til skema A inden udgangen af 2017.

I budget 2017-20 er der i 2018 afsat 22,0 mio. kr. til grundkapitalindskud i forbindelse med udbygning med almene boliger. Udgiften er afsat med en forventning om en tilsvarende indtægt fra salg af areal på Trongårdens Byområde. På baggrund af den seneste opgørelse over bruttoetageareal for projektet skønnes kommunens faktiske grundkapitalindskud at blive ca. 20 mio. kr., - efter et forudsat tilskud fra staten til at nedbringe indskuddet på boliger til personer med lav betalingsevne, foreløbigt beregnet til ca. 2,14 mio.kr. I budget 2017-20 er der således afsat ca. 2,0 mio. kr. mere i budgettet, end der forventes anvendt.

Forvaltningen foreslår, at 500.000 kr. af restbudgettet afsat til grundkapitaltilskud anvendes til trafikale tiltag på Akademivej. Arbejdet forventes først gennemført, når byggeriet er færdigt, og dermed bør der afsættes et rådighedsbeløb i 2021.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen

Ad 1) Anbefales af Byplanudvalget

Ad 2) Anbefales af Teknik- og Miljøudvalget

Ad 3) Anbefales af Økonomiudvalget

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ad 1) Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Teknik- og Miljøudvalget, den 6. december 2017

Ad 2) Anbefalet.

Aase Steffensen (C) var fraværende. I stedet deltog Dorthe la Cour (C).

Henriette Breum (V) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 14. december 2017

Ad 3) Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Jan Kaspersen (C) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 21. december 2017

Ad 1-3) Godkendt.

## **Bilag**

LOKALPLAN 279 boliger ved Akademivej OFF 4.9.2017

Referat - borgermøde den 259 - 2017 omr. lokalplan 279 - boliger ved Akademivej

Høringsnotat til Lokalplanforslag 279 for Akademivej og KPtillæg 27-2013 af 13.11.2017

Miljørapport for lokalplan 279 og KP 27-2013 OFF 4.9.2017

Annonce lokalplanforslag 279 og forslag til kommuneplantillæg 272013 \_godkendt

Samfattende redegørelse \_til Miljørapport for lp 279 -

# Punkt 16: Forslag til Kommuneplantillæg 24/2013 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 (Beslutning)

01.02.15-P16-6-16

## Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til Kommuneplantillæg 24/2013 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 med tilhørende miljørapport til offentlig høring. Kommuneplantillægget omfatter dele af to nye rammeområder samt to eksisterende rammeområder. Kommuneplantillægget ændrer desuden på retningslinjerne for detailhandel og for stationsnære områder.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til Kommuneplantillæg 24/2013 sendes i 8 ugers offentlig høring, sammen med forslag til Lokalplan 275 med tilhørende miljørapport.
2. der sendes orienterende brev til ejere, lejere og grundejerforeninger mv. jf. høringsområdet.
3. der afholdes borgermøde om forslag til lokalplan, den tilhørende miljørapport og forslag til Kommuneplantillæg 24/2013 i høringsperioden.

## Sagsfremstilling

På baggrund af en henvendelse fra Johannes FOG A/S er der udarbejdet et forslag til lokalplan for et nyt byggeområde/byggecenter på FOGs ejendomme på Firskovvej 14-20 og Nørgaardsvej 40.

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 6. april 2017 at gennemføre en offentlig høring fra den 7. april -5. maj 2017 med indkaldelse af ideer og forslag (forhøring) som opstart af den nødvendige planproces. De indkomne høringssvar til forhøringen og forvaltningens oplæg til plangrundlag blev behandlet på Byplanudvalgets og Kommunalbestyrelsens møde den 5. oktober 2017 sammen med projektmateriale fra bygherre og de rådgivende arkitekter om den kommende bebyggelses udformning og udseende.

### Forslag til Kommuneplantillæg 24/2013 (bilag)

Kommuneplantillægget udlægger to nye kommuneplanrammer, 1.1.28 Nørgaardsvej øst og 1.1.29 Firskovvej 14-20 m.fl., som inddeler projektområdet i to områder. De geografiske afgrænsninger af de eksisterende rammer, 1.5.91 Firskovvej og 1.1.25 Nørgaardsvej, ændres som konsekvens af de to nye rammer (bilag). Forslaget til Kommuneplantillæg 24/2013 ændrer desuden på retningslinjerne for detailhandel og de stationsnære områder i kommuneplanen. I retningslinjerne ændres afgrænsningerne for Kgs. Lyngby Bymidte og for de stationsnære kerneområder, så hele projektområdet i fremtiden er en del af både bymidten og de stationsnære kerneområder.

### Nyt rammeområde 1.1.29 - Firskovvej 14-20 m. fl.

For ramme 1.1.29 fastsættes den overordnede anvendelse til centerområde. Området udlægges som en del af bymidten og som stationsnært kerneområde. Det fastsættes, at der inden for området kun må etableres butikker med særligt pladskrævende varer og udvalgsvarer. Der udover kan der etableres kontorerhverv, offentligt formål i form af uddannelsesfaciliteter og p-hus. Ved Nørgaardsvej Station må der desuden være boliger og anden publikumsorienteret service i form af café, kiosk, restaurant eller lignende. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må være op til 200 %. Bebyggelse må ikke overstige 27 m, og må nærmest villaområdet mod syd højst være 12 m. Det præciseres i rammen, at ny bebyggelse må være op til 6 etager og punktvis op til 10, hvor den 10. etage kun kan benyttes til udendørs ophold på tagfladerne.

## Nyt rammeområde 1.1.28 Nørgaardsvej øst

For ramme 1.1.28 fastlægges områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv som del af bymidten og som del af det stationsnære kerneområde. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må være op til 200 %. Bebyggelsen må være op til 27 m, dog må der etableres trappetårn/elevatortårn til ophold på de øverste tagflader i op til 28,5 m. Bebyggelsen skal trappe ned mod villabebyggelsen mod syd, så bebyggelsen nærmest villaområdet højst må være 8,5 m. Det præciseres i rammen, at ny bebyggelse må være op til 6 etager og punktvist op til 10, hvor den 10. etage kun kan benyttes til ophold på tagfladerne. Området trafikbetjenes via fordelingsvej gennem rammeområde 1.1.25 vest for området.

## Eksisterende rammeområder

De geografiske afgrænsninger af de eksisterende rammer 1.5.91 og 1.1.25 ændres som konsekvens af de to nye rammer. Der ændres derudover ikke på indholdet i de eksisterende rammer.

## Retningslinjer for detailhandel

Kommuneplantillægget ændrer på retningslinjer for detailhandel ved alene at ændre på afgrænsningen for området til særligt pladskrævende varer på Firskovvej og afgrænsningen af detailhandelscentret Kgs. Lyngby Bymidte. Det vil sige, at der ikke ændres på den samlede detailhandelskapacitet i detailhandelscentret Kgs. Lyngby Bymidte, men kun på, hvor den kan placeres. Afgrænsningen af bymidten følger i dag Nærumbanen, og foreslås ændret til også at omfatte området Firskovvej 14-20. Udvidelsen af bymidten til også at omfatte Firskovvej 14-20 vil udgøre et grundarealmæssigt supplement på ca. 17.800 m<sup>2</sup> til bymidtens areal og vil ikke udvide den samlede detailhandelskapacitet i Kgs. Lyngby Bymidte. I det nye rammeområde 1.1.29 vil der være mulighed for op til 30.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Det eksisterende byggemarked er på ca. 12.000 m<sup>2</sup> og vil i de nye planer kunne udbygges til et nyt byggecenter på op til 20.000 m<sup>2</sup>. Derudover vil der være mulighed for enten udvalgsvarebutikker eller butikker til salg af særligt pladskrævende varer i område. Butikker med særligt pladskrævende varer kan være op til 5.000 m<sup>2</sup> pr. butik. Butikker med udvalgsvarer må være højst 2.000 m<sup>2</sup>, dog kan der i området placeres én udvalgsvarebutik på op til 5.000 m<sup>2</sup>. Kommunen har i Kommuneplan 2013 fastlagt mulighed for op til 3 udvalgsvarebutikker på over 2.000 m<sup>2</sup> i kommunen. Denne mulighed videreføres i Kommuneplan 2017 og udnyttes i denne planlægning.

## Stationsnære områder

Område 1.1.29 udpeges i tillægget også til et stationsnært kerneområde, idet det nye rammeområde ligger inden for 600 m i forhold til en kommende letbanestation på Klampenborgvej.

## Høring

Forslaget til kommuneplantillæg 24/2013 sendes i 8 ugers offentlig høring sideløbende med forslag til lokalplan 275 med tilhørende miljørapport. Forvaltningen udsender breve til borgere, virksomheder, foreninger mv. indenfor det viste høringsområde (bilag). Forvaltningen foreslår, at der i løbet af høringsperioden afholdes borgermøde på Lyngby Rådhus.

## Relation til forslag til kommuneplan 2017

Kommuneplan 2017 fremlægges til endelig vedtagelse samtidig med fremlæggelsen af denne sag. I forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2017 overføres dette forslag til kommuneplantillæg 24/2013 til Kommuneplan 2017. Dette forslag til kommuneplantillæg vil i Kommuneplan 2017 få nummer 3/2017. I forbindelse med den endelige vedtagelse af dette tillæg vil ændringerne blive indarbejdet i de relevante rammer og retningslinjer i Kommuneplan 2017.

## Lovgrundlag

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

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

## **Økonomi**

Opgaven med kommuneplantillæg og lokalplan finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ad 1-3) Anbefalet.

Ø (1) stemte imod, idet Ø gerne ser, at der bliver lavet en helhedsplan for Firskovvej forinden.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Kommunalbestyrelsen, den 21. december 2017

Ad 1-3) Godkendt.

Imod stemte Ø (1), idet Ø gerne ser, at der bliver lavet en helhedsplan for Firskovvej forinden.

## **Bilag**

Kommuneplantillæg Firskovvej samt Nørgaardsvej 40

Oversigtskort - nye kommuneplanrammer

bilag -Høringsområde - lokalplan forslag - 2017-11-20

# Punkt 17: Forslag til Lokalplan 275 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 (Beslutning)

01.02.05-P16-3-17

## Resume

Forvaltningen forelægger forslag til Lokalplan 275 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 med tilhørende miljørapport med henblik på offentlig høring. Lokalplanen giver mulighed for at opføre et nyt byggeri på Firskovvej med byggemarked/byggecenter, kontorerhverv og butikker samt mulighed for uddannelses-faciliteter og boliger.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til Lokalplan 275 for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40 og tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. det tages til efterretning, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale med bygherre, og at aftalen vil blive forelagt til godkendelse i endelig form ved

planforslagenes endelige behandling.

3. der sendes orienterende brev til ejere, lejere og grundejerforeninger mv. jf. høringsområdet.
4. der afholdes borgermøde om forslag til lokalplan, den tilhørende miljørapport og forslag til Kommuneplantillæg 24/2013 i høringsperioden.
5. det tages til efterretning, at trafikken ved en yderligere udbygning af Firskovvej undersøges nærmere i Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet.

## Sagsfremstilling

Baggrund

På baggrund af en henvendelse fra Johannes FOG A/S er der udarbejdet et forslag til lokalplan for et nyt byggemarked/byggecenter på FOGs ejendomme på Firskovvej 14-20 og Nørgaardsvej 40. Det er en forudsætning for lokalplanen, at kommuneplanen ændres med et kommuneplantillæg. I den forbindelse godkendte Kommunalbestyrelsen på møde den 6. april 2017 at gennemføre en offentlig høring fra den 7. april -5. maj 2017 med indkaldelse af ideer og forslag (forhøring).

De indkomne høringssvar til forhøringen og forvaltningens oplæg til plangrundlag blev behandlet på Byplanudvalgets og Kommunalbestyrelsens møde den 5. oktober 2017 sammen med projektmateriale fra bygherre og de rådgivende arkitekter om den kommende bebyggelses udformning og udseende. Forslag til kommuneplantillæg fremlægges i parallel sag.

Formål

Forslag til Lokalplan 275 (bilag) har til formål at sikre anvendelsen af området til et nyt byggemarked/byggecenter. Derudover skal det også sikres, at området kan anvendes til butikker med salg af udvalgsvarer eller salg af særligt pladskrævende varegrupper, parkeringshus samt uddannelses-, kontor- og boligfunktioner. Lokalplanen har endvidere til formål at sikre udmatrikulering af en del af lokalplanområdet til et fremtidigt bolig- og kontorbyggeri. Lokalplanen skal desuden sikre en samlet bebyggelse med variation i bygningsvolumener og udformning, der forholder sig til de omkringliggende områder og sikre en høj arkitektonisk kvalitet, både i bebyggelse og på de ubebyggede arealer.

Områdets afgrænsning, opdeling og anvendelse.

Lokalplanområdet inddeles i fire delområder (bilag). Delområde 1 ligger nord for Nærumbanen ud mod Firskovvej. Det kan indeholde fremtidigt byggemarked/byggecenter, andre butikker med salg af udvalgsvarer eller særligt pladskrævende varegrupper samt uddannelsesformål og kontorerhverv. Ved Nørgaardsvej Station må der desuden være anden publikumsorienteret service i form af kiosk, café, restaurant eller lignende og en andel af boliger.

Delområde 2 ligger syd for Nærumbanen. Det skal fortsat være en del af byggecenteret - der må dog på denne del af arealet kun være drive-in og lagerfunktioner samt kontorfunktioner i relation til byggecenteret/byggecenter.

Delområde 3 ligger syd for Nærumbanen tættest på boligerne og kontorerhverv på Nørgaardsvej 30-32 og 34A-G. Det er den del af lokalplanområdet, der kan udmatrikuleres til et fremtidigt boligprojekt. Der skal udarbejdes supplerende lokalplan, før delområde 3 kan bebygges, men lokalplanforslaget fastlægger den fremtidige anvendelse til boliger samt mulighed for en mindre andel af kontorerhverv.

Delområde 4 er Nærumbanens areal, som gennemskærer området samt areal til overkørsel over jernbanen mellem delområde 1 og 2. Området må anvendes til den eksisterende jernbanedrift og til overkørsel mellem delområde 1 og 2.

### Bebyggelsens omfang og placering

Forslag til Lokalplan 275 giver mulighed for en bebyggelsesprocent i området på op til 200. Det svarer til, at der i delområde 1 og 2 samlet kan etableres 54.250 m<sup>2</sup> etageareal, og at delområde 3 kan rumme 13.100 m<sup>2</sup> etageareal. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres bebyggelse i op til 6 etager, dog med mulighed for punktvis at bygge op til 9 etager ved Nørgaardsvej Station.

I delområde 1 og 2 skal ny bebyggelse fremstå som sammenstillede kompositioner af saddeltagsbygninger, som med forskydninger i bredde, længde og højde skal sikre et varieret forløb langs Firskovvej og Nørgaardsvej og internt i området. Bebyggelsen skal placeres, så gavlene orienterer sig mod nord og syd. Dermed bliver det gavlmotiver, der er toneangivende mod Firskovvej og Nørgaardsvej og mod naboerne mod syd. Der kan etableres opholdsarealer på tagflader inden for delområderne dog ikke på bygninger nærmest villaerne på Birkholmsvej. Ny bebyggelse i delområde 1 kan være mellem 23 og 27 m høj - højest i området ved Nørgaardsvej. I delområde 2 må bebyggelsen være 12 m høj nærmest naboerne mod syd og 18 m mod Nærumbanen. Bebyggelse skal placeres mindst 11 m fra skel mod villaerne mod syd.

For delområde 3 fastlægger lokalplanen en overordnet inddeling i byggefelter, som sikrer, at ny bebyggelse trappes ned mod villaerne på Birkholmsvej. Bebyggelsen må være mellem 8,5 og 27 m høj. Højest ved Nørgaardsvej Station og gradvist nedtrappende til 8,5 m ved villaerne mod syd. Der kan etableres opholdsarealer på tagflader inden for delområderne dog ikke på bygninger nærmest villaerne på Birkholmsvej. Der må etableres elevatorårne, trappehuse mv. på tagfladerne, som kan være op til 3,5 m over tagkote, dog må de ikke overstige de 27 m med mere en 1,5 m.

### Bebyggelsens ydre fremtræden

I delområde 1 og 2 skal bebyggelsens facader mod Firskovvej og Nørgaardsvej primært være træbeklædte. De øvrige facader i delområderne skal også være træbeklædte men kan indeholde en større del af andre lette facadematerialer. Bebyggelsen skal holdes i naturfarver eller mørke nuancer. Tage på bygningerne i delområde 1 og 2 skal primært være grønne tage. Der kan dog også etableres mindre andele med mørkt tagpap eller med solceller/solpaneler. I stueetager i delområdet 1 mod Firskovvej og Nørgaardsvej skal det sikres, at der etableres vinduespartier, så bebyggelsen fremstår åben mod Firskovvej og Nørgaardsvej. I delområde 3 lægges der med lokalplanen op til, at facader skal udføres i tegl - der skal dog udarbejdes supplerende lokalplan, som nærmere beskriver bebyggelsens udseende, inden området kan bebygges.

### Vej og parkeringsforhold

Den primære vejadgang til delområde 1 og 2 sker via Firskovvej. Derudover kan der også etableres vejadgang fra stikvejen til Firskovvej til delområde 1. Over delområde 3 udlægges et vejudlæg til brandvej til delområde 2. Delområde 3 skal trafikbetjenes via stikvejen til Nørgaardsvej. Parkering sker primært i konstruktion, dels som parkeringshus i delområde 1 og dels som parkeringskælder i det kommende byggeri i delområde 3. Sekundært vil der blive etableret parkering på terræn. Der skal som udgangspunkt anlægges parkeringspladser svarende til de gældende parkeringsnormer for biler og cykler i området. Det foreslås dog, at parkeringsnormen for butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper fastsættes til 1 p-plads pr. 40 m<sup>2</sup>, og at der for drive-in lagerhaller ikke skal etableres særskilte parkeringspladser.

Området er placeret i et stationsnært kerneområde, hvor betjeningen med offentlige transportmidler er god. Der arbejdes derfor inden for lokalplanområdet med muligheden for en dobbeltudnyttelse i forhold til parkeringspladser. Det betyder, at man kan udnytte, at fx boliger og kontorerhverv har forskellig parkeringsbelastning på forskellige tidspunkter.

I Vejdirektoratets rapport om parkeringsbehov er der lavet undersøgelser af, hvordan parkeringsbehovet fordeler sig på anvendelserne bolig og kontorer. Der skal i forhold til dobbeltudnyttelse foretages en afvejning af, hvornår de forskellige anvendelser benytter parkeringspladserne. I bilag om parkering (bilag) vises en opgørelse over, hvor stor en andel af parkeringspladserne de forskellige anvendelser forventes at benytte, samt en beregning af antallet af p-pladser i forhold til det forventede projekt. Lokalplanen er rummelig i forhold til det fremlagte projekt, så området kan udvikle sig over tid. Der fastlægges derfor i lokalplanen en minimums procent del af p-pladser der skal etableres i overensstemmelse med parkeringsbehovet for anvendelserne til kontor og boliger. Bygherre oplyser at fremtidige parkeringsfaciliteter indrettes med henblik på reservering af et antal p-pladser for boligbebyggelsen i parkeringshuset i delområdet 1 svarende til det antal, der ikke kan etableres under konstruktion i delområde 3. Disse p-pladser vil vha. fx bomanlæg kunne friholdes i tidsrummet kl. 16-8 i hverdage og i weekender/ferier. De øvrige parkeringspladser i p-huset oplyses at være offentligt tilgængelige uden for butikkernes åbningstid.

## Miljørapport

Der er i forbindelse med forslag til lokalplan 275 og kommuneplantillæg 24/2013 foretaget en miljøscreening (bilag). På baggrund af screeningen har forvaltningen vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport (bilag) for planforslagene. Miljørapporten omhandler 4 emner: Støjforhold, trafikaleforhold, bymiljø og jordforurening. Miljørapporten sendes i høring parallelt med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

## Støjforhold

Der er i forbindelse med miljørapporten foretaget en kortlægning af støjbelastningen fra Helsingørmotorvejen samt støj og vibrationer fra jernbanen i forhold til etableringen af boliger og udendørs opholdsarealer i lokalplanområdet.

Støjkortlægningen viser, at vejstøjen på facader længst mod øst vil overstige de vejledende støjgrænser for boliger, og at der evt. skal ske yderligere afskærmning af opholdsarealer på tagflader i delområde 1 i forhold til vejstøj. Det er i delområde 1 kun tilladt at etablere boliger længst mod vest, hvorfor støjbelastningen på den østlige facade ikke vurderes at være et problem. Støjberegningerne i forhold til vejstøj fra Helsingør motorvejen viser desuden, at den kommende bebyggelse i lokalplanområdet forventes at medføre en mindre reduktion af udendørsstøj i dele af villaområdet syd for lokalplanområdet, samt ved etageboligerne på Nørngaardsvej.

Støjkortlægningen beskriver desuden hvilke støjkluder, der kan forventes fra det kommende byggecenter, samt evt. afværgeforanstaltninger.

Der skal inden ibrugtagning af ny bebyggelse foreligge dokumentation for, at støj fra det kommende byggemarked samt støj fra veje og jernbanen kan overholde de vejledende grænseværdier både for nye og eksisterende boliger og for udendørs opholdsarealer.

## Trafik

Som en del af miljørapporten er der udarbejdet en trafikanalyse som belyser de trafikale konsekvenser af en udbygning af lokalplanområdet. Trafikken er undersøgt med udgangspunkt i den nuværende situation og tre fremtidige scenarier. Scenarie 0 er den nuværende. Scenarie 1 er en udbygning af området med FOGs indledende projekt uden forlængelsen af Firskovvej. Scenarie 2 er en udbygning af FOGs indledende projekt hvor forlængelsen af Firskovvej er gennemført, og med en udbygning af andre ejendomme på Firskovvej. Scenarie 3 er en fuld udnyttelse af lokalplanens muligheder både

for byggecenteret, boligprojektet og øvrige anvendelser ud fra en "worstcase" betragtning. I dette scenarie 3 er miljøstyrelsens turrater for bl.a. byggemarked benyttet, som er bygget på et mere intensivt byggemarked end FOG.

Analysen viser, at trafikken kan afvikles tilfredsstillende i både scenarie 1 og 2, men at scenarie 3 uden tiltag giver kritiske kødannelser på Firskovvej og Nørgaardsvej i spidstimerne, med risiko for tilbagestuvning til lokalbanen (90 m). En del af kødannelserne kan mindskes ved at signalregulere krydset ved Firskovvej/Nørgaardsvej.

Når Firskovvej forlænges, vil vejens kapacitet i det aktuelle udlæg være brugt med den nuværende udbygning og den forventede mertrafik ved scenarie 3 (fuld udnyttelse af lokalplanen og åbning af Firskovvej). Hvis andre ejendomme på Firskovvej udbygges kan det derfor blive nødvendigt at f.eks. udvide vejudlægget med arealerhvervelse/ekspropriation på den smalle del af Firskovvej og på Nørgaardsvej og derved optimere en kommende signalregulering af krydset Firskovvej/Nørgaardsvej med længere svingbaner. Det indgår derfor i Udviklings- og Helhedsplanen for Firskovvej at undersøge vejens udformning samt udnyttelse af ejendomme på Firskovvej nærmere, for at sikre at trafikken kan afvikles tilfredsstillende.

### Udbygningsaftale

På anmodning fra bygherre (bilag) udarbejdes der udbygningsaftale med Lyngby-Taarbæk Kommune. Ved aftalen, der endnu kun har været drøftet mundtligt, forpligter grundejeren sig til at etablerer eller helt eller delvist at finansiere følgende:

- lukning af eksisterende ind-/udkørsel mellem egen matrikel og Firskovvej
- etablering af ny ind-/udkørsel inkl. nødvendige ændringer på Firskovvej i forbindelse med forlængelse af midterø og etablering af svingbaner og reetablering af offentlige parkeringspladser.
- etablering af offentligt fortov om ejendommen mod Nørgaardsvej og Firskovvej.
- etablering af vinkelret parkering langs Firskovvej (stikvej) inkl. etablering af nyt cykel-/gangsti langs facade af hjørnebygning, samt øvrige nødvendige ændringer på Firskovvej stikvej.
- bidrag til etablering af signalregulering og ombygning af krydset ved Nørgaardsvej/Firskovvej.
- bidrag til stiforbindelse over eller under Nærumbanen.

Kommunalbestyrelsens indgåelse af udbygningsaftalen skal vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

### Servitutter

Servitut lyst på ejendommen 5 pg fra 04.09.1947 - (11932) (bilag) aflyses ved den endelig lokalplans vedtagelse. Servitutten omhandler et forbud mod bebyggelse på en nedlagt matrikel.

### Høring

Forslaget til lokalplan 275 med tilhørende miljørapport sendes i 8 ugers offentlig høring. Der udsendes breve til de borgere, virksomheder, foreninger mv. indenfor det viste høringsområde (bilag). Forvaltningen foreslår, at der i løbet af høringsperioden afholdes borgermøde på Lyngby Rådhus.

### Sammenhæng til helhedsplan for Firskovvej

Sideløbende med arbejdet med dette forslag til lokalplan, er forvaltningen i gang med forarbejde til en helhedsplan for hele Firskovvej-området. Helhedsplanen og lokalplanen understøtter den vedtagne kommuneplanstrategi GRØNT LYS+

og Kommuneplan 2013. Her står, at det er hensigten, at området skal udvikles til et attraktivt, fleksibelt og robust område med en bymæssig karakter og moderne identitet med bygninger og byrum af høj arkitektonisk kvalitet.

Forslaget til lokalplan forventes at kick-starte udviklingen af Firskovvej. Forvaltningen vil derfor fortsat koordinere med helhedsplanarbejdet for at sikre sammenhæng til de omkringliggende områder og funktioner, stiforbindelser mellem boligområdet syd for Firskovvej og til Fæstningskanalen nord for, samt for at sikre gode og spændende byrum.

## **Lovgrundlag**

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

Efter Lov om planlægning kan der på opfordring fra en bygherre, indgås frivillige udbygningsaftaler efter lovens § 21b.

## **Økonomi**

Lokalplanforslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration, idet bygherre betaler for relevante rådgiverydelser.

I forbindelse med lokalplanen peges der på en mulig ny stiforbindelse over/underbanen samt en fremtidig signalregulering af krydset Firskovvej/Nørgaardsvej. Der er på nuværende tidspunkt ikke opført anlægsbudget til disse infrastrukturelle tilpasninger. Forvaltningen vil i løbet af 2018 fremlægge sager vedrørende beslutning om signalregulering af Krydset, herunder finansieringsmuligheder indenfor de igangværende projekter om P-søgeringen, den midlertidige indretning af Firskovvej eller helhedsplanen for Firskovvej. Forvaltningen vil senere fremlægge sag vedrørende beslutning om ny stiforbindelse, herunder finansieringsmuligheder.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen

Ad 1-4) Anbefales af Byplanudvalget

Ad 2 og ad 5) anbefales af Teknik- og Miljøudvalget

Ad 2) Anbefales af Økonomiudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ad 1-4) Anbefalet.

Ø (1) stemte imod, idet Ø gerne ser, at der bliver lavet en helhedsplan for Firskovvej forinden.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Teknik- og Miljøudvalget, den 6. december 2017

Ad 2) og 5) Anbefalet.

Aase Steffensen (C) var fraværende. I stedet deltog Dorthe la Cour (C).

Henriette Breum (V) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 14. december 2017

Ad 2) Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Jan Kaspersen (C) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 21. december 2017

Ad 1-5) Godkendt.

Ø (1) stemte imod, idet Ø gerne ser, at der bliver lavet en helhedsplan for Firskovvej forinden.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 275

Overisgtskort med lokalplanafgrænsning og delområder

Parkering - Dobbeltudnyttelse

Lokalplan275 - Miljøscreeningsskema

Miljørapport for Lokalplan 275

Anmodning om udbygningsaftale

Servitut med historisk kort

Høringsområde - lokalplan forslag

# Punkt 18: Forslag til Lokalplan 244 for Granparken/Kulsvierparken og forslag om fornyet høring (Beslutning)

01.02.05-P16-11-12

## Resume

Den offentlige høring af forslag til Lokalplan 244 for Granparken/Kulsvierparken resulterede i 18 høringssvar. Sagen fremlægges med henblik på fornyet høring.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. høringsnotat af oktober 2017 godkendes,
2. de forslåede ændringer til forslag til Lokalplan 244 for Granparken/Kulsvierparken godkendes og sendes i fornyet høring i 4 uger.

## Sagsfremstilling

Byplanudvalget vedtog den 20. marts 2017 at sende "Forslag til Lokalplan 244 for Granparken/Kulsvierparken" i høring. Herudover besluttede udvalget, at lokalplanforslaget ikke regulerer bebyggelsen i detaljen, men koncentrerer sig om de dele af bebyggelsen, som primært ses fra vej; tagflader og facaden mod vej, idet rækkehusene har en middel bevaringsværdi (5).

Forslag til Lokalplan 244 for Granparken/Kulsvierparken har været i offentlig høring fra den 24. april - 3. juli 2017 (bilag). I høringsperioden blev forvaltningen gjort opmærksom på en fejl i tegningsmaterialet med betydning for en bestemmelse, hvorfor der blev sendt en rettelse ud, og høringen blev forlænget med to uger frem til den 3. juli 2017. Der blev afholdt borgermøde den 7. juni 2017, se referat (bilag). Der indkom i høringsperioden i alt 18 høringssvar, som er behandlet i høringsnotatet af oktober 2017 (bilag).

## Høringssvar

Høringssvarene til lokalplanforslaget koncentrerer sig om følgende hovedemner:

- gavle
- tagvinduer og solceller
- nordvendte facader
- overdækning
- småbygning
- detaljering

## Gavle

Enkelte beboere ønskede flere vinduer og større dørpartier i gavlene. Forvaltningen vurderer, at lokalplanen tillader tilstrækkeligt med vinduer og døre i gavlene, set i forhold til de oprindeligt meget tillukkede gavle.

Flere beboere støttede op om muligheden for vestvendte gavltilbygninger. Forvaltningen har på baggrund af høringssvarene vurderet, at der med rimelighed kan placeres en mindre tilbygning mod vest.

Forvaltningen foreslår derfor, at vestvendte gavltilbygninger tillades efter samme koncept som gavltilbygninger mod øst, der underordner sig den eksisterende bebyggelse jf. reviderede bilag (bilag).

## Tagvinduer og solceller

Nogle beboere er utilfredse med bestemmelsen, der tillader solceller på sydvendte tage, og med bestemmelsen, der ikke tillader tagvinduer i sydvendte tage. De mener, at hvis der tillades solceller på sydvendte tage, bør der også tillades tagvinduer i de sydvendte tage. Generelt udtrykkes ønske om flere og større tagvinduer i både de nord- og sydvendte tage. Nogle beboere argumenterer med, at tagene alligevel ikke kan ses fra vej.

Forvaltningen anerkender, at den nordlige tagflade ikke er så synlig fra vej, pga. flad taghældning. Forvaltningen vurderer, at de ubrudte sydlige tagflader karakteriserer rækkehuskvarteret og udgør en stor kvalitet for bebyggelsen, hvormed de bør friholdes for tagvinduer. Der er meget få tagvinduer i de sydlige tage i dag. Der er tre bebyggelser, der har etableret solceller efter de samme forskrifter, som lokalplanforslaget tillader.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslaget ændres, så der tillades 2 lidt større tagvinduer, der frit kan placeres i 1. sals-taget mod nord, men at bestemmelserne om ikke at tillade tagvinduer i de sydvendte tage fastholdes. Forvaltningen foreslår, at bestemmelserne om solceller fastholdes, da kommunen ønsker at støtte klimavenlige tiltag.

## Nordvendt facade

Enkelte beboere pointerer, at der ikke bør tillades op til to nye vinduer og et for bebyggelsen ikke-oprindeligt vindfang i de nordlige facader, som er synlige fra vej. Forvaltningen er enig i, at reguleringen af de nordlige facader bør være strengere end reguleringen af sydfacaderne. Størrelsen på vindfanget i lokalplanforslaget er meget lille, hvormed forvaltningen vurderer, at effekten tilsvarende er lille, mens indgreb på bebyggelsens arkitektoniske udtryk vurderes at være stort. Der er etableret meget få vindfang i dag.

Forvaltningen foreslår derfor, at bestemmelsen om et vindfang udgår, og at der kun tillades ét nyt vindue i den nordlige facade på 1. sal. Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget om frit at kunne placere 2 tagvinduer i den nordlige tagflade.

## Overdækning

Enkelte beboere ønsker, at overdækningsmuligheden i haven begrænses til den vestlige del af facaden. Forvaltningen vurderer, at bestemmelsen om overdækningsmuligheden langs hele den sydlige facade bør bevares, og bemærker, at flere netop har valgt at etablere overdækning mod øst.

## Småbygning

Enkelte høringssvar vedrører placering og dimensionering af småbygninger i haverne.

Forvaltningen foreslår en præcisering af bestemmelsen, så placering af småbygninger sker i baghaven, og at højden på småbygningen er lavest mod naboskel.

## Detaljer

Nogle beboere har udtrykt ønske om at få indskrevet bestemmelser om farvevalg på trælist, sternbræt, tagrender og nedløbsrør. Forvaltningen vurderer, at det vil være for detaljeret en regulering for en rækkehusbebyggelse med middel bevaringsværdi (5). Vurderingen bygger på Byplanudvalgets beslutning den 20. marts 2017 om, at lokalplaner for bebyggelser med middel bevaringsværdi primært skal regulere bestemmelser for forhold synlige fra vej.

Forvaltningen foreslår, at farvevalg indskrives i redegørelsen som vejledende.

#### Fornyet høring

Forvaltningens ændringsforslag fremgår af notat om ændringsforslag (bilag) og reviderede bilag (bilag). Ændringsforslagene berører alle beboerne i bebyggelsen Granparken/Kulsvierparken, bl.a. i forhold til tilbygningsmulighed ved vestvendte gavle, ændringsforslag af bestemmelserne om nordvendte facader og præcisering af småbygningers placering i haverne.

Forvaltningen foreslår, at de foreslåede ændringer til Forslag til Lokalplan 244 for Granparken/Kulsvierparken godkendes og sendes i fornyet høring i 4 uger.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 27

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ad 1-2) Godkendt.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

### **Bilag**

Lokalforslag 244 inkl rettelser - Været i høring frem til 3 juli

Referat af borgermøde den 7.6.2017

Høringsnotat til lokalplanforslag 244 BY december 2017

Notat med samlede ændringer i lokalplan 244

Reviderede bilag oktober 2017

# Punkt 19: Endelig vedtagelse af Lokalplan 258 for Bondebyen (Beslutning)

01.02.05-P16-2-14

## Resume

Lokalplanforslag 258 for Bondebyen har i alt været sendt i 3 høringer, hvoraf de to sidste udelukkende har omhandlet udpegning af bevaringsværdige træer. Lokalplanforslagets 1. høring omhandlede blandt andet mulighed for en bred anvendelse af den centrale del af Bondebyen, samt regulering af ny bebyggelse på Ved Smedebakken, så modernistisk byggeri kan hindres. Byplanudvalget har før de sidste to høringer anbefalet endelig vedtagelse af lokalplanen med enkelte ændringer (som beskrevet i høringsnotat af 21.11.2016) samt den sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen. I denne sag fremlægger forvaltningen resultatet af de to sidste høringer vedr. bevaringsværdige træer. Denne sag indeholder derfor Byplanudvalgets anbefaling til endelig vedtagelse og sammenfattende redegørelse af miljøvurdering til kommunalbestyrelsen samt forvaltningens forslag til udpegning af bevaringsværdige træer, som er beskrevet i høringsnotat af 26.10.2017 og tilhørende kortbilag 3 til lokalplanen.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. ændringer, der indgår i høringsnotatet "1. høring af lokalplan 258 for Bondebyen" dateret 21.11.2016 (bilag), og som Byplanudvalget den 22. februar 2017 anbefalede til kommunalbestyrelsen, indarbejdes i den endelige lokalplan,
2. ændringer, der indgår i høringsnotat "1. og 2. fornyet høring af lokalplan 258 for Bondebyen" dateret 26.10.2017 (bilag) samt tilhørende kortbilag 3 til lokalplanen (bilag) vedrørende udpegning af bevaringsværdige træer indarbejdes i den endelige lokalplan,
3. den sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen (bilag) vedtages endeligt som anbefalet af Byplanudvalget den 22. februar 2017, og at den indarbejdes i den endelige lokalplan.

## Sagsfremstilling

Lokalplanens forløb:

Lokalplanforslag 258 for Bondebyen (bilag) var oprindeligt sendt i offentlig høring fra den 23.09.2016 til den 18.11.2016. I den periode modtog kommunen flere høringssvar om, at lokalplanforslaget ikke udpegede bevaringsværdige træer i samme omfang som den gældende Lokalplan 199 for Bondebyen. På Byplanudvalgets møde den 22. februar 2017 anbefalede udvalget, at lokalplanen blev vedtaget endeligt med de ændringsforslag, som indgik i det fremlagte høringsnotat af 21.11.2016 (bilag). Udvalget anbefalede også, at den sammenfattende redegørelse fra miljøvurderingen (bilag) blev indarbejdet i den endelige lokalplan. Byplanudvalget besluttede dog samtidig, at der skulle foretages en fornyet høring med udpegning af flere træer, før lokalplanen blev endeligt vedtaget på kommunalbestyrelsens møde. Høringsnotatet af 21.11.2016 samt den sammenfattende redegørelse er således allerede anbefalet vedtaget af Byplanudvalget.

Forvaltningen foretog på baggrund af Byplanudvalgets beslutning derfor en fornyet høring, hvor der blev udsendt forslag til udpegning af væsentligt flere træer i Bondebyen. Træer, som primært kunne opleves fra vej. Den fornyede høring forløb fra den 9. maj til den 6. juni 2017. Under denne første fornyede høring modtog forvaltningen enkelte forslag til yderligere udpegninger. Resultatet af den første fornyede høring blev fremlagt på Byplanudvalgets møde den 20. september 2017, hvor udvalget besluttede, at de indkomne forslag til flere udpegninger af træer også skulle i fornyet høring.

Opsamling på de sidste 2 høringer om udpegning af bevaringsværdige træer:

Forvaltningen har foretaget den anden fornyede høring i perioden fra den 27. september til den 25. oktober 2017. Der er indkommet 6 høringssvar. Forvaltningen har i høringsnotat "1. og 2. fornyet høring af lokalplan 258 for Bondebyen" dateret 26.10.2017 foretaget en vurdering af de høringssvar, som kom under både den første fornyede høring og den anden fornyede høring om bevaringsværdige træer (bilag).

Der er tale om i alt 9 høringssvar. De 4 svar går på, at man finder det uhensigtsmæssigt at udpege konkrete træer på privat grund. Ét høringssvar indeholder en generel opfordring til ikke at udpege store skyggende træer på private grunde, og ikke at udpege så mange offentlige vejtræer medmindre kommunen har ressourcerne til at holde deres størrelse nede.

De øvrige 4 svar er fra Bygningskultur Foreningen og Danmarks Naturfredningsforening (DN), som foreslår en række konkrete træer udpeget. DN ønsker desuden stammehække udpeget, jf. høringsskemaet pkt. 4.1. De to sidste svar er fra beboere på en ejendom, som selv foreslår deres træ udpeget. Endelig er der ét høringssvar som generelt opfordrer til bevaring af det grønne udtryk i kommunen.

Forvaltningens forslag:

Forvaltningen foreslår, at der ud af de 18 træer, som blev sendt i 2. fornyet høring, er ét træ, som ikke udpeges som bevaringsværdigt. Det drejer sig om et asketræ på Gl. Lundtoftevej 32, som står tæt sammen med et andet asketræ på samme grund. Forvaltningen vurderer, at det grønne udtryk kan fastholdes kun med ét asketræ, idet der også er tale om en forholdsvis lille grund, hvor skyggegener kan forekomme.

Forvaltningen gør opmærksom på, at almindelig vedligeholdelsesbeskæring (som ikke ændrer kroneform eller på anden måde er et væsentligt indgreb) af træer kan ske uden forudgående tilladelse fra kommunen.

Forvaltningen foreslår, at høringsnotat "1. høring af lokalplan 258 for Bondebyen" dateret 21.11.2016 (bilag) samt høringsnotat "1. og 2. fornyet høring af lokalplan 258 for Bondebyen" dateret 26.10.2017 (bilag) med tilhørende kortbilag 3 visende bevaringsværdige træer (bilag) vedtages, idet ændringer beskrevet i høringsnotaterne indarbejdes i den endelige lokalplan.

Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering:

Forvaltningen har udarbejdet en sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen (bilag). Forvaltningen foreslår, at redegørelsen indarbejdes i den endelige lokalplan.

## **Lovgrundlag**

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag samt Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ad 1-3) Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Kommunalbestyrelsen, den 21. december 2017

Ad 1-3) Godkendt.

## **Bilag**

Lokalplanforslag 258

Sammenfattende redegørelse til lokalplan 258

Høringsnotat til 1. høring af Lokalplan 258 for Bondebyen

Bevaringsværdige træer

Høringsnotat for 1. og 2. fornyet høring dateret 26.10.2017

# Punkt 20: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2017 (Beslutning)

01.02.03-P15-2-16

## Resume

Kommuneplanen er den overordnede plan for den fysiske udvikling i kommunen. Den skal som minimum revideres delvist én gang i hver valgperiode. I kommuneplanstrategien GRØNT LYS+, der danner baggrund for revisionen, fastlagde Kommunalbestyrelsen, at der skulle foretages en delvis revision af udvalgte temaer. Kommunalbestyrelsen vedtog den 31. august 2017 at sende forslag til Kommuneplan 2017 i 8 ugers høring. Høringssvarene er beskrevet i et notat og Kommunalbestyrelsen skal behandle dem, inden Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om en endelig vedtagelse af Kommuneplan 2017.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Kommuneplan 2017 vedtages med de i høringsnotatet beskrevne ændringsforslag samt redaktionelle ændringer.

## Sagsfremstilling

I høringsperioden fra 7. september til 2. november 2017 er der indkommet 27 høringssvar og bemærkninger (21 via "knappen" Din Mening på kommuneplanens hjemmeside). Endvidere har forvaltningen skrevet referat af afholdt borgermøde den 2. oktober 2017 (bilag). Der var 32 fremmødte borgere og interessenter. Forvaltningen har derudover deltaget i dialog med Erhvervsstyrelsen om Erhvervsstyrelsens indsigelsespunkter.

Kommunalbestyrelsen har besluttet en delvis revision, hvormed kommuneplanforslaget kun indeholder mindre justeringer og opdateringer, der fortsætter tråden i GRØNT LYS+. Dermed har kommuneplanforslaget ikke rummet forslag om store forandringer.

De væsentligste emner, der berøres i høringssvar og bemærkninger, er:

- Krav fra Erhvervsstyrelsen om udpegning af produktionserhverv samt konsekvensområder for disse samt retningslinjer, så kommunen (sammen med landets øvrige kommuner) kan sikre en hensigtsmæssig planlægning for produktionsvirksomheder i tråd med nye regler om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægning,
- Krav fra Erhvervsstyrelsen om visning af grønne kiler sammen med grøn bykile på ét samlet kort,
- Forslag om initiativer til fremme af "heste-turisme"
- Bemærkninger til Helhedsplan for Lundtofte (der kører i eget planlægningsforløb) samt forslag om begrænsning på udviklingsmulighed i 5.1.63 S. Willumsens Vej, udlagt til etageboliger
- Bemærkninger til proces om udbud af arealer langs Helsingørmotorvejen Nord - C Nord 3 og 4
- Detailhandelsudvikling
- Byudvikling i Sorgenfri
- Borgerinddragelse
- Cykelstier/supercykelstier herunder bedre forhold for cyklister generelt
- Arkitekturpolitik
- Byudvikling ved Firskovvejområdet
- Letbane
- Bustrafik og afvikling heraf
- Omdannelse af Jernbaneplassen i Kgs. Lyngby
- Kongevejsprojektet - bemærkninger til planlægningsintentioner langs Kongevejen fra Kgs. Lyngby til Frilandsmuseet
- Trafikale ændringsforslag generelt

Forvaltningen har udarbejdet et kort resumé af de enkelte høringssvar og noteret forvaltningens vurderinger i høringsnotatet (bilag). Af høringsnotatet fremgår desuden forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget. De væsentligste ændringer drejer sig om krav fra Erhvervsstyrelsen, der betyder, at der efterfølgende skal udarbejdes et tillæg

til kommuneplanen. Derudover vil hovedvægten af forslag og bemærkninger indgå i den videre planlægning fx omkring en ny detailhandelstrategi, det videre arbejde omkring byudvikling i Tracéet, i Sorgenfri, Kgs. Lyngby og i de øvrige bydele og borgerinddragelse generelt. En del af emnerne vil desuden indgå i den nye valgperiode, idet der inden for de to første år i den nye valgperiode skal udarbejdes en kommunaplanstrategi forud for ny revision af kommuneplan.

Ensyldende høringssvar, som er fremsendt både til forslag til Kommuneplan 2017 og til høring om helhedsplan for Lundtofte, indgår i behandlingen af sag om helhedsplan for Lundtofte.

Derudover vil der redaktionelt i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 ske følgende mindre væsentlige rettelser og opdateringer:

- Forsidens tekst og tekst under "Kommuneplan på 15 min" om forslag, høring, borgermøde, ændringer i kommuneplanen m.fl. slettes.
- På strækningen mellem Kanalvejs og Firskovvejs tilslutninger til Klampenborgvej (omtrent 150 m) ændrer Klampenborgvej status fra en overordnet trafikvej til en primær trafikvej - som følge af plan om lukning af Klampenborgvej mellem Lyngby Hovedgade og Kanalvej.
- Afsnit om Virum opdateres efter kommunalbestyrelsens vedtagelsen af Helhedsplan for Virum Bymidte 2. november 2017, og der linkes til helhedsplanen.
- Afsnit under "Andre planer" ajourføres i det omfang, der er planer, der er ændret, fx tekst om landsplandirektiv for detailhandel som følge af den medgåede tid siden kommunalbestyrelsen godkendte at sende kommuneplanforslaget i høring.
- Den dobbelte signaturangivelse ved Helsingørmotorvejen ændres, så der entydigt er tale om en gennemkørende trafikvej.
- Afgrænsningen af 5.2.66 Danmarksvej til boligformål udvides til at omfatte to ejendomme (Kulsviervej 76 og Findlandsvej 24). Siden vedtagelsen af Kommuneplan 2013 har de to ejendomme været uden kommuneplanramme, fordi lokalcentret på Kulsviervej blev ophævet. Fejlagtigt blev de to ejendomme, der tidligere lå i lokalcentret, ikke registreret og omfattet af den relevante ramme - 5.2.66 Danmarksvej. Der sker hermed en teknisk korrektion.
- Linjeføringen af supercykelstien gennem Kgs. Lyngby opdateres.
- Planer, der har haft eget planlægningsforløb, og som er vedtaget i løbet af processen med forslag til Kommuneplan 2017, indarbejdes.

Forvaltningen vurderer, at høringssvar, forvaltningens bemærkninger og forslag til ændringer ikke er af en sådan karakter, at de kræver fornyet høring af kommuneplanen.

## **Lovgrundlag**

Planlovens kap. 4 og 6.

## **Økonomi**

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Udsat til ekstraordinært møde i udvalget den 14. december 2017.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Teknik- og Miljøudvalget, den 6. december 2017

Anbefalet.

Birgitte Hannibal undlod at stemme.

Aase Steffensen (C) var fraværende. I stedet deltog Dorthe la Cour (C).

Henriette Breum (V) var fraværende.

Byplanudvalget, den 14. december 2017

C foreslog, at der primo 2018 fremlægges forslag til proces for udarbejdelse af kommuneplantillæg, hvor bygningsvolumen såvel som den maksimale bygningshøjde i hele Tracéet på baggrund af ”Principper for bebyggelse og ubebyggede arealer i Tracéet” varieres hhv. reduceres fra de 28 m. på baggrund af konkrete planlægningsmæssige hensyn og vurderinger.

For stemte: 3 (C (3))

Imod stemte: 4 (V (1), B (1), A (1), Birgitte Hannibal (UP), Ø (1)), idet der ønskes dialog med berørte grundejere forinden.

Forvaltningens indstilling anbefalet således at Kommuneplan 2017 vedtages med de i høringsnotatet beskrevne ændringsforslag og redaktionelle ændringer.

I forhold til supercykelstinet anbefaler Byplanudvalget, at kommunen undersøger alternative placeringsmuligheder for supercykelstinet i kommunens landskabsområder (Lyngby Sø og Ravnholm). Det skal ske i dialog med Erhvervsstyrelsen, supercykelsti-sekretariatet og relevante nabokommuner med mulighed for et forslag til kommuneplantillæg med ændrede linjeføringer.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 21. december 2017

Byplanudvalgets protokollat af 14. december 2017 godkendt.

## **Bilag**

Referat - borgermøde forslag til Kommuneplan

Høringsnotat til Kommuneplanforslag 2017

# Punkt 21: Forslag til Lokalplan 278 for Åbrinken (beslutning)

01.02.05-P16-1-17

## Resume

Forvaltningen foreslår, at forslag til lokalplan for rækkehusbebyggelsen Åbrinken i Virum bydel sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget skal sikre bebyggelsens arkitektoniske fremtræden ved at fastsætte bestemmelser for bl.a. tilbygninger og den ydre fremtræden af den eksisterende bebyggelse.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplanforslag 278 for Åbrinken sendes i offentlig høring i minimum 8 uger
2. der sendes orienterende brev til de omkringboende samt nærliggende grundejerforeninger, jf. høringsområde (bilag)
3. der afholdes et orienterende møde om lokalplanforslaget i høringsperioden
4. der ikke udarbejdes miljøvurdering for lokalplanen.

## Sagsfremstilling

Lokalplanens formål er at

- udlægge områdets generelle anvendelse til helårsbeboelse, tæt-lav bebyggelse
- bevare bebyggelsens arkitektoniske fremtræden
- sikre områdets grønne karakter.

Lokalplanforslaget omfatter rækkehusbebyggelsen Åbrinken fra 1954. Bebyggelsen er tegnet og opført af Johan Christensen og Søn. Bebyggelsen rummer 192 boliger fordelt på 17 husrækker. De 15 rækker er af hustype A, og de resterende to rækker af hustype B, som adskiller sig en smule i facaden og er lidt mindre. Der er til bebyggelsen opført restaurant og kirkesal i samme stil. Derudover rummer området 8 etageboliger fra 1994 samt 12 etageboliger fra 2003. I områdets nord-østlige del ligger et fredet grønt areal mod Mølleådalens. Lokalplanforslaget muliggør ikke ændringer af det fredede grønne areal.

Rækkehusbebyggelsen er i 2015 genregistreret med en middel bevaringsværdi på 4 (som besluttet på Byplanudvalgets møde den 23. september 2015). Lokalplanforslaget regulerer ikke bebyggelsen i detaljen (som besluttet på Byplanudvalgets møde den 22. marts 2017), men koncentrerer sig om de dele af bebyggelsen, som primært ses fra vej; de øverste tagflader og facaden mod vej. Ejerne har foretaget talrige tilbygninger og ændringer i bebyggelsen, så forvaltningen forventer ikke, at lokalplanen kan tilbageføre bebyggelsen til dens oprindelige udseende. Lokalplanen kan dog sikre, at fremtidige ændringer sker på en ensartet måde, så bebyggelsen fremstår harmonisk og som en helhed. Lokalplanen vil også betyde en væsentlig administrativ lettelse i kommunens byggesagsbehandling, idet tidligere principielle tilladelser og dispensationer har dannet præcedens for områdets regulering.

Lokalplanforslaget regulerer blandt andet følgende:

- inddragelse af garagen til boligformål
- tilbygninger til enderækkehuse i samme stil som eksisterende rækkehus
- etablering af vindfang og / eller overdækning på hustype A
- etablering af overdækket terrasse på begge hustyper
- tilbygning mod have på hustype B.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser for overdækninger/skure samt hegning.

Lokalplanen aflyser tre servitutter, som enten er overflødige, eller hvor lokalplanens bestemmelser erstatter servituten. Servitutterne er beskrevet i lokalplanen og vil kunne ses under lokalplanens annoncering på kommunens hjemmeside.

Forvaltningen gør opmærksom på, at lokalplanforslaget åbner mulighed for, at eksisterende bebyggelse til kirkesal (Bredevej 52) samt restaurant og frisør (Bredevej 56 og 58) kan omdannes til rækkehuse, hvis dette bliver aktuelt.

Lokalplanforslag 278 for Åbrinken er vedlagt (bilag).

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i området samt til de nærmeste omkringboende og nærliggende grundejerforeninger som vist på høringskortet (bilag). Forvaltningen foreslår desuden, at der afholdes et borgermøde om lokalplanforslaget i løbet af høringsperioden.

Forhold til kommuneplanen

I Kommuneplanforslag 2017 foreslås ramme 4.3.68 for Åbrinken ændret, så bebyggelsesprocenten sættes op fra 40 til 65. Det gør det muligt at bygge til efter lokalplanens bestemmelser uden at overskride rammens bebyggelsesprocent. Derudover foreslås parkeringsnormen reduceret fra to til én. Denne parkeringsreduktion er allerede foretaget i flere rammer for kommunens ældre rækkehuse, da grundene er for små til at rumme to parkeringspladser, og fordi de oprindelige garager ikke er store nok til moderne biler. I lokalplanforslagets beskrivelse af forholdet kommuneplanen vil teksten blive opdateret til 2017 og lokalplanen vil først blive offentliggjort efter offentliggørelsen af Kommuneplan 2017.

Miljøscreening

Forvaltningen har foretaget en miljøscreening dateret 26. september 2017 (bilag). På baggrund af screeningen vurderer forvaltningen, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering, da planen ikke danner grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Forvaltningen foreslår derfor, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering i forbindelse med lokalplanforslaget.

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ad 1-4) Anbefalet.

Henrik Brade Johansen (B) deltog ikke i sagens behandling.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

Kommunalbestyrelsen, den 21. december 2017

Ad 1-4) Godkendt.

## **Bilag**

Høringsområde til lokalplanforslag 278

Miljøscreening Lokalplan 278 Åbrinken

Lokalplanforslag 278 for Åbrinken

## **Punkt 22: Lukket**

01.02.05-P16-6-17

## **Punkt 23: Kommende sager (Orientering)**

00.01.00-A00-95-16

### **Resume**

Udvalget orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

### **Indstilling**

Det foreslås, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Listen over kommende sager revideres løbende. Foreløbig oversigt over kommende sager til udvalgs møde i januar 2018:

- Forretningsorden
- Drøftelse af rammer for udvalgs møder i 2018
- Ajourføring af forventet boligudbygning
- Kommuneplan og Lokalplan for Firskovvejs forlængelse

Der vil ske en løbende faglig introduktion til udvalgs arbejdet. Som led heri vil udvalgs mødet i januar indledes med en introduktion til udvalgs arbejdet Byplanudvalget.

### **Lovgrundlag**

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

### **Økonomi**

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Taget til efterretning.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).

## **Punkt 24: Meddelelser**

00.01.00-A00-82-16

### **Sagsfremstilling**

1. Klage vedrørende Lokalplan 276 og Kommuneplantillæg 26/2013 (Skovbrynet 2-24) af 7. juli 2017

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget svar fra Planklagenævnet vedrørende klage af den 6. august 2017. Klagen vedrører vedtagelse af Lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 og kommuneplantillæg 26/2013 for Skovbrynet. I meddelelsessag til Byplanudvalget den 20. september 2017 orienterede forvaltningen om den indkomne klage vedrørende Lokalplan 276 og Kommuneplantillæg 26/2013 (Skovbrynet 2-24) samt klagens indhold (7 punkter).

Planklagenævnet har den 30. oktober 2017 afgjort, at man ikke kan behandle klagen. Klagen er modtaget i klageportalen den 6. august 2017. På det tidspunkt var klagefristen (4 uger) udløbet. Der er ikke oplysninger i sagen om særlige forhold, der kan begrunde, at der i den konkrete sag kan ses bort fra en overskridelse af klagefristen på tre dage. Planklagenævnet bemærker i den forbindelse, at klagefristen på 4 uger også gælder i juli måned, og at fravær på grund af ferie efter nævnets praksis ikke betragtes som rimelig grund til en fristoverskridelse.

Planklagenævnet har oversendt dele af klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Udvalget orienteres på ny, når der forelægges en afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet.

2. Kanalvej 7 - klage over taghuse

Kommunen har modtaget henvendelse fra Planklagenævnet, der har genoptaget tidligere fremsendt klage fra 2015 vedrørende taghusene på Microsoft. Den tidligere klagesag blev i 2015 afvist, idet den var fremsendt efter klagefristens udløb.

Klagen er genoptaget af Planklagenævnet efter anmodning fra Ombudsmanden, idet denne anmoder om at Planklagenævnet tager stilling til om begrundelsen for afvisningen er korrekt.

Klagen omhandler taghusene på Kanalvej 7, Microsoft byggeriet, idet klager mener at taghusene ikke overholder lokalplan 235.

Redegørelse for taghusene er tidligere fremlagt udvalget den 25. februar 2015.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 6. december 2017

Ad 1) Forvaltningen supplerede med en mundtlig orientering om afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet af 29.11.2017. Forvaltningen oplyste, at Miljø- og Fødevareklagenævnet har afvist at realitetsbehandle klagen.

Taget til efterretning.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V).