

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 05-10-2017

Mødedato Torsdag d. 05. oktober 2017 kl. 09:00

Mødested Udvalgsværelse 1 Ekstraordinært møde

Indholdsfortegnelse

Genforelæggelse: Forhøring Firskovvej 14-20 m.fl. - behandling af høringssvar og plangrundlag (B 3

Punkt 1: Genforelæggelse: Forhøring Firskovvej 14-20 m.fl. - behandling af høringsvar og plangrundlag (Beslutning)

01.02.03-P16-3-17

Resume

FOG ønsker at etablere et nyt byggecenter, der samler dele af virksomhedens aktiviteter på Firskovvej 14-20 og Nørgaardsvej 40. Det er en forudsætning for en realisering af projektet, at der udarbejdes et nyt plangrundlag. Kommunalbestyrelsen vedtog den 6. april 2017 at sende et forhøringsmateriale i 4 ugers offentlig høring. Denne sag indeholder et overblik over de indkomne høringsvar, og forvaltningens forslag til plangrundlag for kommende forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. høringsnotatet og de foreslåede anbefalinger til det videre planarbejde godkendes,
2. plangrundlag for kommuneplantillæg og lokalplanen godkendes.

Supplerende indstilling Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen den 5. oktober 2017

3. Plangrundlaget suppleres med bilag til grundlagsmateriale af 28. september 2017
4. Plangrundlaget suppleres med mulighed for boliger i kommuneplanramme A.

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en ansøgning fra FOG, som ønsker at etablere et nyt byggemarked, der samler dele af virksomhedens aktiviteter på Firskovvej 14-20 (matr. 5 sm m.fl. Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby) og Nørgaardsvej 40 (matr. 5 pq Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby). Projektet omfatter etablering af et moderne byggemarked med Drive-in og salg af udvalgsvarer/særligt pladskrævende varegrupper samt mulighed for at etablere kontorer og evt boliger. Byggeriet ønskes etableret som en kombination af bevaring af eksisterende bygninger og etablering af ny bebyggelse. Derudover ønsker FOG mulighed for at opføre en ny, bynær boligbebyggelse med mulighed for en mindre andel kontorerhverv på Nørgaardsvej 40 i tilknytning til de eksisterende boliger på Nørgaardsvej 34A-G samt kontor- og undervisningsfaciliteter på Nørgaardsvej 30-32. Ændringerne forudsætter udarbejdelse af et nyt forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for området.

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 6. april 2017 forhøringsmateriale, som efterfølgende har været sendt i 4 ugers høring fra den 7. april til den 5. maj 2017. Der er i løbet af høringen indkommet 10 forskellige høringsvar, heraf ét høringsvar underskrevet af 26 husstande i boligområdet syd for projektområdet. Høringsvarene er refereret og kommenteret i høringsnotatet (bilag). Kommunen har endvidere modtaget ét høringsvar efter fristens udløb, som er medtaget i notatet.

Høringsvar - Hovedpunkterne

Hovedparten af høringsvarene kommer fra beboere i de tilstødende boligområder syd for projektområdet. Beboerne er bekymrede for, at den kommende bebyggelse vil opleves for højt og massivt i forhold til de omkringliggende boligområder, og at der vil være indblik- og skyggegener fra det nye byggeri til den eksisterende villabebyggelse. Beboerne ønsker at friholde det rekreative, grønne moseareal øst for området for bebyggelse. Enkelte ytrer ønsker om at bevare de eksisterende træer og beplantning mellem villaerne og lokalplanområdet. Endelig er enkelte bekymrede for, at der som følge af en fortætning og omdannelse af området kan komme øget parkeringspres på villaområdets veje.

Enkelte beklager, at der ikke er lavet en samlet strategi for, hvordan hele Firskovvej skal udvikle sig som grundlag for lokalplanarbejdet. Andre ser lokalplanen som en kick-starter for en kommende helhedsplan for området, og ser frem til at indgå i det videre arbejde med helhedsplanen.

Kommunen har også modtaget et høringssvar fra Hovedstadens Lokalbane, som omhandler hegning, afvanding, frirumsprofil, lys og støj i forhold til den fremtidige jernbanedrift.

Se i øvrigt høringsnotatet (bilag), som indeholder et kort resume af høringssvarene, forvaltningens bemærkninger samt anbefalinger til det videre arbejde med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Plangrundlag - kommuneplantillæg

Forvaltningen foreslår, at det kommende kommuneplantillæg udlægger to nye rammer, i det kommende beskrevet som A og B (bilag).

Den ene af de nye kommuneplanrammer, A, vil omfatte en del af ramme 1.5.91 (Firskovvej 14-20), samt en del af ramme 1.1.25 (den del af Nørugaardsvej 40, som fortsat skal indeholde byggemarked mv.) samt det grønne moseområde øst for lokalplanområdet. Forvaltningen foreslår, at anvendelsen fastlægges til butikker med udvalgsvarer/særligt pladskrævende varer, kontorerhverv, offentlig service og mulighed for anden publikumsorienteret service i form af café, kiosk, restaurant eller lignende i forbindelse med stationen ved Nørugaardsvej. Forvaltningen foreslår en bebyggelsesprocent for området på op til 200 % og et etageantal på op til 6 etager, punktvis op til 9 etager ved Nørugaardsvej Station, derudover mulighed for opholdsarealer på tagarealerne. Ny bebyggelse må maksimalt gives en højde på 30 m inkl evt. teknik samt værn om opholdsarealer.

Forvaltningen foreslår, at det som udgangspunkt er de gældende parkeringsnormer, som finder anvendelse. Samtidig foreslås det, at kommuneplantillægget og lokalplan fastsætter en parkeringsnorm på 1/40 for butikker med særligt pladskrævende varegrupper, mens der for "drive-in" arealer i byggemarked/tømmerhandel ikke skal etableres særskilte parkeringspladser. Forvaltningen foreslår desuden, at der kan arbejdes med en dobbeltudnyttelse omkring parkeringspladser f.eks. mellem bolig og kontorbyggeri, og at omfang og principper for dette fastlægges i lokalplanen.

Den anden ramme, B, vil omfatte den resterende del af Nørugaardsvej 40, og forvaltningen foreslår at fastlægge anvendelsen til blandet bolig og kontorerhverv. Denne ramme foreslår en bebyggelsesprocent på 200 % og et etageantal op til 6 etager og punktvis op til 9 etager ved Nørugaardsvej station, derudover mulighed for opholdsarealer på tagarealerne. Det foreslås at bebyggelsen skal trappes ned mod villaområdet syd for området, så der nærmest naboerne kan bygges i højst 2 etager, derudover evt. mulighed for ophold på tagarealerne. Ny bebyggelse må maksimalt gives en højde på 30 m (inkl evt. teknik og værn om opholdsarealer). Forvaltningen foreslår, at de gældende parkeringsnormer i kommuneplanen finder anvendelse, men at der kan arbejdes med en dobbeltudnyttelse omkring parkeringspladser f.eks. mellem bolig og kontorbyggeri, og at omfang og principper for dette fastlægges i lokalplanen.

Forvaltningen foreslår videre, at kommuneplantillægget skal indeholde en ændring af retningslinjerne for detailhandel for Kgs. Lyngby Bymidte og området til butikker med særligt pladskrævende varer på Firskovvej. Ændringen vil bestå i, at Kgs. Lyngby Bymidte udvides til også at omfatte Firskovvej 14-20, så hele projektområdet vil indgå i bymidten. Der vil i den nye ramme, A, i bymidten, være mulighed for både almindelige udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, men ikke dagligvarebutikker. Det foreslås desuden, at der bliver mulighed for en udvalgsvarebutik på op til 5.000 m² i området. Øvrige retningslinjer fastholdes, og der ændres ikke yderligere i retningslinjer for detailhandel for Kgs. Lyngby Bymidte og Firskovvej, idet dette afventer detailhandelsanalyse.

Plangrundlag - lokalplan

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kort (bilag), og at hele Nørgaardsvej 40 dermed inddrages i lokalplanen. Det foreslås, at den del af Nørgaardsvej 40 som skal indeholde boliger, evt. kombineret med kontorerhverv, får et særskilt delområde, og at der skal udarbejdes supplerende lokalplan for boligbyggeriet inden der kan udstedes en byggetilladelse.

Lokalplanens formål er at give mulighed for bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varer (byggemarked mm) og udvalgsvarer, samt erhvervs- og boligformål og offentlige formål, så som undervisningsfaciliteter. Den nye bebyggelse skal være af høj arkitektonisk kvalitet med variation i bygningsvolumener og udformning og tilpasses omgivelserne. Lokalplanens formål er også at sikre mulighed for opførelse af ny bebyggelse til boliger og erhvervsformål på den del af Nørgaardsvej 40 som ligger i tilknytning til eksisterende boliger på Nørgaardsvej 34A-G. Endelig skal lokalplanen fastlægge principper for disponering af arealer, beplantning, ubebyggede arealer, bebyggelsens udseende, adgangsveje, parkering mv.

Projektet (bilag)

Forslaget til det nye byggecenter og den nye boligbebyggelse forholder sig til områdets karakterer, ligesom det understøtter Lyngby-Taarbæk Kommunes overordnede vision for Firskovvej. Den samlede bebyggelse tilpasses således skalamæssigt omkringliggende blivende bebyggelser og fremstår mod Firskovvej med et levende og fortættet facadeforløb af forskudte bygninger. En komposition af gavlhuse med forskellige husbredder og taghældninger danner en dynamisk helhed og bearbejdes med en rig variation af facadeåbninger samt detaljering i høj arkitektonisk kvalitet.

Arealerne mellem den nye bebyggelse og Firskovvej fremstår med befæstede og grønne opholdsflader, suppleret af en gennemgående træække der, sammen med de forskudte gavlhuse, understreger Firskovvejs buede forløb. Mod Nørgaardsvej skaber bebyggelsen og stationspladsen et nyt urbant byrum - en overgang til Lyngby bymidte. Byrummene mod Firskovvej og Nørgaardsvej kvalificeres yderligere i forbindelse med Lyngby-Taarbæk Kommunes udarbejdelse af helhedsplan for det fremtidige Firskovvej.

Input fra høringssvarene fra forhøringen (bilag) vil indgå i det videre arbejde med lokalplanen, herunder:

- Mulighed for bevaring af de eksisterende træer og beplantning mellem villaerne og lokalplanområdet skal vurderes.
- Høringssvar fra Hovedstadens Lokalbane, herunder vurdering af hegning og ny bebyggelses placering samt belysning i området, set i forhold til jernbane-driften.
- Overvejelser om placering, omfang og anvendelse af ny bebyggelse.

Miljørapport

Forvaltningen har udarbejdet en screening af de miljømæssige konsekvenser ved projektet. På baggrund af screeningen vurderer forvaltningen, at der i forbindelse med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg skal udarbejdes en miljørapport. Screeningsskemaet har været sendt i høring hos de berørte myndigheder. Miljørapporten forventes at behandle følgende emner:

- Støjforhold (trafikstøj, støj og rystelser fra lokalbanen samt virksomhedsstøj fra byggemarked/trælasthandel)
- De trafikale forhold (trafiksikkerhed og trafikmønstre)
- Bymiljø (herunder lys og skyggeforhold, visuel påvirkning af bymiljø og landskab)
- Jordforurening (herunder jordbundsforhold og grundvand)

Som følge af høringssvarene uddybes følgende emner i miljørapporten.

- Støjforhold og støjpåvirkninger i området
- Påvirkning af bymiljøet i forhold til visuelle indvirkninger også i forhold til landskabet,
- Trafikafvikling og trafikpåvirkninger i området.

Sammenhæng til helhedsplan for Firskovvej

Sideløbende med forarbejdet til det kommende lokalplanforslag, har forvaltningen taget hul på et indledende arbejde med en helhedsplan for hele Firskovvej-området. Helhedsplanen og lokalplanen understøtter den vedtagne kommuneplanstrategi GRØNT LYS+ og Kommuneplan 2013. Her står, at det er hensigten, at området skal udvikles til et attraktivt, fleksibelt og robust område med en bymæssig karakter og moderne identitet med bygninger og byrum af høj arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanen forventes at kick-starte udviklingen af Firskovvej. Forvaltningen vil derfor løbende koordinere med helhedsplanarbejdet for at sikre sammenhæng til de omkringliggende områder og funktioner, stiftelser mellem boligområdet syd for Firsskovvej og til Fæstningskanalen nord for, samt for at sikre gode og spændende byrum. Input fra forhøringen, som omhandler helhedsplanen, tages med i det videre arbejde med helhedsplanen, som vil ske i dialog med grundejere og andre relevante aktører i området.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration. Bygherre forventes at bidrage med materiale til planprocessen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen for så vidt angår punkt 1.

Byplanudvalget for så vidt angår punkt 2.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. august 2017

Ad 1-2) udsat mhp. uddybning af udvalgets spørgsmål til visualiseringerne.

Supplerende sagsfremstilling, september 2017:

Bilag "Grundlagsmateriale for ny lokalplan" er tilrettet efter bemærkningerne på byplanudvalgsmødet den 16/8-2017. I det opdaterede bilag indgår simple visualiseringer af forholdet mellem den eksisterende boligbebyggelse og det foreslåede projekt.

Forvaltningen vil på Byplanudvalgets møde den 20. september præsentere et oplæg om planmæssige forudsætninger og sammenhæng til øvrige initiativer på Firskovvej, herunder arbejdet med helhedsplanen.

Byplanudvalget, den 20. september 2017

Ad 1-2) Udsat mhp. yderligere belysning.

Simon Pihl Simonsen (A) var fraværende.

Supplerende sagfremstilling, den 5. oktober 2017

Sagen er efter behandlingen på Byplanudvalgets møde den 20/9-2017 suppleret med et nyt bilag (bilag), som tydeliggør de bæredygtige ideer i projektet og den forventede materialitet. Bygherre har desuden overvejet mulighederne for at omfordele bebyggelsen, så den maksimale højde nedsættes, hvilket også illustreres i det nye bilag.

Forvaltningen foreslår desuden, at anvendelsesmulighederne for Kommuneplanramme A ændres, så indpasning af boliger omkring Nørgaardsvej Station bliver en mulighed.

Byplanudvalget, den 5. oktober 2017

Ad 1-4) Anbefalet, idet den maksimale bygningshøjde, jf. det supplerende bilag, bliver 27 meter.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

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

Kommunalbestyrelsen, den 5. oktober 2017

Byplanudvalgets protokollat af 5. oktober 2017 godkendt.

Imod stemte Ø (1).

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B)

Jakob Engel-Schmidt (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V)

Aase Steffensen (C) var fraværende. I stedet deltog Charlotte Biskub (C)

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Christine Bernt Henriksen (C)

Mette Schmidt Olsen (C) var fraværende.

Bilag

Høringsnotat til forhøring vedr. Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40

Afgrænsning af kommuneplanrammer

Grundlagsmateriale for ny lokalplan

Grundlagsmateriale for ny lokalplan - Rev. 04-09-2017

Bilag til grundlagsmateriale af 28. september 2017