

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 01-12-2021

Mødedato Onsdag d. 01. december 2021 kl. 08:00

Mødested Stadsbiblioteket, Gramlille

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Helhedsplan for Lundtofteparken (Beslutning).....	4
RetailTechLab - Status på projektet (Orientering).....	8
Hørings svar til Gladsaxes forslag til Kommuneplan 2021 (Beslutning).....	11
Lokalplan 299 for Raadvad - Fornyet høring (Beslutning).....	13
Lukket: Ejendomssag.....	16
Engelsborghallen - Forhåndstilsagn nedrivning (Beslutning).....	17
Lokalplan 238 Hvidegårdsparken - Proces og byggesager (Orientering).....	20
Supercykelsti (Lyngbyruten) - Tilladelse efter kolonihaveloven, magelæg og udtagelse af forpagtet	24
Klampenborgvej 177 - Vejdirektoratets materielgård (Beslutning).....	27
Furesøvej 7 - Dispensation fra lokalplanens regler om arealstørrelse indenfor specifikke zoner til uc	30
Kommende sager.....	38
Meddelelser.....	39

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Pkt. 8. "Lokalplan 238 Hvidegårdsparken - Proces og byggesager" blev ophøjet til en beslutningssag.

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Punkt 2: Helhedsplan for Lundtofteparken (Beslutning)

01.02.00-P20-6-21

Resume

DAB har i foråret 2021 indledt en forhåndsdialog med kommunen om helhedsplanen for Lundtofteparken med henblik på afklaring af, hvorvidt projektet udløser lokalplanpligt. DAB har den 25. oktober 2021 fremsendt helhedsplan for Lundtofteparken. Projektet medfører en ændring af bebyggelsens ydre fremtræden, idet facademateriale og tagmateriale ændres til henholdsvis teglsten og tagpap, og der etableres solceller på tag af alle 21 boligblokke. Projektet medfører også ændring af parkeringsforhold. Projektet medfører ikke etablering af nybyggeri, udover et beboerhus i 1 etage på ca. 245 m².

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til helhedsplanen drøftes, herunder valg af facadematerialer og parkering,
2. der ikke udarbejdes lokalplan som baggrund for gennemførelse af helhedsplanen,
3. det tages til efterretning, at det godkendte vejprojekt for Lundtoftegårdsvej fastholdes, hvorfor overkørsel fra Lundtoftegårdsvej til ny parkeringsløsning, forslag 6, afslås.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lundtofteparkens ansøgning til landsbyggefonden blev fremrykket på baggrund af boligforlig i 2020. DAB sendte derfor allerede i efteråret 2020 en helhedsplan i form af en temaavis (bilag) til afstemning blandt beboerne. Forslaget blev vedtaget på en urafstemning i december 2020, og kommunalbestyrelsen godkendte efterfølgende skema A.

DAB har i maj 2021 fremsendt projektmateriale på skitseforslagsniveau til en helhedsplan for Lundtofteparken, som grundlag for dialog vedrørende vurdering af lokalplanspligt for projektet. DAB har efterfølgende den 25. oktober 2021 fremsendt forslag til helhedsplan for Lundtofteparken (bilag). DAB ønsker en dialog med kommunen om projektløsninger, materialevalg mm.

Projektet medfører en ændring af bebyggelsens ydre fremtræden, idet facademateriale og tagmateriale på alle 21 boligblokke ændres til henholdsvis teglsten og tagpap, og der etableres solceller på tagene. Projektet medfører ikke etablering af nybyggeri, udover et mindre beboerhus i 1 etage på ca. 245 m² (bilag).

Eksisterende forhold

Bebyggelsen er en parkbebyggelse og består af etagehuse med 635 familieboliger, fordelt på 20 blokke i tre og fire etager, samt en række fritliggende bygninger indeholdende butikker, beboervaskeri, varmecentral, garager mv. I 2020 blev ungdomsboligerne en del af afdeling, hvorfor bebyggelsen nu har yderligere 30 boliger.

Lundtofteparken har et samlet grundareal på ca. 120.000 m², og bebyggelsen har et samlet etageareal på ca. 51.000 m². Opførelsessår er fra 1952-1961. I 1995 fik bebyggelsen en gennemrenovering med bl.a. tilføjelse af tagboliger på 7 blokke, nye tage og efterisolering af facader.

Helhedsplanprojektet i overskrifter

Helhedsplanen omfang kan opgøres i følgende arbejder.

Bygningsarbejder – udvendigt

- Tagbelægning udskiftes fra eternitskifer til tagpap.
- Vinduer og altandøre udskiftes fra plastikvinduer og døre til alu/træ.
- Facadebeklædning udskiftes. Efterisolering fra 1995 pilles ned og erstattes af ny efterisolering og skalmur. Der foreslås anvendt teglsten i en lys nuance
- Udvendige døre skiftes.
- Lundtoftegårdsvej 115-123 får nye altaner i stedet for nuværende franske altaner, samt nedgang til have fra stuelejligheder
- Etablering af solceller på tage, samt bimålere.
- Vaskeri og gl. varmecentral får nyt tag, facade og vinduer

Bygningsarbejder – indvendigt

- Der etableres balanceret ventilation i alle boliger.
- Der udskiftes brugsvandsrør og faldstammer, men ikke nyt køkken/bad.
- Istandsættelse af trappeopgange.
- Udskiftning af døre til lejligheder.

Udearealer

- Etablering af affaldssortering i terræn. Eksisterende affaldsskakte lukkes.
- Nye belægnings på de stier, der trænger
- Flere p-pladser, om muligt. Som minimum erstatning af de p-pladser, der nedlægges
- Belysning som tryghedsskabende tiltag
- Nye legepladser
- Bearbejdning af kantzoner langs bygninger
- Beskæring/udtynding af beplantning

Fælleshus

- Bebyggelsen får et nyt fælleshus, der opføres i en etage og på ca. 245 m². Placering ved eksisterende vaskeri og fælleslokaler

Parkering

Affaldsstationernes placering betyder, at der i forslaget fjernes ca. 24 p-pladser og 9 træer fældes. I det kommende projekt vil der blive arbejdet med, hvorvidt længere gangafstande fra opgangene kan accepteres, så enkelte affaldsstationer kan slås sammen og færre p-pladser nedlægges. Der arbejdes med at reetablere det antal p-pladser, der nedlægges. Byggeudvalget ønsker, at der etableres flere p-pladser, men det er vanskeligt at finde arealer til det, da byggeudvalget ikke ønsker at flytte bilerne længere ind i de grønne områder. Til anlæg af erstatnings p-pladser peges på 6 mulige områder.

1. Omdannelse af garageanlægget. Nedlæggelse af 61 garager, og etablering af 87 p-pladser samme sted - i alt nettooverskud 26 p-pladser
2. Ny p-plads ved varmecentral og blok 19 - i alt 14 nye p-pladser
3. P-pladser foran blok 9 – i alt 9 p-pladser
4. Parkering ved blok 23 – i alt nettooverskud 4 p-pladser
5. Vestlig ende af vejen ”Lundtofteparken” - i alt 3 nye p-pladser
6. Ny p-plads i beplantningsbæltet (mod syd). Eksisterende storskraldsplads kan nedlægges, pga. den nye affaldssortering, og der etableres adgangsvej i beplantningsbæltet – i alt 19 nye p-pladser.

Kommuneplan 2021

Lundtofteparken er beliggende inden for rammeområde 5.1.62. Områdets anvendelse er fastsat til boligområde, etageboligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 60 beregnet ud fra den enkelte ejendom, og det maksimale antal etager må ikke overstige 4. Lokalcentret Lundtofteparken er beliggende inden for rammeområde 5.1.01. Områdets anvendelse er fastsat til centerområde; lokalcenter med publikumsorienterede serviceerhverv, butikker, boligområde. Området er stationsnært kerneområde. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 75 beregnet ud fra området som helhed, og det maksimale antal etager må ikke overstige 4. Stueetagen mod torvet er fastlagt til detailhandel og anden publikumsorienteret service. Resterende etager skal anvendes til bolig.

Bæredygtighed og biodiversitet

Kommunalbestyrelsen har i 2021 vedtaget en bæredygtighedsstrategi, der bla. indeholder ønske om, at nye planer skal understøtte, at der skabes mest muligt bynatur i lokalområderne. Det skal så vidt muligt undgås, at der inddrages nye grønne arealer til bebyggelse. Nybyggeri skal desuden vægtes i forhold til, hvor meget afledt belastning byggeriet har på den omkringliggende natur, og i forhold til byggeriets bæredygtighed. Kommunen vil desuden arbejde for at øge udbuddet af ladestandere.

Planmæssig vurdering af helhedsplan for Lundtofteparken

Bestemmelsen i planlovens § 13, stk. 2, stk. 1. fastsætter, at der skal tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Det kriterium, som har afgørende betydning for lokalplanpligten, er bl.a. om et projekt vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø. Kommunalbestyrelsen har samtidig en lokalplanret, og kan på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag (iht. planlovens § 13, stk. 1).

Forvaltningen har foretaget en konkret vurdering af projektets indvirkning på det bestående miljø, herunder selve projektets omfang samt en bedømmelse af projektets visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser set i forhold til det eksisterende områdes karakter.

Projektet medfører en ændring af bebyggelsens ydre fremtræden idet facademateriale og tagmateriale ændres og der etableres solceller på tag på alle 21 boligblokke, men medfører ikke etablering af nybyggeri, udover et mindre beboerhus i 1 etage. Der ændres således ikke på bebyggelsens eksisterende højde og etageantal, og heller ikke på områdets anvendelse eller på boligantallet. Det samlede etageareal øges dog ca. med 5% på grund af efterisolering.

Lundtofteparken er registret som en bebyggelse med en middel bevaringsværdig, med karakteren 5. Lokalcentret er registret som en bebyggelse med en middel bevaringsværdig, med karakteren 4.

På ovennævnte baggrund er den samlede vurdering af projektets konsekvenser for miljøet, at projektet ikke medfører lokalplanpligt.

Ny p-plads i beplantningsbæltet

Forvaltningen vurderer ikke, at der er mulighed for at etablere ny p-plads, som beskrevet i forslag 6 (bilag - helhedsplan for Lundtofteparken s.25), da der ikke vil kunne etableres overkørsel til p-pladsen fra Lundtoftegårdsvej. Kommunalbestyrelsen har godkendt vejprojekt for Lundtoftegårdsvej (bilag), hvor de eksisterende vejadgange er indarbejdet. Lundtoftegårdsvej er en overordnet trafikvej, hvorfor det vurderes, at der ikke kan gives tilladelse til flere kørende adgange.

Den videre proces

Lundtofteparkens valg af parkeringsløsning og valg af facadematerialer vil indgå som en del af det kommende byggeandragende.

Lovgrundlag

Planlovens § 13.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget fsva. pkt. 1-2

Teknik- og Miljøudvalget fsva. pkt. 3

Beslutning

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Ad 1) Drøftet.

Udvalget ønsker ikke, at der arbejdes videre med parkeringsløsning 2.

Udvalget forudsætter, ift. det videre arbejde med helhedsplanen, at der kan opnås enighed med forvaltningen om det endelige facadeudtryk, herunder valg af teglsten og spil i facaden.

Ad 2) Godkendt.

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Bilag

Temaavis om helhedsplan v. DAB november 2020

Helhedsplan Lundtofte parken

Lundtoftegårdsvej - skitseprojekt

Oversigtskort

Punkt 3: RetailTechLab - Status på projektet (Orientering)

24.10.00-G01-2-19

Resume

Denne sag giver en status på udviklingsprojektet RetailTechLab, der drives af Science City Lyngby. Lyngby-Taarbæk Kommune deltager i projektet som partner.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen om status på udviklingsprojektet RetailTechLab tages til efterretning.

Sagsfremstilling

RetailTechLab er et toårigt udviklingsprojekt, der er drevet af Science City Lyngby. Projektet blev igangsat 1. januar 2020 og løber frem til udgangen af 2021. Projektet gennemføres med midler fra Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse i samarbejde med en lang række partnere fra retail- og uddannelsessektoren samt kommunen.

Baggrund for udviklingsprojektet

I 2019 valgte Science City Lyngby at fokusere på den stigende bekymring, der nationalt og internationalt blev italesat af interesse- og brancheorganisationer. Detailhandlen stod - og står overfor store udfordringer. Den fysiske butik er udfordret af nethandlen, og mange mindre forretninger har ikke tid og overskud til at konvertere til digitale løsninger, der vil kunne gøre dem konkurrencedygtige on line og i den fysiske butik.

Science City Lyngby var i denne sammenhæng også opmærksom på, at iværksættere primært fra DTU, udvikler mange løsninger til fremtidens detailhandel. Iværksætteren har brug en platform til at afprøve deres ideer i "den virkelige verden" Når disse to forhold blev sidestillet med, at CPH Business har den ekspertise, der er nødvendig med henblik på at opkvalificere detailhandlens digitale niveau, tegnede der sig konturerne for et udviklingsprojekt.

Formål

Formålet med projektet er at:

- øge anvendelsen af ny teknologi i branchen såvel online som i den fysiske butik
- tilvejebringe mulighed for uddannelse indenfor teknologiforståelse og digitalisering målrettet detailhandlen
- give iværksætterne en platform for læring, afprøvning af produkter og videre ideudvikling
- skabe en fælles platform for deling af data indenfor området

Drift

Projektet er fysisk forankret i et living lab i et butikslokale i Lyngby Storcenter. Projektlederen forstår den daglige drift af "butikken", som indebærer:

- kontakten med iværksættere, uddannelsesinstitutioner og detailhandlen
- modtagelse af delegationer
- afholdelse af events
- dialog med borgerne
- vidensdeling på nationalt og internationalt niveau.

Sammen med Science City Lyngby deltager projektlederen desuden i arbejdet omkring datafællesskaber. I dette arbejde indgår også DTU; Niras, kommunen og en række større lokale virksomheder.

Status på aktiviteterne

En række nøgletal for udviklingsprojektet fremgår af en oversigt (bilag).

RetailTechLab er det eneste af sin slags i Europa. Udviklingsprojektet er således en frontløber på et område, som de senere år har fået opmærksomhed fra politisk - og organisationernes side. Den nationale og internationale interesse for udviklingsprojektet er stor. Projektlederen og Science City Lyngby har modtaget en række delegation i labbet i den tid, der har været fysisk åbent, ligesom de har deltaget i en række digitale events.

Covid19 har imidlertid ikke kunnet undgå at præge projektet. Det blev igangsat stort set samtidig med 1. nedlukning i 2020. Det var derfor svært at skabe tætte samarbejder med den lokale detailhandel. De selvstændige detailhandlere har ikke i tilstrækkelig grad tiden og ressourcer til at gå ind i samarbejdet og de gratis uddannelsesforløb, som CPH Business har skræddersyet til formålet.

Til gengæld har iværksætterne fra DTU taget projektet til sig. Pr. 1. december har der været 48 iværksættere gennem labbet med deres projekter. Iværksætterne får her en mulighed at eksponere deres produkter for nysgerrige borgere og gæster, - have et mødested med kunder/business angels og investorer samt teste deres produkter direkte i labbet. Derudover laves der en promotion video for den enkelte start up som udgives på diverse SoMe-kanaler og endelig kan den enkelte iværksætter modtage sparring og rådgivning fx fra CBH Business eller DTU

Deling af data har vist sig at være et meget relevant emne - også for detailhandlen. Her kan en datadeling fx understøtte forståelsen for kundernes mønstre set over tid og geografi og heraf følgende tilretning af butikkers serviceniveau. Gennem projektet faciliterer Science City Lyngby den sondering - juridisk og praktisk - der skal ligge til grund for at kunne indgå i et datafællesskab. Ingen andre steder i verden er man så langt fremme med arbejdet omkring modeller for datafællesskaber og arbejdet skaber stadig mere international opmærksomhed.

Det videre arbejde

På grund af Covid19 har Science City Lyngby søgt Erhvervsfremmebestyrelsen om, at udviklingsprojektet bliver forlænget med et halvt år. Lyngby Storcenter har tilbudt, at labbet fortsat kan ligge i centeret i denne periode uden omkostninger. Under forudsætning af, at udviklingsprojektet forlænges, vil arbejdet omkring datafællesskaber og iværksætterne fortsætte som hidtil.

I forhold til uddannelsesarbejdet vil Science City Lyngby sammen med CPH Business og Handelsforeningen kigge på, hvorledes man kan skrue tilbud om kompetenceløft sammen, så tilbuddene i endnu højere grad møder detailhandlens virkelighed. Herudover vil man i endnu højere grad søge at motivere den lokale detailhandel til at tage aktivt del i labets aktiviteter.

Lovgrundlag

Erhvervsfremmeloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Taget til efterretning.

Udvalget ser gerne, at detailhandelen byder ind og deltager mere aktivt i projektet, og at projektet drøftes videre i Science City Lyngby-regi mhp. fortsat fremdrift også set i sammenhæng med udvikling af Kongens Lyngby Centrum.

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Bilag

Nøgletal - August 2021

Punkt 4: Høringssvar til Gladsaxes forslag til Kommuneplan 2021 (Beslutning)

01.02.03-P15-1-21

Resume

Forslag til Kommuneplan 2021 i Gladsaxe Kommune er sendt i høring frem til den 12. januar 2022. Forvaltningen vurderer ikke, at forslaget vil få indflydelse på udviklingen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Som nabokommune er der dog flere kommunegrænseoverskridende emner, der kan lægge op til dialog. Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til høringssvaret til Gladsaxe Kommune.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at høringssvaret godkendes.

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplan 2021 er en revision af den gældende Kommuneplan 2017 for Gladsaxe Kommune. Forslag til Kommuneplan 2021 er først og fremmest udarbejdet med henblik på at indarbejde Gladsaxe-strategien, der også er Gladsaxe Kommunes planstrategi, samt andre strategier og politikker, der er vedtaget siden Kommuneplan 2017. Der sker kun mindre fysiske ændringer i forslaget til Kommuneplan 2021 i forhold til Kommuneplan 2017. Der er således ikke udarbejdet en miljøvurdering af kommuneplanforslaget.

De væsentligste emner i Forslag til Kommuneplan 2017 for Gladsaxe Kommune er:

- Byudvikling og boliger: Retningslinjer for kantzoner og byrum, samt udbredning af krav til friarealer og biofaktor. Oprydning i begreber om kulturværdier samt ny retningslinje for transformation og genanvendelse. Præcisering af retningslinjekrav til variation af bolig, boligstørrelser og fællesarealer mv. Øget fokus på gående og cyklende adgang til offentlige formål, samt generel fokus på offentlige formål, kultur og fritid som generatorer for mere byliv. De stationsnære områder er gennemgået med henblik på kun at udpege områder, hvor man ønsker en intensiv byudvikling med bolig og erhverv.
- Natur og grønne områder: Der er udarbejdet retningslinjer for Grønt Danmarkskort og Bilag IV-arter samt udpegnings- og retningslinjer for Natura 2000. Kommunens træpolitik er desuden indarbejdet som retningslinje.
- Klima, energi og miljø: Retningslinjer for klimatilpasning er tilpasset efter den nye spildevandsplan. Nye retningslinjer for bæredygtigt byggeri og anlæg samt cirkulære affaldsløsninger. Skærpede retningslinjer for varmepumper som følge af kommunens Arkitekturpolitik samt præcisering af retningslinjer for støj.
- Erhverv og detailhandel: Nye retningslinjer på baggrund af Arkitekturpolitik og Strategien for Grøn omstilling. Tilretning af afgrænsningen af Gladsaxe Erhvervsquarter, området til produktionsvirksomheder og konsekvensområde er udvidet med AGC Biologics. Som følge af den nye letbanestation ved Gammelmosevej / Buddingevej udlægges nyt lokalcenter på dette sted, mens nuværende centerområde ved Lyngparken mister status som centerområde. Lokalcenter ved Gammelmosevej / Stengårds Allé udvides med én matrikel og detailhandlarealeet hæves fra 1.200 m² til 1.500 m².
- Trafik og mobilitet: Nye retningslinjer for øget mobilitet, fremmelse af blød trafik, elladestandere, reservering af pladser til delebiler mv. samt udpegnings- og nye supercykelstier og cykelstier.

Forvaltningen vurderer ikke, at forslaget vil få indflydelse på udviklingen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Der er dog enkelte emner, der kan lægge op til dialog fordi disse går på tværs af kommunegrænsen.

Forvaltningen har derfor udarbejdet udkast til høringssvar(bilag) til Gladsaxe Kommune med fokus på mulige dialogområder:

- styrke sammenhængende værdifulde grønne områder, der kendetegner området i såvel Gladsaxe som Lyngby-Taarbæk Kommuner,
- tiltag i forbindelse med oversvømmelser og erosion samt klimatiltag, der vurderes at kunne ”overskride” kommunegrænsen,
- styrke og forbedre cykelforbindelser og kollektiv trafik samt øvrige trafikale forbindelser i bred forstand af interesse for ikke alene beliggenhedskommunen.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Anbefalet.

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Bilag

UDKAST Borgmestersvar til Gladsaxe Kommune - høringssvar til forslag til Kommuneplan 2021

Punkt 5: Lokalplan 299 for Raadvad - Fornyet høring (Beslutning)

01.02.05-P16-9-20

Resume

Forslag til lokalplan 299 for Raadvad har været i høring fra den 5. juli 2021 til den 13. september 2021. Kommunen har modtaget tre høringssvar til det udsendte materiale. Med sagen lægges der op til, at høringsnotatet godkendes samt at væsentlige ændringer sendes i fornyet, kortere høring.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningens høringsnotat af 13. september 2021 godkendes og ændringer vedrørende offentlig adgang til delområde B (værkstederne) sendes i fornyet, kortere høring på fire uger.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget tre høringssvar til lokalplanforslaget (bilag), og disse er behandlet i høringsnotat af 13. september 2021 (bilag). De indsendte høringssvar er desuden vedlagt (bilag). Herunder fremgår forvaltningens forslag til, hvilke høringssvar der giver anledning til ændringer af lokalplanen, og sluttelig en oversigt over de høringssvar, som ikke vurderes at foranledige ændringer.

Høringssvar, som forvaltningen foreslår giver anledning til ændringer af lokalplanens bestemmelser

1. Farve på skure

Andelsboligforeningen Raadvad ønsker mulighed for at male skure, vognporte mv. sorte, da dette i forvejen ses anvendt i området.

Forvaltningen vurderer:

Sort kan tilføjes som valgmulighed, da det er en neutral farve, der ofte er velegnet til mindre bebyggelse.

Forvaltningen foreslår:

Lokalplanens pkt. 7.2 tilføjes "sort" som yderligere mulighed.

2. Udpegning af bevaringsværdige træer

Danmarks Naturfredningsforening ønsker tre træer udpeget som bevaringsværdige: Kastanjetræ ved Raadvad Kro, Birk ved Mølledammen og Eg bag Raadvad 26 (bilag).

Forvaltningen vurderer:

Kastanjetræet ved Raadvad Kro virker beskåret og er ikke velplaceret i aksen op til kroen.

Birketræer lever generelt ikke så længe som egetræer. Arealet vil indgå i fremtidige plejeplaner, hvor der vil blive foretaget en nøjere vurdering af områdets beplantning.

Egetræet bag Raadvad 26 er et fint, stort egetræ, som har potentiale til at stå der i mange år og bidrage til områdets grønne karakter.

Forvaltningen foreslår:

Egetræet bag Raadvad 26 udpeges som bevaringsværdigt.

3. Mulighed for offentlig adgang til området ved fabrikken

Andelsboligforeningen Raadvad foreslår, at lokalplanen tilføjes bestemmelse, som sikrer fortsat offentlig adgang til arealerne via Svenskevej og over det nordlige åløb.

Forvaltningen vurderer:

Forvaltningen kan tilslutte sig ønsket om at fortsætte den offentlige adgang til arealerne, og der er foretaget en juridisk vurdering af om dette kan være forbundet med en kommunal overtagelsespligt i henhold til Planlovens § 48 af de pågældende arealer. Denne konkluderer, at det vil være usandsynligt, idet adgangen har eksisteret i en længere årrække, og fordi der ikke ses at være nogen indskrænkning i muligheden for en fortsat rimelig økonomisk udnyttelse af ejendommen.

Forvaltningen foreslår:

Lokalplanen suppleres med en ny bestemmelse under § 5 – Veje, stier- og parkering:

"Der skal sikres offentlig adgang og færdsel til fods til delområde F og delområde B samt mulighed for kortvarigt ophold i delområde B, jf. bilag 2."

Bilag 2 suppleres med en markering af den ønskede adgang til området (bilag).

Lokalplanens redegørelse suppleres med følgende tekst:

"Offentlig færdsel har været en naturlig del af brugen af Raadvad-komplekset, der dels i sin anvendelse har været rettet mod publikumsorienterede erhverv med kunstværksteder, kro, vandrehjem og naturskoler og dels formentlig er det eneste sted i Danmark, hvor det er muligt at følge udviklingen af en industri, der daterer sig tilbage til før 1800. Af hensyn til Raadvads oplevelsesværdi som nationalt industriminde fastlægger lokalplanen bestemmelse om, at der skal sikres adgang og tilgængelighed for offentlig færdsel til fods i delområde F og B samt kortvarigt ophold til delområde B."

Da der er tale om en væsentlig ændring af lokalplanforslagets bestemmelser, vil der skulle foretages en fornyet, kortere høring af ejere, lejere og berørte i delområde B og F.

Øvrige høringssvar

Høringsnotatet indeholder derudover en række bemærkninger til lokalplanforslaget. Forvaltningen vurderer ikke disse giver anledning til ændringer, hvilket uddybes i høringsnotatet i høringsnotatets nedenstående punkter.

Pkt. 1.1 - Bygningskultur Foreningen om mulighed for varmepumper

Pkt. 1.2, 2.1 og 3.1 - Bygningskulturforeningen, Danmarks Naturfredningsforening og Andelsboligforeningen Raadvad om anvendelsen af Raadvad Vandrerhjem samt mangel på miljøvurdering af lokalplanforslaget

Pkt. 1.3 - Bygningskultur Foreningen og Andelsforeningen Raadvad om mulighed for højere hegning.

Pkt. 2.2 - Danmarks Naturfredningsforening om anvendelse af børnehaven

Pkt. 2.3 - Danmarks Naturfredningsforening om mulighed for liberalt erhverv i egen bolig

Pkt. 2.5 - Danmarks Naturfredningsforening om genetablering af karussedam

Pkt. 2.6 - Danmarks Naturfredningsforening om uddybning om matrikulære ændringer

Pkt. 3.4 - Andelsboligforeningen Raadvad om bestemmelser om højde på beplantning mod dammen

Pkt. 3.6 - Andelsboligforeningen Raadvad om inddragelse af dammen i lokalplanområdet

Pkt. 3.7 - Andelsboligforeningen Raadvad om mulighed for solceller

Redaktionelle ændringer

På baggrund af telefonisk henvendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen har forvaltningen i samarbejde med styrelsen derudover flere steder præciseret i lokalplanen, at også Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed i området. Tilføjelserne har ingen betydning for lokalplanens bestemmelser, og er alene foretaget for at sikre, at grundejere er opmærksomme på at indhente tilladelser fra både kommuner og Slots- og Kulturstyrelsen.

Lokalplanens § 10 - Hovedkloakledninger - tilrettes, så passus om at det er kommunalbestyrelsen, der skal give tilladelse til arbejder tæt på ledningen udgår. Det skyldes, at det ikke er kommunalbestyrelsen, der er ledningsejer.

Videre proces

På baggrund af ændringsforslag til lokalplanforslaget foreslår forvaltningen, at ændring vedrørende offentlig adgang til delområde B sendes i fornyet, kortere høring i fire uger. Når den fornyede høring er afsluttet, genfremlægges resultatet af høringen for udvalget. Kommunalbestyrelsen træffer endelig beslutning om vedtagelse af lokalplan 299. Når kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen vil dens redegørelse blive konsekvensrettet og herefter vil lokalplanen blive offentliggjort i henhold til Planloven.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Godkendt.

Udvalget anbefaler til Rudersdals Kommunes overvejelse, at Kastanjetræet udpeges som bevaringsværdigt.

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Bilag

Lokalplanforslag 299

Høringsnotat af 13.09.2021

Samlet pdf af høringssvar - lokalplan 299

Fotos af træer i Raadvad efter høringssvar fra Danmarks Naturfredningsforening

Bilag visende forslag til adgang fra delområde C til delområde B

Oversigtskort

Punkt 6: Lukket: Ejendomssag

01.02.05-P16-6-21

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Det godkendes, under en række forudsætninger, at drøftelserne om et samlet projekt fortsættes.

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Punkt 7: Engelsborghallen - Forhåndstilsagn nedrivning (Beslutning)

02.00.00-P19-42-21

Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte den 5. marts 2020 en samlet udbygningsplan for en permanent kapacitetsudvidelse af Engelsborgskolen. I etape 2 af den samlede udbygningsplan er foreslået en ny udskolingsbygning på arealet, hvor Engelsborghallen (badmintonhallen) er placeret. Opførelse af ny multihal og nedrivning af Engelsborghallen er senest behandlet på Kommunalbestyrelsens møde den 4. november 2021, hvor der blev bevilget 0,6 mio. kr. til ideoplæg til ny multihal til erstatning fra Engelsborghallen. Engelsborghallen er udpeget som bevaringsværdig, derfor ønskes der en tilkendegivelse af, hvorvidt der i den kommende lokalplanlægning vil kunne give mulighed for nedrivning af Engelsborghallen, således at arealer syd for Engelsborgskolen kan disponeres mest hensigtsmæssigt med hensyn til adgangsforhold og friarealer.

Indstilling

Det foreslås, at det tilkendegives, at der i den kommende lokalplanlægning for kapacitetsudvidelse, kan gives mulighed for, at Engelsborghallen kan nedrives.

Sagsfremstilling

Oplæg til samlet løsning for Engelsborgskolen er tidligere behandlet i udvalget den 19. februar 2020. Nedrivning af badmintonhallen var nævnt i denne sag, dog uden det eksplicit fremgik, at hallen pt. er udpeget som bevaringsværdig i den nuværende lokalplan. En nedrivning af hallen er imidlertid en væsentlig forudsætning for realisering af den etapeplan der foreligger. Hvis hallen ikke tillades nedrevet, vil forudsætningen for dispositionen for arealerne syd for Engelsborgvej skulle revideres, idet hele udskolingsområdet ville skulle gentænkes og det må forventes at boldspilbanerne mod vest vil blive yderligere reduceret i forhold til den etapeplan der blev præsenteret for udvalget den 13. oktober 2021 (bilag).

I januar eller februar 2022 forventes fremlagt et plangrundlag for ny lokalplan for etape 1. Da disponeringen af arealerne syd for Engelsborgvej afhænger af om Engelsborghallen nedrives, kan der ikke fastlægges et plangrundlag før der er sikkerhed for, at arealerne kan disponeres som præsenteret på Byplanudvalgets møde den 13. oktober 2021.

Etape 1

Første etape syd for Engelsborgvej omhandler placering af bygning Za (permanent) og Zb (pavillon) på hhv. 1500 m² og 1100 m². Disse bygninger skal bruges dels som ny faglokaler, dels til genhusning af udskolingen, indtil den ny udskolingsbygning står færdig. Efterfølgende skal bygning Za og Zb benyttes til genhusning af mellemtrin og indskoling, men disse henholdsvis ombygges og renoveres

Etape 2

Anden etape omfatter nybyggeri af et samlet areal på 4.820 etagemeter til en udskolingsbygning med science center samt en ny multihal i tilknytning til den eksisterende multihal fra 2001. I den forbindelse forventes den ældre Engelsborghal nedrevet for at skaffe areal til de nye bygninger, og samtidig bevare så meget som muligt af det grønne friareal. Kommunalbestyrelsen gav den 4. november 2021 en anlægsbevilling på 0,6 mio. kr. til at udarbejde et ideoplæg for at afdække et nyt scenarie om indretning af multihal ud fra særlige badmintonbehov uden, at løsninger går på kompromis med skolens behov for idrætsaktiviteter.

Engelsborghallen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 230, der omhandler arealer syd for Engelsborgvej. I lokalplanen er det fastsat i § 7, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Denne kompetence er delegeret til Byplanudvalget.

En nedrivning vil være relevant når etape 2 skal realiseres. Forud for realisering af etape 2 skal der udarbejdes endnu en lokalplan for kapacitetsudvidelsen etape 2 til 5. En nedrivning af hallen kan muliggøres med denne nye lokalplan, som vil blive offentligt fremlagt i 8 uger.

Engelsborghallen

Engelsborghallen er opført som en tunnelhal i 1936. Tagdækningen er tagpap og gavle beklædt med træ. Hallen er sammenbygget med den nyere multihal fra 2001. (fotobilag er på vej) Engelsborghallen blev SAVE-vurderet i 1999 i forbindelse med udarbejdelse af kommuneatlas for Lyngby-Taarbæk Kommune. Den samlede bevaringsværdi blev sat til 4, altså middel bevaringsværdig. SAVE-værdierne spænder fra 1 til 9 hvor 1 repræsenterer den højeste bevaringsværdi.

Den samlede bevaringsværdig er vurderet ud fra følgende parametre:

Arkitektonisk værdi: 4

Kulturhistorisk værdi: 5

Miljømæssig værdi: 5

Originalitet: 2

Tilstand: 5

Det er forvaltningens vurdering, at de tildelte SAVE-værdi er retvisende, bortset fra originalitet, hvor sammenbygningen med multihallen klart taler imod SAVE-værdi 2. Her vurderer forvaltningen, at en tildeling på SAVE-værdi 3 eller 4 ville være mere retvisende.

Disponering af arealerne syd for Engelsborgvej

De arealer, der berøres af kapacitetsudvidelsen, andrager 25.692 m². Når samtlige etaper er gennemført forventes der at være nyopført ca. 6.300 m² på arealerne syd for Engelsborgvej som rummer følgende funktioner: udskoling, klub og multihal. Hvis disse funktioner og etagemeter skal placeres på det forholdsvis begrænsede areal, vil det være mest hensigtsmæssigt at nedrive Engelsborghallen – som med sin tunnelkonstruktion ikke egner sig til ombygning eller integration med ny udskolingsbygning. Derved skabes der bedst mulige og sammenhængende friarealer og adgangsforhold på arealerne syd for Engelsborgvej.

Samlet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at kombinationen af følgende forhold taler for, at der gives tilsagn om at Engelsborghallen kan nedrives:

- at bevaringsværdien på Engelsborghallen er middel,
- at hallen ikke indgår i eller komplementerer et i øvrigt bevaringsværdigt bebygget miljø,
- at hallen ikke er egnet til integration med nye bygninger til udskolingen
- at det giver en bedre funktionalitet ved placering af de nye funktioner og disponering af frirum hvis hallen nedrives.

På den baggrund anbefaler forvaltningen at indstillingen tiltrædes.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 6

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Godkendt.

Udvalget bemærker, at der er afsat midler til at undersøge muligheden for at sikre kapacitet for idrætsfaciliteter i processen.

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Bilag

2021-10-13 præsentation på BY, KFU og BUU

Oversigtskort

Punkt 8: Lokalplan 238 Hvidegårdsparken - Proces og byggesager (Orientering)

01.02.00-P16-6-21

Resume

Hvidegårdsparkens grundejerforening har henvendt sig angående lokalplan 238, dens tilblivelse og administration. Forvaltningen har gennemgået sagen og laver hermed en orientering af udvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Hvidegårdsparkens grundejerforening har den 28. april 2021 henvendt sig til forvaltningen omkring lokalplan 238, dens evne til at opfylde sit formål og dens håndtering i forvaltningen.

Foreningen fremsætter ønske om, at kommunen genåbner lokalplan 238 og ændrer sin praksis ved håndteringen af lokalplanens bestemmelser (bilag).

Foreningen er utilfreds med lokalplanens tilblivelse, samt at der i administrationen af lokalplanen, ikke sker en rimelig inddragelse af berørte parter. I forhold til hvor foreningen mener lokalplanen ikke opfylder sit formål henvises til indsigelserne fra den oprindelige lokalplanhøring (bilag).

Lokalplan 238

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, samt at sikre områdets grønne karakter. Dette blev gjort ved at indskrive bestemmelser om bebyggelsens maksimale højde og afstand til områdets veje. Endvidere fastsattes der bestemmelser om vejenes udseende og hegningen mod vej.

Lokalplanen blev udarbejdet på baggrund af et §14 forbud efter en ansøgning om at etablere høj tagrejsning på en ejendoms tag med en tagvinkel på 45 grader. Ejendommen ville derved syne af et hus i 1½ plan.

Kommunalbestyrelsen ønskede med lokalplanen at bevare områdets karakter af åben-lav bebyggelse i ét plan i grønne omgivelser.

Høringsproces/indsigelser

I forbindelse med høringen af forslaget til lokalplan 238 kom der seks indsigelser, bla. fra grundejerforeningen. Forvaltningens notat omkring behandlingen af høringssvarene (bilag).

Grundejerforeningen havde bla indsigelser omkring veje, erhvervsparkering, bådsparkering, husdyrhold, parkeringsbælter, vejbyggelinjer, højde på garage- og carportbygninger, antenner/solceller/vindmøller, bevaringsværdige træer og arter af hæk, samt aflysning af servitutter.

Forvaltningen anbefalede ikke, at ændre bestemmelsen omkring erhvervsparkering og bådparkering, da det var forvaltningens vurdering, at de samlede bestemmelser i § 3.3 forhindrer erhverv, som ikke er foreneligt med et boligområde, samt at § 9.9. sikrer at der holdes en passende orden, og at der ikke finder skæmmende oplag sted. Med hensyn til dyrehold kan der ikke i en lokalplan i henhold til planloven indskrives bestemmelser om dyrehold. Afstand til skel på 2,5 m fastholdtes, da der i henhold til bygningsreglementet 2.2.3 for fritliggende enfamiliehuse er fastlagt en mindste afstand til skel på 2,5 m. Forvaltningen mener, at bygningsreglementets bestemmelser om afstand til skel skal være gældende i området.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen og efterfølgende, har der været dialog omkring evt. genplantning af træer ved sygdom og bekostningen heraf. Forvaltningen konkluderede, at der ikke i en lokalplan er mulighed for at indskrive bestemmelser som regulerer økonomiske forhold i området. I henhold til privatvejsloven er det de tilgrænsende grundejere, der har ansvaret for at vedligeholde vejtræer på private fællesveje, så træerne ikke er til gene for trafikken. Det vil derfor være de tilgrænsende grundejeres udgift at holde træerne.

Med den verserende sag om kommunens optagelse af en række private fællesveje til offentlig veje er der forslag om at stamvejen i Hvidegårdsparken overgår til kommunal vej. Såfremt træerne på stamvejen indgår i den offentlige vejmateriel, vil kommunen overtage plejen og ansvaret for træerne.

Grundejerforeningen ønskede at specificere, at levende hegn skulle være bøgehæk. Forvaltningen vurderede, at en præcisering af sorten vil være svær at håndhæve i praksis. Forvaltningen fastholder, at der skal være levende grønne hegn i området.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 238 blev der foretaget en række ændringer på baggrund af indkomne høringssvar. Disse er bla. følgende:

På baggrund af indsigelserne foreslås følgende mindre ændringer:

- I redegørelsen præciseres det, at solcelle-/solfangeranlæg kan tillades på de bevaringsværdige bygninger efter ansøgning, hvis det ud fra en konkret vurdering ikke forringer husets bevaringsværdi.
- Det indskrives, at der i villabebyggelsen ud over de allerede nævnte materialer tillades partier af andre materialer.
- Der indskrives en maksimal højde på carporte og garager på 4 m, dog kun 2,5 m i skelzone (2,5 m fra skel).
- Det indskrives, at solceller/solfangere på bygninger med skråtag skal placeres plant med tagfladen og på bygninger med fladt tag skal de placeres minimum 0,5 m fra tagkant og højst med en vinkel på 15 grader.
- § 5.3 ændres til: ”Parkeringsbælterne langs stamvejen jf. bilag 2, kan overgå til rekreativt grønt areal til områdets beboere, med kommunalbestyrelsens tilladelse.”

Lokalplanen blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 18. december 2014.

Siden lokalplanens vedtagelse har der været en løbende dialog med grundejerforeningen, som har fremkommet med en række spørgsmål til administrationen af lokalplanen. Der vedlægges til sagen, forvaltningens svar på grundejerforeningens spørgsmål af november 2016, samt referat fra efterfølgende møde den 27/4 2017 (bilag).

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanen opfylder sit formål og at der i kommunen er andre villa- og rækkehusområder uden lokalplan, som bør prioriteres.

Sager siden vedtagelsen af lokalplan 238

Siden vedtagelsen af lokalplan 238 har byggesagsafdelingen behandlet 16 sager vedrørende byggeri og lokalplan. Af disse har to sager ført til mindre dispensationer. Den ene dispensation omhandler en mindre dispensation til størrelsen på et skur i forbindelse med en carport. Den anden dispensation omhandler en mindre terrænregulering.

Høring af berørte parter

I forbindelse med kommunens behandling af byggesager høres berørte parter. Retspraksis foreskriver, at man kun er part, hvis man har en væsentlig individuel interesse. Hvis dette ikke er tilfældet, vil man som udgangspunkt ikke blive hørt. Den regel er med til at sikre både den der bygger, og den der måtte være part. Det kan være til ugunst for bygherren, hvis andre end parter høres, da det kan være uretmæssigt forsinkende/fordyrende for byggeriet.

Som Grundejerforening er man særlig høringsberettiget i forhold til Planlovens §20. Derfor vil grundejerforeningen blive naboorienteret, ved væsentlige dispensationer i forhold til den gældende lokalplan. Hvis der dispenseres for et forhold, som kommunen vurderer er af underordnet betydning, vil der ikke blive foretaget naboorientering.

Opsøgende tilsyn

Kommunen foretager ikke opsøgende tilsyn.

Opsummering

Det er forvaltningens vurdering, at den nuværende lokalplan 238 opfylder sit formål og sikrer områdets grønne præg og bevaringsværdier. Forvaltningen foretager høring i henhold til gældende lovgivning. Omfanget af høringer vil altid være en konkret vurdering. Forvaltningen ser ikke, at der bør ændres på nuværende praksis.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Ikke relevant.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Ophøjet til beslutningssag.

Besluttet, at det nye Byplanudvalg lader Lokalplan 238 indgå i prioriteringen af udarbejdet med lokalplaner.

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Bilag

Henvendelse fra Hvidegårdsparken

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag 238

Svar til Hvidegårdsparkens grundejerforening på spørgsmål om Lokalplan

Forvaltningens svar på spørgsmål i forhold til Lokalplan 238 fra Hvidegårdens grundejerforening

Referat - opsummering af møde med Hvidegårdsparkens grundejerforening 9

Oversigtskort

Punkt 9: Supercykelsti (Lyngbyruten) - Tilladelse efter kolonihaveloven, magelæg og udtagelse af forpagtet areal (Beslutning)

13.06.01-P20-2-19

Resume

Kommunalbestyrelsen har den 4. oktober 2018 godkendt, at supercykelstiens linjeføring flyttes til den østlige side af Helsingørmotorvejen mellem Jægersborgvej og Ermelundsstien. Som følge heraf skal supercykelstien på en strækning på ca. 160 meter mellem Helsingørmotorvejen og H/F Skovmosen etableres på areal ejet af Københavns Kommune. Forvaltningen forelægger sag om magelæg med Københavns Kommune, tilladelse efter kolonihavelovens § 4 samt udtagelse af areal af forpagtningskontrakten for Dyrehavegård som led i etablering af supercykelsti (Lyngbyruten).

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. magelægsaftalerne med Københavns Kommune godkendes,
2. forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse i henhold til kolonihavelovens § 4, stk. 1,
3. der udtages ca. 5.100 m² (inklusive det til brug magelægget, jf. indstillingspunkt 1, krævede areal) af forpagtningskontrakten for Dyrehavegård, idet de afledte økonomiske konsekvenser finansieres indenfor rammen af udlejningsområdet på aktivitetsområdet Ejendomme.

Sagsfremstilling

Magelæg med Københavns Kommune og tilladelse efter kolonihaveloven

Kommunalbestyrelsen har den 4. oktober 2018 (punkt 11 Placering og finansiering af supercykelsti Helsingørruten) godkendt, at supercykelstiens linjeføring flyttes til den østlige side af Helsingørmotorvejen mellem Jægersborgvej og Ermelundsstien. Som følge heraf skal supercykelstien på en strækning på ca. 160 meter mellem Helsingørmotorvejen og H/F Skovmosen etableres på areal ejet af Københavns Kommune. Forvaltningen har gennem længere tid været i dialog med Københavns Kommune om projektet og erhvervelse af arealet (matrikel 13AB og 13AC, begge Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby med et samlet tinglyst areal på 1.225 m²). Arealet er angivet med gult på vedlagte kort (bilag).

Arealet er beliggende langs H/F Skovmosen og har status som varigt kolonihaveområde. Forvaltningen har, udover Københavns Kommune (som ejer), været i dialog med Kolonihaveforbundet (som lejer) samt repræsentanter for H/F Skovmosen om projektet.

Ifølge kolonihavelovens § 4, stk. 1 må et varigt kolonihaveområde ikke nedlægges helt eller delvist uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Tilladelse må kun meddeles, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses andre steder i kommunen, og der inden området ryddes tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, der nedlægges (erstatningsareal).

Der er efter drøftelse med Københavns Kommune enighed om, at erstatningsareal kan tilvejebringes ved magelæg med et af Lyngby-Taarbæk Kommune ejet tilstødende areal på 1.225 m² beliggende på den østlige side af H/F Skovmosen (del af matr. nr. 13AI, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby). Arealet er angivet med blå på vedlagte kort (bilag). Arealet fremstår som beplantningsbælte og er omfattet af fredning (Ermelundsfredningen) og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven samt fortidsmindebeskyttelse efter museumsloven. Magelægget vil ikke medføre ændringer i arealets anvendelse/tilstand, dog vil den matrikulære ændring kræve dispensation fra museumslovens § 29e (Slots- og Kulturstyrelsen).

Forvaltningen bemærker, at også det areal, Lyngby-Taarbæk Kommune overtager, er underlagt fortidsmindebeskyttelse, fredning (Ermelundsfredningen) og beskyttelseslinjer. Der vil også for dette areal skulle søges dispensation efter

museumslovens § 29e, ligesom forvaltningen vurderer, at den fysiske anlæggelse af supercykelstien vil kræve dispensation/tilladelse fra flere lovgivninger. Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed i forhold til fortidsmindebeskyttelsen, mens Fredningsnævnet er dispenserende myndighed i forhold til Ermelundsfredningen. Forvaltningen vil fremlægge særskilt sag herom.

Der er enighed om, at magelægget kan gennemføres uden offentligt udbud, da salg sker til en anden kommune, jf. udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 1. Arealerne overdrages som de er og forefindes. Der er enighed om, at arealernes værdi fastsættes gensidigt til kr. 0 under hensyntagen til arealernes status som henholdsvis vejareal og fredet areal. Magelægget er betinget af matrikulær berigtigelse, opnåelse af nødvendige tilladelser/dispensationer samt godkendelse fra henholdsvis Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune og Kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Arealet, som overdrages til Københavns Kommune, indgår i forpagtningsaftalen for Dyrehavegård. Forvaltningen vil foranledige arealet udtaget af forpagtningen, jf. nedenfor og indstillingspunkt 3.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles tilladelse efter kolonihavelovens § 4, stk. 1, da etablering af supercykelstien vurderes at udgøre et relevant samfundsmæssigt hensyn. Det indgår i vurderingen, at det areal, der ønskes disponeret over, allerede er udlagt til vejareal og fungerer som adgangsvej til Haveforeningen Skovmosen via offentlig sti fra Stenrødegaard. Der nedlægges ikke haveareal/havelodder, bygninger m.v., og selve haveområdet vil blive bevaret. Der foretages i begrænset omfang træfældning og beskæring af beplantning af hensyn til trafikikkerhed og for at sikre oversigtsforholdene, herunder ved ind-/udkørsel til haveområdet. Arealet vil blive matrikulært udskilt til offentlig sti, og vil fortsat fungere som adgangsvej til H/F Skovmosen.

På baggrund af ovenstående peger forvaltningen på, 1) at Kommunalbestyrelsen godkender gennemførelsen af magelæg på de i vedlagte aftaler angivne vilkår (bilag), og 2) at Kommunalbestyrelsen bemyndiger forvaltningen til at meddele tilladelse i henhold til kolonihavelovens § 4, stk. 1.

Udtagelse af areal af forpagtningskontrakten for Dyrehavegård

Som følge af kommunalbestyrelsens beslutning af 4. oktober 2018 om supercykelstiens linjeføring skal supercykelstien på en strækning langs Garderhøjfortet etableres på areal, der er omfattet af forpagtningskontrakten for Dyrehavegård. Der skal inddrages i alt ca. 3.832 m² fra forpagtningen som angivet på vedlagte kort (bilag). Arealet har karakter af randzoneareal mod Helsingørmotorvejen.

Indregnet de ca. 1.225 m² til brug for magelægget, jf. ovenfor, vil der samlet være behov for at disponere over ca. 5.100 m² (oprundet) af det bortforpagtede areal til etablering af supercykelstien.

Kommunen er i henhold til forpagtningskontraktens punkt 1 berettiget til at udtage arealer, som kommunen måtte ønske at disponere over mod erstatning for eventuelle afholdte udgifter og udført arbejde på arealerne efter nærmere angivelse og forholdsmæssig nedsættelse af forpagtningsafgiften. Kommunen er berettiget til at udtage op til halvdelen af det bortforpagtede areal. Kommunen har indtil videre udtaget areal svarende ca. 43 % af det oprindeligt bortforpagtede areal, og udtagelse af de ca. 5.100 m² kan dermed rummes inden for forpagtningskontrakten. Forvaltningen har været i dialog med forpagter om udtagelsen af de relevante arealer.

Forvaltningen peger på, at der udtages i alt ca. 5.100 m² til brug for etableringen af supercykelstien, idet de deraf afledte økonomiske konsekvenser håndteres som nærmere beskrevet i økonomiafsnittet.

I 2022 forventes supercykelsti projektet overdraget til kommunens center for arealer og ejendomme, som står for detailprojektering og anlæg. Se vedlagte kort for overblik Lyngbyrutens stiføring (bilag). Stien forventes færdiganlagt i 2023.

Lovgrundlag

Lov nr. 790 af 21. juni 2007 om kolonihaver, lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v., lov nr. 358 af 8. april 2014 om museer, lov 240 af 13. marts 2019 om naturbeskyttelse, lov nr. 47 af 15. januar 2019 om kommunernes styrelse, § 68, samt bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Forpagtningskontrakt for Dyrehavegård af 25. april 2013.

Økonomi

Forpagtningsafgiften på udlejningsområdet på aktivitetsområdet Ejendomme nedsættes forholdsmæssigt med det udtagne areal med 0,75 kr. pr. m2 svarende til 3.825 kr. ved udtagelse af 5.100 m2. Forvaltningen peger på, at budgettet finansieres indenfor rammen.

Der skal i henhold til forpagtningskontrakten ydes erstatning for eventuelle afholdte udgifter i forbindelse med udtagelse af arealer. De berørte arealer er ikke udlagt til landbrug, og forpagter har bekræftet, at der ikke har været afholdt udgifter til såning m.v. efter forpagtningskontraktens bestemmelse. Udtagelsen af de 5.100 m2 udløser derfor ikke erstatning efter forpagtningskontrakten.

Der betales ikke købesum for de arealer, der indgår i magelægget, da der er enighed med Københavns Kommune om, at arealernes værdi gensidigt kan fastsættes til kr. 0. Udgifter til landinspektør samt øvrig berigtigelse af magelægget afholdes inden for rammen af anlægsprojektet "Supercykelsti Helsingørruten."

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler pkt. 2

Beslutning

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Ad 2) Anbefalet.

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Bilag

Visualisering til sagsfremstilling magelæg Helsingørruten

Kortbilag - magelægsarealer

Mageskifteaftale KK areal inkl. bilag 1-3

Mageskifteaftale LTK areal inkl. bilag 1-4

Punkt 10: Klampenborgvej 177 - Vejdirektoratets materielgård (Beslutning)

02.34.02-P19-359-21

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om renovering af Vejdirektoratets materielgård. Renoveringen vil bestå i at nedrive alle eksisterende bygninger og opføre nyt. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanen. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige dispensationer fra lokalplanen.

Sagsfremstilling

Vejdirektoratets materielgård er placeret på Klampenborgvej 177. Vejdirektoratet ønsker at optimere pladsens anvendelse, højne sikkerheden, begrænse drift og vedligeholdelse samt gøre pladsen mere tidssvarende i forhold til arbejds gange på stedet.

Materielgården anvendes til driften af Vejdirektoratets vintertjeneste. Om sommeren fungerer materielgården som oplag af vintermateriel samt service og vedligeholdelse af materiel. Vejdirektoratet ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse og etablere en ny og mere tidssvarende.

Den nye bebyggelse består i ny salthal, mandskabs-teknikbygning, lagetank og overdækket vaskeplads. Herudover vil støjafskærmningen blive erstattet af nyt vedligeholdelsesfrit støjhegn samt ny belægning og belysning (bilag).

Det ansøgte afviger fra den gældende lokalplan 15's bestemmelser vedrørende placering, højde og materialevalg.

Ny salthal på 710 m² placeres på den nordlige del af ejendommen. Facader og tag beklædes med fibercement-bølgeplader i sort. Bygningens højde er til kip 9,7 m over terræn svarende til kote 43.90.

Mandskabs- og teknikbygning på 31 m² placeres på den syd-østlige del af ejendommen. Facader udføres i plan fibercement i sort/antracit grå og tag med sort tagpap. Bygningen har en højde på maks. ca. 3 m.

Eksisterende støjhegn og trådhegn nedrives og erstattes af nyt vedligeholdelsesfrit støjhegn. Mod motorvejen vil hegnet have en højde på 3,5 m og mod øst en højde på 2,5 m. Ved indkørslen fra Klampenborgvej etableres ny automatisk port.

Derudover indeholder ansøgningen: (Bilag, eksempler på ønsket udformning)

- Ny betonelementlagettank. Tanken har en diameter på 9,5 m og en elements højde på 4,1 m, tankvolumen vil være 290 m³ og med dug som overdækning. Vaskeplads til rengøring af saltspredere og snepløve etableres med vasketårn og en overdækning på ca. 50 m² placeret i nærheden af mandskabs- og teknikbygningen (syd-øst).
- Ny læsserampe til pålæsning af salt på saltspredere. Rampen har en højde på ca. 1,5 m over terræn.
- Belysning og kamera, pladsbelysningen vil blive udført med 6-10 m høje master. Projektører bliver med vandretliggende optik, for at minimere blænding til omgivelserne. Indkørslen belyses af 6 m høj mast med

vejarmaturer, som orienteres væk fra den tilstødende bebyggelse. Der etableres i alt 22 lysmaster, (6 stk. på 6 m, 15 stk. på 10 m, 1 stk. på 8 m). Derudover placeres 7 kameraer på 6 m høje master rundt på ejendommen.

- Den eksisterende belægning renoveres og der etableres belægningssten i den vestlige del af pladsen, hvor der skal være opbevaring af saltspredere.

Lokalplanen fastsætter følgende:

§ 5.2 Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede plan nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

§ 5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige kote 41,00.

§ 6.2 Facader skal udføres af grå eternitbeklædningsplader med listeinddeling, eller af træbeklædning i en farve, der efter kommunalbestyrelsens skøn harmonerer med omgivelserne.

§ 6.3 Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen, skal tage dækkes med grå bølgeeternitplader, eller med sort eller gråt tagpap.

§ 7.2 Der skal etableres en støjskærm i en udstrækning og med en placering som angivet på plan nr. 2. Skærmen skal gives en højde af 2,50 m over den sideløbende interne vejs niveau og udføres som et tæt træhegn af trykimprægneret træ med en fladevægt større end 20 kg/m².

§ 7.3 Belysning af området må kun udføres efter Kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger.

Forvaltningens vurdering

Der er udarbejdet støjnotat (bilag), der viser at støjen med den nye bebyggelse og støjhegn ikke ændres i forhold til eksisterende forhold. Støjen i området er høj varierende fra 68,8-70,5 dB målt i udkanten af Hvidegårdsparken. Forvaltningen har således ingen bemærkninger til de støjmæssige forhold.

I det der er tale om etablering af ny belysning på pladsen vil forvaltningen have særligt fokus på, at denne ikke medfører unødigt blænding for omgivelserne. Forvaltningen foreslår derfor, at ansøger yderligere beskriver påvirkningen på omgivelserne i forbindelse med sagsbehandlingen, og at der i kommende byggetilladelse stilles særlige vilkår for belysning og kameraernes placering.

Lovgrundlag

Lokalplan 15 §§ 5.2, 5.4, 6.2, 6.4, 7.2 og 7.3

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Godkendt, idet der stilles krav om begrønning på støjskærmen op imod Hvidegårdsparken.

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Bilag

Ansøgning

Lokalplan 15 Kortbilag 2

Foto visende ønskede løsninger

Oversigtskort

Punkt 11: Furesøvej 7 - Dispensation fra lokalplanens regler om arealstørrelse indenfor specifikke zoner til udstykning (Beslutning)

01.04.00-P19-17-21

Resume

Ejendommen Furesøvej 7 ønskes udstykket i tre ejendomme, hvilket er muligt efter bestemmelserne i lokalplan 195. Der ønskes dog en udformning af ejendommene, som medfører behov for dispensation fra lokalplanen. Gennemført naboorientering har medført indsigelser. Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til den ansøgte udstykning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra § 4.1 i lokalplan 195 til den ansøgte udstykning.

Sagsfremstilling

Ejendommen

Ejendommen har et grundareal på 3.747 m² heraf vejareal på 0 m². Eksisterende énfamiliehus på ejendommen har ifølge BBR et etageareal på 254 m². Derudover er der ifølge BBR opført drivhus på 34 m², carport på 81 m² og udhuse på i alt 14 m² på ejendommen.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i delområde 7 i lokalplan 195, som i § 4.1 fastsætter:

1. at inden for delområde 1, 3, 5 og 7 skal grundstørrelsen pr. bolig som minimum være 900 m² eksklusivt vejareal.
2. at for boligejendomme inden for delområde 7, der afgrænses af Furesøen, jævnfør "det skraverede areal" på kortbilag 4E i lokalplanen (bilag), gælder uanset punkt 1, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 1.200 m² eksklusivt vejareal.

Dette betyder, at minimumsgrundstørrelsen ikke kan opnås ved at medregne areal fra den anden side af zonegrænsen mellem den del, der er beliggende mod Furesøvej og den del, der afgrænses af Furesøen (søzonen).

Ejendommen er omfattet af søbeskyttelses- og skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17 beliggende 25 m øst for ejendommens skel mod Furesøen.

Ansøgning

Geopartner Landinspektører ansøger på vegne af ejendomsejer om godkendelse af udstykning af ejendommen i tre ejendomme (bilag) på henholdsvis 1.647 m² (parcel 1), 1.200 m² (parcel 2) og 900 m² (parcel 3). Ansøger oplyser, at ved udformning af det ansøgte udstykningsforslag er det forudsat, at godkendelse af udstykningsforslaget sker på følgende vilkår:

- at de to koteletben samt stien til søen sikres mod byggeri ved tinglysning af forbud mod byggeri
- at bygningerne noteret med "nedrives" på måleblad (ansøgningens bilag 1) nedrives
- at beplantning indeholdt i landskabsplan (ansøgningens bilag 2) etableres.

Ansøger begrundet det ansøgte udstykningsforslag med, at det effektivt understøtter de planlægningsmæssige hensyn i lokalplanen, idet det giver mulighed for:

- at bevare den eksisterende beboelsesbygning. Bygningen er placeret længere tilbage på grunden end bygninger på omkringliggende ejendomme og det mulige byggefelt i henhold til lokalplanen. Bygningen er lavere end tilladt og lavere end omkringliggende bygninger samt fremstår i mørke, matte farver, der ikke ses tydeligt fra vandsiden
- at bevare eksisterende beplantning omkring eksisterende beboelsesbygning samt at etablere landskabsplanen. Herved fremtræder kyststrækningen med en mere sammenhængende grøn karakter, ligesom bebyggelse sløres
- at fastholde større grunde mod Furesøen
- at sikre smallere bygninger og større byggeafstand (11 m) mellem bygninger på ejendommene i søzonen (grundet stien til Furesøen og lokalplanens § 6.1.3).

samt at udstykningsforslaget:

- indebærer sædvanlige og passende grunde i forhold til nærområdets øvrige ejendomme
- er indrettet i overensstemmelse med kommunens tidligere tilkendegivelser i forbindelse med tilblivelsen af lokalplan 195 om mulighed for udstykning
- er den bedste planlægningsmæssige løsning til opfyldelse af lokalplanen. Alternative udstykninger, som umiddelbart overholder bestemmelserne i lokalplan 195 (ansøgningens bilag 3), vil i forhold til det ansøgte udstykningsforslag blandt andet indebære
 - mulighed for bredere bebyggelse og mindre afstand mellem bebyggelse på ejendommene mod Furesøen
 - reduceret mulighed for at bevare eksisterende beplantning og etablere beplantning efter landskabsplanen
 - konkret og væsentligt værdispil ved nedrivning af alle eksisterende bygninger

Naboorientering

Der er gennemført naboorientering af nærmeste naboejendomme (Furesøvej 5A, 5B, 9 og 17A) og Virum Grundejerforening. Naboorienteringen har medført indsigelser fra Furesøvej 9 og 17A samt fra en række grundejere, som ikke var omfattet af naboorienteringen (bilag). Ansøger (ejer af Furesøvej 7) er partshørt og er ikke enig i indsigelserne (bilag). Forvaltningen har udarbejdet et indsigelsesnotat, som indeholder resume af indsigelserne, ansøgers og forvaltningens bemærkninger inddelt i følgende emner (bilag):

1. Udstykning og dispensation til udstykning i strid med lokalplan 195
2. Nedlæggelse af § 14-forbud for at forhindre udstykning
3. Bevaringsværdig bygning, som ikke bør tillades nedrevet
4. Udstykning i strid med servitutter
5. Partsstatus og officialprincip ikke iagttaget
6. Skelafstand, byggefelter med mere
7. Forringelse af udsigt, ejendomsspekulation med mere

Selve indsigelserne til emne 1 - 3 uddybes i det nedenstående grundet deres væsentlighed. Der henvises i øvrigt til indsigelsesnotatet.

- Indsigelsesemne 1 - Udstykning og dispensation til udstykning i strid med lokalplan 195 - går på, at:

Den ansøgte udstykning vil være i modstrid med principper og hensyn i lokalplan 195 samt det grundlæggende ønske i plangrundlaget om at sikre en kyststrækning med sammenhængende skovklædt karakter og områdets landskabelige og grønne karakter (formål § 1.1). Der må ikke meddeles dispensation i strid med lokalplanens principper.

Virkemidlerne for at sikre dette formål er blandt andet regulering af grundstørrelser og udstykninger. Derfor må § 4.1 med bestemmelser om udstykning, grundstørrelser og herunder krav til størrelsen af søzoneareal betragtes som en del af

lokalplanens principper, da dette skal understøtte lokalplanens formål om en særlig udformning af området omkring Furesøen.

Både områdets landskabskarakter og grønne karakter udgør en del af områdets store kvaliteter. Dette sikrer, at området også i fremtiden vil være et attraktivt boligområde. Hvis dispensationsansøgningen imødekommes vil det i fremtiden betyde smallere grunde og derved flere ejendomme og byggerier på kyststrækningen, hvilket igen vil betyde, at områdets landskabskarakter og grønne karakter svækkes og mindskes direkte i strid med lokalplanen.

- Indsigelsesemne 2 - Nedlæggelse af § 14-forbud for at forhindre udstykning - idet det menes, at:

Lokalplanligt i medfør af planlovens § 19, stk. 2 grundet modstrid med intensionerne i planlægningen og beskyttelsesværdige kyst- og skovhensyn og videregående afvigelser. Parcel 2 indeholder kun 854 m² søzoneareal, hvor kravet er mindst 1.200 m² og parcel 3 indeholder kun 676 m² beliggende inden for zonen mod Furesøvej, hvor kravet er mindst 900 m².

Eksisterende bevaringsværdig beboelsesbygning bør sikres mod nedrivning ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Lokalplanligt i medfør af planlovens § 13, stk. 2 grundet det samlede projekts størrelse/volumen - et større antal grunde udstykkes og stort etageareal kan opføres.

Berigtigelse af servitut fra 1925, der er forkert aflyst med lokalplan 195.

- Indsigelsesemne 3 - Bevaringsværdig bygning - går på, at:

Kommunen bør være tilbageholdende med at tillade nedrivning af en bygning med bevaringsværdi på 4, der ikke er udpeget som bevaringsværdig gældende lokalplan, idet bygninger med bevaringsværdi 4 er bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie mv. er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Forvaltningens vurdering

Efter udarbejdelse af indsigelsesnotatet er der indkommet yderligere indsigelser til sagen (bilag). Forvaltningen vurderer ikke, at disse tilfører nyt til sagen.

Nedenstående afsnit omhandler forvaltningens vurdering af, hvilke dele af ansøgningen, der kræver dispensation og herefter vurderes indsigelsesemnerne 1-7 individuelt.

Dispensationen omfatter:

Den ansøgte udstykning kræver efter forvaltningens vurdering dispensation fra § 4.1 i lokalplan 195, idet:

- Parcel 3 på 900 m² har 676 m² beliggende inden for zonen mod Furesøvej, hvor kravet er mindst 900 m²
- Parcel 2 på 1.200 m² har 854 m² beliggende inden for søzonen, hvor kravet er mindst 1.200 m²

Parcel 1 på 1.647 m² har 1.331 m² beliggende søzonen og kræver derfor ikke dispensation fra § 4.1.

Vurdering af indsigelsesemne 1 - I strid med lokalplan 195:

Formålet med lokalplan 195 er blandt andet at sikre områdets landskabelige og grønne karakter samt at sikre det eksisterende skovareal og skovbælte mod Furesøen. Lokalplanen udlægger ikke skovbælte i delområde 7, da området har en fladere skrænt og en mere åben karakter. Derfor er § 4.1 med hensyn til udstykninger og grundstørrelser inden for delområde 7 ikke en del af lokalplanens principper i forhold til sikring af en mere sammenhængende skovklædt kyststrækning. I forhold til sikring af områdets grønne karakter fastsætter lokalplanen bestemmelse om, at hegn i nabo- og vejskel skal være levende på ejendomme beliggende i søzonen.

Der er med vedtagelsen af lokalplan 195 er taget konkret stilling til og med de fastsatte arealzonekrav i § 4.1 givet mulighed for udstykning af Furesøvej 7 i tre ejendomme.

Den ansøgte udstykning vurderes at opfylde lokalplanens planlægningsmæssige hensyn i samme grad, som udstykninger, der umiddelbart kan gennemføres efter lokalplanen, og afvigelserne fra lokalplanens bestemmelse om fordelingen af zonearealerne vurderes ikke at være planlægningsmæssige væsentlige eller i strid med lokalplanens principper. Den ønskede udformning af ejendom i 2. række fra Furesøen med direkte adgang til Furesøen kan genfindes andre steder inden for lokalplan 195.

Forvaltningen vurderer derfor, at dispensation fra § 4.1 til ansøgt udstykning kan meddeles og ikke vil være i strid med hensynene bag lokalplanen og dennes principper.

Vurdering af indsigelsesemne 2 - Nedlæggelse af § 14-forbud:

Lokalplan 195 giver mulighed for udstykning af Furesøvej 7 i tre ejendomme. Ansøgt udstykning afviger ikke nævneværdigt i forhold til udstykning, der er umiddelbart tilladt efter lokalplanen. Der er derfor ikke lokalplanpligt efter planlovens § 19, stk. 2.

Bygningen på Furesøvej 7 rummer ikke arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, der medfører, at hel eller delvis nedrivning bør forhindres ved nedlæggelse af § 14-forbud og udarbejdelse af ny lokalplan.

Hverken antal nye boligejendomme, grundstørrelser eller muligt etageareal vurderes at være af en størrelsesorden, der medfører lokalplanpligt efter planlovens § 13, stk. 2.

Forvaltningen vurderer, at den omtalte servitut er aflyst korrekt og dermed bortfaldet.

Vurdering af indsigelsesemne 3 - Bevaringsværdig bygning:

Der er under udarbejdelsen af lokalplan 195 foretaget en konkret vurdering af alle bygninger med bevaringsværdi 1-4. Det blev vurderet, at bygning på Furesøvej 7 (bevaringsværdi 4) ikke rummede så store arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, at bygningen skulle udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen eller tildeles en højere bevaringsværdi. Forvaltningen har på den baggrund vurderet, at tilladelse til delvis eller hel nedrivning vil kunne meddeles.

Vurdering af indsigelsesemne 4 - Servitutter:

Forvaltningen vurderer, at de omtalte servitutter er bortfaldet.

Vurdering af indsigelsesemne 5 - Partsstatus og officialprincip:

Forvaltningen vurderer, at naboejendommene ikke er parter i sagen om udstykning. Derfor ikke sket partshøring efter forvaltningsloven, men orientering efter planloven. Det skal bemærkes, at der ikke herved er taget stilling til, om naboejendommene vil kunne anses for parter efter forvaltningsloven i forbindelse med myndighedsbehandling af eventuelle efterfølgende byggerier. Med hensyn til kommunens pligt til at iagttage officialprincippet, er det forvaltningens vurdering, at sagen er tilstrækkeligt oplyst til, at der kan træffes beslutning i forhold til § 4.1 i lokalplan 195.

Vurdering af indsigelsesemne 6 - Skelafstand med mere:

Det er forvaltningens vurdering, at udstykningsforslaget under forudsætning af gennemførelse af beskrevet nedrivning overholder lokalplan 195 (på nær § 4.1) - også i forhold til afstand til naboskel, Bygningsreglement 2018 - også i forhold til koteletben samt medfører passende grunde og byggefelter.

Vurdering af indsigelsesemne 7 - Forringelse af udsigt med mere:

Forhold, som ikke lovligt kan indgå i kommunens behandling af en ansøgning om udstykning:

- Betragtninger om eventuelt kommende byggerier herunder placering og højder, idet dette er underlagt selvstændig myndighedsbehandling
- Forringelse af udsigt er ikke et hensyn, der kan varetages efter bygge- og planlovgivningen med mindre, at udsigt er beskyttet ved bestemmelser i lokalplan, og det er ikke tilfældet i lokalplan 195
- Forringelse af herligheds- og ejendomsværdi samt ejendomsspekulation, økonomisk vinding og lignende er ikke hensyn, der kan varetages efter bygge- og planlov
- Ejerforhold, forhold omkring Furesøvej 5A og 5B, spekulationer om motiver og hensigter, badebroer med mere

Forvaltningens øvrige bemærkninger

Forvaltningen skønner, at der ikke er hjemmel i lokalplan 195 til at stille vilkår om etablering af beplantning efter beplantningsplan i forbindelse med meddelelse af dispensation fra § 4.1 i lokalplan 195 til udstykning, idet lokalplanen kun har bestemmelser om hegning i skel (levende) og ikke udlægger skovbælte i delområde 7. Beplantningsplan i delområde 7 er alene aktuel ved dispensationsansøgninger til byggeri i to fulde plan.

Lovgrundlag

Lokalplan 195

Byggeretten i Bygningsreglement 2018, §§ 170 - 181.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. november 2021

Udsat, med henblik på afklaring af en række spørgsmål fra udvalget.

Bemærkninger modtaget i forvaltningen i perioden 4. – 9. november 2021 er vedlagt (bilag).

Martin Vendel Nielsen (C) havde meldt afbud. I stedet deltog Richard Sandbæk (C).

Supplerende sagsfremstilling

I forlængelse af Byplanudvalgets udsættelse af sagen, har forvaltningen indhentet advokatudtalelse fra Horten Advokater (bilag).

Horten anfører, at det er utvivlsomt, at Furesøvej 7 kan udstykkes med overholdelse af de begrænsninger, der følger af lokalplanen, altså at grunden principielt kan udstykkes uden dispensation fra lokalplanen. Forvaltningen har vedlagt et nyt bilag, med illustrationer fra ansøgningen, der viser den ønskede udstykning, samt to alternative udstykninger, som ansøger mener kan udføres uden dispensation.

Horten vurderer på linje med forvaltningen, at den ansøgte udstykning kræver dispensation fra § 4.1 i lokalplan 195, og at det er muligt at dispensere til den ansøgte udstykning, idet dispensationen ikke vil være i strid med lokalplanens formål eller principper.

Hortens fortolkning er dog anderledes end forvaltningens, idet Horten lægger vægt på bestemmelsens ordlyd fremfor kortbilag 4E. Horten vurderer, at § 4.1 naturligt skal fortolkes på den måde, at ejendomme i delområde 7, som har matrikelskel mod Furesøen, som minimum skal være 1.200 m². Dette betyder, at det kun er parcel 3, som kræver dispensation fra § 4.1, idet parcel 3 er på 900 m².

Horten vurderer, at denne afvigelse er mindre væsentlig. Der lægges vægt på, at størstedelen af parcel 3 herunder den bebyggelige del af parcellen vil være beliggende ud mod Furesøvej - grænsende til begge sider mod ejendomme, der i overensstemmelse med områdets planlægning i øvrigt, alene skal være mindst 900 m². Dispensation til ansøgt udstykning vil således ikke medføre en forrykkelse i områdets udtryk, som fastlagt ved lokalplanens overordnede disponering af ejendomsstørrelser med store ejendommen ned mod søen, og mulighed for mindre ejendomme mod Furesøvej. Derudover kan der ikke etableres bebyggelse på den del af parcel 3's areal, som afgrænses mod Furesøen.

Denne fortolkning medfører dog, at § 6.1.3 i lokalplan 195 - bebyggelse ikke må opføres nærmere naboskel end 5 m - vil gælde for alle tre udstykkede parceller, idet de alle må anses som ejendomme, der afgrænses mod Furesøen. Dette betyder, at ansøgt bevarelse af eksisterende beboelsesbygning på parcel 1 og eksisterende garage på parcel 3 samt ny bebyggelse på parcel 3 og på den bagerste del af parcel 2 vil kræve dispensation fra § 6.1.3.

Horten vurderer, at det er muligt at dispensere fra § 6.1.3 til gennemførelse af den ansøgte udstykning, eksisterende garage og fremtidig bebyggelse på parcel 3, idet det primære hensyn bag bestemmelsen er at sikre landskabet nærmest Furesøen mod tæt bebyggelse, som kan forringe den landskabelige værdi af kyststrækningen set fra søsiden, og at lokalplanen ikke fastlægger et tilsvarende hensyn for så vidt angår bebyggelse, der etableres mod Furesøvej. I forhold til eksisterende beboelsesbygning på parcel 1, vurderes en dispensation ikke at ville påvirke den landskabelige værdi set fra Furesøen, idet der er tale om en eksisterende bygningsbredde, der ikke øges på grund af dispensationen.

Forvaltningen skal bemærke, at endelig vurdering af, om der kan dispenseres fra § 6.1.3 skal foretages på baggrund af en konkret ansøgning om byggeri.

Ejer har fremsendt forslag til servitut, som forpligter ejer til at etablere den landskabsplan, som er vedlagt ansøgningen om udstykning, sikre at fremtidigt bebyggelse skal udføres i mørk nuance og at trapper til areal ved Furesøen lægges ind i skrænten mv.

Efter udvalgesmøde den 10. november 2021 har forvaltningen modtaget yderligere bemærkninger fra ejer af Furesøvej 7 (bilag) og fra advokat for gruppe af grundejere (bilag).

Ny indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles dispensation fra § 4.1 i lokalplan 195 til ansøgt parcel 3 på 900 m²
2. der meddeles dispensation fra § 6.1.3 i lokalplan 195 til, at:
 - a. eksisterende boligbebyggelse på parcel 1 kan placeres som ansøgt (mindst 2,5 m) fra nyt skel mod parcel 1
 - b. eksisterende garage på parcel 3 kan placeres som ansøgt (2,5 m) fra nyt skel mod parcel 2
3. forvaltningen under forudsætning af, at øvrige bestemmelser i lokalplan 195 og bygningsreglementet overholdes, bemyndiges at kunne meddele dispensation fra § 6.1.3 i lokalplan 195 til, at:
 - a. fremtidig boligbebyggelse på parcel 3 kan placeres indtil 2,5 m fra naboskel
 - b. fremtidig sekundær bebyggelse på parcel 3 kan placeres i naboskel
4. udvalget beslutter, om der ønskes tinglysning af servitut angående beplantning, farvenuance på bygninger og placering af trapper.

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Afstemning om ad 1)

For: 0

Imod: 4 (3(C), 1(F)).

Undlader: 2 (1(A), 1(B)).

Ad 1) Afvist.

Et samlet udvalg konstaterer, at grunden kan udstykkes, men at det konkrete projekt kræver en dispensation.

Flertallet finder, at der kan gennemføres en udmatrikulering uden dispensation, der lever bedre op til intentionerne i lokalplan 195.

Ad 2-4) Bortfalder jf. afvisning af pkt. 1.

Yderligere henvendelser frem til den 30. november 2021 er vedlagt (bilag).

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Bilag

Kortbilag 4E lokalplan 195

Ansøgning Furesøvej 7

Indsigelser pr. 11.10.2021

Bemærkninger fra ansøger pr. 11.10.2021

Indsigelsesnotat

Indsigelser modtaget efter 11.10.2021

Oversigtskort

Bemærkninger 4.-9. november 2021 kl. 14.00 Furesøvej 7

Horten - Vurdering vedr. Lokalplan 195

Udstykningsmuligheder Furesøvej 7

Bemærkninger fra 10.-23. november 2021 kl. 14.00

Bemærkninger fra 24.-26. november 2021

Bemærkninger mellem 26. og 30. november 2021

Punkt 12: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til kommende møde:

- Paul Fennebergs Allé 20 - H.C.Ørsted Gymnasiet - boldbur
- Ulrikkenborg Alle 53 - Udstykning og bebyggelse
- Opsætning af bydelsskilt (Taarbæk)
- Taarbæk Strandvej 47B - Etageantal, hævet opholdsareal
- Kanalvej 7 - Udvidelse af Quantum Lab

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Taget til efterretning.

Silas Mudoh (A) var fraværende.

Punkt 13: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

Sagsfremstilling

1. Dialog med Microsoft om udvidelse af Quantum Lab

Forvaltningen er i dialog med Microsoft, der har planer om at udvide deres Quantum Lab, der pt. holder til på Kanalvej 7 i en bygning ejet af Danica. Microsoft undersøger dels en ombygning af Danicas bygning, der vil give mere plads til Quantum Lab, dels andre placeringer i Lyngby. Forvaltningen forventer til januar 2022 at fremlægge en sag om udvidelse af Quantum Lab for Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 1. december 2021

Taget til efterretning.

Silas Mudoh (A) var fraværende.