

# REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 04-06-2024

**Mødedato** Tirsdag d. 04. juni 2024 kl. 16:45

**Mødested** Mødelokale A, 1. sal

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetaftalen 2024-27 - 1. status for implementeringen (Orientering).....	4
Evaluering af Lyngby-Taarbæks Arkitekturråd (Beslutning).....	7
Dyrehavegård - Behandling af indkomne hørings svar til forhøring ved Dyrehavegård (Orientering).	11
Endelig lokalplan 292 for boliger og erhverv på Lundtoftevej 162 m.fl. (Beslutning).....	15
Lokalplanlægning 2024 - verserende og kommende sager (Beslutning).....	18
Revision af Lokalplan 238 for Hvidegårdsparken (Beslutning).....	22
Lukket: Ejendomssag.....	24
Virumvej 33 - Dispensation fra lokalplan til etablering af parkeringspladser i forbindelse med etabl	25
Taarbæk Strandvej 82 - Bindebølls hus - Udmatrikulering (Beslutning).....	27
DTU - Dispensation fra lokalplan 228 til en ny bygning, Bygning 250.....	29
Gadekær/nedsivningsanlæg i Bondebyen - Dispensation lokalplan (Beslutning).....	32
Byggeplads i Kanalparken (Beslutning).....	37
Sagsbehandlingstider for byggesagsbehandling (Orientering).....	40
Kommende sager.....	41
Meddelelser.....	42
Underskrift protokol.....	43

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.00-A00-16-21

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Godkendt.

Michael Medom Jørgensen (C) var fraværende under punktet.

## **Punkt 2: Budgetaftalen 2024-27 - 1. status for implementeringen (Orientering)**

00.30.00-S55-2-24

### **Resume**

Det følger af budgetaftalen 2024-27, og procesplanen for udmøntningen af budgetaftalen, at der løbende forelægges status på implementeringen af budgetaftalen i forbindelse med budgetopfølgningerne, der forelægges politisk i 2024. Med denne sag fremlægges forvaltningens 1. status på implementeringen af budgetaftalen 2024-27.

### **Indstilling**

Forvaltningen orienterer om status på implementeringen af budgetaftalen 2024-27.

### **Problemstilling**

Økonomiudvalget har den 16. november 2023 godkendt forvaltningens forslag til en procesplan for udmøntningen af budgetaftalen 2024-27. Det blev i den forbindelse ligeledes godkendt, at der løbende forelægges status på implementeringen af budgetaftalen i forbindelse med de årlige budgetopfølgninger, jf. også budgetaftalen 2024-27.

Med denne sag fremlægges forvaltningens 1. status på implementeringen af budgetaftalen 2024-27.

### **Løsninger**

1. status for implementeringen af aftalepunkterne i budgetaftalen 2024-27 er vedlagt (bilag). Oversigten omfatter de indsatser, som skal forelægges politisk, herunder budgetaftalens hensigtserklæringer. Oversigten er opdelt på områderne, som de fremgår af budgetaftalen.

De fleste af indsatserne er udmøntet eller i fremdrift efter procesplanen for den politiske behandling (markeret med grøn). En række af de behandlede sager skal som led i udmøntningen forelægges på ny. Derudover er der sager, hvor der er truffet beslutning om justeringer i forhold til udmøntningen af de afsatte midler. Det er i oversigten angivet, at disse sager er i fremdrift i henhold til planen, suppleret med en kommentar herom. Indsatser, som er behandlet senere end oprindeligt planlagt, men ellers er i fremdrift eller implementeret som forudsat i budgetaftalen, er ligeledes markeret med grøn.

Indsatser som endnu ikke er blevet fremlagt, som det ellers er forudsat i procesplanen for den politiske behandling, er markeret med gul. Samlet er i alt 8 indsatser markeret med gul. Det drejer sig om "Belysning af forskelle i organisering af uddannelsesindsatsen på ældre- og sundhedsområdet", "Mulighederne for at overdrage kommunens boliger til almenboligselskaberne", "Analyse af de kommunale udlejningsejendomme", "Fremtidig drift af kommunale begravelsessteder", "Snitflader på fritids- og idrætsområdet", "Fortsat arbejde med at styrke biodiversiteten", "Plan for udmøntning af pulje til klimainvesteringer" og "Reduktion i tilskudsordning efter Servicelovens § 79".

### **Strategisk ramme**

Status på budgetaftalen 2024-27 er udarbejdet med udgangspunkt i den indgåede budgetaftale 2024-27 og procesplanen for udmøntningen af aftalen som godkendt af Økonomiudvalget den 16. november 2023.

### **Videre proces**

Status på implementeringen af budgetaftalen forelægges løbende i forbindelse med de årlige budgetopfølgninger. Næste status for implementeringen af budgetaftalen 2024-27 vil blive forelagt i oktober/november 2024.

### **Økonomi**

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Dagtilbudsudvalget,

Skoleudvalget,

Kultur- og Fritidsudvalget,

Byplanudvalget,

Ældre- og Omsorgsudvalget,

Forebyggelses- og Socialudvalget,

Teknikudvalget,

Økonomiudvalg og

Kommunalbestyrelsen orienteres.

## **Beslutning**

Dagtilbudsudvalget, den 4. juni 2024

Orientering givet.

Claus Bøgh Svenningsen (D) var fraværende.

Skoleudvalget, den 4. juni 2024

Orientering givet.

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Orientering givet.

Michael Medom Jørgensen (C) var fraværende under punktet.

Kultur- og Fritidsudvalget, den 4. juni 2024

Orientering givet.

Ældre- og Omsorgsudvalget, den 6. juni 2024

Orientering givet.

Forebyggelses- og Socialudvalget, den 6. juni 2024

Orientering givet.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende.

## **Bilag**

1. Status Implementering af budgetaftalen 2024-27

# Punkt 3: Evaluering af Lyngby-Taarbæks Arkitekturråd (Beslutning)

01.02.00-G01-9-24

## Resume

Kommunens arkitekturråd blev nedsat den 7. juni 2023 for en to-årig periode. Udvalget skal evaluere brugen af rådet. Derudover skal udvalget tage stilling til, om arkitekturrådet skal forlænges et halvt år til 31. december 2025 med finansiering ved ubrugte, allerede afsatte midler.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. evalueringen af rådet drøftes
2. arkitekturrådet forlænges fra medio 2025 til 31.12.2025 finansieret ved allerede afsatte midler.

## Problemstilling

Der er en bred strategisk ramme omkring arkitektur i kommunen. Kommunalbestyrelsen nedsatte arkitekturrådet på baggrund af en indsats i kommunalbestyrelsens tidligere planstrategi - Byudvikling i balance - Plan og Agenda 21-strategi 2019. Mål om at anvende arkitekturrådet på baggrund af et vedtaget kommissorium, herunder udtalelser og helhedsbetragtninger om projektforslag er siden indarbejdet i kommunalbestyrelsens arkitekturpolitik, vedtaget august 2023. I samme periode har kommunalbestyrelsen, april 2023, vedtaget retningslinjer for retvisende visualiseringer, som også er indarbejdet i arkitekturpolitikken.

Arkitekturrådet arbejder således på baggrund af et kommissorium af 6. april 2022 (bilag). I følge kommissoriet evalueres arkitekturrådet en gang om året. Formålet er, at rådet er et rådgivende organ, som bidrager med en uvildig ekspertrådgivning på baggrund af kommunens arkitekturpolitik. Kommissoriet uddyber desuden, hvilke opgaver rådet kan blive inddraget i og den forbunde økonomi hertil.

Til orientering er arkitekturrådets deltagere:

Johnny Svendborg

Susanne Skov Kunert

Rosa Lund

Kent Pedersen

Arkitekturrådet har haft tre opgaver, der kan evalueres på til dato.

## National arkitekturpolitik

Kulturministeriet arbejder med en ny national arkitekturpolitik. En ekspertgruppe blev nedsat august 2022 og skal udarbejde en hvidbog og komme med input, som regeringen kan bruge som afsæt for en ny national arkitekturpolitik. Der er afsat 19,5 mio. kr. i 2022-2024 til en national arkitekturpolitik, som blandt andet skal forholde sig til tre indsatsområder 1) Alment boligbyggeri til fremtiden, 2) Bæredygtig arkitektur i et helhedsperspektiv og 3) Aktive bymidter og revitaliserede landsbyer. Ud af den økonomiske ramme skal ekspertgruppen bidrage til udviklingen og gennemførelsen af to arkitektkonkurrencer og et demonstrationsprojekt.

Det kan derudover oplyses, at det på Arkitektforeningens hjemmeside (primo maj 2024) fremgår, at der er 10 kommuner i Danmark, der har en stadsarkitekt, mindst 9 arkitekturråd eller lignende i Danmark og mere end en tredjedel af landets

kommuner har en aktiv arkitekturpolitik. Et arkitekturråd og en arkitekturpolitik er ikke lovpligtige.

## Løsninger

I perioden august 2023 til primo maj 2024 har kommunen stillet tre opgaver til rådet. Opgaverne blev stillet til følgende projekter:

14.08.2023 Renovering og ny facadebeklædning på Lyngby Storcenter - hoteltårnet, behandlet i Byplanudvalget den 6.12.2023

31.01.2024 Daginstitution Virumvej 33-35 om bygningens arkitektoniske udtryk, indpasning i det eksisterende miljø samt materiale- og farvevalg, behandlet i Byplanudvalget den 17.04.2024

31.01.2024 Daginstitution Skolebakken/Parcelvej om bygningens arkitektoniske udtryk, indpasning i det eksisterende miljø samt materiale- og farvevalg, behandlet i Byplanudvalget den 17.04.2024

De tre udtalelser er vedlagt sagen (bilag).

Der er derudover opstartet opgaver til arkitekturrådet om udvidelse af Classic Car House, Kongevejen 93 og byudviklings- og omdannelsesprojekt i Ulrikkenborg (Kongens Lyngby syd) omkring eksisterende erhvervsbebyggelse på Parallelvej. Flere opgaver forventes behandlet i arkitekturrådet fx i forbindelse med børnelandsbyen i Lundtofte og DTU.

Uafsluttede opgaver indgår ikke i evalueringen, og evalueringen foretages derfor på baggrund af tre udtalelser.

Nærmere beskrivelser af de stillede opgaver - herunder processer - fremgår i notat om evaluering af brugen af arkitekturrådet (bilag).

## Evaluering

Arkitekturrådet har i årets løb været inddraget i tre opgaver, hvoraf den første om facaderenovering af hotelbygning ved Lyngby Storcenter ikke var i forbindelse med en lokalplan. De to øvrige opgaver om institutionbygninger er i kommunens eget regi. Udtalelsen fra rådet i forbindelse med facaderenovering af hotelbygning gav anledning til markante ændringer i det foreslåede projekt. I forbindelse med de to institutionsbygninger vil der på baggrund af de to udtalelser ske en yderligere bearbejdning af facaderne. Rådet har i alle tre tilfælde bidraget med velargumenterede og grundige udtalelser, der tager udgangspunkt i vision og mål i kommunens arkitekturpolitik. Den umiddelbare vurdering er derudover, at der i hver enkelt sag er sket en høj grad af læring i forvaltningen både med hensyn til, hvordan opgaverne stilles og især, hvornår i processerne arkitekturrådet inddrages. Det er erfaringen, at det kan være vanskeligt efterfølgende at forholde sig til, i hvor høj grad alle anbefalinger i en udtalelse bør følges. Inddragelse af arkitekturrådet betyder desuden en forlængelse af sagsbehandlingstiden, indvirkning på udbudsproces, så det er vigtigt at forholde sig til dette tidligt i processerne, så tidsplanerne bliver så realistiske som muligt.

På møde mellem Byplanudvalget og Bygningskultur Foreningen, den 12. marts 2024, tilkendegav foreningen stor tilfredshed med nedsættelse af arkitekturrådet.

## Strategisk ramme

Arkitekturrådet blev nedsat på baggrund af indsats i kommunalbestyrelsens tidligere planstrategi - Byudvikling i balance - Plan og Agenda 21-strategi 2019. Mål om at anvende arkitekturrådet blev siden indarbejdet i kommunalbestyrelsens arkitekturpolitik, vedtaget august 2023. I samme periode har kommunalbestyrelsen, april 2023, vedtaget retningslinjer for retvisende visualiseringer, som også er indarbejdet i arkitekturpolitikken.

## Videre proces

Forvaltningen vil i foråret 2025 vende tilbage med en ny sag, hvor rådets virke igen evalueres. Evalueringen 2025 kan lægges til grund, når der skal træffes beslutning om, hvorvidt rådet skal fortsætte efter første halvår 2025.

## **Økonomi**

Der var i andet halvår 2023 afsat: kr. 100.000, i 2024 kr. 200.000 og i første halvår af 2025: kr. 100.000.

Der er dd. forbrugt:

2023 Facaderenovering samlet: kr. 11.250

2024 Daginstitution Virumvej: kr. 30.000

2024 Daginstitution Skolevej: kr. 30.000

Samlet kr. 71.250

Der er mindst to opgaver på vej yderligere i 2024. Forventet forbrug: 2 x 30.000 kr.

Forvaltningen foreslår, at arkitekturrådet ikke på nuværende tidspunkt besluttet nedlagt efter første halvår af 2025. Forvaltningen vil planlægge opgaverne i forhold til de midler, der er til rådighed, indtil eventuel ny beslutning om nye midler til rådet er besluttet. Dette giver mulighed for at evaluere på flere opgaver inden endelig beslutning om enten nye midler eller nedlæggelse af rådet træffes. Der er pt. ikke afsat midler til en yderligere forlængelse af arkitekturrådet. Forvaltningen kan ikke pege på finansieringsmuligheder til en yderligere forlængelse.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget drøfter punkt 1 og anbefaler punkt 2.

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Ad 1) Drøftet.

Ad 2) Anbefalet.

Bilag om "BKF kommentarer til Byplanudvalgsmøde 04.06 om arkitekturråd" er tilføjet referatet.

## **Bilag**

Kommisorium for Arkitekturråd i Lyngby-Taarbæk (002)

Udtalelse Arkitekturråd vedr projektforslag om totalrenovering af hotel på Lyngby Storcenter

Udtalelse Arkitekturråd Daginstitution Skolebakken 23-29 Virum

Udtalelse Arkitekturråd Daginstitution Virumvej 33-35 Virum

Notat med evaluering af opgaver stillet til arkitekturråd i Lyngby-Taarbæk Kommune

BKF kommentarer til Byplanudvalgsmøde 04.06 om arkitekturråd

## **Punkt 4: Dyrehavegård - Behandling af indkomne høringsvar til forhøring ved Dyrehavegård (Orientering)**

01.02.00-P20-4-22

### **Resume**

Kommunalbestyrelsen godkendte den 12. oktober 2023 at foretage en forhøring for et område ved Dyrehavegård, Trongårdsvej 12A, med henblik på at indkalde forslag og ideer til den kommende planlægning. Forhøringen er afsluttet, og der er indkommet 6 høringsvar i høringsperioden. Høringsvarene fremlægges i nærværende sag.

### **Indstilling**

Forvaltningen orienterer om indhold i høringsvar for forhøringen.

### **Problemstilling**

Forslag til ændring af kommuneplanrammerne sker på baggrund af, at Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at give mulighed for at anvende stuehuset på Dyrehavegård til daginstitution. Før ejendommenes nye anvendelse kan indgå i et forslag til ny kommuneplanramme, er det et lovkrav, at der foretages en forhøring i henhold til Planlovens § 23c, da der er tale om væsentlige ændringer af kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser.

Der skal med sagen alene tages stilling til ændringen af kommuneplanrammen. Forhøringen omhandler alene en eventuel ændring af kommuneplanrammen. Såfremt ejendommen skal anvendes til daginstitution vil der efterfølgende blive udarbejdet et konkret projektforslag.

Der er siden forhøringens afslutning pågået arbejde med nærmere undersøgelse af mulighederne for at indrette stuehuset til daginstitution. De fremadrettede anvendelsesmuligheder er fortsat ikke afklarede. Høringsvarene vil indgå som forslag i det videre arbejde. Der fremlægges særskilt sag om bygningens fremadrettede anvendelse, når dette er afklaret.

Forhøringen blev sendt ud i fire uger fra den 23. oktober 2023 til den 20. november 2023. Der er i perioden indkommet 6 høringsvar (bilag).

Høringsvarene omhandler blandt andet følgende emner:

Fortsat anvendelse til hestehold

Flere påpeger i deres høringsvar, at det er vigtigt at bevare de eksisterende bygninger på Dyrehavegård. Yderligere påpeges det, at anvendelsen til hestehold udgør et enestående kulturmiljø, som er vigtigt at bevare.

Daginstitution og bevaring af bygninger

Flere tilkendegiver, at stuehuset på Dyrehavegård sagtens kan anvendes til daginstitution, så længe det sker med respekt for de eksisterende bygninger, og at sammenhængen mellem bygninger og gårdsplads bevares. Ligeledes bliver det pointeret, at det er vigtigt at gården og de tilhørende arealer vedligeholdes, så det bevares bedst muligt.

I et høringsvar bliver der yderligere ytret ønske om, at de legende børn kun opholder sig i området ud for stuehuset, samt at legeredskaberne på en kommende legeplads holdes i neutrale nuancer. Det gives ligeledes udtryk for, at de eksisterende

træer ønskes bevaret, samt at der sker en oprydning på ejendommen.

#### Opdatering af lokalplan i hele området

Et høringssvar omhandler et ønske om, at lokalplanen for hele området opdateres, således at det bliver muligt at bygge småbygninger på op til 50 m<sup>2</sup>.

#### Dialog

Der udtrykkes i et høringssvar ønske om, at etablering af en daginstitution skal ske i samarbejde med hesterejerne, således at der kan tages højde for både heste og børn på en hensigtsmæssig måde, og der skabes et trygt og sikkert miljø for alle.

#### Trafik til daginstitution/parkering

Det påpeges i et høringssvar, at Trongårdsvej er smal med en del gående og cyklister til Trongårdsskolen, hvorfor det bliver foreslået, at den kommende daginstitution får vejadgang fra Hjortekærvej. Yderligere bliver det foreslået, at der opsættes et skilt ved Trongårdsvej, om at vejen ikke kan benyttes til daginstitutionen.

Der bliver i et høringssvar nævnt, at det er vigtigt, at have fokus på trafiksikkerheden, således at trafikken til daginstitutionen kan afvikles samtidig med, at der færdes heste i området. Ligeledes bliver det påpeget, at det er vigtigt at sikre, at der er parkeringspladser til både daginstitution og folk der har heste på gården.

#### Flere funktioner

Der er kommet forslag om, at stuehuset kan anvendes til en slag multihus uden for daginstitutionens åbningstider. Et forslag går på, at gården kan anvendes til unge, der er trætte af at gå i skole med terapi-heste, skolehaver mv.

Yderligere er der kommet forslag om, at stuehuset kan anvendes til tegnestue, mindre kontoraktiviteter og kulturelle formål mv.

#### Dyrehavegårds jorder

Det bliver i høringssvarene påpeget, at adgang til sommer- og vinterfolde til hestene er afgørende for, at Dyrehavegård er attraktiv som opstaldningssted, hvilket fortsat bør bevares i det nuværende omfang.

#### Biodiversitet

Der er kommet forslag om, at markerne på Hjortekærvej omdannes til heste-marker, som et biodiversitetsprojekt med fokus på naturpleje og skånsom drift, eventuelt i samarbejde med de aktiviteter der er på selve Dyrehavegård.

#### Konkret forslag til disponering af grunden

Yderligere er der kommet et konkret forslag til, hvordan grunden kan disponeres med legeplads, stier, løbebane, skaterbane, kunstig sø, madområde mv.

## Løsninger

Høringssvarene er opsummerede i "Høringssvar med forvaltningens bemærkninger" (bilag), hvor også forvaltningens vurdering indgår. Nedenfor er forvaltningens kommentarer til de emner, som der er kommet høringssvar omkring.

### Fortsat anvendelse til hestehold

Der lægges med forhøringen op til en anvendelsesændring, som muliggør at stuehuset kan anvendes til daginstitution, hvorved den eksisterende bygningsmasse samt udendørs arealer bevares og fortsat anvendes til opstaldning af heste.

### Daginstitution og bevaring af bygninger

Stuehuset er udpeget som bevaringsværdig, hvorfor det udvendig skal bevares i sin nuværende form. Der er ikke aktuelt udarbejdet et konkret projekt for udformningen af legepladsen, der er dog givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 til opsætning af hegn og anlæggelse af sti som Teknikudvalget godkendte i maj 2023. Det fremgår af dispensationsansøgningen, at der planlægges at bibeholde den nuværende beplantning. Beplantning vil kun blive fjernet i tilfælde, hvor placering af hegn gør det nødvendigt at fjerne det, og beplantningen vil efterfølgende blive retableres i videst muligt omfang.

### Opdatering af lokalplan i hele området, som muliggør småbygninger på op til 50 m<sup>2</sup>

Kommuneplanrammen ønskes alene ændre for at muliggøre, at stuehuset kan anvendes til offentligt formål, da der generelt er et ønske, at bevare områdets karakter, hvorfor der ikke er planer om at muliggøre yderligere bebyggelse i området.

### Dialog

Forvaltningen er i løbende dialog med opstalderne på gården, herunder også om planer om daginstitution i stuehuset. Der har været afholdt to fællesmøder for alle opstaldere i forbindelse med, at kommunen overtog driften af gården, her drøftedes også daginstitutionsmuligheden. Derudover har der også været afholdt møder med fire "staldkoordinatorer" og på disse møder har der ligeledes været informeret om planerne. Dialogen forventes at fortætte fremadrettet.

### Trafik til daginstitution/parkering

Der er i forbindelse med dispensationsansøgningen søgt om anlæggelse af sti fra parkeringsområdet ved Hjortekærvej til stuehuset. Adgangen til daginstitutionen sker dermed fra Hjortekærvej. Den præcise udformning og placering af overkørsel og parkeringsareal afvender et konkret projekt. Der vil blive lavet en trafikanalyse senere i processen.

### Flere funktioner

Det er fortsat uklar om Lyngby-Taarbæk Kommune kommer til at råde over bygningen fremadrettet.

Overvejelserne om andre anvendelse kommer til at indgå i det videre arbejde med afklaring af stuehusets fremtidige anvendelse.

Dyrehavegårds jorder til hestehold og biodiversitetsprojekt

Forhøringen omhandler alene rammeområde 6.2.40, hvorfor der ikke lægges op ændringer på Dyrehavegårds jorder.

Konkret forslag til disponering af grunden

Forslaget tages til efterretning.

## **Strategisk ramme**

Nærværende sag er et led i den langsigtede plan for udvidelse af kapaciteten på daginstitutionsområdet.

## **Videre proces**

Der er siden forhøringens afslutning pågået arbejde med nærmere undersøgelse af mulighederne for at indrette stuehuset til daginstitution. De fremadrettede anvendelsesmuligheder er fortsat ikke afklarede. Høringssvarene vil indgå som forslag i det videre arbejde. Der fremlægges særskilt sag om bygningens fremadrettede anvendelse, når dette er afklaret.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Anbefalet.

## **Bilag**

Høringssvar med forvaltningens bemærkninger

Høringssvar

Oversigtskort

# Punkt 5: Endelig lokalplan 292 for boliger og erhverv på Lundtoftevej 162 m.fl. (Beslutning)

01.02.05-P16-7-18

## Resume

Pension Danmark ønsker at udvikle deres del af matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte. Forslag til lokalplan for et forskerbolig- og erhvervsprojekt for Lundtoftevej 162 m.fl., har været i offentlig høring i 8 uger fra den 24. januar 2024 til den 20. marts 2024. Lokalplan 292 med tilhørende sammenfattende redegørelse foreslås endeligt vedtaget.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplan 292 for et blandet bolig- og erhvervsområde på Lundtoftevej 162 m.fl. vedtages endeligt,
2. den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurdering af planerne godkendes.

## Problemstilling

På baggrund af Pension Danmarks ønske om at udvikle den resterende del af deres ejendom, matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte, som ligger lige øst for de eksisterende ungdomsboliger på Lundtoftevej 162. Ungdomsboligerne var 1. etape af planen, og området er omfattet af Lokalplan 270. Den 6. april 2022 besluttede Byplanudvalget, at der skulle udarbejdes en lokalplan for etape 2, et forskerbolig- og erhvervsprojekt. Samtidig blev det besluttet, at den nye lokalplan både skulle omfatte de eksisterende ungdomsboliger, og de ca. 100 nye forskerboliger og ca. 80 nye ungdomsboliger, da der både anvendelsesmæssigt, funktionelt og arkitektonisk er tætte sammenhænge mellem de 2 etaper (etape 1 og etape 2).

Lokalplanforslag 292 (Bilag) for et forskerbolig- og erhvervsprojekt for Lundtoftevej 162 m.fl., var fremlagt i offentlig høring fra den 24. januar 2024 til den 20. marts 2024. Der blev afholdt borgermøde den 28. februar 2024. (Bilag).

Der er indkommet 7 høringssvar i høringsperioden. Høringssvarene fordeler sig med 2 svar fra private personer, 3 høringssvar fra foreninger, 1 svar fra en virksomhed og 1 høringssvar fra grundejer/bygherre. (Bilag).

Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende emner: Støj fra veje og virksomheder, jordforurening og grundvand, visuel påvirkning, bebyggelsesprocent, stiforløb, arkitektur og materialer. Forvaltningen har udarbejdet et høringsnotat. (Bilag).

## Løsninger

Enkelte høringssvar giver anledning til mindre ændringer i lokalplanen.

Vedr. Anvendelse

Forvaltningen foreslår, at § 6.9 suppleres med delområde 2, så der kan placeres tekniske afværgeforanstaltninger og monitorering af jordforurening i hele lokalplanområdets delområde 2 (jf. pkt. 4.1. i høringsnotatet).

Vedr. Byggefelt.

Forvaltningen foreslår, at § 6.5 justeres, så der kan også placeres erhverv i byggefelt C (punktuset) (jf. pkt. 4.2. i høringsnotatet).

Vedr. Bebyggelsens udseende

Forvaltningen foreslår, at § 7.4 justeres, så der anvendes profilerede metalplader i en teglrød nuance med en bølgedybde på ca. 2-5 cm (jf. pkt. 4.3. i høringsnotatet).

Forvaltningen foreslår, at § 7.6 justeres, så der ved type 2 vinduernes sidepartier både kan anvendes en plan plade eller Sinus plade (jf. pkt. 4.4. i høringsnotatet).

En Sinusplade er en profileret facadeplade med bølgeprofil. Bølgen følger en sinuskurve, som er en kurve med rolige afrundede bølgetoppe. Uddybende beskrivelse af facadeplader. (Bilag).

Forvaltningen foreslår, at § 7.11 suppleres med Teknikrum/ventilationsanlæg på tag skal afskærms til alle sider, og de dele af teknik på tag/teknikrum, som flugter lodret med facaden på bygningen under, skal fremstå som en integreret del af bygningen med samme facade karakter som bygningen (jf. pkt. 4.5. i høringsnotatet).

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

I forbindelse med lokalplanforslaget blev der udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten har været i høring parallelt med forslag til lokalplanen. På baggrund af offentlighedsfasen og høringssvarene, er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen (bilag), som indeholder en redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan udtalelserne fra offentlighedsfasen er taget i betragtning ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. Miljørapporten indgik i høringsperioden som et bilag til lokalplanforslaget. Ved vedtagelse af lokalplanen erstattes dette bilag af den sammenfattende redegørelse.

## **Strategisk ramme**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanstrategi og Kommuneplan 2021, hvor området er omtalt som og udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

## **Videre proces**

Endelig vedtagelse af Lokalplan 292 annonceres på kommunens hjemmeside, og der fremsendes orientering herom til ejere og de personer/foreninger der har afgivet høringssvar.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Projektet vurderes at medføre en positiv økonomisk effekt for kommunen pga. tilførsel af mindre boliger til studerende, og derved effekt på bl.a. udligning.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt 1.

Teknikudvalget anbefaler indstillingspunkt 2.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Ad 1) Afstemning:

For stemte: 6 (C (3), A (1), B (1) og M (1))

Imod stemte: 1 (D) med henvisning til tidligere argumentation.

Herefter blev indstillingen anbefalet.

## **Bilag**

Lokalplanforslag 292 for et blandet bolig- og erhvervsormåde ved Lundtoftevej 162 m.fl.

Referat af borgermøde 28.2.2024 - Lokalplanforslag 292

Præsentation - borgermøde for LP 292\_27-02-2024\_LTK\_PDK

SAMLET høringssvar lokalplanforslag 292

PLAN - Høringsnotat til lokalplanforslag nr. 292

Uddybende beskrivelse af bølgeplader

LTK LP292 sammenfattende redegørelse

Oversigtskort

# Punkt 6: Lokalplanlægning 2024 - verserende og kommende sager (Beslutning)

01.02.00-G01-10-22

## Resume

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen igangsætter løbende nye lokalplanopgaver. Med denne sag forelægges oversigt over verserende og kommende lokalplanlægning til generel prioritering.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at den generelle prioritering af lokalplanopgaver godkendes.

## Problemstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune oplever fortsat en stor interesse for at investere i byudvikling i kommunen og for at udarbejde nye lokalplaner, der kan være med til at understøtte og bevare kvaliteter i eksisterende byområder. Desuden har kommunen selv en række udviklingsønsker på egne ejendomme. Det drejer sig bl.a. om udbygning med nye daginstitutioner, friplejehjem, driftsplads, brandstation mv.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen igangsætter derfor løbende nye lokalplanprocesser, der kan være med til at realisere udvikling og omdannelse af byområder og enkelte ejendomme, fastholde bestående kvaliteter i det byggede miljø og sikre serviceniveauet i forhold til en række kommunale velfærdsområder. Herudover er der, fx via byggesager og evt. §14-forbud også ønsker om modernisering og præcisering af plangrundlaget i eksisterende områder. Det kan fx være rækkehusområder og villaområder. Forvaltningen fremlægger en status for verserende og forventede, kommende lokalplaner med henblik på en samlet prioritering og overblik.

Nedenfor gives et overblik over mængden og karakteren af aktuelle lokalplanopgaver med henblik på, at udvalget kan beslutte den beskrevne prioritering af aktuelle planopgaver.

Følgende konkrete lokalplaner er aktuelt igangsat eller forventes igangsat med udgangspunkt i besluttet prioritering:

Lokalplansager på vej

Kommunal kapacitet mv.

- Lokalplan 293 for Lundtofte Børnelandsby, Lundtofte Skolestræde (ny daginstitution)
- Lokalplan (xx) for nyt bynært plejecenter (pt. 4 forskellige lokationer)
- Lokalplan (xx) for ny driftsplads, samt afledte nye lokalplaner for nuværende driftsplads
- Lokalplan (xx) for ny genbrugsstation
- Lokalplan (xx) for del af Dyrehavegårds jorder (v/Hjortehøjvej) (ny daginstitution, afventer jf. protokol)

Projektlokalplaner

- Opfølgende lokalplaner (udviklingsplan for Kgs. Lyngby)
- Lokalplan for Lyngby Hovedgade 4
- Lokalplan (xx) for Lundtoftegårdsvej 93A (bolig og erhvervsprojekt) (indledende dialog)
- Evt. nye lokalplaner for lokalcenter Brede Torv, Geels Plads, Lundtofte

## Områdelokalplaner

- Fornyelse af Lokalplan 238 for Hvidegårdsparken (boligområde)
- Stengårdskvarteret (området langs Stengårds Alle) (ønske om prioritering fra Byggesag)
- Fornyelse af sidste del af Byplan 9 (ønske om prioritering fra Byggesag)
- Lokalplan for Trongårdsparken (boligområde)

## Lokalplangrundlag godkendt

### Kommunal kapacitet mv.

- Lokalplan 297 for Parcelvej 151 og Skolebakken (ny daginstitution v/Virum Skole)

### Projektlokalplaner mv.

- Lokalplan (xx) for Firskovvej (rammelokalplan), herunder paddeltennis Firskovvej 4
- Lokalplan for Velliv (transformation af byområde, området omkring Ulrikkenborg)
- Lokalplan 305 for DTU Campus
- Tillæg 1 til Lokalplan 228 for DTU Space
- Lokalplan (xx) for Traceet Midt (nyt erhvervsdomicil, forskerpark og p-hus)
- Lokalplan for Exmoor Stalden (udvidelse, ny ridehal)

## Områdelokalplaner

- Lokalplan 294 for Lundtofte Erhvervsområde (eksisterende erhvervsområde)
- Lokalplan 293 for Lundtofte Landsby (eksisterende byområde)

## Lokalplanforslag godkendt

- Lokalplan 308 for Ringerbakken mv.
- Lokalplan 307 for Stadion (Stadion, boliger, erhverv)
- Lokalplan 300 for Engelsborgskolen (udvidelse)
- Lokalplan 292 for Lundtoftevej 162 (forskerboliger, ungdomsboliger og kontor)

Forvaltningen kender desuden til en række projekter, der aktuelt er på et indledende stade, men som kan føre til igangsætning af flere planopgaver i 2024/2025. Forvaltningen har således haft en række indledende forespørgsler på omdannelsesprojekter i forskellige dele af kommunen. Yderligere projektønsker forventes løbende at komme til, så den store efterspørgsel på planopgaver vil fortsætte, hvormed prioritering og en vis ventetid fortsat vil være nødvendig fremover. Forvaltningen foreslår, at de aktuelle plansager prioriteres efter det generelle prioriteringsprincip.

## Løsninger

Forvaltningen prioriterer løbende de aktuelle lokalplanopgaver efter principper besluttet af Byplanudvalget i sidste valgperiode. Ifølge disse principper prioriteres:

1. Lokalplanpligtige byggeprojekter (planlovens §13, stk. 3), der er i overensstemmelse med kommuneplanen
2. §14-sager, hvor udvalget har taget stilling til, at der skal nedlægges forbud (planlovens §14)
3. Lokalplanpligtige byggeprojekter, som forudsætter kommuneplantillæg og tildeles høj prioritet
4. Områdelokalplaner, der kan lette byggesagsbehandlingen
5. Lokalplanpligtige byggeprojekter, som forudsætter kommuneplantillæg og tildeles lav prioritet

## 6. Øvrige områdelokalplaner:

- med høj bevaringsværdi (1-3)
- med middel bevaringsværdi (4)
- øvrige, fx efter ønske fra grundejerforeninger og lignende

I prioriteringen indgår projektforslag, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, og som derfor kan tildeles høj henholdsvis lav prioritet. Disse projekter kan enten afvises med henvisning til kommuneplanen, eller kommunalbestyrelsen kan vælge at muliggøre dem med en ændring af kommuneplanen, parallelt med lokalplanarbejdet. Disse projektforspørgsler vil normalt blive forelagt til politisk vurdering (evt. formands- eller borgmesterbeslutning), når de er konkretiseret på et passende niveau. Politikerne kan så beslutte et afslag eller igangsætning af en planproces, evt. efter en vis ventetid alt efter prioritet. Kommunens egne sager prioriteres pga. almenvældets interesser, når muligt og efter konkret vurdering, men ligger i øvrigt i mange af de oplyste kategorier.

Forvaltningen gør opmærksom på, at prioriteringen bør opfattes som vejledende, da de konkrete opgaver har forskellig karakter, og alle skal bemandes med relevante kompetencer. For at sikre en effektiv opgaveløsning og optimal brug af ressourcer, har forvaltningen derfor løbende brug for at kunne justere rækkefølgen, så planlæggernes forskellige kompetencer bringes bedst muligt i spil.

## Kommunikation/høring/(borger)inddragelse

Der arbejdes generelt med kommunikation og borgerinddragelse i forbindelse med de større byudviklingsopgaver. Ligeledes i forbindelse med de formelle planer i planhierarkiet, hvor der gennemføres offentlige høringer med hjemmel i planloven.

## Strategisk ramme

Efter planlovens § 13 har kommunalbestyrelsen både lokalplanretten og lokalplanpligten. Kommunalbestyrelsen kan i henhold til den såkaldte lokalplanret altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet projekt, eller for at fremme en kommunal politik. Kommunalbestyrelsen kan således til enhver tid bruge lokalplanretten, hvis man vil fremme (eller forhindre) et projekt.

Derudover kan kommunalbestyrelsen i en række tilfælde være forpligtet til at udarbejde en ny lokalplan for et område. Dette kaldes lokalplanpligten, som gælder når:

- Der skal ske større ændringer i det bestående miljø,
- Der fx skal bygges eller nedrives bygninger, og dette bør ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng,
- Der ønskes opført et større byggeri, som er i strid med en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt,
- Det ønskes, at borgerne skal have lejlighed til at debattere, fx et større nyt byggeri og komme med ændringsforslag hertil.

Vurderingen af, om et projekt udløser lokalplanpligt, er en planfaglig vurdering, som foretages af forvaltningen. Hvis et projekt vurderes at udløse lokalplanpligt, forelægges sagen for Byplanudvalget, så udvalget kan fastlægge det fremtidige lokalplangrundlag.

## Videre proces

Der vil blive udarbejdet nye lokalplaner i takt med, at Byplanudvalget godkender igangsætning.

## Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget beslutter.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Godkendt, idet lokalplan for Trongårdsparken dog prioriteres før fornyelse af Byplan 9.

# Punkt 7: Revision af Lokalplan 238 for Hvidegårdsparken (Beslutning)

01.02.05-P16-3-24

## Resume

Sagen fremlægges efter politisk ønske om at revidere den gældende Lokalplan 238 for Hvidegårdsparken. Der fremlægges derfor forslag til hvordan, og i hvilket omfang, lokalplanen kan revideres.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at gældende Lokalplan 238 for Hvidegårdsparken revideres med udgangspunkt i nedenstående emner.

## Problemstilling

Lokalplan 238 for Hvidegårdsparken fra 2014 omfatter 91 ejendomme syd for Klampenborgvej, og har til formål at udlægge området til helårs boligformål; åben-lav bebyggelse samt at sikre områdets grønne karakter.

Den 1. december 2021 fremlagde forvaltningen sag (punkt 8) på Byplanudvalget omhandlede spørgsmål fra Hvidegårdsparkens grundejerforening. I sagen beskrev forvaltningen de høringsprocedurer, der er ved byggesager samt, hvordan lokalplanen har fungeret siden sin vedtagelse. Det var forvaltningens vurdering, at lokalplanen overordnet har været i stand til at sikre sit formål, områdets grønne præg og bevaringsværdierne.

Der er imidlertid emner i lokalplanen, som kan justeres i en mere hensigtsmæssig retning. Herunder følgende:

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til én etage og en taghældning på maks. 30°. Højden på bygninger må ikke overstige på 6 m.

Bestemmelsen skelner ikke mellem facadehøjde og taghøjde, hvorfor en bygning vil kunne opføres med en facadehøjde på op til 6 m og med fladt tag. En facadehøjde på 6 m kan syne som et "højt" hus, der falder udenfor områdets eksisterende bebyggelse, hvor facadehøjden er noget lavere.

Der fastsættes desuden bestemmelser for placering og omfang af garager/carporte og skure. Blandt andet må garager/carporte ikke være større end 40 m<sup>2</sup> og skure ikke større end 10 m<sup>2</sup>. Skure må placeres i forlængelse af og bagved garagen/carporten. Bebyggelsen skal placeres mindst 5 m fra vejskel mod Hvidegårdsparken (vejen) og 9,5 m fra vejskel mod Klampenborgvej. Lokalplanen er således ikke til hinder for, at bygningerne kan opføres som én lang bebyggelse ned i baghaven.

Ubebyggede arealer:

Lokalplanen fastsætter, at de grønne bæltter med platantræer langs Hvidegårdsparkens veje skal bevares. I lokalplanens redegørelse er beskrevet at disse bæltter er med græs, hvorfor anden beplantning vil være i strid med lokalplanen. Forvaltningen er dog bekendt med, at beboere i området ønsker mere biodiversitet i de grønne bæltter.

## Løsninger

De bebyggelsesregulerende bestemmelser justeres, så de på bedre vis sikrer, at ny boligbebyggelse tilpasses områdets karakter. Bestemmelser om garager/carporte og skure justeres, dog så de fortsat sikrer områdets grønne karakter.

Bestemmelserne vedrørende de ubebyggede arealer justeres, så der er mulighed for mere biodiversitet.

## **Strategisk ramme**

Arkitekturpolitikken: "Anvende lokalplaner og lignende som redskaber til at sikre høj arkitektonisk kvalitet i byggeriet og dets omgivelser, herunder sikre sammenhænge og tilgængelighed mellem landskab, parker, grønne områder og byrum."  
"Sikre friarealer, bynatur og biodiversitet i lokalplaner."

## **Videre proces**

Forvaltningen udarbejder lokalplanforslag for Hvidegårdsparken.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Godkendt.

## **Bilag**

Oversigtskort

## **Punkt 8: Lukket: Ejendomssag**

01.02.00-G01-8-24

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Ad 2-3) Anbefalet.

# **Punkt 9: Virumvej 33 - Dispensation fra lokalplan til etablering af parkeringspladser i forbindelse med etablering af daginstitution (Beslutning)**

02.00.00-P19-227-23

## **Resume**

Kommunen søger om etablering af 16 parkeringspladser på et areal mellem de to veje Virumvej og Astilbehaven, i forbindelse med etablering af udvidelse af daginstitution på Virumvej 33-35. Arealet er omfattet af en lokalplan og det ansøgte kræver dispensation herfor.

## **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

## **Problemstilling**

Ansøger har fået udarbejdet en trafikanalyse. Denne viser, at der er behov for at etablere 16 parkeringspladser i området i forbindelse med udvidelse af daginstitution. Kommunen søger på den baggrund om etablering af 16 parkeringspladser på matrikel 9or, arealet mellem vejene Virumvej og Astilbehaven (bilag).

Matriklen er omfattet af lokalplan 20, For offentlige grønne områder på Virumgårds jorder.

## **Løsninger**

De nye parkeringspladser anlægges ved et indhug i den nuværende jordvold mellem Astilbehaven/Lavendelhaven og Virumvej, således at både bredden og højden bliver formindsket. De 16 pladser bliver asfalteret. Der etableres en ny bøgéhæk, således at der skabes en sammenhængskraft med det omkringliggende område.

Matriklen er beliggende i et område, som ifølge lokalplanen kun må anvendes til offentlige formål. Det ansøgte overholder ikke lokalplanens § 5.1, da parkeringspladserne bliver placeret på et område, som ifølge lokalplanens kortbilag 1, udlægger arealet til beplantningsudlæg samt støjvold.

## **Forvaltningens vurdering**

Det er forvaltningens vurdering, at parkeringspladserne vil ændre arealet, men at det er forsøgt at bevare det grønne udseende, da støjvolden bevares dog i en formindsket udgave og der plantes ny hæk.

Sagen har været sendt i naboorientering. Der er hertil kommet 2 indsigelser (bilag). Indsigelserne går blandt andet ud på mere støj.

## **Strategisk ramme**

Ikke relevant.

## **Videre proces**

Såfremt udvalget er positivt overfor en dispensation vil denne blive meddelt. Parkeringspladserne kræver ikke byggetilladelse.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Godkendt, idet forvaltningen bedes afsøge relevante støjdæmpende foranstaltninger.

## **Bilag**

Dispensationsansoegn\_p\_felt\_LP20\_20240301\_0

Samlet fil med indsigelser

Oversigtskort

# Punkt 10: Taarbæk Strandvej 82 - Bindsbølls hus - Udmatrikulering (Beslutning)

02.00.00-P21-49-24

## Resume

Bindsbølls Hus på Taarbæk Strandvej 82 er ejet af Lyngby-Taarbæk Kommune. Huset er fredet. Kommunalbestyrelse besluttede 23. november 2023, at ejendommen skal sælges. I den forbindelse skal der ske en udstykning af ejendommen. En udstykning vil kræve en dispensation fra Lokalplanen. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til udstykningen.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til udstykningen.

## Problemstilling

Kommunen som ejer har ansøgt om udstykning i forbindelse med at Bindsbølls hus ønskes solgt.

Bindsbølls Hus er en del af en større ejendom. Klods op ad huset, vokser et træ der er udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanen. Træet kan give gener for huset og dets vedligeholdelse.

Matrikulært udgør grunden et større areal sammen med Taarbæk Strandvej 80 og 84 samt "Rosenhaven", hvortil der er offentlig adgang. Tidligere er den nu selvstændige almene boligafdeling "Axel Løvdals Vej 3-7 & 3-8" blevet udstykket fra matriklen.

Ejer har fået udarbejdet et udstykningsforslag, der giver en ny matrikel på cirka 567 m<sup>2</sup> (bilag).

Ud for bygningen langs Taarbæk Strandvej er der etableret båse til offentlig parkering, som samtidig vil blive matrikulært berigtiget ved udstykningen. Det vil ikke være muligt at lave en overkørsel til ejendommen fra Taarbæk Strandvej uden at nedlægge offentlige parkeringspladser. Der vil derfor i forbindelse med en udstykning, ikke kunne placeres parkeringspladser på den nye ejendom.

Ved Fønnsvej er der i dag ca. 4 p-pladser, heraf er 2 pladser forbeholdt hjemmeplejen og den almene boligforening.

## Løsninger

Lokalplan 233 for Taarbæk fastlægger, at der i delområde 6, hvor ejendommen er placeret, ikke må ske yderligere udstykning. Det vil derfor kræve en dispensation fra lokalplanen, hvis ejendommen skal udstykkes. Udstykningsforslaget vil som udgangspunkt ikke ændre på karakteren af området. Da huset på den nye ejendom er fredet, vil der ikke ske en bygningsmæssig ændring i den forbindelse.

Der vil ikke kunne ske parkering på den nye ejendoms grund. Lokalplanen har ikke bestemmelser vedrørende parkering indenfor delområde 6. Normalvis stilles der dog efter bygningsreglementet krav om, at der skal etableres parkeringspladser i forbindelse med en udstykning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det ikke er i modstrid med lokalplanens formål at udstykke ejendommen. Der vil ikke som følge af udstykningen ske en ændring af områdets karakter. Forvaltningen mener derfor, at der kan meddeles dispensation

til udstykning.

Forvaltningen vurderer yderligere, at det bør undlades at stille krav om parkering på egen grund for den nye ejendom, da det i så fald vil medføre væsentlige ændringer af områdets karakter, herunder nedlægelse af offentlige parkeringspladser. Det vurderes, at der er tale om et særligt tilfælde, hvorfor Forvaltningen vurderer, at dette ikke vil kunne danne præcedens.

## **Strategisk ramme**

Kommunens budget i forhold til forudsatte indtægt fra salg af fast ejendom, herunder den konkrete ejendom.

## **Videre proces**

Hvis der meddeles tilladelse til udstykning, vil kommunen kunne fortsætte salgsprocessen. Før der meddeles en egentlig dispensation, skal det ansøgte i naboorientering i lokalområdet.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Taarbæk Strandvej 82 er budgetlagt solgt. Hvis der meddeles afslag på udstykning, vil salget ikke kunne gennemføres.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Godkendt, idet udvalget bemærker at Kommunalbestyrelsen den 23. november 2023 godkendte at sagen forelægges inden endeligt salg.

## **Bilag**

Udstykningsforslag

Oversigtskort

# Punkt 11: DTU - Dispensation fra lokalplan 228 til en ny bygning, Bygning 250

02.34.02-P19-11-24

## Resume

Novo Nordisk Fonden ønsker at opføre en ny bygning på DTU. Bygningen skal rumme forskning indenfor celle- og genterapi. Bygningen kræver dispensation fra lokalplanen grundet højden. Med denne sag skal udvalget tage stilling til, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

## Indstilling

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

## Problemstilling

DTU og Novo Nordisk Fonden ønsker at bygge en ny bygning på DTU, bygning 250 - Cellerator. Den nye bygning er til forskning indenfor celle- og genterapi. Celle- og genterapi er et forskningsområde inden for Life Science og DTU har dette som et strategisk fokusområde. Der er fremsendt en dispensationsansøgning, idet den nye bygning ikke overholder lokalplanen med hensyn til facadehøjde (bilag).

Ifølge ansøgningen har den nye bygning til formål at etablere et økosystem for celle- og genterapi, der med base hos DTU vil understøtte og udvikle en stærkere forskning og udvikling inden for området. En analyse foretaget af DTU og Novo Nordisk Fonden i samarbejde har vist, at der allerede for nuværende er en stor interesse for en facilitet, hvor forskningsarbejder, der har vist 'proof of concept', kan modnes i en laboratoriefacilitet som Cellerator.

Bygningen ansøges opført i 3-etager med kælder. Bygningen har en højde på 15 m uden teknik og 20 m inklusiv tagteknik. Bygningen placeres på fladt terræn og er beliggende i det nordvestlige hjørne af DTU mellem Kolonnevej og Nordvej i 2. kvadrant mod Lundtoftevej. Arealet er en del af DTUs boldbaner. Bygningen er placeret ca. 40 m fra løbestien og dens tilhørende serviceplads og gasgård er placeret henholdsvis 25 m og 17 fra løbestien. Der ansøges om i alt, at opføre et brutto-areal på 6.026 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 228 og ligger i delområde 1. Det fremgår af lokalplanen, at delområdet blandt andet må anvendes af større virksomheder med relation til DTU's forsknings- og undervisningsområder. Derudover fremgår det af § 6.6.1, at bygningers facadehøjde ikke må overstige 12,5 m og at tagfladen ikke må overstige 20 m over terræn.

## Løsninger

Bygningen samlede højde holder sig indenfor de i lokalplanen fastsatte 20 m. Men bygningens facadehøjde på 15 m er 2,5 meter højere end fastsat i lokalplanen og kræver derfor dispensation.

I forbindelse med ansøgningen er der lavet visualiseringer. DTU har fremsendt en visualisering af facader set fra Lundtoftevej (bilag). Visualiseringen viser at bygningen opføres med gule teglsten og der er vinduer i den ene gavl. Taginstallationen er indhegnet med mørke elementer. De gule teglsten er svarer til de oprindelige bygninger hvor der også er gule teglsten. DTU har oplyst at der kan komme få ændringer i facaden blandt andet på grund af ændrede rumopdelinger og energiramme.

Der er i en særskilt ansøgning sendt en ansøgning om en servicetunnel til bygningen. Denne kræver ikke dispensation fra lokalplanen.

DTU har sendt en situationsplan med byggeplads indtegnet. Tegningen viser, at det meste af DTU's nuværende boldbaner skal benyttes til byggeplads ved opførelsen af bygningen og den tilhørende tunnel. Dette betyder at fodboldbanen i 2. kvadrant midlertidigt er taget ud af brug, men DTU er ellers i færd med at undersøge muligheden for at etablere en ny græs boldbane. Det bemærkes ellers at Byplanudvalget, i forbindelse med at der skal udarbejdes en ny lokalplan for DTU, besluttet, at udvalget lægger afgørende vægt på, at den kommende lokalplan betyder, at DTU's idrætsfaciliteter kan udvikles og udbygges i takt med DTU's øvrige vækst.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering at den nye bygning passer ind i de øvrige bygninger på DTU. Selvom det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanen til facadehøjden, overholder bygningen samlet set de 20 m som også er et vilkår i lokalplanen. Ud fra den fremsendte visualisering er det umiddelbart forvaltningens vurdering at bygningen ikke syner mere fra Lundtoftevej end de øvrige eksisterende bygninger.

Anvendelsen ses ikke at være i strid med formålet i lokalplanen, da forskningen sker i samarbejde med DTU.

Såfremt der ikke meddeles dispensation fra lokalplanen til det ansøgte, kan det betyde, at bygningen ikke opføres.

## Strategisk ramme

Det ansøgte understøtter vidensbystrategien, da det ansøgte, bygning til forskning, vil understøtte Lyngby-Taarbæk som en videns- og universitetsby.

## Videre proces

Såfremt udvalget er positivt indstillet for det ansøgte, agter forvaltningen at udstede en dispensation fra § 6.6.1 i lokalplanen. Det er forvaltningens vurdering, at sagen ikke skal i naboorientering, da det skønnes at være af underordnet betydning for naboerne, jf. Planlovens § 20 stk. 2, idet den samlede højde inklusiv teknik overholder lokalplanen.

Det ansøgte kræver ligeledes byggetilladelse i henhold til byggeloven.

## Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Afstemning:

Imod stemte: 1 (D)

For stemte: 6 (3 (C), 1 (A), 1 (B), 1 (M))

Herefter blev forslaget godkendt, idet udvalget forventer, at der bliver afsat plads og kapacitet til idrætsfaciliteter, herunder boldbaner, i kommende, ny lokalplan.

## **Bilag**

Ny dispensationsansøgning

Situationsplan

Visualisering

Cellerator B250 - Byggepladsplan på luftfoto

Ny placering af boldbane

Oversigtskort

# Punkt 12: Gadekær/nedsivningsanlæg i Bondebyen - Dispensation lokalplan (Beslutning)

02.00.00-P19-240-23

## Resume

Kommunen ønsker at etablere et klimatilpasningsanlæg med karakter som et gadekær med grønning i det nuværende kryds ved Gammel Lundtoftevej og Peter Lunds Vej i Bondebyen. Det ansøgte projekt kræver dispensation fra forskellige bestemmelser i lokalplan 258. Med sagen skal det besluttes, om der skal meddeles de ansøgte dispensationer fra lokalplanen.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges at meddele de ansøgte dispensationer fra lokalplan 258.

## Problemstilling

Det ansøgte klimatilpasningsanlæg har til formål at håndtere tag- og overfladevand fra vejene i Bondebyen, og er nødvendiggjort af de stigende regnmængder. Vandet opsamles i et regnvandsbassin med udløb i Mølleåen for at mindske belastningen på fælleskloakken og renseanlæg Mølleåværket, når det regner. Klimatilpasningsprojektet i Bondebyen består af etablering af et forsinkelsesbassin med nedsivning som rensfunktion, og afledt heraf flytning af Peter Lunds Vej, etablering af hævede flader, reduktion af hastigheder, genplantning af træer og bedre styring af vejafvandning, således at skybrudsvand kontrolleret ledes til Mølleåen, og samtidigt – som en sidegevinst – at etablere et rekreativt område - en moderne ”forte” (fælles areal midt i landsbyen) med gadekær med en grønning omkring (bilag).

Projektet er godkendt og finansieret af Lyngby-Taarbæk Forsyning. Hvis projektet ikke udføres, vil det medføre større konsekvenser for området i form af regnvand og oversvømmelser samt økonomiske omkostninger, da lånefinansieringsaftalen med Lyngby-Taarbæk Forsyning vil udløbe. Klimatilpasningsprojektet vil dermed blive tilbageført til Lyngby-Taarbæk Forsyning, og muligheden for at kombinere klimatilpasningsprojektet med et gadekær vil bortfalde.

Lokalplan 258 giver mulighed for, at der kan anlægges et nedsivningsanlæg til regnvand i det nuværende kryds ved Gammel Lundtoftevej og Peter Lunds Vej. Lokalplanen beskriver, at anlægget overvejende skal fremstå som et gadekær/en forte med en grønning uden om selve gadekæret, samt at Peter Lunds Vej kan omlægges, så vejen får en placering længere mod øst.

Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte klimatilpasningsanlæg kræver dispensation fra følgende af lokalplanens bestemmelser:

- § 3.1.1: Der må etableres teknisk anlæg til nedsivning af regnvand inden for det på bilag 2 viste areal hertil. Anlægget skal have karakter af et gadekær.
- § 5.2: Peter Lunds Vej kan omlægges i princippet som vist på bilag 4.
- § 7.5: Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte, medmindre Kommunalbestyrelsen har givet sin tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- § 9.1.2: Inden for delområde A skal der anvendes grus, perlestensbelægninger eller natursten (granit) i form af chaussésten eller brosten på befæstede arealer mod vej. Eksisterende belægning på gårdsplads, vej- og stiarealer må kun ændres med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
- § 9.1.3: Arealer i forbindelse med anlæggelse af nedsivningsanlæg som vist på bilag 2 skal fremstå begrønnede, beplantede og belagte i princippet som vist på bilag 4.
- § 9.4.1: Inden for delområde A gælder, at hegn mod vej og sti skal være levende hegn i en højde på max. 1,2 m eller stakit i en højde på max. 1 m.
- § 9.5.1: Beplantning, som på bilag 3 er markeret som bevaringsværdig, må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Genplantning skal ske med samme eller lignende art.
- § 10.3: Der må etableres bassin til nedsivning af regnvand med placering som vist på bilag 2.

## Ansøgning

Det ansøgte anlæg er teknisk set ikke et egentligt nedsivningsanlæg, men et forsinkelsesbassin med nedsivning som rensfunktion, hvorfor anlægget vurderes at kræve dispensation fra lokalplanens § 3.1.1 og § 10.3. Forskellen på de to bassintyper kommer kun til udtryk under terræn. Ansøger begrundes ændringen af bassintype og dispensationsansøgningen med, at det vist sig ikke at være hensigtsmæssigt at nedsive vejvandet direkte blandt andet grundet saltindholdet i vejvandet om vinteren og dårlige nedsivningsforhold .

Omlægning/udformning af Peter Lunds Vej afviger fra principskitsen i lokalplanens bilag 4, hvorfor den ansøgte udformning af Peter Lunds Vej vurderes at kræve dispensation fra lokalplanens § 5.2. I forhold til principskitsen i bilag 4 udformes Peter Lunds Vej som overkørbare vigepladser, der etableres en hævet flade på vejen ud for overgangen mellem Grisestien og Lindegården, og de 4 stk. lindetræer samt den grønne rabat langs vejens østside vist på bilag 4 etableres ikke. Ansøger oplyser, at dette sker for at sikre trafiksikkerhed, oversigtsforhold og fremkommelighed for alle trafikanter samt at skabe mere afstand fra anlægget til selve kørearealet.

Ansøger oplyser, at for at sikre det kulturhistoriske træk som gadekær udføres bassinet med fast bund, således at der permanent står vand i bassinet. Området omkring bassinet afsluttes ud mod fortov og vej med en lav betonmur med træbeklædte siddepladser på dele af muren. Omkring gadekæret og grønningen belægges med asfalt, brosten, chaussesten, og københavnerfliser. Asfalt på kørearealer, brosten på de hævdede flader på Gammel Lundtoftevej og Peter Lunds Vej, københavnerfliser på Grisestien og chaussesten mellem Grisestien og vejovergange. Øvrige ubelagte flader tilplantes med prydragræsser og klippet græs. Der plantes 3 stk. guldhængepile i anlæggets nordøstlige hjørne mod Gammel Lundtoftevej og Peter Lunds Vej og 3 stk. småbladet lindetræer i anlæggets sydøstlige hjørne ved overgangen over Peter Lunds Vej til Lindegården. Belægninger, begrønning og beplantning afviger fra principskitsen i lokalplanens bilag 4, hvorfor det ansøgte anlæg vurderes at kræve dispensation fra lokalplanens § 9.1.3. I forhold til principskitsen i bilag 4 udføres overgangene fra Grisestien til vejene med chaussesten, der etableres ikke trapper eller rende i anlægget, og der plantes piletræer i anlæggets nordøstlige hjørne. Ansøger oplyser, at dette sker for blandt andet at sikre større trafiksikkerhed, bedre holdbarhed af kørearealer, bedre tilgængelighed til anlægget, og for med åre at erstatte de piletræer, der fældes på grund af etablering af anlægget herunder omlægning af Peter Lunds Vej.

Ansøger oplyser, at den ansøgte omlægning af Peter Lunds Vej med etablering af et-sporet vej med tilhørende vigepladser medfører, at 2 stk. bevaringsværdige lindetræer placeret på vejens østlige side og syd for indgangsalleen til Lindegården skal fældes. Dette kræver dispensation fra § 9.5.1 i lokalplanen. Ansøger oplyser, at der er tale om unge lindetræer, og at der plantes 3 stk. erstatningstræer (småbladet lindetræer) på den anden side af vejen i anlæggets sydøstlige hjørne ved overgangen over Peter Lunds Vej til Lindegården.

Idet selve bassinet ligger tæt op ad fortovet på Gammel Lundtoftevej etableres et 1 m højt værn, hvor der er mere end 1 m ned til den permanente vandoverflade og skråningssiderne. Ansøger oplyser, at værnet skal sikre mod at blandt andet gående ikke falder i bassinet. Værnet udføres i gråt galvaniseret stål med lodrette balustre efter kommunens designmanual. Etablering af værnet kræver dispensation fra § 9.4.1 i lokalplanen.

Ansøger ønsker at opsætte 2 stk. infotavler, som blandt andet skal formidle, hvordan anlægget virker. Infotavlerne udføres efter kommunens designmanual og ønskes opsat for en periode på 1 år. Opsætning af infoskiltene kræver dispensation fra § 7.5 i lokalplanen.

Etablering af klimatilpasningsanlægget og den tilhørende omlægning af Peter Lunds Vej medfører, at 8 stk. parkeringspladser vil blive fjernet permanent. Ansøger oplyser, at der er etableret 2 stk. nye parkeringspladser på Gammel Lundtoftevej overfor den kommende udkørsel fra Peter Lunds Vej, og at disse parkeringspladser bibeholdes. Derudover oplyser ansøger, at der vil kunne etableres nogle flere parkeringspladser langs Nørregade, hvilket dog ikke er indeholdt i det ansøgte projekt.

## Naboorientering

Der er i medfør af planlovens § 20 udsendt naboorientering til ca. 430 ejere, beboere og firmaer i Bondebyen samt til Bondebylauget, Bygningskultur Foreningen og Danmarks Naturfredningsforening i Lyngby-Taarbæk. Derudover har naboorienteringen været offentliggjort på kommunens hjemmeside. Orienteringsperioden var på 33 dage inklusivt Påsken. Naboorienteringen har medført 41 bemærkninger og indsigelser (Bilag). Forvaltningen har udarbejdet en opsamling af bemærkninger og indsigelser (Bilag).

Mange bakker op om etablering af selve klimatilpasningsanlægget, men er modstandere af den ansøgte omlægning af Peter Lunds Vej og fældning af eksisterende piletræer, der står på hjørnet af Gammel Lundtoftevej og Peter Lunds Vej. Mange ønsker i stedet Peter Lunds Vej lukket og gør opmærksom på, at lokalplanen ikke er til hinder for lukning af vejen. Mange udtrykker ønske om, at pladsen foran Lindegården skal være et rekreativt område helt uden biltrafik, og lukning af Peter Lunds Vej vil medføre, at piletræerne ikke behøves at blive fældet, samt at selve klimatilpasningsanlægget ikke vil blive påvirket af en sådan vejlukning.

Mange udtrykker bekymring over trafikbelastningen i Bondebyen samt ønsker, at gennemkørende trafik skal begrænses, og at omlægningen af Peter Lunds Vej bør udsættes indtil, at der er udarbejdet en helhedsplan for Bondebyens trafik.

Der er enkelte, der er modstandere af projektet, og enkelte, som er bekymrede i forhold til nedlæggelse af parkeringspladser. Endelig er der en indsigelse mod, at der meddeles dispensation til fældning af bevaringsværdig beplantning.

## Partshøring

Indkomne bemærkninger og indsigelser har været i partshøring hos ansøger og ejer. Ejer (Center for Arealer og Ejendomme) har fremsendt bemærkninger (Bilag) og bemærker, at det ansøgte klimatilpasningsprojekt er godkendt af Kommunalbestyrelsen senest den 29. februar 2024 (punkt 10), samt at projektet følger retningslinjerne i lokalplan 258 vedrørende omlægning af Peter Lunds Vej, etablering af det ansøgte bassin og fældning af de ikke bevaringsværdige piletræer. For så vidt angår piletræerne bemærker forvaltningen, at træerne er 68 år, og at piletræer generelt har en levetid på 75 år, hvilket betyder, at træerne nærmer sig en alder, hvor kommunen vil forberede udskiftning af dem. I forhold til det konkrete projekt kan det ikke undgås, at piletræerne fældes, da det vestlige træs rodnet står i det fremtidige bassin, og det østlige træs rodnet står på det kommende vejanlæg.

For så vidt angår Peter Lunds Vej bemærker forvaltningen, at det er en vigtig trafikåre i bondebyen og at det ikke vurderes at vejen kan lukkes. I lyset af høringssvarene har forvaltningen dog overvejet, om vejen kan ensrettes, jf. nedenfor i løsningsafsnittet.

## Løsninger

Kommunen kan dispensere fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19, stk. 1. En lokalplans anvendelsesbestemmelser er en del af lokalplanens principper. Dispensation fra en anvendelsesbestemmelse kan således kun meddeles i ganske særlige tilfælde, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte anvendelse. Hovedanvendelsen for det aktuelle område i lokalplan 258 er ”tekniske anlæg”, hvilket også fremgår af lokalplanens § 10. Forvaltningen vurderer, at der med det ansøgte anlæg i forhold til lokalplanens § 3.1.1 og § 10.3 er tale et særligt tilfælde, idet både et nedslivnings- og et forsinkelsesbassin er tekniske anlæg, og forskellen på disse bassiner ligger under terræn. Der vurderes derfor ikke at være tale om en reel forskel i planlovens forstand. Det ansøgte anlæg vurderes endvidere at opfylde § 3.1.1's krav om at have karakter som et gadekær. På den baggrund vurderer forvaltningen at der kan meddeles dispensation fra lokalplanens § 3.1.1 og § 10.3 til det ansøgte forsinkelsesbassin.

Forvaltningen vurderer, at § 9.1.2 er en underordnet bestemmelse i forhold til § 9.1.3 i den konkrete sag, men da arealet, hvor anlægget etableres, er vejareal, og der ændres på eksisterende belægnings på arealet, vurderer forvaltningen, at anlægget formelt kræver dispensation fra lokalplanens § 9.1.2. Bilag 4 i lokalplan 258 er en principskitse og § 5.2 samt § 9.1.3 er lokalplanens eneste bestemmelser, som regulerer udformningen af anlægget og omlægning af Peter Lunds Vej. Forvaltningen vurderer, at det ansøgte klimatilpasningsanlæg herunder den ansøgte udformning af Peter Lunds Vej er i overensstemmelse med den i principskitsen fastlagte struktur og fordeling mellem arealanvendelser og -indretninger, samt at de ansøgte afvigelser i forhold til principskitsen er mindre ikke væsentlige afvigelser.

Eksisterende piletræer på hjørnet af Gammel Lundtoftevej og Peter Lunds Vej er ikke udpeget som bevaringsværdige eller på anden måde sikret/reguleret i lokalplan 258, hvorfor fældning af disse er umiddelbart tilladt. Da der plantes 3 nye lindetræer, som erstatning for fældning af 2 bevaringsværdige lindetræer, vurderer forvaltningen, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanens § 9.5.1 til den ansøgte fældning.

Idet der er tale om særligt tilfælde, hvor der etableres et sikkerhedsværn mellem er vejanlæg og et offentligt rekreativt område, og således ikke er tale om hegning af bolig- eller erhvervsjendomme ud mod vej eller sti, er det forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanens § 9.4.1 til det ansøgte værn.

Grundet infotavlernes informative formål vurderer forvaltningen, at der kan meddeles dispensation fra § 7.5 til opsætning af de ansøgte infotavler.

Da de 8 stk. parkeringspladser, der nedlægges som konsekvens af anlæggets etablering, er placeret på arealer, som i principskitsen i lokalplanens bilag 4 er udlagt til selve klimatilpasningsanlægget samt omlægning af Peter Lunds Vej, vurderer forvaltningen, at det er umiddelbart tilladt at nedlægge disse parkeringspladser ved etablering af anlægget. Forvaltningen vurderer således, at nedlæggelse af parkeringspladserne ikke kræver dispensation fra lokalplanens § 5.5.

Forvaltningen vurderer ikke, at den konkrete sag vil skabe præcedens i forhold til de aktuelle bestemmelser i lokalplan 258, idet anlæggets type og placering gør, at der er tale om et helt særligt tilfælde.

### Mulighed for ensretning af Peter Lunds Vej

Forvaltningen har i lyset af de mange høringssvar om Peter Lunds Vej og piletræerne overvejet, om man alternativt kan ensrette Peter Lunds Vej i retning mod nord (fra Høstvej mod Gammel Lundtoftevej og dermed bevare det ene (det nordligste) af de to piletræer. Det vurderes, at det trafikalt godt kan håndteres, om end det vil betyde mere trafik på Gammel Lundtoftevej og Høstvej. En ensretning vil betyde, at vejens profil vil kunne indskrænkes en smule og dermed have en lidt større afstand til det nordligste af de to piletræer. Dog vil vejen fortsat berøre træets rodnet, og det er ikke sikkert, at det vil være sikkerhedsmæssigt forsvarligt at lade træet stå efter projektets udførsel. Hvis der er ønske om at ensrette vejen, vil der skulle foretages en fornyet høring i lokalområdet og en fornyet politisk behandling, hvilket vil forsinke LAR-projektet med 4-6 måneder og øge projekteringsomkostningerne med ca. 250.000 kr. til reprojektering, udarbejdelse af myndighedsansøgninger og opdatering af udbudsdokumenter.

### Strategisk ramme

Klimatilpasningsplanen blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 2014 som tillæg 1 til Kommuneplan 2013. Retningslinjer og redegørelse for klimatilpasning er indarbejdet i kommuneplanen.

### Videre proces

Bemyndiges forvaltningen at meddele de ansøgte dispensationer fra lokalplan 258, vil forvaltningen meddele disse.

Hvis en ensretning af Peter Lunds Vej ønskes, vil forvaltningen foretage en fornyet høring og forelægge en revideret sag efter sommerferien. Hvis der meddeles afslag til de ansøgte dispensationer fra lokalplan 258, vil projektet ikke kunne gennemføres.

Gennemførelse af det ansøgte projekt afhænger også af, at der kan meddeles tilladelse til udledning af regnvand fra bassinet til Mølleåen, og i den forbindelse skal der tages stilling til, hvorvidt projektet kan antages at kunne påvirke miljøet væsentligt og derfor være omfattet af VVM-pligt. Dette forelægges for Teknikudvalget den 6. juni 2024 (punkt 17) med indstilling om, at projektet ikke er VVM-pligtigt.

Derudover afventer Kommunen (myndigheden) en vejledning fra Miljøstyrelsen, som giver et handlerum efter den dom, som Miljø- og Fødevarerklagenævnet har truffet (jf. Teknikudvalgets møde 14. marts 2023, punkt 2).

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Godkendt, dog med undtagelse af dispensationer fra lokalplanen, der vedrører flytning af Peter Lunds Vej. Forvaltningen anmodes om at vende tilbage med en tilretning af vejføring, hvor vejen er ensrettet.

## **Bilag**

Ansøgning inkl. tegninger

Opsamling af bemærkninger og indsigelser

Bemærkninger fra naboorientering

Partshøringssvar

Oversigtskort

# Punkt 13: Byggeplads i Kanalparken (Beslutning)

02.00.00-P21-48-24

## Resume

Forvaltningen er blevet kontaktet af Danske shopping Centre (DSC) om etablering af en byggeplads i Kanalparken ved hotelombygning over Lyngby Storcenter. En endelig ansøgning fra DSC forventes efter sommerferien og projektet kræver flere dispensationer, herunder fra Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven. I forbindelse med Danica byggeriet 2016-2018 blev der givet de samme tilladelser til en tilsvarende byggeplads i Kanalparken. Udvalget skal vurdere, om forvaltningen kan anbefale og meddele disse dispensationer.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, at

1. meddele dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje og meddele Fredningsnævnet, at kommunen som tilsynsmyndighed er positiv i forhold til etablering af byggeplads i Kanalparken
2. meddele dispensation fra lokalplan 267 til etablering af byggeplads.
3. udleje kommunalt ejet areal i Kanalparken under de i økonomiafsnittet nævnte forudsætninger

## Problemstilling

Hotellet på toppen af Lyngby Storcenter skal gennemgå en totalreovering og ombygning. De endelige planer for byggeriet vil blive indsendt til Lyngby-Taarbæk Kommune efter sommeren 2024, og det forventes, at det renoverede hotel vil være klar til åbning i slutningen af 2026.

Byggepladsen, som vil være i brug i to år, dækker et område på cirka 2.000 m<sup>2</sup> i den østlige del af Kanalparken. Området, der grænser op til eksisterende stier og beplantning i parken på Matrikel nr. 12ou og 7000o Kgs Lyngby By, Kgs. Lyngby vil blive indhegnet med et højt hegn.

Kørselsadgang til byggepladsen vil foregå via brandvejen langs storcenteret, med indkørsel fra Toftebæksvej og udkørsel fra brandvejen til Kanalvej nær krydset ved Klampenborgvej kommer til at foregå umiddelbart før indgangen til Illum.

På byggepladsen, tæt på storcenteret, vil der blive opstillet et krantårn, der er over 60 meter højt og har en udlæggerarm med en radius på 80 meter. Der vil også blive etableret to af- og pålæsningspladser for kranen. Den primære plads vil være mellem brandvejen og Kanalparken, tæt på krantårnet, mens den sekundære er placeret langs Kanalvej. Der forventes tung trafik til begge pladser.

Byggepladsen vil have en påvirkning af beplantningen i Kanalparken, herunder at der skal fældes store træer.

Inden etablering af byggeplads i Kanalparken skal der udarbejdes en aftale med kommunen vedrørende udlån af arealet.

Det aktuelle areal i Kanalparken er omfattet af fredning, fortidsmindebeskyttelse, fortidsmindebeskyttelseslinje og lokalplan (bilag).

Det er forvaltningens vurdering,

- at etablering af byggeplads i Kanalparken vil kræve dispensation fra Ermelundskilefredningen fra Fredningsnævnet
- at byggepladsen vil kræve dispensation fra Museumslovens § 29e (Beskyttet fortidsminde) fra Slots- og kulturstyrelsen
- at byggepladsen vil kræve dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje fra kommunen
- at byggepladsen vil kræve dispensation fra Lokalplan 267 fra kommunen
- at der kræves tilladelse efter Vejloven til ændret vejadgang ifbm. til- og frakørsel til byggepladsen fra kommunen.

## Løsninger

Forvaltningen vurderer, at den bedste løsning på placering af en midlertidig byggeplads til renovering af hotellet over Lyngby Storcenter, er i Kanalparken, idet den alternative placering på Klampenborgvej ikke er mulig pga. arbejdet med letbanen. Selve den konkrete placering i Kanalparken vurderes endvidere at være den mest skånsomme, selvom der fældes træer.

Byggepladsen vurderes forsøgt komprimeret, hvorved køreveje og stier fastholdes for bedst muligt flow i trafikken. Der er gode tilkørselsmuligheder, som for lastbiler kommer til at foregå ind via en tvangsrute fra Toftebæksvej (sydgående) og ud via Klampenborgvej (nord-østgående). Der er plads til en tårnkran, og der er rolige omgivelser, der yder god sikkerhed for medarbejdere og brugere af storcenteret.

Arealet ved udkørslen fra brandvejen er ikke omfattet af fredning, men af fortidsmindebeskyttelseslinje. Forvaltningen vurderer, at udkørsel fra brandvejen til Kanalvej er den mest trafiksikre i forhold til afvikling af trafikken i krydset Kanalvej/Klampenborgvej, derudover sikres indgangen til Illum bedst mulig selvom en mindre parksti må afspærres.

Byggepladsen vil kunne medføre gener for naboer og brugere af Kanalparken. Udover den afspærrede parksti er der også en sistrækning, der afspærres i korte perioder og en mindre stistækning, der midlertidig omlægges for, at den sekundære af- og pålæsningsplads ved Kanalvej kan etableres uden, at der skal fældes træer. De eksisterende stier i parken påvirkes derved i mindre grad, således at de er mest mulig tilgængelige for offentligheden i hele byggeperioden. På den måde kan parken stadig bruges rekreativt med eksisterende passager til og fra nordsiden af Lyngby Storcenter.

Etablering af den midlertidige byggeplads vil betyde, at der skal fældes nogle store træer i kanten af Kanalparken op mod brandvejen, fordi de står i vejen for at tårnkranen kan arbejde. Af store træer forventes fældet seks Plataner, en Eg og en Tjørn. Disse træer vil efterfølgende søgt efterplantet af nye træer i stor størrelse så vidt muligt. I kortbilaget kan det blandt andet fremgå, hvilken beplantning, der bliver påvirket. Derudover fjernes en del mindre træer, buske og hækplanter midlertidig, og de vil blive krævet efterplantet og plejet i mindst et år.

I den aftale kommunen indgår med bygherre om leje af kommunale arealer vil det blandt andet blive sikret, at alt der bliver ændret eller ødelagt på kommunens arealer i forbindelse med byggeriet vil blive reetableret af bygherre. Arealet vil blive registreret og opmålt inden etablering af byggeplads, hvorefter reetablering af det opmålte sikre, at parken kan føres tilbage til sit oprindelige udtryk. Herunder vil fotodokumentation indgå som en del af aftalen.

Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S har bekræftet, at KALC-projektet ikke er planlagt til fysisk igangsætning før den ansøgte byggeplads er planlagt fjernet igen dvs. med udgangen af 2026. Men hvis KALC kommer umiddelbart efter, vil forvaltningen arbejde for, at i stedet for reetablering 1:1, anvendes midlerne til reetablering af det efterfølgende af byrum efter KALC.

Det er forvaltningens vurdering, at såfremt udvalgene stiller sig positivt til at arbejde videre for en løsning, hvor der etableres byggeplads i Kanalparken vil der fra ansøger skulle fremsendes detailprojekter til myndighedsgodkendelse hos de relevante myndigheder, herunder Lyngby-Taarbæk Kommune.

Forvaltningen vil inden for de angivne rammer arbejde for, at byggepladsen giver færrest mulige gener herunder, at beplantning påvirkes mindst muligt og trafikken i området bliver sikker.

## Strategisk ramme

Kanalparken er en del af Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum.

## Videre proces

Såfremt udvalgene finder, at der kan arbejdes videre med placering af byggeplads i Kanalparken, vil forvaltningen anbefale dispensation overfor Fredningsnævnet. Hvis Fredningsnævnet meddeler denne dispensation, vil forvaltningen efterfølgende meddele dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen og dispensation fra lokalplanen.

De nødvendige tilladelser efter Vejloven meddeles.

Der indgås aftale om udlejning af kommunalt areal til midlertidig byggeplads.

Selve etablering af byggepladsen er undtaget krav om byggetilladelse i henhold til Byggeloven.

## Økonomi

De kommunale arealer udlejes på markedsvilkår og indtægten vil indgå under arealdriftsområdet på aktivitetsområdet 'Vej og Park' - skønsmæssigt 50 kr. årligt pr. m2 svarende til 100.000 pr. år - i alt 200.000 i lejeperioden. Udgift forbundet med opsyn og kontrol samt genetablering af areal som ikke kan pålægges lejer forventes tilsvarende at udgøre i alt 200.000 kr. I 2. Budgetopfølgning 2024 vil der teknisk blive indarbejdet indtægtsbevilling og udgiftsbevilling svarende til indtægten af det udlejede areal samt udgifter - jf. at præcis tidsperiode for leje og m2 omfang af byggeplads på nuværende tidspunkt endnu er uafklarede.

## Beslutningskompetence

Teknikudvalget beslutter indstillingspunkt 1

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 2

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt 3.

Kommunalbestyrelsen beslutter indstillingspunkt 3

## Beslutning

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Ad 2) Godkendt, idet udvalget lægger vægt på, at træerne genplantes med træer af samme art og karakter. Træerne skal derfor være størst mulige og som udgangspunkt minimum 6-8 meter høje efter nærmere dialog med forvaltningen.

## Bilag

Fredning, beskyttelseslinjer, kulturarv

Foreløbig ansøgning om byggeplads\_tegningsbilag rev A.pdf

Foreløbig ansøgning om byggeplads rev. A.pdf

# Punkt 14: Sagsbehandlingstider for byggesagsbehandling (Orientering)

00.15.00-A00-61-18

## Resume

Forvaltningen orienterer kvartalsvist om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

## Indstilling

Forvaltningen orienterer om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

## Problemstilling

Sagsbehandlingstiden har været nedgående gennem 2024. I de sidste måneder er der som normalt modtaget flere sager, end de foregående måneder. Det skyldes det normale sæsonudsving, hvor der historisk set modtages flere ansøgninger i foråret.

Det har ikke haft en indflydelse på den samlede sagsbehandlingstid, men sagsbehandlingstiden stiger historiskset med en måned henover sommeren, for så at falde igen i efteråret.

Den forventede sagsbehandlingstid er fortsat på cirka fem måneder. 27. maj 2024 lå der 85 sager i kø.

## Løsninger

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

## Strategisk ramme

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

## Videre proces

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

## Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Orientering givet.

## Bilag

Dashboard

## **Punkt 15: Kommende sager**

00.01.00-A00-106-21

### **Sagsfremstilling**

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

Følgende sager er planlagt til de kommende møder:

- Område ved Parcelvej og Skolebakken - Lokalplanlægning mv.
- Udlejning af Cirkuspladsen - retningslinjer
- Lundtofteparken - Indretning af supermarked
- Skov ved Dyrehavegårds jorder
- Exmoor Rideklub - Lokalplanlægning mv.
- Ulrikkenborg Allé 53 - Ny bebyggelse
- Dyrehaven - Forskønnelse af adgange
- Brede Torv - Afklaring af udvidelse og ændret anvendelse
- Kongevejen 93 - Lokalplanlægning mv.

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

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Orientering givet.

## **Punkt 16: Meddelelser**

00.01.00-A00-105-21

### **Sagsfremstilling**

1. Statsskov nord for Trongårdsstien øst for Helsingørmotorvejen

Kommunalbestyrelsen traf den 02.05.2024 (pkt. nr. 17) beslutning om, at forvaltningen skal arbejde videre med placering af 3-5 ha skov på Dyrehavegårds Jorder. Kommunalbestyrelsen traf desuden principbeslutning om, at der skal plantes op til 5 ha skov i kommunen, dvs. at forvaltningen også skal se på andre placeringer i kommunen end blot på Dyrehavegårds Jorder. Kommunalbestyrelsen ønskede, at forvaltningen udarbejder 2-3 konkrete forslag til placering af skov på Dyrehavegårds Jorder efter dialog med Naturstyrelsen, LIFE, Novonesis samt grundejerforeninger i området, og at disse forelægges Byplanudvalget i juni med henblik på revurdering af lokalplanpligt og godkendelse.

Forvaltningen har som opfølgning på Kommunalbestyrelsens beslutning holdt møde med Naturstyrelsen den 13.05.2024 om bl.a. overordnede principper for placering/udformning af skov på Dyrehavegårds Jorder. Referatet fra mødet med Naturstyrelsen er vedhæftet som bilag. Forvaltningen vil kvalificere og bearbejde principperne for placering af skov og vil i muligt omfang inden sommerferien påbegynde information af/dialog med de øvrige interessenter, inden konkrete forslag forelægges politisk.

Arbejderne med ansøgning til Miljøstyrelsen med henblik på reduktion af skovbyggelinjen og bearbejdning af de alternative placeringer mv. pågår og forvaltningen vender tilbage med en sag til efteråret jf. ovenstående.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Orientering givet.

### **Bilag**

Referat møde NST og LTK 13.05.2024, rev. 21.05.2024

## **Punkt 17: Underskrift protokol**

00.22.00-A00-10-21

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 4. juni 2024

Godkendt.