

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 12-05-2021

Mødedato Onsdag d. 12. maj 2021 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Kanalvej 7 - Bedre arkitektonisk indpasning af taghuse samt inddækning af varegård (Drøftelse).....	4
DTU - Igangsætning af planarbejde (Beslutning).....	6
Lundtofte landsby - Opsamling af ideer og forslag til planlægningen (Orientering).....	8
Lyngby Privat Skole - Udbygning af skolen med ny SFO - Lyngby Hovedgade 56 A (Beslutning)....	10
Hollandsvej 5 og 7 Præsentation af revideret projekt (Beslutning).....	13
Borgevej 33 - Udstykning genfremlæggelse (Beslutning).....	16
Nordlyvej 8 - Dispensation fra Lokalplan 290 (Beslutning).....	19
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	21
Kommende sager.....	22
Meddelelser.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. maj 2021

Pkt. 7. "Borgevej 33 - Udstykning genfremlæggelse (Beslutning)" blev behandlet som pkt. 3.

Under pkt. 11 Meddelelser, blev pkt. 2 "Henvendelse fra Hvidegårdsparkens bestyrelse vedr. Lokalplan 238" ophøjet til en beslutningssag.

Punkt 2: Kanalvej 7 - Bedre arkitektonisk indpasning af taghuse samt inddækning af varegård (Drøftelse)

02.00.00-P21-85-21

Resume

Ejer af ejendommen fremlægger oplæg om bedre arkitektonisk indpasning af de eksisterende taghuse, endvidere fremlægges forslag om inddækning af varegård. På baggrund af udvalgets drøftelse vender ejer tilbage med egentlig ansøgning, mockup eller lignende som kan danne baggrund for en beslutningssag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forslagene drøftes.

Sagsfremstilling

Kommunen og ejer af ejendommen har fra byggeriets færdiggørelse været enige om, at de opførte taghuse bør kunne indpasses bedre arkitektonisk. På den baggrund har ejer arbejdet med oplæg om et nyt greb for taghusene (bilag), og ejer vil på udvalgets møde forelægge ideoplæg herom. Forelæggelsen er tænkt til at skabe mulighed for diskussion i udvalget, hvorefter ejer vender tilbage med egentlig ansøgning, opsætning af mockup mv. med henblik på en senere beslutning i udvalget.

Lokalplan 235 - Kanalvejsområdet nord - er gældende for ejendommen.

Det kan oplyses, at ejer ikke er juridisk forpligtiget til at stille forslag om ændring af taghusene, i det taghusene er opført i henhold til meddelt byggetilladelse, og er i overensstemmelse med gældende lokalplan.

Samtidig med ændring af taghusene, har ejer forslag til inddækning af varegård (bilag). Ejer vil ligeledes gennemgå dette oplæg på udvalgets møde, med henblik på efterfølgende egentlig ansøgning.

Taghuse

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at den foreslåede inddækning af taghusene vil give en positiv ændring. Særligt vurderes den del af inddækningen der opsættes i afstand fra det egentlige taghus, at kunne give et fint spil med lys/skygge. Samtidig vil forvaltningen dog foreslå, at en prøve/mockup sættes op inden en egentlig beslutning, for på et bedre grundlag at tage stilling til, om ejerens investering vil give den ændring kommunen og ejer i fællesskab ønsker.

En egentlig tilladelse kræver dispensation fra lokalplanen, idet inddækning kommer tættere på stenkant end de 2,5 m der er fastsat i lokalplanens § 6.10.

Inddækning af varegård

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at den foreslåede inddækning kan give en positiv ændring, i det indsyn til varegård/affaldshåndtering mindskes. Forvaltningen finder, at udtrykket med træ lameller, beplantning og organiske former passer fint til området. Ved egentlig ansøgning skal der redegøres nærmere for fx beplantning, brand, redningsberedskabets indsatsveje, venderadier mm.

En egentlig tilladelse kræver dispensation fra lokalplanen, idet byggeriet sker udenfor lokalplanens byggefelt, jf. § 6.3 og kortbilag 2.

Lovgrundlag

Planloven - Lokalplan 235

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. maj 2021

Drøftet.

Bilag

Inddækning af teknikhuse

Overdækning af gårdrum

Oversigtskort

Punkt 3: DTU - Igangsætning af planarbejde (Beslutning)

01.02.00-G01-10-18

Resume

DTU anmoder om, at der igangsættes ny lokalplanlægning for DTU. Forvaltningen har udarbejdet en oversigt over projekter på DTU. Med sagen skal der tages stilling til, om der skal påbegyndes dialog med DTU om ny lokalplan for DTU-området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der påbegyndes dialog med DTU om ny lokalplanlægning med henblik på lokalplanforslag i 2. halvår 2022.

Sagsfremstilling

DTU har i oktober 2020 anmodet om, at der kan iværksættes nyt plangrundlag for DTU (bilag).

DTU ønsker en ny lokalplan, der rummer mulighed for udvikling af universitetet med de nødvendige fysiske faciliteter og har derfor som målsætning, at der i en ny lokalplan ses på mulighed for omrokering af eksisterende byggemuligheder i de to gældende lokalplaner; Lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby og Lokalplan236 for et område ved Nordvej. DTU ønsker, at en justering af det eksisterende plangrundlag indeholder en sammenlægning af de to lokalplaner til ét nyt lokalplanområde, og at der ses på bl.a. gældende formålsparagraffer, højdegrænseplaner og p-normer.

DTU oplyser, at den resterende byggemulighed i lokalplan 228 er ca. 61.586 m², og i lokalplan 236 er den ca. 47.584 m². DTU oplyser endvidere, at der i perioden 2020-2029 er planlagte byggerier på DTU, der omfatter ca. 26.000 m² og nybyggeri i projektmodningsfasen med et samlet etageareal på ca. 48.000 m².

Forvaltningen har udarbejdet en statusoversigt over planforhold, byggerier, vej- og letbaneprojekter på DTU-området (bilag).

Forvaltningen foreslår, at der påbegyndes dialog med DTU om de gældende planrammer og DTU's ønsker, med henblik på at forvaltningen kommer tilbage med en sag om lokalplangrundlag i første halvdel af 2022 og et forslag til lokalplan i 2. halvår af 2022. Tidsplan (bilag).

Forslag til Kommuneplan 2021

Kommuneplanforslaget var i høring fra 14. januar 2021 til 11. marts 2021. Det foreslås, at de to kommuneplanrammer - 1.7.93 og 1.7.94 - i tracéet lige øst for DTU, lægges sammen til en samlet ramme. Blandet bolig og erhvervsområde. Rammeområdernes indhold er ens ift. anvendelse og højde af bebyggelse, og der sker alene en sammenlægning af maksimalt etageareal, dvs. der må opføres 90.000 m² (40.000 m² + 50.000 m²). Andelen af det samlede omfang til bebyggelse, der kun må anvendes til P-hus lægges også sammen 5.000 m² + 10.000 m², dvs. i alt 15.000 m².

Lovgrundlag

Planlovens kap. 6.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. maj 2021

Godkendt.

Bilag

Notat nyt plangrundlag

Kort over bebyggelse på DTU

Statuskort m.v.

Tidsplan - Ny lokalplan for DTU

Oversigtskort

Punkt 4: Lundtofte landsby - Opsamling af ideer og forslag til planlægningen (Orientering)

01.02.05-G00-1-19

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 2. april 2020 at igangsætte indkaldelse af indhentning af ideer og forslag til planlægningen i Lundtofte landsby.

På grund af corona-situationen blev ideindhentningen udskudt til den 18. august 2020. Der indkom i perioden 22 høringsvar. Høringsvarerne er sammenfattet i temaer med henblik på at indgå i den videre planlægning for området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det tages til efterretning, at de indkomne høringsvar indgår i det videre arbejde med udkast til kommuneplantillæg og lokalplaner for området.

Sagsfremstilling

Indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen Kommuneplantillæg for Lundtofte landsby blev gennemført i perioden 18. august til 13. oktober 2020. Der blev afholdt byvandring den 6. oktober 2020.

Følgende temaer fremhæves i ideindhentningen:

- Kommunalt ejede ejendomme: Inden for området omfattet af lokalplan 207 er mange ejendomme og bygninger ejet af Lyngby-Taarbæk Kommune. Bygningerne har været anvendt til forskellige formål, såsom daginstitution, medborgerhus og andre offentlige formål. En række af anvendelser er under gradvis udfasning, og flere kommunale bygninger forventes solgt. I den kommende planlægning skal der tages stilling til, hvilke bygninger der skal bevares, og hvilke funktioner der skal planlægges for - eksempelvis boliger i eksisterende bygninger og ny tæt/lav boligbebyggelse.
- Fokus på kvaliteterne i landsbyen og mulighederne for at understøtte og udvikle disse - herunder bygningsmæssige kvaliteter, især bevarelse af gamle gårde, landsbyhuse, stråtekte ejendomme, kulturmiljø, grønne områder og stiforbindelser.
- Etageboliger på S. Willumsens Vej: Der skal tages stilling til, om der kan ske fortætning i form af en 3. etage på etageboligerne på S. Willumsens Vej, som kommuneplanen i dag giver mulighed for.

Der er i perioden indkommet 22 høringsvar, heraf tre fra andre myndigheder. Høringsvarene drejer sig navnlig om følgende emner (bilag):

- bevaring af medborgerhuset
- sikring og anvendelse af de bevaringsværdige bygninger og udpegning af yderligere bevaringsværdige bygninger og beplantning
- bevaring af landsbyens grønning og hestefolde og friholdelse af de grønne områder for byggeri og tekniske anlæg
- bevar etageejendommene på S. Willumsens Vej i to etager.

I notat er hovedtemaerne i høringsvarene ridset op (bilag).

Daginstitution i Lundtofte

Supplerende kan det oplyses, at kommunen arbejder med muligheden for at placere en daginstitution i Lundtofte. Der arbejdes i øjeblikket med en mulig placering på hjørnet af Lundtoftevej/Lundtoftegårdsvej ved foldanlægget, samtidig med at Bjælkeagergård og Rævehøjgård bevares. Placering af ny daginstitution kan få betydning for afgrænsning af ny lokalplan for Lundtofte landsby.

Lovgrundlag

Planlovens § 23 C, indhentning af ideer og forslag til planlægningen forud for ændring af kommuneplanrammer

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. maj 2021

Taget til efterretning.

Bilag

Høringsnotat ideindhentning

Oversigtskort

Rettelsesblad sag om Lundtofte landsby - Opsamling af ideer og forslag til planlægningen

Samlede høringssvar 11.maj 2021 - sikker version

Punkt 5: Lyngby Privat Skole - Udbygning af skolen med ny SFO - Lyngby Hovedgade 56 A (Beslutning)

02.00.00-P21-293-20

Resume

Lyngby Privat Skole ønsker at forbedre de fysiske rammer for skolens SFO. Den eksisterende bygning ønskes nedrevet og erstattet af en ny i to etager. Det foreslås, at der gives principiel tilladelse til, at den eksisterende SFO kan erstattes af en ny med en placering og et omfang som ansøgt, samt at der udarbejdes en ny lokalplan for området, når der er udarbejdet et konkret projekt, der beskriver materialevalg mv.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der gives principiel tilladelse til, at den eksisterende SFO kan erstattes af en ny med en placering og et omfang som ansøgt,
2. der udarbejdes ny lokalplan for området, der muliggør opførelse af ny SFO i 2 etager og med et etageareal på knap 100 m² større end eksisterende SFO.

Sagsfremstilling

Lyngby Privat Skole ønsker at forbedre de fysiske rammer for skolens SFO, og har derfor fremsendt en principiel ansøgning om tilladelse til at nedrive den eksisterende SFO i 1½ etage og opføre en ny bygning i 2 etager, med omtrentlig samme placering som den eksisterende SFO (bilag).

Ifølge ansøgningen er den nuværende SFO i sådan en stand, hvor det skønnes, at udgifterne til en renovering nærmer sig udgifterne til en ny bygning. Derudover mener ansøger ikke, at den nuværende SFO er indrettet således, at den kan tilbyde det, som en moderne SFO kan, dvs. med større rum, lys mv.

Skolen har planmæssigt spurgt, om det er muligt at nedrive den eksisterende SFO og bygge en ny med næsten samme fodaftryk. Da den eksisterende SFO er i 1½ etage vil bruttoareal blive knap 100 m² større, og den nye bygning foreslås opført med fladt tag. Ifølge ansøgningen ændres der ikke på antallet af børn eller voksne i SFO'en.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 172 for Lyngby Privatskole i Kgs. Lyngby. I § 7.2 fremgår det, at der kun må bebygges indenfor byggefeltet A og B. Det ansøgte ligger ikke indenfor de i lokalplanen fastlagte byggefelter. Forvaltningen har i den indledende dialog med ejer, foreslået at der undlades at etablere vinduer i gavl mod nord (mod naboskel) ved evt. nybyggeri.

Lyngby Private Skole er en privat grundskole ned undervisning fra børnehaveklasse til 10. klasse med to klasser på hvert trin fra 0. til 10. klasse. Skolens fritidsordning er for elever til og med 5. klasse. Elevtallet ligger på ca. 480. Det nuværende elevantal og antal ansatte påvirkes ikke som følge af nybyggeriet.

Vurdering af lokalplanligt

Lokalplan 172 blev udarbejdet fordi skolen i 2002 havde et behov for at udbygge, grundet at man ønskede tidssvarende rammer for skolen. Formålet med Lokalplan 172 er, at

- sikre områdets anvendelse til offentligt formål, offentlig service,
- muliggøre en udbygning af Lyngby Private Skole,

- fastlægge principper for placering af ny bebyggelse,
- muliggøre nedrivning af bebyggelse på ejendommen Kastanievej 5, og
- sikre stiadgangen til Kastanievejkarreén.

Lokalplanen fastlægger således, hvor man kan udvide, og på daværende tidspunkt ønskede skolen ikke at foretage yderligere større ændringer. Dispensationer efter planlovens § 19, stk. 1 kun kan gives, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Principperne omfatter derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

At en bebyggelsesregulerende bestemmelse i en lokalplan må anses for at være en del af principperne i planen kan følge af en detaljeret formålsbestemmelse, der specifikt henviser til den pågældende bebyggelsesregulerende bestemmelse, eller af karakteren og detaljeringsgraden af lokalplanbestemmelsen eller lokalplanen.

Da det ansøgte er en mindre ændring af de eksisterende forhold, kan dette umiddelbart tale for, at der er tale om et arbejde, der kan ske efter meddelelse af dispensation fra lokalplanen.

Samtidig taler den specifikke formålsformulering, hvor der bl.a. henvises til at fastlægge principper for placering af ny bebyggelse og muliggøre nedrivning af en specifik bebyggelse, imidlertid for, at det ansøgte kan anses for at være lokalplanpligtigt, da det ansøgte byggeri ikke ligger indenfor de i lokalplanen udpegede byggefeltter. Af forsigtighedshensyn anbefaler forvaltningen derfor, at der udarbejdes ny lokalplan.

Den videre proces

Hvis udvalget vælger at følge indstilling om udarbejdelse af ny lokalplan, skal ansøger udarbejde et projektforslag. Herefter igangsættes lokalplanproces, som muliggør opførelse af ny SFO i 2 etager.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. maj 2021

Ad 1) Godkendt.

Ad 2) Godkendt, idet udvalget ønsker at se et mere bearbejdet forslag, der tager højde for arkitektur, bygningens placering / bedre indpasning i området og materialevalg.

Bilag

Ny SFO - ansøgning fra Lyngby Private Skole

Oversigtskort

Punkt 6: Hollandsvej 5 og 7 Præsentation af revideret projekt (Beslutning)

02.00.00-G02-8-20

Resume

Grundejer har henvendt sig til kommunen vedr. til- og ombygning af beboelsesejendommen på Hollandsvej 5A-E og 7A-B. Byplanudvalget afviste den 13. januar 2021 projektet, som det forelå. Grundejer har på den baggrund fremsendt et revideret projekt. Udvalget skal beslutte, hvorvidt det reviderede projekt skal danne grundlag for en lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det reviderede projekt kan danne grundlag for en lokalplan, såfremt der sker en yderligere tilpasning af projektet, der skaber større afstand til den overfor beliggende bebyggelse.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byplanudvalget besluttede 13. januar 2021 at afvise et fremlagt projekt fra grundejer på det da foreliggende grundlag. Grundejer har efterfølgende fremsendt et revideret projektforslag.

Det reviderede projekt

Ændringerne i forhold til det i december fremlagte forslag er i hovedtræk:

- Forøget afstand (2,5 m) til skel, og derved forøget afstand til nabobebyggelse med vinduer, idet tilbygningen er gjort tilsvarende kortere. Der er herefter ca. 10 meter mellem de to bygninger og dermed mere svarende til den afstand der i sidste sagsfremstilling blev henvist til på 10,3 meter mellem to lignende byggerier i området. Det fremhævede eksempel fra området er dog kun i 3 etager (begge byggerier) mod det ansøgte projekt på 4 etager. Stuelejligheder på naboejendommen over for det ansøgte projekt vil derfor alt andet lige stadig opleve en større lysdæmpning som følge af projektet, end eksemplet fra området, hvor det modstående byggeri kun er i 3 etager. Området som helhed er generelt præget af byggeri i 2-3½ etager. Kun et enkelt sted inden for rammeområdet er der byggeri i op til 5 etager.
- Tag udføres nu som sadeltag og if. fremsendt tegningsmateriale med samme taghældning som på den nuværende bygning. Taghældningen er mindre end på de fleste beboelsesbygninger i området, og med den foreslåede, nye højde vil bygningen ikke alle steder fra gadeplan opleves som værende med sadeltag, men fremstå mere som en bygning med fladt tag.
- Tilbygning og ny tagetage udføres i rødt tegl. Der vil være tale om skalmur, da bygningskonstruktionen, som beskrevet i januar-sagen, ikke vil kunne bære en alm. muret mur. Det kan derfor blive et spørgsmål, i hvor høj grad, det vil være muligt at finde et materiale, som vil fremstå i samme farve/nuance og karakter som den nuværende tegl. De nye tilbygninger kan derfor stadig komme til at fremstå som et visuelt brud med det eksisterende byggeri, både for den overliggende etage og for tilbygningen mod syd.

Ejendommen består i dag af 30 lejligheder. Med det fremsendte opdaterede projekt skabes der, som i det oprindelige forslag, 26 nye lejligheder (1-, 2- og 3-værelses lejligheder). Ændringen i forhold til det oprindelige forslag er, at 2-værelseslejlighederne er gjort mindre. Der etableres elevatoradgang til alle lejligheder i nybygning og til ny tagetage via altangang. De omgivende friarealer indrettes så grønne som muligt. Eksisterende træer og buske bevares så vidt muligt, og der suppleres, så der opnås en uændret eller positiv træbalance.

Planforhold

Der er i dag ikke lokalplan for området. Gældende kommuneplanramme (2.1.81 - Lyacvej) giver mulighed for etageboligbyggeri i op til 5 etager og en bebyggelsesprocent på 90, beregnet ud fra kommuneplanrammens område som helhed.

En gennemgang af ejendommens bindinger har vist, at der på ejendommen er lyst en servitut (fra 1929) som hindrer bebyggelse, som i det fremsendte projekt. En ny lokalplan kan aflyse servituten.

Projektet

Det ansøgte projekt er 4 etager og indeholder 1655 etagemeter fordelt på 26 mindre lejligheder (fra 53 - 85 m²) på 1 - 3 værelser. Efter sammenlægning af projektområdets matrikler vil bebyggelsesprocenten være 87.

Det ansøgte projekt ligger dermed inden for gældende kommuneplanramme om etageantal og bebyggelsesprocent. Kommuneplanrammen dækker dog et stort areal, og området der ansøges om, er i dag bebygget med boligbebyggelse på 2, 3 og 3½ etager. Kun i kommuneplanrammens sydøstlige hjørne (modsat den ansøgte beliggenhed i rammens nordvestlige hjørne) er der byggeri i 5 etager. Ejendommen ligger ud til en park, hvor der til den anden side af parken ligger kontorerhvervsbyggerier på 6 etager.

Der ansøges om at forlænge den eksisterende boligbebyggelse sammen med den nye 4. etage, således at gavlen (uden vinduer) vil være i en afstand til den overfor beliggende beboelsesejendoms facade (med vinduer) på ca. 10,1 m.

Facader/materialer

Angående materialevalg oplyser bygherre, at det vil være muligt at udføre overbygningen samt tilbygningen med røde tegl (skalmur). Taget udføres i zink.

Skygger

Skyggediagrammer er vedlagt det af ansøger fremsendte materiale. Af disse fremgår det, at det primært er de tidlige morgentider, som giver anledning til skygge på naboliggende boliger.

Trafik og parkering

De 26 lejligheder i forskellig størrelse, afkaster et krav om etablering af 31 p-pladser samt pladser til handicap-parkering. Dette krav viser bygherre på plantegningen at efterleve.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer samlet, at

- området overvejende er præget af byggeri i 2-3½ etager, idet eneste eksisterende byggeri i 5 etager inden for kommuneplanrammen ligger ud mod Lyngby Hovedgade og Chr. X's Alle. Byggeri i 5 etager, som kommuneplanrammen giver mulighed for, udgør således kun en lille del af den samlede kommuneplanramme. Det ansøgte byggeri i 4 etager er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Hvis udvalget vurderer, at det ansøgte overordnet ikke skal danne ramme for ny lokalplan, kan projektet afvises med henvisning til den pålagte servitut. I dette tilfælde bør man overveje i en efterfølgende proces at ændre kommuneplanrammen, så den tillader fx byggeri i max. 3½ etager.
- projektet stadig giver anledning til en grad af lysdæmpning og indbliksgener i stuelejligheder m.fl. på naboejendommen over for det ansøgte projekt. Der er dog tale om en forbedring i forhold til det oprindeligt ansøgte projekt.
- der er sandsynlighed for, at det nye facademateriale vil bryde med den øvrige facade, selv hvis det tilstræbes at finde en tegl (skaller), der ligner den eksisterende teglmur.
- beboelsesbygningen set fra gadeplan kun nogle steder fra vil opleves som udført med sadeltag, pga. bygningshøjde og den lille taghældning.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. maj 2021

Udsat.

Simon Pihl Sørensen deltog ikke under dette punkt.

Bilag

Hollandsvej revideret projektforslag

Oversigtskort

Punkt 7: Borgevej 33 - Udstykning genfremlæggelse (Beslutning)

02.00.00-P21-323-20

Resume

Udvalget besluttede den 10. februar 2021 i første omgang, ikke at nedlægge § 14-forbud mod udstykning af ejendommen. Høring af naboejendomme mv. har medført indsigelser imod udstykning. På den baggrund forelægges sagen til stillingtagen om beslutningen skal ændres til nedlæggelse af § 14-forbud, hvilket forvaltningen anbefaler.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der nedlægges forbud mod den ansøgte udstykning i henhold til planlovens § 14.

Sagsfremstilling

Der er i december 2020 modtaget overordnet ansøgning om udstykning af ejendommen (bilag) fra ejendommens ejer. Ejendommens ejere har dog også senere, i forbindelse med høring i marts 2021, givet udtryk for, at man egentlig helst ser at ejendommen ikke udstykkes (bilag).

Ejendommen er på 1.630 m² og bebygget med et fritliggende enfamiliehus.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt og er beliggende i kommuneplan rammeområde 1.3.61 - Caroline Amalie Vej, syd, som fastsætter området til åben-lav boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Udgangspunktet for kommunens godkendelse af udstykning af ejendomme i forbindelse med fritliggende enfamiliehus, når ejendommen ikke er omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, er, at både den nye ejendom og restejendommen skal overholde byggeretsbestemmelserne i Bygningsreglement 2018, herunder minimumsgrundstørrelse på 700 m² og maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Eksisterende enfamiliehus og garage har en volumenmæssig størrelse og en placering på ejendommen, at det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at det efter gældende regler og bestemmelser vil være muligt at udstykke ejendommen.

Høring m.v.

Sagen, herunder høring af naboejendomme og orientering af grundejerforeningen, har medført indsigelser imod udstykning (bilag). Indsigelserne nævner bl.a.:

- Grundejerforening og kommunen har gennem en del år arbejdet på et lokalplanforslag, som bl.a. medfører at mindstestørrelsen på grunde omkring Borgevej 33 er fastsat til 1.000 m². Dette skal tages med i overvejelserne om, hvorvidt Borgevej 33 kan udstykkes.
- Potentielt vil en ny grund på 800 m² kunne bebygges med 240 m² bolig og 50 m² garage/udhuse. Koteletbenet må antages at optage ca. 160 m², er der reelt meget lidt areal tilbage til grønt - ca. 350 m², hvis den nye bolig opføres som etplanshus, hvilket ikke er foreneligt med områdets skønne grønne karakter.
- Tillades grundstørrelser omkring områdets tre hovedveje helt ned til 700 m², må det forventes, at flere ejendomme vil blive udstykket med stor bygningsfortætning og ændring af områdets karakter og grønne natur som resultat.
- Områdets grunde over 1.400 m² er bevaringsværdige, da de er med til at skabe variation og diversitet i området.
- Byggeri på den nye ejendom vil medføre indsigter i nærliggende haver.

- Tre træer, der er udpeget af grundejerforeningen som bevaringsværdige træer, vurderes at skulle fældes.
- Udstykning vil øge trafik og parkering.
- Udstykning af Borgevej 33 vil sænke herlighedsværdien markant på flere af de omkringliggende grunde.
- Nuværende uhindrede udsigter hen over den smukke natur, vil blive fjernet af byggeri på den nye ejendom.
- Lokalplanen for Sorgenfrigårdsvej-kvarteret har været længe undervejs, selv om det er et af kommunens første og mest værdifulde villakvarter med mange bevaringsværdige bygninger, mange værdifulde træer, men med stadig mindre plads til det grønne på grund af udstykninger og forøgelsen af bebyggelsesprocenten til 30 i Bygningsreglement 2008.
- De tilstødende ejendomme til Borgevej 33 alle er væsentlig større end 800 m², så udstykning af Borgevej 33 vil blive undtagelsen, der bekræfter reglen om, at grundene i dette område er relativt store.

Forvaltningens vurdering

Grundlag for ny lokalplan for området har endnu ikke været behandlet i politisk udvalg, men grundejerforeningen og forvaltningen har i forbindelse med samarbejde om en kommende lokalplan for området formuleret forslag til de af grundejerforeningen ovenfor nævnte minimumsgrundstørrelser.

Hvis den ansøgte udstykning ikke ønskes princip godkendt, vurderer forvaltningen, at der skal nedlægges et § 14 forbud efter planloven. Planlovens § 14 giver mulighed for ved et konkret forbud at hindre byggeri, anvendelse, udstykning med videre, som er i overensstemmelse med gældende lovgivning, men som kommunen ønsker indstillet, indtil kommunen har haft lejlighed til ved lokalplanlægning at fastlægge hvordan ejendomme/området fremadrettet skal kunne anvendes og fremstå. Planlovens § 1 angiver de overordnede formål, der kan varetages med planlægningen og som anses for at være saglige planlægningsmæssige hensyn, mens planlovens § 15 indeholder de mulige emner, der kan reguleres med en lokalplan. Regulering af grundstørrelser er indeholdt i planlovens § 15, og forvaltningen vurderer, at regulering af grundstørrelser i det pågældende villaområde er sagligt planlægningsmæssigt begrundet.

Forvaltningen forventer, at fremlægge lokalplanforslag 241 til politisk behandling i efteråret 2021.

Forslaget vil ikke give mulighed for udstykning af grunde på mindre end 1.000 m² for det aktuelle delområde, hvori Borgevej 33 er beliggende. Baggrunden herfor er, at der gennem tiden er sket en del udstykninger i form af bagvedliggende koteletgrunde, hvorved området fremstår uhensigtsmæssigt tæt bebygget i forhold til områdets oprindelige grundstørrelser, som generelt ligger på mere end 900 m², jf. oprindeligt udstykningskort fra 1900 (bilag).

Lovgrundlag

Planloven:

- § 1: De overordnede formål, der kan varetages med planlægningen, og som anses for saglige planlægningsmæssige hensyn
- § 14: Kommunen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan
- § 15: Udtømmende katalog over emner, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan

Bygningsreglement 2018:

- Kapitel 8, §§ 168-181

Økonomi

Vedtagelse af en lokalplan er som udgangspunkt en erstatningsfri regulering. Nedlæggelse af et § 14-forbud er en foreløber for en efterfølgende lokalplan og er derfor som udgangspunkt en erstatningsfri regulering.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. maj 2021

Anbefalet, at der nedlægges forbud i henhold til § 14, idet det nu er oplyst overfor Byplanudvalget, at lokalplanforslaget forventes forelagt i efteråret 2021.

Bilag

Oversigtskort

Udstykningsforslag

Birchs Kort 1900

Brev fra ansøger til naboer

Partshøringssvar fra ansøger

Høringssvar fra Sorgenfrigårds Grundejerforening

Bilag 2 fra lokalplanforslag udgave 7

Høringssvar fra Borgevej 28

Høringsvar fra Borgevej 31

Høringsvar fra Borgevej 35A

Høringsvar fra Borgevej 35B

Høringsvar fra Fuglevadsvej 50B

Brev til kommunalbestyrelsen fra Bygningkultur og DN

DNs brev til Byplanudvalgetsmedlemmer vedr. udstykning af Borgevej 33

Punkt 8: Nordlyvej 8 - Dispensation fra Lokalplan 290 (Beslutning)

02.34.02-P19-602-19

Resume

Kommunen har modtaget ansøgning om dispensation fra Lokalplan 290, til at ombygge ejendommens eksisterende bebyggelse, herunder til at fjerne en del af en eksisterende tilbygning for at muliggøre etablering af udestue og tagkviste med et tilsvarende areal, men med en anden placering. Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanen, idet etagearealet på 171 m² allerede er større end de 150 m², som muliggøres af de gældende lokalplanbestemmelser.

Indstilling

Forvaltningen foreslår at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en ansøgning om byggetilladelse, herunder om dispensation fra Lokalplan 290 - for den centrale del af Taarbæk (bilag). Dispensation omfatter en overskridelse af det maksimalt tilladte etageareal på 150 m², jf. § 6.1.1 i Lokalplan 290. Lokalplanen fastslår endvidere, at bebyggelse derudover kan erstattes med ny bebyggelse med samme placering, højde, omfang og udformning – herunder tagudformning, etageantal, tagterrasser, facadeudformning og materialer.

Tidligere ansøgning, lokalplaner og dispensationer

Ansøger har tidligere opnået dispensation fra Lokalplan 233 for Taarbæk til en tilsvarende overskridelse, jf. Byplanudvalgets beslutning på mødet, d. 13. marts, 2019. Dispensation blev meddelt på baggrund af ansøgningsmateriale, der dels omfattede komplet nedrivning af enfamiliehuset på 171 m² samt genopførelse af enfamiliehuset med få bygningsændringer. Ansøger gjorde dog ikke brug af sin byggetilladelse, og har nu indsendt revideret ansøgning om byggetilladelse og dispensation.

Ansøgningen omfatter nedrivning og genopførelse af sekundær bebyggelse samt en række mindre udvendige og indvendige ombygninger af det eksisterende énfamiliehus, herunder blandt andet en ny udestue mod øst, etablering kælder samt ombygning af eksisterende flade tagkviste til i alt fire ensartede tagkviste. Det ansøgte medfører ikke en udvidelse af etagearealet, idet der fjernes en tilsvarende andel af etagearealet fra en eksisterende tilbygning samt ombygning af de eksisterende flade kviste.

Der er efterfølgende udarbejdet en ny lokalplan for området. Det ansøgte kræver derfor nu en dispensation fra den nye Lokalplan 290, for den Centrale del af Taarbæk. Der er ikke i den nye lokalplan ændret ved bestemmelsen om etageareal i forhold til den tidligere lokalplan.

Høring

I forbindelse med sagsbehandlingen er der foretaget høring. Der er indkommet indsigelse fra ejere af ejendommene Nordlyvej 3, 5 og 9, 2930 Taarbæk samt fra formanden fra Taarbæk Borgerforening. Indsigelserne vedrører utilfredshed med indblik gener fra de nye tagkviste på 1. sal, og at Lokalplan 290 blandt andet blev tilvejebragt for at gøre op med de hidtidige lokalplansdispensationer i den centrale del af Taarbæk (bilag).

Forvaltningens vurdering

De ansøgte overskridelser af § 6.1.1., jf. Lokalplan 290 svarer til de bestemmelser og overskridelser som Byplanudvalget tidligere har meddelt dispensation til, mens ejendommen var omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 233. I forhold til den indsendte indsigelse, bemærker forvaltningen, at der etableres tre kviste, hvor der i dag kun er en kvist. Kvistenes omfang anses dog som normalt, og med en afstand på 8-10 meter fra ejendommene på den modsatte side af Nordlyvej, vurderer forvaltningen ikke, at der vil være tale om væsentlige indbliksgener.

Hjemlen i lokalplanen 290 vurderes ikke at mere vidtgående end den tidligere lokalplan. Da Byplanudvalget tidligere har meddelt dispensation til et lignende projekt, vurderer forvaltningen, at byplanudvalget kan beslutte at bemyndige forvaltningen til at meddele en tilsvarende dispensation i den konkrete sag.

Lovgrundlag

Lokalplan 290 for den centrale del af Taarbæk.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. maj 2021

Afvist, idet udvalget ønsker, at lokalplanens bestemmelser fastholdes.

Simon Pihl Sørensen deltog ikke under dette punkt.

Bilag

Ansøgningsmateriale

Indsigelser

Oversigtskort

Punkt 9: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)

82.20.00-P20-7-21

Punkt 10: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Lyngby Stadion - plangrundlag
- Status vedr. træbalancen i Dyrehavegård-programmet
- Regulering af varmepumper og tekniske anlæg mv. på bevaringsværdige bygninger
- Lokalplanforslag 299 for Raadvad
- Behandling af forslag og bemærkninger og vedtagelse af Kommuneplan 2021
- Lystoftevej 1-13 samt Kulsviervej 65-73 - større ombygning jf. tilsagn fra Landsbyggefonden
- Ulrikkenborg Alle 53 - Udstykning og bebyggelse
- Flagstænger og markedsføringsskilte på Skovbrynet 2
- Pavillon, forlængelse af opstilling Gyrithe Lemkes Vej 14
- Frederiksdalsvej 360 - Udvidelse af terrasse Hotel Signatur

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. maj 2021

Taget til efterretning.

Simon Pihl Sørensen deltog ikke under dette punkt.

Punkt 11: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

Sagsfremstilling

1. Klage vedr. lokalplan 302 (det tidligere landbrugsmuseum) samt kommuneplantillæg 11 med tilhørende miljøvurdering

Lyngby-Taarbæk Kommune har via Nævnenes Hus modtaget klage over kommunens vedtagelse af lokalplan 302, kommuneplantillæg 11 med tilhørende miljøvurdering. Klagen vedrører i hovedtræk planernes tilblivelse og vedtagelse, offentlighedens inddragelse, udbud og habilitet, støj, miljøbeskyttelse og trafik. Forvaltningen er ved at udarbejde bemærkninger til Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet på baggrund af klagen.

2. Henvendelse fra Hvidegårdsparkens bestyrelse vedr. Lokalplan 238

Grundejerforeningen for Hvidegårdsparken har henvendt sig til borgmester, Byplanudvalget og forvaltningen med en opfordring til kommunen om at genåbne lokalplan 238 og ændre sin praksis vedr. håndteringen af en række situationer knyttet til lokalplanens bestemmelser og andre bestemmelser, herunder lokalplanens evne til at opfylde sit formål. Ligeledes er der stillet politikerspørgsmål vedr. tidligere meddelt dispensation fra lokalplanens § 9.8 omhandlende terrænregulering. Forvaltningen er i færd med at forberede svar på begge henvendelser. Forvaltningens svar vil blive lagt på Polweb.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. maj 2021

Udvalget ophøjede pkt. 2 "Henvendelse fra Hvidegårdsparkens bestyrelse vedr. Lokalplan 238" til beslutning.

Udvalget beder forvaltningen om at forelægge en drøftelsessag, som redegør for det byggeri, der er muligt indenfor den nuværende lokalplan, og som danner grundlag for en beslutning om, hvorvidt der skal udarbejdes en ny lokalplan for området.

Simon Pihl Sørensen deltog ikke under dette punkt.