

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 14-06-2023

Mødedato Onsdag d. 14. juni 2023 kl. 09:00

Mødested Mødelokale A, 1.sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lyngby Storcenter (Klampenborgvej 230) - Ansøgning om større renovering og ombygning af hote	4
Lyngbygårdsvej 2-4 - bibeholdelse af pavillonbygninger til Trinbrættet (Beslutning).....	10
Vedvarende energianlæg i rækkehus- og villakvarterer, herunder ved bevaringsværdig bebyggelse (14
Kommende sager.....	17
Meddelelse.....	18
Underskrift af protokol.....	19

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 14. juni 2023
Godkendt.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Simon Pihl Sørensen (A).

Punkt 2: Lyngby Storcenter (Klampenborgvej 230) - Ansøgning om større renovering og ombygning af hotellet, herunder nedlæggelse af boliger (Beslutning)

01.02.00-P16-12-22

Resume

Danske Shopping Centre (DSC) ønsker at lave en gennemgribende renovering og ombygning af Hotel Scandic og i den forbindelse nedlægge boligerne på etagerne 3,10,11 og 12. Det fremtidige hotel vil råde over etagerne 3-12, Illum og anden publikumsorienteret anvendelse i etagerne 0-2, mens der indrettes ny restaurantetage med offentlig adgang på 13. etage. Realiseringen af projektet er afhængig af, at der meddeles tilladelse til nedlæggelse af boliger. Projektet er en del af ejers ønske om over en periode at opgradere og udvikle centeret, herunder med fokus på facader og sammenhæng til udeområder.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. nedlæggelse af boliger godkendes,
2. der ikke udarbejdes lokalplan,
3. det godkendes, at arkitekturrådet inddrages i vurderingen af det arkitektoniske udtryk,
4. forvaltningen vender tilbage med en sag om processen for projektet efter sommerferien, herunder med arkitekturrådets vurdering af projektet.

Problemstilling

Byplanudvalget skal godkende nedlæggelse af boliger, det samlede projekts udtryk, herunder helheden i forhold til omgivelserne, inddragelse af arkitekturrådet, kommunikation, samt hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan for projektet.

Sagen blev drøftet i Byplanudvalgets møde den 10. maj 2023.

DSC søger (bilag) om at foretage en større ombygning, herunder ny facade, og revitalisering af den del af Lyngby Storcenter, hvor bl.a. hotel Scandic Eremitage er beliggende. Ud over ombygningen og revitaliseringen af højhuset til moderne hotelvirksomhed vil projektet omfatte etablering af en restaurant på 13. etage og etablering af arealer med publikumsorienteret anvendelse på 2. etage.

Forudsætning for at projektet kan gennemføres er, at hele højhuset efter gennemførelsen af projektet kan anvendes samlet til erhverv- og hotelvirksomhed. På baggrund heraf er det nødvendigt at nedlægge de eksisterende boliger. Der er 78 beboelsesenheder i højhuset, heraf er 35 af disse for nuværende ikke udlejet. Af de resterende 43 boligenheder er 2 udlejet til erhverv, mens 41 er udlejet til beboelse. Der er 40 borgere tilmeldt CPR på adressen.

Beskrivelse af projektet

Formålet med renoveringen er et ønske om både at opgradere hotellet til et tidssvarende hotel ift. værelsesstørrelser- og antal mv, og at energioptimere bygningen, som idag fremstår med delvist originale facader fra 70'erne. Lejekontrakten med den nuværende hotelejer, Scandic, udløber ved årsskiftet 2023/2024 hvor hotellet efter planen vil lukke. DSC har oplyst at de er i dialog med flere hoteloperatører om en mulig fremtidig leje, herunder også Scandic. Det er tanken, at den fremtidige lejer skal kunne inddrages i den konkrete indretning af hotellet på de enkelte etager. Drøftelser med lejerefter forudsætter den ønskede ændring i forhold til hotelarealer og således nedlæggelse af boligerne.

I det nuværende forslag lægger DSC op til, at flytte hotellobby og restaurant til 12. sal fra den nuværende placering på 2. sal. På 2.sal hvor der i dag er hotellobby, foreslås der i fremtiden at være faciliteter tilknyttet hotellet såsom fitness, wellness eller lignede samt evt. hotelbar. Den del af 2. salen som i dag er hotelrestaurant, foreslår DSC at indlemme i storcenterets areal til et nyt mad/drikke koncept, med mulighed for udeservering på en del af taget mod Klampenborgvej.

På den eksisterende tekniketage på 13. sal foreslår DSC, at der indrettes en offentlig restaurant med 360 graders udkig over byen fra svalegang og tagterrasse. Det er tanken fra ansøgers side, at det skal være en restaurant af høj kvalitet.

Projektforslaget for renoveringen tilfører overordnet set ikke nyt volumen i forhold til i dag, men de eksisterende svalegange rundt om højhuset inddrages i bygningens etageareal. Facaderne flyttes dermed ud, hvor glasværnene er i dag, hvilket gør, at det samlede etageareal forøges. Dette gøres for at kunne sikre areal til en tilpasning af hotellet til moderne standarder indvendigt.

Da den foreslåede ombygning af højhuset holdes inden for det eksisterende volumen, vil der i forhold til omgivelserne være tale om mindre ændringer. Skyggepåvirkningen fra højhuset vil overordnet være de samme som i dag. Da der indrettes ny restaurant på den 13. etage hvor der i dag ikke er udadvendte anvendelser vil der være en ændring i det visuelle udtryk af højhuset, da det i fremtiden vil ændre lyspåvirkningen fra etagen. Det vurderes dog, at være tale om en mindre ændring, som forventeligt ikke vil have den store påvirkning på boliger i området.

I forslaget er der lagt op til at der etableres nye facader på hele højhuset. Den eksisterende facade på højhuset er med svalegangene opbygget med et vandret motiv. Med DSCs nye forslag til facade ændres udtrykket til i stedet at være udgjort af en række lodrette inddelinger med et varierende udtryk af vinduer fra gulv til loft og lodret lamelmotiv. Dermed får hotellet et slankere udtryk, som forvaltningen vurderer vil passe fint ind i området.

DSC har som bilag til ansøgningen fremsendt et overordnet oplæg (bilag) til deres ønsker for en senere generel opgradering af storcenterets visuelle udtryk. Forslaget rummer planer om at etablere nye tydelige indgangspartier for at få en bedre integration mellem storcentret og udendørs byrum. Derudover forventes facaden mod Klampenborgvej at blive åbnet mere op til udadvendte funktioner, der kan bidrage til et levende og oplevelsesrigt byliv. Desuden er det tanken at centerfacaden vil blive rensset, malet og delvis begrønnet enkelte steder.

Forvaltningen vurderer, at forslaget fra DSC ligger i tråd med forslag til udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, og at den foreslåede udformning og anvendelse vil kunne bidrage positivt til udviklingen af området. Der vil i forbindelse med byggesagen skulle udarbejdes et skilteprojekt for hele bygningen, med særlig fokus på lysskilte og lysstyrke.

Nedlæggelse af boliger

Efter lov om boligforhold § 3, stk. 1 er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. De forhold som kan indgå i kommunens skøn i forbindelse med nedlæggelse af boliger er forskellige alt efter, om boligerne er lejet ud eller ledige. Endvidere er der tinglyst en deklaration på ejendommen den 13. marts 1971 om benyttelse mv. Deklarationens pkt. 8 omhandler indretning af højhuset som hotel og med apartment-lejligheder, og det fremgår, at ”Inddragelse af apartment-lejligheder til f.eks. hoteldrift kun kan ske med skriftlig tilladelse fra Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelsen.”

For de boliger, der er udlejet gælder, at kommunens afgørelse skal træffes efter en samlet overvejelse af på den ene side de grunde, der taler for at imødekomme ansøgerens ønske om samtykke, og på den anden side hensynet til boligudnyttelsen i kommunen. Når nedlæggelsen sker ved nedrivning skal hensynet til ejendommens lejere og deres muligheder for at opnå en anden passende bolig også indgå i vurderingen. I den konkrete sag er der tale om en total

ombygning, der i denne sammenhæng kan sidestilles med en nedrivning. Kommunen kan i forbindelse med afgørelse af sagen stille relevante vilkår.

I behandling af sagen indgår derfor følgende:

- oplysninger om ansøgers forhold og argumenter ift. at sikre en gennemførelse af projektet og opnå en hotelvirksomhed, der er kommercielt rentabel
- kommunen interesse i få løftet området og bibeholde et hotel i Kongens Lyngby Centrum.
- boligernes kvalitet
- boligudbuddet i kommunen

Udlejer kan efter ændringen af lejeloven i 2020 ikke længere på eget initiativ tilbyde lejerne nogen form for betaling eller ydelse med det formål at få dem til at flytte, så det kun kan ske på beboernes eget initiativ. I forbindelse med nedlæggelse af boligerne, vil ansøger være villig til at hjælpe lejerne videre til alternative boliger som beskrevet i bilag.

Ansøgning om nedlæggelse af boliger har været sendt i partshøring hos berørte lejere. Der er hertil modtaget bemærkninger. Bemærkningerne omhandler overordnet bekymring for at kunne finde ny bolig indenfor den oplyste tidsfrist. Bemærkningerne er vedlagt som lukket bilag grundet indhold af personlige oplysninger (bilag). Vedlagt resumé af de indkomne bemærkninger (bilag). Skulle forvaltningen modtage bemærkninger efter udgivelsen af dagsordenen, vil disse blive fremlagt på selve mødet.

Samlet set vurderer forvaltningen, at kommunens strategiske interesse i at sikre mulighed for et oplevelsesrigt byliv, i dette tilfælde må veje tungere end hensynet til boligudnyttelsen, og forvaltningen vil derfor anbefale, at kommunen siger ja til nedlæggelse af de konkrete boliger. I denne overvejelse tæller også de nuværende boligkvalitet, i det der er tale om små utidssvarende boliger uden adgang til egne udendørs opholdsarealer, samt ansøgers villighed til at hjælpe de nuværende beboere videre til alternative boliger.

Lokalplanpligt

Der er ingen lokalplan for området, hvorfor området alene er reguleret af kommuneplanramme 1.1.07 – Lyngby Storcenter, som fastsætter anvendelsen til Centerområde, Område til offentlige formål, Publikumsorienterede serviceerhverv, Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Bymidte. Etageantallet er sat til maks. 14 og bebyggelsesprocenten til maks. 195 for området som helhed. Den foreløbige opgørelse af projektet viser en afvigelse på 0,7 %.

Projektet ligger endvidere inden for kommuneplanrammens bestemmelser både i forhold til anvendelse og bebyggelses omfang. Der er tale om mindre visuelle påvirkninger af det omkringliggende miljø og den kommende ombygning holdes overordnet set inden for den eksisterende bebyggelses volumen.

På det grundlag er det derfor forvaltningens vurdering, at projektet ikke er lokalplanpligtigt, da projektet ikke vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Arkitekturråd

Forvaltningen foreslår, at det nyligt nedsatte arkitekturråd inddrages og bliver bedt om at lave en vurdering af det arkitektoniske udtryk til brug for kommunens dialog med bygherre om projektets ydre fremtræden.

Kommunikation

Det er som udgangspunkt bygherre, der kommunikerer om renoveringsprojektet og forestår den bredere dialog og orientering af naboer og andre interessenter.

Hvis indstillingspunkt 2 vedtages og der ikke udarbejdes lokalplan, foreslår forvaltningen, at Lyngby-Taarbæk Kommune deltager i byherres informationsaktiviteter og bidrager med relevant kommunikation, således at kommunen sikrer sig, at naboer og borgere generelt er oplyst om projektet. Herudover kan der f.eks. oprettes en side på www.ltk.dk, under Kongens Lyngby Centrum, som informerer om igangværende projekter, herunder renovering af hotellet. Det kan endvidere overvejes at oprette et nyhedsbrev 1-2 gange årligt med igangværende projekter i forlængelse af vedtagelsen af Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum.

Sag i efteråret om proces for projektet og vurdering af arkitekturen

Forvaltningen vil, hvis sagen godkendes, i dialog med bygherre arbejde videre med en nærmere beskrivelse af projektet, således at den arkitektoniske bearbejdning af hotellet kan fremlægges for udvalget i efteråret. Heri kan indgå yderligere beskrivelse af materialevalg, evt. med flere bud på facadefarver.

Der kan evt. laves mock-up/materialeprøver af facadeelementer, i forbindelse med byggesagen.

Løsninger

Udvalget skal beslutte om ansøgning om at nedlægge boliger kan godkendes ud fra de i problemstillingsafsnittet opstillede argumenter og kriterier, herunder især vægtningen af forholdet mellem kommunens boligudbud og kommunens strategiske interesse i at sikre et interessant hotel-, oplevelses- og restaurantprojekt.

Endvidere foreslås det, at udvalget beslutter, at der ikke laves lokalplan for renoveringsprojektet.

Med nærværende sag godkender udvalget overordnet ønsket fra DSC om en renovering og modernisering af hotelbygningen med de foreslåede ændringer af anvendelserne og det overordnede fysiske udtryk. Dette skal ses i sammenhæng med en større opgradering af storcentret, som præsenteret af DSC på Byplanudvalgets møde den 10. maj 2023 sag nr. 2. Disse tiltag vil tilsammen løfte det samlede udbud og kvalitet af hotel og serviceerhverv i centrum, som en væsentlig bidrag til understøttelsen af Kongens Lyngby som turisme- og erhvervsdestination.

Den arkitektoniske udformning (facader, farve og detaljering) og ydre fremtræden af hotellet fremlægges i sag i efteråret, bilagt arkitekturrådets vurdering, til udvalgets godkendelse, hvis punkt 3 vedtages.

Konsekvenser

Såfremt der meddeles afslag på nedlæggelse af boliger, vil hotelprojektet, ifølge ansøger, ikke kunne realiseres.

Såfremt det besluttet at lave lokalplan, vil en lokalplanproces skulle indpasses i tidsplanen for renovering af hotellet.

Strategisk ramme

Det ansøgte projekt ligger generelt fint i tråd med de planer og strategier som er vedtaget for området. Med visionen for Kongens Lyngby Centrum som afsæt er der i planer og strategier et øget fokus på kvalitet og variation både i arkitekturen i Kongens Lyngby, og i udbuddet af handel og oplevelser i Kongens Lyngby Centrum. Et attraktivt og moderne hotel og nye spændende bidrag til den gastronomiske scene i byen vil være med til at støtte op om byen både som turistdestination, servicering af erhvervslivet og handelsbyen som det vigtigste udbudspunkt nord for København. Attraktive overnatningsmuligheder og tilhørende servicefunktioner, såsom restauranter etc. understøtter erhvervslivet og vidensbyen. En central del af udviklingsplanens principper er at styrke oplevelsesværdien med fleksible rammer og byrum af bymæssig høj kvalitet. Integrationen af handelslivet med private og offentlige uderum er med til skabe en vifte af mulige oplevelser og mødesteder i centrum.

Vision for Kongens Lyngby Centrum: Projektet ligger i tråd med den politisk vedtagne vision om et levende og oplevelsesrigt Kongens Lyngby Centrum.

Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum: Der er udarbejdet et forslag til udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, der skal realisere den politisk vedtagne vision. Projektet ligger bl.a. i tråd med udviklingsplanens strategier om de særegne lokale identiteter og om det stærke handelsliv. De særegne lokale identiteter understøttes ved at det eksisterende bygningsvolumen revitaliseres med en modernisering af facaden og med de eksisterende tilbagetrukne tagetager, som udnyttes med tagterrasser, som giver nye opholdsmuligheder i byen. Nye offentlige restauranter og caféer og et moderne hotel på dette centrale sted, understøtter et levende, oplevelsesrigt Kongens Lyngby Centrum og dermed også det stærke handelsliv, hvor handelsbyen også ses som et mødested og et øget antal besøgere både til hotel og restauranter kan være med til at understøtte det samlede udbudspunkt.

Detailhandelsanalyse: Analysen konkluderer, at Kgs. Lyngby bymidte har tabt terræn som regionalt udbudspunkt og at handelsbalancen er faldende. Et styrket hotel og storcenter, kan være med til at vende denne tendens og fremme variationen i det samlede udbudspunkt. Desuden kan nye koncepter på restaurationsscenen, i nye attraktive rammer, være med til at understøtte Kongens Lyngby som destination og oplevelsescentrum.

Erhvervsstrategi og turismeindsats: I den eksisterende turismeindsats er byliv og handel ét af de fire styrkepositioner som er rammen for indsatsen. En revitalisering af hotellet og opgradering af den gastronomiske scene i byen vil understøtte dette ben i strategien. I den kommende erhvervsstrategi kan det foreslåede projekt ses i forhold til både fokusområde 3, strategisk planlægning for nye og etablerede virksomheder og 4, Udvikling af handelsbyen Kgs. Lyngby. Projektet sikrer en fortsat grobund for et velfungerende hotel i den centrale bykerne, som understøtter fokuspunkt 3 og et velfungerende hotel og nye restauranter ikke mindst som en ny "rooftop" oplevelse vil understøtte den fortsatte udvikling af handelsbyen.

Science City Lyngby: Det ansøgte vil være i tråd med Science City Lyngbys strategier, der har fokus på både store og små virksomheders behov for en fremtidssikret fleksibilitet.

Videre proces

DSC vil blive informeret om afgørelsen af, hvorvidt boligerne tillades nedlagt. Hvis der gives tilladelse til nedlæggelse af boliger, vil DSC skulle udarbejde byggeansøgning til kommunen. Det fremsendte projektet vil blive forelagt, inden der træffes afgørelse i sagen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler indstilling 1.

Byplanudvalget beslutter indstillingerne 2 - 4.

Kommunalbestyrelsen beslutter indstilling 1.

Beslutning

Byplanudvalget, den 07. juni 2023

Sagen udsat til ekstraordinært møde den 14. juni.

Byplanudvalget, den 14. juni 2023

Ad 1: Udvalget anbefaler, at nedlæggelse af boliger godkendes jf. sagsfremstillingen, dog således, at boligerne nedlægges med virkning fra 1. juni 2024, hvorefter den af ansøger skitserede seneste udflytning i december 2023, udskydes til udgangen af maj måned 2024.

Denne betingelse findes hjemlet i lovgivningen og pålægges for at give lejerne mere tid til at finde en ny bolig i lyset af boligsituationen i kommunen.

Udvalget opfordrer samtidig bygherre til inden 1. september 2023 at afholde møde med lejerne, hvor også forvaltningen og borgerrådgiver er til stede m.h.p. at drøfte plan for fraflytning.

Ad 3: A foreslår, at der også arbejdes med en anden arkitektonisk udformning, der i højere grad får et strammere, mere skandinavisk udtryk, der passer bedre ind til omgivelser og bygninger i det centrale Lyngby

Afstemning:

For stemte 2: A(1) B(1)

Imod stemte 5: (C(3), F(1) og D(1).

Forslaget hermed afvist.

Hermed ad 2-4: Godkendt, idet udvalget ønsker, at projektet og Arkitekturrådets vurdering heraf offentliggøres i mindst fire uger forud for Byplanudvalgets stillingtagen til projektet, samt at der i denne periode afholdes et møde for offentligheden om projektet, således at offentligheden får mulighed for at komme med høringssvar.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Simon Pihl Sørensen (A).

Bilag

Ansøgning om nedlæggelse af boliger_27042023_FINAL.pdf

Juridisk notat om nedlæggelse af boliger

Præsentation af højhusprojekt

Planlagte Projekter

Beskrivelse af ejers tilbud om hjælp til lejere i forbindelse med nedlæggelse af boliger

Høringsnotat

Oversigtskort til BYU

Oversigtskort

Helhedsplan for Lyngby Storcenter

Punkt 3: Lyngbygårdsvej 2-4 - bibeholdelse af pavillonbygninger til Trinbrættet (Beslutning)

02.00.00-P19-131-23

Resume

Der er søgt om en planmæssig tilladelse til at bibeholde de to pavillonbygninger til dagtilbuddet Trinbrættet beliggende på henholdsvis Lyngbygårdsvej 2 og 4. Pavillonenerne er ikke lovlige, og der er søgt om at bibeholde dem indtil udgangen af 2025. Den ene bygning ligger på vejareal og er i strid med kommuneplanrammen. Den anden kræver dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse iht. vejlovgivningen,
2. forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte iht. Lokalplan 204,
3. forvaltningen færdiggør sagsbehandlingen iht. byggelovgivningen, herunder meddeler evt. nødvendige og forsvarlige dispensationer iht. byggeloven.

Problemstilling

Lyngbygårdsvej 2

Det er Lyngby-Taarbæk Kommune, der har søgt (myndigheden) om en planmæssig tilladelse til at bevare den eksisterende pavillon bygning beliggende på Lyngbygårdsvej 2 (bilag). I 2005 blev der meddelt byggetilladelse til pavillonen til vuggestue. Tilladelsen blev givet for en 2-årig periode. Senere blev der meddelt byggetilladelse til en anvendelsesændring til administrationslokaler. Pavillonen skulle have været fjernet i 2012.

I dag er pavillonen en del af dagtilbuddet Trinbrættet og grundet vækst i kommunen er der behov for at bibeholde bygningen til og med 2025.

Bygningen er cirka 400 m² og er i en etage (bilag).

I forbindelse med sagsbehandling til vuggestuen blev sagen forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 18. januar 2006, samt Byplanudvalget den 19. januar 2006.

Bygningen er en pavillon bygning med pladebeklædning og træfelter. Taget er af tagpap.

Lovgrundlag

Arealet er udlagt som vejareal men ikke anlagt. Arealet er omfattet af kommuneplanens ramme 1.4.40 som siger at arealet er udlagt til rekreativt område, fritidsformål. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Lyngbygårdsvej 4

Lyngby-Taarbæk Kommune har søgt (myndigheden) om en planmæssig tilladelse til at bevare den eksisterende pavillon bygning beliggende på Lyngbygårdsvej 4 (bilag). Bygningen er opført uden byggetilladelse og er opført omkring 2013.

I dag er pavillonen en del af dagtilbuddet Trinbrættet og grundet vækst i kommunen er der behov for at bibeholde bygningen til og med 2025.

Bygningen er 360 m² og er i en etage. Bygningen er beliggende knap 10 m fra vejskel og afstanden til naboskel til beboelsesejendomme er ca. 24 m (bilag).

Bygningen er en pavillonbygning med pladebeklædning og tagpap.

Lovgrundlag

Arealet er delvist omfattet af Lokalplan 204 for en børneinstitution på Lyngbygårdsvej i Lyngby Bydel.

Der er søgt om dispensation fra lokalplanen:

- § 7.1 Facader skal udføres i gule teglsten.
- § 7.2 Taget skal udformes som én sammenhængende tagflade med ensidig hældning mod syd. Taget beklædes med tyndpladebeklædning i zink.
- § 9.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.
- § 9.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal den offentlige parkeringsplads vest for lokalplanområdet være udvidet med mindst 12 pladser.

Løsninger

Forvaltningens vurdering

Med hensyn til Lyngbygårdsvej nr. 4, er det forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanen. Det ansøgte er ikke i strid med formålet i lokalplanen og anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanen. Pavillonen har allerede stået der i omkring 10 år. Pavillonen ønskes opstillet til udgangen af 2025.

Lyngbygårdsvej Nr. 2 har ligeledes ligget der i længere tid, da den blev opført i 2006. Denne har i to omgange været godkendt, men tilladelsen er udløbet for 10 år siden. Denne er tilsvarende planlagt til at blive nedtaget ved udgangen af 2025.

Bygningerne er opvarmet med en blanding af el-radiatorer og varmepumpe.

Begge pavilloner kræver endvidere tilladelse iht. byggeloven. Der er på nuværende tidspunkt ikke fremsendt en ansøgning herom. Ansøgningerne om byggetilladelse forventes at blive fremsendt inden efteråret.

Strategisk ramme

Kommunens plan for udbygning af daginstitutioner.

Videre proces

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles tilladelse i henhold til planloven uden forudgående naboorientering, idet det vurderes, at være af underordnet betydning for naboerne. Ligeledes vurderes, at der ikke er forhold der er til hinder for en tilladelse til råden over vejareal.

Bibeholdelse af pavillonerne kræver tilladelse i henhold til byggeloven. Der er ikke på nuværende tidspunkt fremsendt en ansøgning herom. Hvis udvalget er positive for bibeholdelse af pavillonerne, vil forvaltningen færdigbehandle sagen i forhold til byggeloven, herunder meddele evt. nødvendige og forsvarlige dispensationer.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget beslutter pkt. 1.

Byplanudvalget beslutter pkt. 2-3.

Beslutning

Teknikudvalget, den 06. juni 2023

Ad 1) Godkendt.

Byplanudvalget, den 07. juni 2023

Sagen udsat til ekstraordinært møde den 14. juni.

Byplanudvalget, den 14. juni 2023

Ad 2:

(D) foreslår, at udvalget beklager situationen og kommunens manglende rettidige omhu samt at udvalget tilkendegiver et ønske om at kigge nærmere på et projekt om en ny permanent institution på Trinbrættet.

Afstemning:

For stemte: 1(D)

Imod stemte 6 (C(3), A(1), B(1) og F(1)).

Forslaget hermed afvist.

Indstilling:

Ad 2: Godkendt, idet udvalget beklager, at der er behov for endnu en forlængelse, men konstaterer, at der nu er truffet en konkret beslutning om flytning og bemærker, at udvalget ikke ønsker at meddele en fornyet dispensation, når institutionen er flyttet til anden lokation.

Ad 3: Godkendt.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Simon Pihl Sørensen (A).

Bilag

Ansøgning - Lyngbygårdsvej 2

Facadetegninger af nr. 2

Dispensationsansøgning til Lyngbygårdsvej 4

Facadefoto af Lyngbygårdsvej 4

Situationsplan for både Lyngbygårdsvej 2 og 4

Oversigtskort

Punkt 4: Vedvarende energianlæg i rækkehus- og villakvarterer, herunder ved bevaringsværdig bebyggelse (Drøftelse)

81.02.00-G01-4-23

Resume

Byplanudvalget har på sit møde 21. september 2022 bedt forvaltningen redegøre for nuværende praksis for tilladelse til solceller og varmepumper i rækkehus- og villakvarterer og for muligheden for at øge adgangen til at opsætte solceller og varmepumper i lyset af den teknologiske udvikling der sker på området i disse år. Med denne sag redegør forvaltningen for praksis og muligheder.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om nuværende praksis for tilladelse til solceller og varmepumper i rækkehus- og villakvarterer og for muligheden for at øge adgangen til at opsætte solceller og varmepumper.

Problemstilling

På baggrund af den nuværende energikrise opleves et voksende ønske fra borgere om etablering af vedvarende energianlæg (VE-anlæg) for enfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse.

En del af kommunens enfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse er omfattet af en bevarende lokalplan, der indeholder bestemmelser for bygningers udseende, omfang og materialer. Der vil dermed ofte, for disse bygninger, opstå et dilemma imellem bevaringshensyn og klimahensyn. Kommunen ønsker at bevare byggerier i deres originale udtryk, hvor solenergianlæg og varmepumper vil fremstå som fremmedelementer, men samtidigt er der også et ønske om at fremme private klimatiltag.

De fleste af kommunens gældende lokalplaner for villaområder mv. er af ældre dato, hvorfor der ikke er taget højde for den udvikling, der specielt de senere år er sket inden for private VE-anlæg. Derfor indeholder de sjældent bestemmelser for VE-anlæg, og opsætning af disse vil dermed kræve en dispensation. Kommunen har en restriktiv praksis, når det kommer til ændringer af bevaringsværdige bygninger.

Løsninger

Kommuneplan 2021's generelle rammer fastsætter, at: "Der må opsættes solfangere og solceller på alle bygninger undtagen på bevaringsværdig bebyggelse. I områder med rækkehuse og dobbelthuse gælder dog, at der kun må opsættes solfangere og solceller efter ensartede retningslinjer." Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at give mulighed for solceller på bevaringsværdige bygninger i kommende lokalplaner vil dette forudsætte en ændring af de generelle rammer i den kommende kommuneplanrevision.

Kommunen fastholder som udgangspunkt en restriktiv praksis ved ansøgninger om dispensation til opsætning af solceller på bevaringsværdige bygninger. Der er dog efterhånden kommet flere forskellige solcellemodeller på markedet, der i højere grad kan indpasses/integreres i den enkelte tagkonstruktion. Det vurderes derfor i flere tilfælde at være muligt at opnå dispensation til opsætning af solceller på bevaringsværdige bygninger. Der vil dog stadig være en del tilfælde, hvor opsætning af solceller vil være for voldsomt i forhold til det, der ønskes bevaret ved den bevaringsværdige bygning.

Kommuneplan 2021 indeholder ikke bestemmelser for varmepumper.

Varmepumper vil sjældent kunne indpasses direkte på facaden uden at forringe en bygnings bevaringsværdi. Der er tale om et ganske stort element på eller tæt ved facaden.

Ved fritliggende enfamiliehuse vil der dog ofte være mulighed for at arbejde med inddækning, placering eller lignende, således at varmepumpen ikke ødelægger helheden.

Ved bevaringsværdige rækkehuse og dobbelthuse bliver der også set på ensartethed for den samlede bebyggelse. Kommunen vurderer i de enkelte tilfælde, om en ansøgt varmepumpe vil reducere bevaringsværdien, herunder ensartetheden. Oftest vil en placering i baghaven være at foretrække, set ud fra et bevaringshensyn, men det giver en udfordring i forhold til støj, da baghaven oftest er det primære opholdsareal for rækkehuse. For byggerier, der ikke er omfattet af bevaringsbestemmelser i kommunens lokalplaner, vil der kunne opsættes VE-anlæg, så længe bygningsreglementets bestemmelser er overholdt.

Konklusion

Det er forvaltningens vurdering, at mulighederne i forhold til opsætning af VE-anlæg på bevaringsværdige bygninger, er tilstrækkelige i de nuværende bestemmelser. Sagsbehandlingen vil altid tage udgangspunkt det konkrete projekt, og en faglig vurdering af de forskellige hensyn, herunder også bygherres muligheder for at tilpasse et projekt så det passer bedre ind i helheden. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt at lægge faste rammer nedover dette område. Det er en konkret faglig vurdering i hvert enkelt tilfælde.

I forhold til kommunens særlige kulturmiljøer samt rækkehuse, vil områdets helhed ligeledes indgå i sagsbehandlingen.

Forvaltningen er samtidig bevidst om, at opsætning af VE-anlæg oftest ikke er ødelæggende i forhold til at sikre bygningens langsigtede bevaring, da bygningen efter nedtagning af anlægget forholdsvis nemt kan føres tilbage til det oprindelige. Dette kan også indgå i sagsbehandlingen.

I forbindelse med lokalplanlægning vil det blive vurderet, om der kan fastsættes ensartede bestemmelser for etablering af solceller og varmepumper på ikke-bevaringsværdige rækkehuse. Bevaringsværdige rækkehuse vil typisk ikke have mulighed for etablering af solceller, da disse reducerer bevaringsværdien, Etablering af varmepumper vil ligeledes skulle godkendes af kommunen.

I forbindelse med den kommende kommuneplanstrategi kan det vurderes, om dette område skal udfoldes yderligere.

Strategisk ramme

En solcelleanalyse foretaget for kommunen, jf. kommunens Solcellestrategi fremlagt på Teknikudvalget 20.9, sag nr. 5, viser, at de nuværende regler om afgifter på el betyder, at det samfundsøkonomisk giver mest mening at sætte solceller op på store (virksomheds- eller institutions-) tage, og at det indtil starten af 2022 ikke har været økonomisk attraktivt at få etableret solceller på mange private hjem, herunder rækkehuse. Men med de seneste skift i elpriser og omlægning af elafgiften, kan billedet have ændret sig, ligesom der kan være ideologiske ønsker til at sætte solceller op.

Opsætning af varmepumper vil oftest være en god løsning i områder, der ikke har mulighed for fjernvarme. Dette kan også være en fornuftig model som mellemløsning, hvor der på et senere tidspunkt konverteres til fjernvarme, når den er fuldt udrullet. Mellemløsningen kan være i form af en leaset eller købt Luft-Vand varmepumpe, som afløser et olie eller gasfyr, eller i form af en luft-luft varmepumpe kan supplere opvarmningen af centrale rum i boligen og derved nedsætte gas/olie-forbruget. En varmepumpe har en forventet levetid på mere end 15 år.

Kommunalbestyrelsen har netop vedtaget DK2020 Klimaplan, hvor én af indsatserne til at reducere CO2 udledningen er at lempe restriktioner for solceller i lokalplaner, hvor muligt.

Lokalplaner understøtter Lyngby-Taarbæk Kommunes Plan- og Agenda 21 - Strategi, som blandt andet har som mål at værne om kommunens kulturhistoriske miljøer, og at boligområderne i de enkelte bydele er af høj kvalitet. Det indgår desuden som et mål i den kommende arkitekturpolitik at sikre bevaringsværdig bebyggelse og at fremhæve de enkelte områders identitet.

Videre proces

Som udgangspunkt fastholdes den hidtidige praksis. Der vil i sagsbehandlingen blive lagt vægt på muligheder for integrering/tilpasning til de enkelte bygninger med henblik på at kunne opnå dispensation.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 07. juni 2023

Sagen udsat til ekstraordinært møde den 14. juni.

Byplanudvalget, den 14. juni 2023

Drøftet.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Simon Pihl Sørensen (A).

Punkt 5: Kommende sager

00.01.00-A00-106-21

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 de kommende møder:

- Lundtoftevej 192 - Forslag til Lokalplan
- Forslag til Lokalplan 308 for Ringerbakken, Skolebakken og del af Virum Stationsvej
- Arkitekturpolitik - vedtagelse
- Plangrundlag for Rammelokalplan 301 for Firskovvejskvarteret
- Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 253 (Virumgårdvej) samt kommuneplantillæg 6 til Kommuneplantillæg 2021
- Klampenborvej 230 - Lyngby Storcenter - Renovering og ombygning af hotellet

Beslutning

Byplanudvalget, den 07. juni 2023

Sagen udsat til ekstraordinært møde den 14. juni.

Byplanudvalget, den 14. juni 2023

Orientering givet.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Simon Pihl Sørensen (A).

Punkt 6: Meddelelse

00.01.00-A00-105-21

Sagsfremstilling

1. Nedsættelse af arkitekturrådet i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Byplanudvalget godkendte 19. april 2023 en prioriteret liste med kandidater til kommunens arkitekturråd.

På baggrund af den prioriterede liste med kandidater til arkitekturrådet er medlemmerne til rådet nu fundet.

Arkitekturrådet består af følgende medlemmer:

Cand.Arch. Anne Kathrine Esbjerg,

Cand.Arch. Johnny Svendborg og

Cand.Arch. Susanne Skov Kunert alle repræsenterer, der nedsat via Akademisk Arkitektforening i et samarbejde med Danske Landskabsarkitekter samt

Arkitekt maa. Kent Pedersen, repræsentant fra Bygningskultur Foreningen Lyngby-Taarbæk

Rådet inviteres til et opstartsmøde. Arkitekturrådet skal arbejde iht. vedtaget kommissorium (bilag). Arkitekturrådets arbejde evalueres medio 2024.

2. Sti fra Lundtoftevej 162 til DTU Campus

I forbindelse med lokalplan for Ungdomsboligerne på Lundtoftevej 162 blev der planlagt en stiforbindelse fra det nye boligområde til DTU. Pension Danmark har i foråret 2023 meddelt, at denne gang- og cykelsti nu er etableret og taget i brug (bilag).

Beslutning

Byplanudvalget, den 07. juni 2023

Sagen udsat til ekstraordinært møde den 14. juni.

Byplanudvalget, den 14. juni 2023

Orientering givet.

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Simon Pihl Sørensen (A).

Bilag

Kommissorium for Arkitekturråd i Lyngby Taarbæk

Den nye sti til DTU Campus

Punkt 7: Underskrift af protokol

00.01.00-A00-10-22

Sagsfremstilling

Dette er det digitale underskriftsark.

Med godkendelse af denne sag godkendes protokollen for mødet.

Beslutning

Godkendt.