

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 12-08-2020

Mødedato Onsdag d. 12. august 2020 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Strategisk samarbejde med Copenhagen Business Hub (Orientering).....	4
Forslag til Retningslinjer for ansøgning og opstilling af antenner og master i Lyngby-Taarbæk Kom	6
Henvendelse om Lyngby Hovedgade 4 - ideoplæg til seniorboliger (Drøftelse).....	8
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	11
Lukket: Ejendomssag (Drøftelse)	12
Forslag til lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 med tilhørende kommuneplantillæg 11 (Beslutning`	13
Lokalplan 291 for villakvarteret ved Folkeparken, fornyet høring (Beslutning).....	17
Christian X's Allé 95B - Dispensation fra BR 15 trinlyd (Beslutning).....	22
Lukket: Ejendomssag (Drøftelse).....	24
Kommende sager.....	25
Meddelelser.....	26

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. august 2020

Godkendt.

Punkt 2: Strategisk samarbejde med Copenhagen Business Hub (Orientering)

24.00.00-G01-14-19

Resume

Med sagen orienteres om Lyngby-Taarbæk Kommunes samarbejde med Copenhagen Business Hub (tidligere ErhvervsHuset i Region Hovedstaden). Den nye erhvervsfremmelov trådte i kraft ved årsskiftet 2018/2019. Som følge af loven har Copenhagen Business Hub fået en langt større rolle i forhold til den erhvervsservice, der skal ydes virksomhederne i kommunerne. Derudover har Copenhagen Business Hub nu en nøgleposition i forhold til regionens indspil til det regionale kapitel til den nationale vækststrategi.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Den nye erhvervsfremmelov har nu virket i lidt over et år, og såvel kommunerne som Copenhagen Business Hub er ved at finde sine ben i den nye struktur. For at kommunerne og virksomhederne får fuldt udbytte af de muligheder loven giver, ønsker Copenhagen Business Hub at øge kendskabet til den nye struktur blandt andet ved at etablere en tættere dialog med kommunerne og det politiske niveau. På mødet vil kommunens kontaktperson i Copenhagen Business Hub give en introduktion til de services, som Copenhagen Business Hub tilbyder kommunen og virksomhederne samt fortælle om kommunens mulighed for indflydelse på Region Hovedstadens kapitel i den nationale vækststrategi.

Copenhagen Business Hubs service

Den nye erhvervsfremmelov har medført en række ændringer i forhold til den service, som kommunen hidtil har tilbudt erhvervslivet. Således varetager Copenhagen Business Hub nu:

- Iværksættervejledning
- Rådgivning af SMV'er (Små og Mellemstore Virksomheder) med vækstpotentiale
- Rådgivning af SMV'er uden vækstambitioner
- Tovholderfunktionen på udarbejdelse af det regionale kapitel til den nationale vækststrategi.

Med rådgiverfunktionerne følger et meget bredt udbud af kompetencegivende kurser og forløb på mange niveauer.

Det er værd at bemærke Copenhagen Business Hubs tovholderrolle i forhold til det regionale kapitel i den nationale vækststrategi, idet det er fokusområderne i det regionale kapitel, der definerer de områder, der kan søges midler til erhvervsfremmeprojekter på. Kommunerne har mulighed for at komme med forslag til fokusområderne gennem KKR. Vidensbyens RetailTech-projekt er et eksempel på et projekt, der har opnået projektmidler gennem ordningen, fordi projektet kunne indeholdes i den nuværende vækststrategi.

Kommunens rolle

I lighed med tidligere deltager forvaltningen i Copenhagen Business Hubs koordineringsmøder med kommunerne i regionen. Gennem kommunens erhvervsnyhedsbrev formidler vi Copenhagen Business Hubs aktuelle tilbud til virksomhederne samt gør opmærksom på den løbende mulighed for sparring. Det er ligeledes forvaltningen, der huser Copenhagen Business Hubs iværksættersparring og øvrige aktiviteter på iværksætterområdet.

Forvaltningen har et godt samarbejde med Copenhagen Business Hub som løbende forstærkes på tværs af organisationen.

Lovgrundlag

Erhvervsfremmeloven.

Økonomi

Den nye erhvervsfremmelov trådte i kraft ved udgangen af 2018. De tværkommunale erhvervshuse og kommunernes medlemskab af disse er defineret i henhold til denne lov. Det betyder, at kommunerne ikke kan vælge at undlade at være tilknyttet et erhvervshus eller undlade at betale. KL har gennem forhandling med Erhvervsministeriet været med til at fastsætte nærmere regler om erhvervshusenes opgaver, organisering samt den kommunale finansiering. Lyngby-Taarbæk Kommune bidrager med kr. 1.592.000 årligt til Erhvervshuset.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. august 2020

Taget til efterretning.

Punkt 3: Forslag til Retningslinjer for ansøgning og opstilling af antenner og master i Lyngby-Taarbæk Kommune (Beslutning)

01.02.00-P20-2-20

Resume

Forvaltningen fremlægger med sagen forslag til retningslinjer for ansøgning og opstilling af antenner og master i Lyngby-Taarbæk Kommune. Ved vedtagelse af retningslinjerne lægges der op til, at forvaltningen fremadrettet kan administrere efter disse og dermed sikre en ensartet sagsbehandling af ansøgninger om opstilling af teleantener og master i kommunen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. retningslinjer for ansøgning og opstilling af teleantener og master i Lyngby-Taarbæk Kommune godkendes,
2. retningslinjerne fremover anvendes, når forvaltningen modtager ansøgninger om teleantener og -master.

Sagsfremstilling

Baggrund

I kommunens sagsbehandling af ansøgninger om opsætning af telemaster og -antener er der gennem årene foretaget mange tilladelser og afslag til opsætning.

Kommunen har ikke før fastsat retningslinjer for behandlingen af ansøgninger om telemaster eller anvendt principielle politiske beslutninger hertil.

Byplanudvalget har således fra gang til gang vurderet ansøgningerne, og det er ofte svært for forvaltningen og de ansøgende teleselskaber at vide, hvilke kriterier sagerne behandles efter. Forvaltningen har på baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 22. januar 2020, udarbejdet et forslag til retningslinjer for ansøgning og opstilling af antenner og master i Lyngby-Taarbæk Kommune. Forvaltningen finder det hensigtsmæssigt at få fastsat principielle retningslinjer for, hvordan ansøgninger om telemaster skal behandles.

Retningslinjerne

Foranlediget af et stigende behov for opsætning af nye antennesystemer, herunder også forskellige typer master, til brug for telekommunikation har forvaltningen udarbejdet et forslag til en række overordnede retningslinjer for opstilling af alle nye master og antenner i Lyngby-Taarbæk Kommune (bilag).

Formålet med disse retningslinjer er at gøre det enklere og lettere at få udbygget den digitale infrastruktur i Lyngby-Taarbæk Kommune og samtidig sikre en god balance mellem vækst, udvikling, natur og miljø. Retningslinjer for opstilling af antenner og master i Lyngby-Taarbæk Kommune har desuden til formål dels, at lette sagsgangen i forbindelse med nyetablering og om- og tilbygning af master og antenner, dels at minimere omfanget af antennesystemer og master i kommunen og samtidig sikre borgernes krav om optimal mobildækning.

Forslaget til retningslinjer indeholder, foruden formål, en gennemgang af den relevante lovgivning på området, en beskrivelse af forskellige mastetyper, selve retningslinjerne for opsætning af master, en beskrivelse af sagsbehandlingen herunder indhold forløb og varighed, samt et afsnit om Ejerfuldmagt og masteleje ved kommunalt ejede arealer.

Forvaltningen har i retningslinjerne under punkt 3, lovgivning, redegjort for kommunens ansvar og pligter i forhold til opsætning af master og antennesystemer.

Efter vedtagelse af retningslinjerne i udvalget vil relevante retningslinjer/rammer blive overvejet indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2021, der efterfølgende sendes i høring. Forvaltningen koordinerer indsatsen, idet det under revisionsmetode i kommuneplanstrategien, Byudvikling i balance, er beskrevet, at relevante retningslinjer og rammer som følge af ønsker om udviklingsmuligheder, herunder også revision af generelle rammer og definitioner vil blive revideret delvist.

Efter vedtagelse af retningslinjerne vil forvaltningen foretage grafisk tilrettelæggelse med henblik på elektronisk offentliggørelse.

Lovhjemmel

Lovmæssigt berører nyetablering, ud- eller ombygning af master fire forskellige lovområder: byggelovgivningen, plan- og naturbeskyttelseslovgivningen, mastelovgivningen og telelovgivningen. Der er yderligere redegjort for disse i retningslinjerne.

Forvaltningen gør opmærksom på, at der er udsendt et forslag til ændring af bl.a. masteloven og planloven, som forventes bekendtgjort ved udgangen af 2020. Disse ændringer kan betyde behov for senere ændringer af nærværende retningslinjer, men forvaltningen vurderer, at behovet for retningslinjerne i behandlingen af ansøgninger nødvendiggør en vedtagelse snarest.

Retningslinjerne vil under alle omstændigheder skulle opdateres, ved ændret lovgivning.

Lovgrundlag

Ikke relevant

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. august 2020

Ad 1) Godkendt.

Ad 2) Godkendt, idet opsætning i særlige landskaber og miljøer - særligt følsomme bymiljøer og bevaringsværdige bygninger stadig forelægges udvalget.

Bilag

Retningslinjer for ansøgning og opstilling af antenner og master i Lyngby-Taarbæk Kommune

Punkt 4: Henvendelse om Lyngby Hovedgade 4 - ideoplæg til seniorboliger (Drøftelse)

01.02.00-P16-17-19

Resume

Ejeren af ejendommen Lyngby Hovedgade 4 har fremsendt ideoplæg til en udbygning af erhvervsejendommen med en etageboligbebyggelse på 3.800 m² til seniorboliger samt en udbygning med en etage oven på den eksisterende bygning med i alt 1.200 m² til kontorer. Projektforslaget vil blive gennemgået af ansøger.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det drøftes, om der skal arbejdes videre med idéoplæg om etablering af seniorboliger på en del af ejendommen.

Sagsfremstilling

Ideoplæg til nye seniorboliger og udvidelse af eksisterende kontorejendom

Ejeren af ejendommen Lyngby Hovedgade 4 har fremsendt ideoplæg til en udbygning af erhvervsejendommen med en etageboligbebyggelse (bilag). Der foreslås opført i alt 56 seniorboliger med en størrelse på 58 – 75 m² med et etageareal på i alt 3.832 m². Etageboligbebyggelsen foreslås placeret langs en ny adgangsvej og svinger sig omkring en eksisterende cirkulær p-plads. Bebyggelsen foreslås opført i tre etager med grønne taghaver og tagterrasser ovenpå boligerne (alt i alt fire etager). Hver lejlighed får to altaner. I tilknytning til byggeriet foreslås der etableret nyttehaver, en åben havepavillon og et større, fælles orangeri med bibliotek og spilcafé mv.

Facader og altaner foreslås beklædt med gule genbrugstegl. Alternativt kan altaner udføres med anodiseret aluminium i en gyldenbrun nuance. Taghusene beklædes med samme materiale. Taget begrønnes med pryd græsser og mosser, hvor der ikke er tagterrasser.

Parkeringsnormen er fastsat til 1,5 pr. etagebolig, dog 1 p-plads pr. 1-2 rumsbolig. Parkeringsbehovet er i forslaget opgjort til 76.

Den eksisterende kontorejendom foreslås udvidet med 1.200 m². Udvidelsen placeres som en ekstra etage oven på eksisterende tre etagers kontorfløj. Parkeringsnormen på 1 p-plads pr. 50 m² etageareal betyder, at der skal etableres 24 nye p-pladser.

I forbindelse med nybyggeri foreslås de eksisterende erhvervs -og industribygninger i området nedrevet. Området åbnes for offentligheden, bl.a. ved etablering af en port mod syd i etageboligbebyggelsen.

I et tidligere idéoplæg fra foråret 2019 blev der foreslået opført to punkthuse i fire etager med penthouse (alt i alt fem etager) med et tilsvarende etageareal på ca. 3.800 m².

Plan- og Agenda 21-strategi - Byudvikling i balance

I Plan- og Agenda 21-strategi - Byudvikling i balance er det i afsnit om Erhverv under ”Strategi og indsatser” fastlagt, at kommunens erhvervsområder skal gennemgås for at vurdere, om der skal foretages justeringer af disse. Under afsnit om udviklingsområder i bydele er det beskrevet, at der overvejes nye muligheder for erhvervsområde 1.1.91 ”Lyngby Hovedgade 4”. I afsnit om Boliger er der under ”Strategi og indsatser” beskrevet, at der igangsættes undersøgelser af

boligudbuddet på bydelsniveau. I strategien fastlægges desuden følgende: ”Kommunalbestyrelsen arbejder for et bredt og balanceret boligudbud, som matcher behov og ønsker i de enkelte bydele. Kommunalbestyrelsen ønsker fortsat dialog om boligudbud og boligområdernes kvalitet.”

Gældende lokalplan - Lokalplan 179 for et område ved Mølledammen i Kgs. Lyngby.

Lokalplanen er fra 2004 og baggrunden for planen var kommunalbestyrelsens ønske om en ajourføring af områdets planlægning i overensstemmelse med Mølleåfredningen og forstærke byens grønne træk. Formålet med lokalplanen var bl.a. at sikre, at området omkring Lyngby Mølledam anvendes til offentligt tilgængeligt grønt område at forbedre adgangen til området samt sikre at de ubebyggede arealer på Lyngby Hovedgade 4 fremstår med en parkagtig karakter, der indgår i en beplantningsmæssig helhed med de omgivende grønne arealer. Lokalplanen giver mulighed for at udbygge det eksisterende kontorkompleks på Lyngby Hovedgade 4 med 9.000 m², hvis det placeres op mod skoven, således udbygningen ikke berører parken og det kulturhistoriske område i nævneværdig grad.

Forvaltningens bemærkninger

Forslag om etablering af seniorboliger inden for Erhvervsområde 1.1.91 Lyngby Hovedgade 4 er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan 2017, hvor rammeområde 1.1.91 er udlagt til kontorformål.

Området, hvor nyt byggeri ønskes placeret, er et område med kulturhistorisk værdi, hvor størstedelen af bygningerne i området er udpeget som bevaringsværdige i eksisterende lokalplan 179. Således er der i området tre bevaringsværdige bygninger og en fredet. Området er omkranset af Mølleåfredningen.

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at et forslag med 2-3 punkthuse bedre vil kunne tilpasses områdets kulturmiljø med park og fredede og bevaringsværdige bygninger.

Det videre arbejde

Det bør sikres, at der kan etableres det nødvendige antal bil- og cykel p-pladser efter kommuneplanens parkeringsnormer, herunder erstatning af de nuværende pladser.

I en eventuel videre bearbejdning af projektet er det væsentligt, at der sikres gode opholdsarealer til de nye boliger. Desuden er det vigtigt at undersøge skyggeforhold, evt. indbliksgener til de omkringliggende naboer samt sikre gode opholdsarealer for de eksisterende boliger i området. Dette skal blandt andet ses i forhold til lys/skygge forhold og i forhold til eventuelle støjgener (Omfartsvejen).

Boligprojektet forudsætter, at der udarbejdes tillæg til kommuneplanen samt ny lokalplan. Lyngby Hovedgade 4 er nævnt i Planstrategien - Byudvikling i balance, hvor det nævnes, at en ændret anvendelse af ejendommen overvejes. Kommunalbestyrelsen kan vælge at lave en udvidet forhøring med yderligere indkaldelse af ideer og forslag, men er ikke forpligtet til det.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Udsat.

Byplanudvalget, den 12. august 2020

Drøftet.

Udvalget mener at drøftelserne vedr. projektet bør indgå i det videre arbejde med visionen for Kgs. Lyngby.

Bilag

Idéoplæg fra Dades

Oversigtskort

Punkt 5: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)

01.11.00-P20-1-19

Punkt 6: Lukket: Ejendomssag (Drøftelse)

01.02.00-P20-5-20

Punkt 7: Forslag til lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 med tilhørende kommuneplantillæg 11 (Beslutning)

01.02.05-P16-2-20

Resume

Forslag til lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 11/2017 skal behandles og sendes i offentlig høring i 8 uger. Der er udarbejdet miljørapport i forbindelse med planforslagene. Forvaltningen foreslår at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til kommuneplantillæg 11/2017 - Virumgård Syd og Virumgård Nord - offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
2. forslag til lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 offentliggøres og fremlægges offentlig høring i 8 uger,
3. miljørapporten offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger samtidig med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan,
4. udkast til udbygningsaftale godkendes,
5. der afholdes borgermøde om planforslagene i høringsperioden,
6. høringsområdet godkendes.

Sagsfremstilling

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

Nærværende forslag til lokalplan tager udgangspunkt i dispositionsforslaget. Der forventes opført 15.000 m² inklusive det tidligere landbrugsmuseum og Virumgårds hovedbygning, som begge forudsættes bevaret og istandsat. Hertil kommer kældre under terræn.

Lokalplanforslagets indhold (bilag)

Formålet med lokalplan 302 er:

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

Der kan maksimalt etableres 15.000 m² inklusive det tidligere landbrugsmuseum og Virumgårds hovedbygning.

Lokalplanområdet opdeles i 10 delområder. Anvendelsen af det tidligere landbrugsmuseum (område A) fastlægges til udstillingsvirksomhed, museumsbutik, mødelokaler, festlokaler og kontor.

Anvendelsen af ny bygning mod Kongevejen (område B) fastlægges til handel med særligt pladskrævende varegrupper, bilsalg (max. 1.500 m² bruttoetageareal).

Anvendelsen af området omkring Virumgårds hovedbygning og de nye bygninger (område C) fastlægges til café/restaurant, værksteder og kontor.

Anvendelsen af nye bygninger mod vest (område D) og mod syd (område E) fastlægges til lager, udstilling og kontor. Nye bygninger mod syd kan endvidere anvendes til udstillinger, mødelokaler og festlokaler. Herudover kan parken anvendes til publikumsarrangementer.

Bevaring

Med lokalplanforslaget udpeges to bygninger som bevaringsværdige: Det tidligere landbrugsmuseum, der er registreret med en høj bevaringsværdi på 3, og Virumgårds hovedbygning, der er registreret med en middel bevaringsværdi på 4. Begge bygninger vidner om landbrugshistorie og landbrugsudvikling i det 20. århundrede. Der udpeges samtidig bevaringsværdig beplantning: Lindealléen til Virumgård, samt træer af sorten valnød, ahorn og Virumgårdæblet - alle står i haveanlægget til Virumgård.

Kommuneplantillæg 11/2017

Der er udarbejdet forslag til kommuneplantillæg for rammeområde 8.5.44 for Virumgård (bilag). Det nuværende rammeområde opdeles i to nye områder.

Følgende nye rammer bliver udlagt med tillægget:

- 3.3.93 Virumgård Syd. Kommuneplantillægget udlægger det areal, der lokalplanlægges for, til erhvervsformål. Udstilling, kontor, lager og særligt pladskrævende varegrupper - biler. Området overføres fra landskab til bydelen Sorgenfri.
- 3.3.41 Virumgård Nord. Kommuneplantillægget udlægger arealet til offentlige formål. Trafikanlæg, tekniske anlæg, rekreative arealer. Området overføres fra landskabsområde til Sorgenfri.

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- 8.5.44 Virumgård

Der har været indhentet idéer og forslag til den fremtidige planlægning, jf. Planlovens § 23c i perioden 3. september 2019 til 1. oktober 2019. Idéindhentningen har alene omhandlet Virumgård Syd, da det i 2019 forventedes, at Virumgård Nord udelukkende ville få mindre justeringer i forhold til den gældende ramme. Dette er fortsat tilfældet, hvorfor forvaltningen vurderer, at en overflytning af rammeområdet til Sorgenfri kan foregå uden forudgående offentlighed, da der tale om en mindre ændring i forhold til det nuværende rammeområde 8.5.44, idet rammeområdet alene gøres mindre og området overføres til Sorgenfri bydel.

Miljøvurdering

Der er foretaget screening af forslag til lokalplan 302 og forslag til kommuneplantillæg 11/2017. Screeningen resulterede i en vurdering af, at planerne vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af miljøet på flere områder, hvorfor, der er udarbejdet en samlet miljørapport for lokalplanen og kommuneplantillæg for Virumgård Syd. Der er foretaget

miljøscreening af den del af kommuneplantillægget, der omhandler Virumgård Nord. Screeningen resulterede i en vurdering af, at ændringen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor arealet ikke er medtaget i miljørapporten.

Miljørapporten (bilag) behandler følgende 9 temaer:

- Trafik - anlæg og drift
- Støj - anlæg og drift
- Spildevand og tillæg til spildevandsplan
- Overfladevand og LAR-løsninger
- Grundvandsforhold
- Beskyttede arter, herunder flagermus
- Landskab
- Kulturarv i området
- Skyggeeffekter og indbliksgener

I miljørapporten konkluderes:

- at bygge- og anlægsarbejder forudsættes afholdt inden for rammerne af Lyngby-Taarbæk Kommune Forskrifter for midlertidige bygge- og anlægsarbejder;
- at der således ikke i anlægsfasen vil være nogen væsentlige miljømæssige effekter med hensyn til støj, støv, vibrationer og anlægstrafik;
- at driften af aktiviteterne vil ske på en sådan måde, at der ikke vil være nogen væsentlige miljømæssige effekter på overfladevand, grundvand, beskyttede arter, natur, kulturarv og landskab;
- at der ikke for driftsfasen vurderes, at være væsentlige gener forbundet med trafik, støj, indblik og skygge hos naboer; bortset en mindre overskridelse af vejledende støjvilkår for virksomhedsstøj på enkelte boliger ved Kongevejen;
- at der derfor planlægges for etablering af en støjafskærmning i områdets nordlige og østlige afgrænsning for at sikre at de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj ved boliger mod nord langs Kongevejen overholdes;
- at særlige arrangementer vil kunne reguleres med påbud efter §42 i Miljøbeskyttelsesloven.

Udbygningsaftale

Der foreligger et udkast til udbygningsaftale (bilag), jf. planlovens § 21 B, der indeholder aftale om at bygherre bidrager økonomisk til ombygning af Bjørn Wiinblads Vej til et firebenet signalreguleret kryds.

Høring og invitation til borgermøde

Forvaltningen foreslår, at forslag til lokalplan 302 med tilhørende kommuneplantillæg og miljørapport sendes i offentlig høring i 8 uger. Forvaltningen foreslår samtidig, at der afholdes borgermøde i høringsperioden. Forvaltningens forslag til høringsområde, hvor ejere, lejere, brugere og foreninger bliver orienteret via e-Boks om planforslag, miljøvurdering og borgermøde godkendes (bilag). Offentliggørelse af planforslag og miljørapport annonceres tillige på kommunens hjemmeside.

Lovgrundlag

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

Planlovens § 21b lov om udbygningsaftaler.

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

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget behandler punkt 1, 2, 5 og 6.

Teknik og Miljøudvalget behandler punkt 3.

Økonomiudvalget behandler punkt 4.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. august 2020

Ad 1-2 og 5-6) Anbefalet.

Bilag

Lokalplanforslag 302 - BY TMU 12 august 2020

Forslag til kommuneplantillæg 11/2017 for Virumgård

Miljørapport

Udkast udbygningsaftale Kongevejen - Lokalplan 302

Høringsområde Forslag til lokalplan 302 og forslag til kommuneplantillæg 11

Punkt 8: Lokalplan 291 for villakvarteret ved Folkeparken, fornyet høring (Beslutning)

01.02.05-P16-6-18

Resume

Forslag til Lokalplan 291 og forslag til kommuneplantillæg 7/2017 har været i offentlig høring i 9 uger fra den 6. januar 2020 til den 9. marts 2020. Kommunen har modtaget 12 hørings svar. Enkelte hørings svar giver anledning til ændringer af lokalplanforslaget. Ændringerne foreslås udsendt i en kortere, fornyet høring.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningens høringsnotat af 10-03-2020 godkendes og ændringer til lokalplanforslaget, som er beskrevet i høringsnotatets højre kolonne og i denne sagsfremstilling, sendes i fornyet kortere høring.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 291 har været i offentlig høring i 9 uger fra 6. januar 2020 til 9. marts 2020. Der var borgermøde den 3. februar 2020 (bilag). I løbet af høringsperioden har kommunen modtaget 12 hørings svar til planforslagene. Forvaltningen har udarbejdet et høringsnotat (bilag) med alle hørings svar refereret og kommenteret.

Hørings svarene har følgende emner:

Bebyggelse i 2 etager

Der er fremsendt hørings svar både for og imod byggemulighed 2 etager. Bygningskultur Foreningen og Danmarks Naturfredningsforening gør indsigelse mod to etager. Men der er også to grundejere på Chr. Winthers Vej, som kan tilslutte sig to etager, da det giver mere plads til grønne udearealer.

Forvaltningens vurdering:

Der ses allerede en del både ældre og moderne 2-etages huse i området. Området er således meget varieret i sit udtryk, men overordnet er der mange forholdsvis høje villaer. Bygningsreglementet giver mulighed for at kviste og gavltrekanter af sædvanligt omfang på 1½-etages huse kan overskride det skrå højdegrænseplan. På 2-etages huse, hvor der hverken er kviste eller gavltrekanter, skal hele huset derimod overholde det skrå højdegrænseplan. Et 1½-etages hus med kviste kan således have vinduer tættere på naboskel end de vinduer, som sidder på 1. salen af et 2-etages hus.

Et hus i 1½ etage, hvor taget skræner væk fra skel vil typisk kunne ligge i en afstand af kun 2,50 m fra skel. Hvis et hus skal have lodrette facader i en højde af f.eks. 7 m, skal huset ligge min. 5 m fra skel. I forhold til etageantallet er det derfor ikke indbliksgenerne eller skyggegenerne, som skal være hovedårsag til at hindre opførelse af 2-etages huse. En bygning i to etager vil tillige afsætte et mindre aftryk på matriklen end et hus i 1½ etage, når de begge udnytter bebyggelsesprocenten på 30. Friarealet ved et 2-etages hus vil dermed være større, og muligheden for at fastholde det grønne udtryk og biodiversitet i området øges. I et område, hvor 2-etages huse ikke er ualmindelige, anbefaler forvaltningen derfor, at denne mulighed bibeholdes.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslagets maksimale etageantal på 2 fastholdes.

Mindstegrundstørrelser

En grundejer gør indsigelse mod lokalplanens forøgelse af mindstegrundstørrelserne. Man mener, der er tale om en meget voldsom indskrænkning i byggeretten, som betyder, at grundejere mod Lyngby Sø vil miste en potentiel udstykningsværdi på op til 12 mio. kr.

Forvaltningens vurdering:

For at undgå en fortætning og for at fastholde områdets forholdsvis åbne karakter indeholder lokalplanforslaget en grundstørrelse på mindst 900 m² eks. vejareal. Den gennemsnitlige grundstørrelse er i dag ca. 1.100 m² eks. vejareal. Her trækker de store grunde mod Lyngby Sø gennemsnittet op, men trods dette er grundene generelt over 900 m² eks. vejareal, og der er kun et par grunde, som er på ca. 700 m² eks. vejareal. Lignende grundstørrelser er fastsat i lokalplanerne for villaområderne ved Furesøkysten og Furesøkvarteret samt villaområdet i Hjortekær beliggende mod

Dyrehaven. Grundene i disse områder er også forholdsvist store, og hensigten har derfor været at fastholde grundstørrelserne og derved områdets karakter.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslagets mindstegrundstørrelser fastholdes.

Integrerede carporte/garager

En grundejer ønsker mulighed for at carporte / garager kan have samme tagrejsning og højde, som det hus, der ligger inden for "husbyggefeltet".

Forvaltningens vurdering:

Lokalplanen fastsætter at carporte / garager / udhuse ikke må være højere end 3 m. Hos mange nye typehuse er taget imidlertid forlænget, så det rummer en carport / garage / udhus, hvorved højden kan være mere end 3 m. Forvaltningen foreslår derfor, at lokalplanen giver mulighed for at overstige de 3 m, hvis der er tale om integrerede carporte / garager / udhuse.

Forvaltningen foreslår at der gives mulighed for højere garager/carporte/udhuse, hvis de er integreret.

Præcisering af størrelse på tagvindue

En nabo til lokalplanområdet foreslår at størrelsen på tagvindue præciseres, så der ikke kun beskrives et vindue til orienteringslys, da dette er en vurdering.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen finder, at lokalplanen kan præciseres med maks. størrelse på vinduer i tagetager, som ikke er godkendt til beboelse, så ejer ved, hvad der er muligt at etablere.

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen om maks. ét tagvindue pr. tagflade suppleres med et maks. mål på 60 x 80 cm.

Udpegning af bevaringsværdigt hus

Ejerne af V. Stuckenbergs Vej 7 gør indsigelse mod, at deres hus er udpeget som bevaringsværdigt. Man mener, der kan være væsentlige økonomiske udgifter forbundet hermed. Beboerne oplyser, at huset blandt andet har gentagne problemer med skimmelsvamp, store revner i fundamentet, og mange skævheder, der kan være potentielt problematiske. Supplerende mail af 18.03.2020 fra ejer er vedlagt (bilag).

Forvaltningens vurdering:

Huset er et større, sortmalet træhus fra 1931, jf. "Foto og bygningsrapport af V. S. Vej 7" (bilag). Huset har været udpeget som bevaringsværdigt med en bevaringsværdi 3 siden 1999, da Kommuneatlasset blev udarbejdet. Kommuneplan 2017 fastsætter, at huse med bevaringsværdi 1 – 3 udpeges som bevaringsværdige i lokalplaner. Da huset er meget synligt og bidrager væsentligt til områdets karakter, har det været naturligt at udpege huset i lokalplanen. Forvaltningen foretager ikke en indvendig registrering af bygningerne ifm. udpegningerne.

Da der pt. ikke er fremsendt tekniske rapporter, som kan underbygge ejers oplysninger om husets tilstand, bør huset fortsat være udpeget som bevaringsværdigt. Hvis ejer på et tidspunkt ønsker at nedrive huset, må kommunen tage konkret stilling til, om der er særlige grunde til at dispensere fra lokalplanen.

Forvaltningen foreslår, at udpegningen fastholdes i lokalplanen.

Udpegning af bevaringsværdige træer

Bygningskultur Foreningen og Danmarks Naturfredningsforening foreslår et egetræ på V. Stuckenbergs vej 26 udpeget som bevaringsværdigt.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen foreslår, at egetræet på V. Stuckenbergs Vej 26 udpeges, idet det er særligt synligt fra offentlig vej og sti. Jf. bilag "Fotos af træer" (bilag).

Danmarks Naturfredningsforening foreslår to birketræer på V. Stuckenbergs Vej 29 udpeget som bevaringsværdige, da de er synlige fra Lyngby Sø og sti.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen finder, at birketræerne står så langt inde på privat grund, at de ikke bidrager markant til det grønne udtryk fra vej og sti. De bør derfor ikke udpeges.

Danmarks Naturfredningsforening ønsker desuden det største af to egetræer på Chr. Winthers Vej 20A udpeget.

Forvaltningens vurdering:

Egetræerne står tæt på skel i baghaven og også tæt på boligen. Træerne står nord for huset, hvorfor skyggen overvejende kastes væk fra haven.

Forvaltningen foreslår, at det største af egetræerne på egetræer på Chr. Winthers vej 20A udpeges, i det træet er meget synligt fra den offentlige sti i Folkeparken.

Bygningskultur Foreningen og Danmarks Naturfredningsforening ønsker, at kommunen generelt også udpeger træer, som kan ses fra offentlige arealer.

Forvaltningens vurdering:

Der kan ikke i denne lokalplan udpeges træer i selve Folkeparken, da den ikke er omfattet af lokalplanen. En eventuel ændring af kommunens retningslinjer for udpegning af bevaringsværdige træer skal ske i særskilt sag. Forvaltningen vil forelægge en sådan sag senere på året.

Ønske om faste hegn langs stier

En beboer peger på, at der er faste hegn langs de fleste stier, og ønsker denne mulighed fastsat i lokalplanen.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen kan tilslutte sig ønsket om fast hegning langs udvalgte stier. Dog bør der ikke åbnes for faste hegn langs den sti, som går fra Chr. Winthers Vej til Damernes Roklub eller langs stien rundt om Lyngby Sø, da begge strækninger er mere åbne og en del af naturoplevelsen.

Jf. bilag "Fotos af hegn langs stier" (bilag).

Forvaltningen foreslår, at der gives mulighed for faste hegn på enkelte stistrækninger.

Kommuneplantillæg 7/2020

En grundejer har sendt indsigelse mod afgrænsningen af kommuneplanramme 2.2.40 - Folkeparken. Man mener, de små, privatejede matrikler mellem stien og søen (vest for Damernes Roklub) ikke hører til et rekreativt rammeområde kaldet Folkeparken i kommuneplan. I stedet ønsker man, at matriklerne indgår i det bagvedliggende rammeområde 2.2.61 - Digterkvarteret, som er et boligområde.

Kommuneplanrammer regulerer ikke ejerforhold, men en generel anvendelse af et område. Kommuneplanrammer kan omfatte ejendomme med forskellige ejerforhold og anvendelser.

Navngivningen er primært indført i kommuneplanen for at gøre rammerne og deres beliggenhed i kommunen genkendelige. De omtalte små matrikler anvendes rekreativt af ejerne, og er også en del af den rekreative oplevelse for de borgere, som færdes på den offentlige sti langs matriklerne, der ligger syd for. De små matrikler er del af en samlet søbred sammenhængende med Folkeparkens grønne areal. Matriklerne er omfattet af fredning. Der er ikke offentlig adgang til matriklerne.

Forvaltningen kan ikke anbefale, at matriklerne overføres til det bagvedliggende rammeområde, som er udlagt til åben-lav boligområde, fordi de aktuelle matrikler netop ikke kan anvendes til boliger. Forvaltningen foreslår derfor, at rammeafgrænsningen fastholdes.

Forvaltningen lægger på den baggrund ikke op til, at kommuneplantillæg 7/2020 sendes i fornyet høring.

Videre proces

På baggrund af ændringsforslag til lokalplanforslaget foreslår forvaltningen, at ovenstående ændringer sendes i fornyet, kortere høring.

Når den fornyede høring er afsluttet, genfremlægges sag om lokalplan sammen med kommuneplantillæg 7/2020 for udvalget. Kommunalbestyrelsen træffer endelig beslutning om vedtagelse af lokalplan 291 samtidigt med endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 7/2017.

Lovgrundlag

Planlovens § 27, stk. 2 om ændringer af offentliggjorte planforslag.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. april 2020

Udsat.

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet notat (bilag) der belyser påvirkningen på de omkringliggende offentlige områder, herunder Folkeparken, Lyngby Sø og de tilknyttede stier i forhold til:

- 1: bebyggelse i 1½ eller i 2 etager,
- 2: store glaspartier i facaderne
- 3: forskellige typer hegning.

Forvaltningen foreslår, at muligheden for at bygge i 2 etager fastholdes, og at der ikke indarbejdes regulerende bestemmelser for glaspartier i facaderne.

Forvaltningen foreslår, at der foretages en kommunikativ præcisering af, at hegning mod Folkeparken og Lyngby Sø også skal være levende hegn, men at der dog gives mulighed for raftehegn med bark mod de offentlige stier. De offentlige stier er vist på lokalplanforslagets bilag 1, og er mindre, interne stier.

Lokalplanforslagets pkt. 8.2. foreslås derfor ændret til:

”Der må kun hegnes med levende hegn i vejskel og i naboskel i en afstand af 5 m mod vej. Hegning mod grønne arealer, herunder Folkeparken og Lyngby Sø skal også være levende hegn.

Der må dog hegnes med faste hegn i form af raftehegn med bark langs de stier, som på kortbilag 1 er markeret som offentlige stier.

Der må anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag alle levende hegn.”

Supplerende indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningens høringsnotat af 10-03-2020 godkendes og ændringer til lokalplanforslaget, som er beskrevet i høringsnotatets højre kolonne og i denne sagsfremstilling, med de ændringer af bestemmelsen vedrørende hegning, som er beskrevet i den ovenstående supplerende sagsfremstilling, sendes i fornyet kortere høring.

Byplanudvalget, den 12. august 2020

Den supplerende indstilling blev godkendt.

Bilag

Referat af borgermøde 3.02.2020

Høringsnotat til lokalplanforslag 291 og kommuneplantillæg 7

Supplerende mail af 18.03.2020 fra ejer af V. Stuckenbergsvej 7

Foto og bygningsrapport af V. S. Vej 7

Fotos af træer

Kommunens retningslinjer for udpegning af bevaringsværdige træer

Fotos af hegn langs stier

Oversigtskort

Supplerende undersøgelser til lokalplanforslag 291

Punkt 9: Christian X's Allé 95B - Dispensation fra BR 15 trinlyd (Beslutning)

02.34.02-P19-44-16

Resume

I forbindelse med lovliggørelse af udført botilbud, to stk. udslusningsboliger(omsorgsboliger) er der søgt dispensation fra bygningsreglementet BR15 til overskridelse af trinlyd mellem de to boliger. Der blev meddelt lovliggørende byggetilladelse den 24. maj 2018.

Indstilling

Forvaltninger foreslår, at der meddeles dispensation til overskridelse af krav til trinlyd med 4dB,

Sagsfremstilling

På ejendommen er der i forbindelse med lovliggørelse af etablering af botilbud, to boliger på 66m² i tidligere gymnastikbygning, søgt om dispensation fra BR15 § 6.4 akustisk indeklime, trinlyd mellem boliger. Krav til trinlyd skal som minimum svare til lydklasse C, hvilket betyder at der er iht. DS490 er krav til maksimalt lydniveau imellem boligerne. Målinger har vist, at trinlydniveau i bolig 1.sal (fra gulv i overliggende boligs badeværelse) til bolig i stuen (Køkken/stue) overskrider de tilladelige 58dB med 4dB, dvs. trinlyd er målt til 62dB, bilag.

Boligerne er etableret i oprindelig gymnastikbygning på ejendommen Christian X's Alle 95A. Boligerne er i nogen grad etableret med bevarelse af eksisterende konstruktioner, herunder gulvkonstruktionen i eksisterende toilet på 1. sal.

Ansøger oplyser, at udbedringen af lydniveau vil kræve en ny gulvkonstruktionen i badeværelset, bilag. Riis Akustik ApS der har udført målingerne har vurderet, at idet der typisk er begrænset færdsel på badeværelset, vil der være en lille risiko for reelle gener fra trin. Ansøger begrundet endvidere sin ansøgning med, at ændring af gulvkonstruktionen vil være omfattende og omkostningsfuldt, for at opnå en forbedring, som brugerne vil bemærke.

Forvaltningens vurdering

Da boligen på nuværende tidspunkt er godkendt til omsorgsbolig med maksimalt én beboer, vurderer forvaltningen at der kan meddeles dispensation til en overskridelse på 4dB. Ved en eventuel fremtidig anvendelsesændring skal der udføres isolerende tiltag til nedsættelse af trinlyd mellem boligerne.

Lovgrundlag

Bygningsreglementet BR15 § 6.4

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. august 2020

Afvist.

Bilag

Oversigtskort

Dispensationsansøgning

Lydnotat

Punkt 10: Lukket: Ejendomssag (Drøftelse)

01.04.00-P19-26-19

Punkt 11: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Status på erhvervsindsatsen
- Etablering af BID i Kgs. Lyngby
- Lokalplan 272 for Ørholm nord, fornyet høring
- Planproces for lokalplanforslag 241 og kommuneplantillæg for Sorgenfrigaards villakvarter
- Starthuse på Bagsværd Sø
- Nedlæggelse af bolig og dispensation fra lokalplan(forslag)290
- Udskiftning af sendemast på Furesøvej 161
- Dispensation fra lokalplan til bibeholdelse af tilbygning til karnap - Nordre Molevej 4A
- Dispensation Bygningsreglement 2018 -venderadius elevatorlift - Rådhuset
- Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 13/2017 - detailhandel lokalcentre
- Endelig vedtagelse af Lokalplan 290 for den centrale del af Taarbæk

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. august 2020

Taget til efterretning.

Punkt 12: Meddelelser

00.22.00-A00-3-17

Sagsfremstilling

1. Planklagenævnets afgørelse til klage over lokalplan 271

Planklagenævnet har den 25. juni 2020 ikke givet medhold i klage fra Danmarks Naturfredningsforening over Lokalplan 271 for et område ved Danmarksvej (bilag). Danmarks Naturfredningsforening har den 1. juni 2019 klaget til Planklagenævnet over kommunens vedtagelse af Lokalplan 271 for et område ved Danmarksvej. Klagen bestod af tre punkter:

1: Lyngby-Taarbæk Kommune mangler hjemmel til at undlade at udpege bevaringsværdige træer i lokalplanen - Planklagenævnet har lagt vægt på, at kommunen ikke har en forpligtelse til at udpege træer i lokalplaner i henhold til Planlovens § 15 katalog, hvorfor nævnet ikke giver klager medhold i denne klage.

2: Lyngby-Taarbæk Kommune har ikke foretaget en tilstrækkelig behandling af høringssvarene - Planklagenævnet finder, at kommunen har overholdt de regler, der er for behandling af høringssvar, inddragelse af offentligheden samt alle lovpligtige frister.

3: Lokalplanen er i strid med lighedsgrundsætningen, fordi der er udpeget træer i andre lokalplaner i kommune - Planklagenævnet finder ikke at lokalplanen tilsidesætter lighedsgrundsætningen, selvom der er andre lokalplaner i kommunen, hvor der er udpeget bevaringsværdige træer.

Lokalplan 271 er derfor fortsat gældende.

2. Tilmelding til KL's Erhvervs- og turismekonference 2020

Der er nu åbent for tilmelding til KL's Erhvervs- og Turismekonference, som afholdes den 17. november 2020, kl. 9.00-17.00 på Odd Fellow Palæet i Bredgade 28, København.

KL skriver, at konferencen sætter spot på den nye erhvervspolitiske virkelighed kommunerne står overfor post-corona. Der har de seneste måneder været en stigende bekymring for, hvor hård en økonomisk nedtur, der er i vente: Hvor mange konkurser ser vi efter perioden med nedlukning og efter hjælpepakkerne hører op, og hvilken konsekvens får det for ledigheden, eksporterhvervene og turismen. Mange kommuner står overfor en revurdering af erhvervsstrategier og indsatser, og netop dette vil konferencen give inspiration til.

TEMASESSIONER:

Forud for konferencen afholdes tre digitale temasessioner af tre timers varighed, som giver deltagerne mulighed for at fordybe sig i et erhvervspolitisk område, og som skal bidrage til debatten på konferencen.

Temasession 1: Innovation og udvikling i hele Danmark
(30. september 2020, kl. 12.30 - 15.30)

Temasession 2: Grøn omstilling og bæredygtighed
(22. oktober 2020, kl. 9.00 - 12.00)

Temasession 3: Nye kompetencebehov i virksomhederne
(28. oktober 2020, kl. 9.00 - 12.00)

Yderligere oplysninger

TILMELDING:

Ønsker du at deltage skal dette skrives til Dorthe Bentzen på dortb@ltk.dk, senest den 28. august 2020.

Tilmelding sker efter først-til-mølle-princippet.

HUSK - du skal angive om du ønsker at

A: deltage i konferencen

B: deltage i de tre digitale temasessioner

C: deltage i konference + de tre digitale temasessioner

D: deltage i én digital temasession, og hvilken session (1, 2 eller 3)

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. august 2020

Taget til efterretning.

Bilag

Afgørelse Planklagenævnet 25. juni 2020 (Lokalplan 271)