

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 20-01-2021

Mødedato Onsdag d. 20. januar 2021 kl. 08:00

Mødested Skypemøde - Ekstraordinært møde)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	4
Lokalplanforslag 299 for Raadvad (Beslutning).....	5
Vedtagelse af Lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 med tilhørende kommuneplantillæg 11 (Beslutning).....	9
Nyt byggeri på DTU, Miljøvej 112 (Beslutning).....	14

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 20. januar 2021 - ekstraordinært møde

Godkendt.

Punkt 2: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)

01.04.00-P19-26-19

Punkt 3: Lokalplanforslag 299 for Raadvad (Beslutning)

01.02.05-P16-9-20

Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte den 9. november 2020 at nedlægge § 14-forbud og igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for området. Lokalplanforslag 299 for Raadvad foreslås fremlagt i offentlig høring i 8 uger. Forvaltningen foreslår, at der holdes et borgermøde i høringsperioden. Lokalplanforslaget vurderes ikke at ville medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det foreslås, at der ikke udarbejdes en miljørapport. Rudersdal Kommune forelægger ligeledes Lokalplanforslag 299 for Raadvad til politisk behandling i januar 2021.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Forslag til lokalplan 299 for Raadvad offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
2. høringsområdet godkendes,
3. der afholdes borgermøde om planforslaget i høringsperioden,
4. der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslaget.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byplanudvalget besluttede den 19. februar 2020 at varsle et forbud i henhold til Planlovens § 14, idet udvalget ønskede at afsøge mulighederne for at udarbejde ny lokalplan, der i endnu højere grad end nuværende lokalplan 187 sikrer områdets kulturarv samt anvendelsen til håndværk, kunsthåndværk, viden og formidling af bygningshåndværk og natur. Teknik- og Miljøudvalget tog den 19. februar 2020 Byplanudvalgets beslutning til efterretning.

På den baggrund varslede forvaltningen den 4. marts 2020 forbud i henhold til Planlovens § 14 mod matrikulære ændringer begrundet med:

- at kommunen ønsker at bevare den unikke kulturhistoriske sammenhæng mellem erhverv og beboelse, der er i Raadvad-området. Ved den ansøgte matrikulære ændring vil denne unikke kulturhistoriske sammenhæng mellem erhverv og beboelse forsvinde, da der vil ske en opsplittning i erhverv og beboelse.
- at kommunen har til hensigt at udarbejde en ny lokalplan for området, der i endnu højere grad end den nuværende lokalplan sikrer områdets kulturarv og sikrer områdets anvendelse til håndværk, kunsthåndværk, viden og formidling af bygningshåndværk samt natur.

Kommunalbestyrelsen behandlede sagen på mødet den 9. november 2020 og godkendte, at der nedlægges § 14-forbud, og at arbejdet med en ny lokalplan (bilag) for området igangsættes. Rudersdal Kommune har givet Lyngby-Taarbæk Kommune medhold i, at området skal holdes samlet for at sikre Raadvads kulturhistoriske bevaringsværdier, og at der ved udarbejdelse af en ny lokalplan, så bør denne omfatte hele Raadvad.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Rudersdal Kommune og i Lyngby-Taarbæk Kommune. Lokalplanforslagets afgrænsning følger stort set afgrænsningen i den gældende Lokalplan 187 for Raadvad i Dyrehaven (bilag). Dog er området udvidet lidt, så lokalplanen omfatter mere af vejen "Raadvad", og hele busvendepladsen samt haverne syd for Mølledammen.

Formålet med lokalplanen

Det er lokalplanens formål at:

- sikre områdets kulturarv og landskabskarakter samt områdets anvendelse til håndværk, kunsthåndværk, anden publikumsorienteret service, boliger samt viden og formidling af bygningshåndværk og natur,
- sikre området som et attraktivt udflugtsformål med rekreative og landskabelige interesser,
- sikre opretholdelse af det bestående kulturmiljø i form af den unikke kulturhistorie, herunder oplevelsen af den historiske sammenhæng mellem fabriksområdet og de gamle arbejderboliger,
- fastholde områdets matrikulering som en del af områdets kulturhistorie,
- udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

Anvendelse

Lokalplanens område må kun anvendes til rekreativt område indeholdende en blanding af boliger, håndværkspræget erhverv, samt publikumsorienteret service og formidling. Lokalplanområdet er opdelt i 7 delområder, svarende til delområderne i den gældende lokalplan 187. Anvendelsen inden for de 7 delområder svarer til den anvendelse, der er gældende i dag, undtagen for delområde D og E.

Inden for delområde D er anvendelsen udvidet til, udover institution for børn, unge og ældre, også at kunne anvendes til helårsboliger, dog maks. 2 boliger. Der tillades desuden indrettet værksteder i stueetagen i tilknytning til den enkelte bolig. Værkstederne må kun drives af dem, der bebor de pågældende boliger, og indretningen til værksteder skal være godkendt af kommunalbestyrelsen. Ejendommen tillades desuden også anvendt til udflugtsformål, formidling- eller undervisningsformål, der efter kommunalbestyrelsens opfattelse kan indpasses i Raadvads særlige miljø.

Inden for delområde E er anvendelsen udvidet til, udover vandrehjem, også at kunne være til hotel / pensionat. Dette tillades kombineret med restaurant- / café- / konferencefaciliteter. Området tillades desuden anvendt til udflugtsformål, der efter kommunalbestyrelsens vurdering kan indpasses i Raadvads særlige miljø.

Bebyggelsens omfang

Der gives ikke mulighed for yderligere bebyggelse i området. For havearealerne mod Mølledammen gælder dog, at der ikke må opføres nogen faste anlæg eller bebyggelse (f.eks. havemure, skure, drivhuse mv.) der er højere end 1,2 m, således kigget over Mølledammen til bebyggelsen syd for dammen sikres.

Udstykninger

Det er ikke tilladt at foretage matrikulære ændringer, dog gives der undtagelsesvis mulighed for at, havearealerne mod Mølledammen kan overføres til den syd for beliggende ejendom 1b af Jægersborg Dyrehave, Taarbæk, fordi haverne anvendes af beboerne på matr. nr. 1b, og fordi haverne oprindeligt har hørt inde under selvsamme ejendom. Mølleåens sydligste sideløb kan udskilles matrikulært, hvorefter åløbet bliver en del af matrikel 6a af Jægersborg Dyrehave, svarende det nordlige åløb på ejendommen. Endelig åbnes der mulighed for, at del af den eksisterende naturskole, beliggende i Rudersdal Kommune, vil kunne frastykkes, således at Naturstyrelsens Hovedstadens naturformidling kan fortsættes sit samlede virke.

Herudover må der hverken udstykkes nye ejendomme, ske sammenlægninger eller foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler, dog kan udlæg af vejarealer og lignende mindre, tekniske forhold foretages med kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.

Bebyggelsens udseende

Da bebyggelsen både er fredet og bevaringsværdig må den ikke ændres uden tilladelse fra både kommunalbestyrelsen og Slots- og Kulturstyrelsen. Der vil i forbindelse med evt. ansøgninger blive foretaget en konkret vurdering af, om det ansøgte er i overensstemmelse med bygningens arkitektur og historie. For såkaldt "sekundær bebyggelse", såsom skure, vognporte, overdækninger mv. er det fastsat at disse kun må opføres i træ, malet mørkegrøn eller mørkerød. Tage skal beklædes med tagpap eller røde tagsten.

Bebyggelsens omfang

Lokalplanen sætter en maks. størrelse på 200 m² for de enkelte enheder i delområde B, så der kan sikres en vis variation i områdets erhverv. De forskellige enheder svinger i dag fra 18 m² - 425 m² (naturskolen).

Hegning

Der er særlige områder, som er kendetegnet ved at være heget med lave, lodrette rafter. Dette særkende sikres i lokalplanen. Andre steder gives der også mulighed for lave, levende hegn suppleret med trådhegn. For at bevare den sammenhængende karakter af fabriks- / værkstedsområdet (delområde B) må der slet ikke hegnes her.

Bevaring

Lokalplanen lægger et "ekstra lag" beskyttelse oven på de eksisterende bygningsfredninger og fredning af anlæg, i det der udpeges bevaringsværdige bygninger og haveanlæg. Derudover fastsættes det, at hovedadgangsvejen "Raadvad" skal bevares i sin overordnede udformning og udtryk. Udpegningerne betyder, at både Slots- og Kulturstyrelsen og kommunen skal give tilladelse til ydre ændringer af bygninger. Såfremt en bygning affredes vil der stadig gælde et nedrivningsforbud i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Beplantning

Der udpeges bevaringsværdige træer og hække (ved Raadvad Kro og vandrerhjemmet), som er særligt markante i området.

Høring og borgermøde

Det foreslås, at Lokalplanforslag 299 for Raadvad sendes i offentlig høring i 8 uger inden for det viste høringsområde (bilag). Lokalplanforslaget fremsendes desuden til de på bilaget nævnte myndigheder og interessenter. Det foreslås samtidig, at der afholdes et borgermøde i løbet af høringsperioden. Alt efter den aktuelle Covid-19 situation vil det blive vurderet om borgermødet skal afholdes fysisk eller digitalt.

Miljøscreening

Lokalplanforslaget er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering (bilag). Lokalplanforslaget vurderes ikke at ville medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det foreslås, at der ikke udarbejdes en miljørapport. Afgørelse om, at der ikke udarbejdes miljørapport bliver annonceret samtidig med lokalplanforslaget.

Lovgrundlag

Planlovens § 14 om nedlægning af forbud mod forhold, der kan hindres ved en lokalplan.

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

Miljøvurderingslovens § 33 om offentliggørelse af afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler pkt. 1-3.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler pkt. 4.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Udsat.

Teknik- og Miljøudvalget, den 13. januar 2021

Ad 4) Anbefalet.

Byplanudvalget, den 20. januar 2021 - ekstraordinært møde

Ad 1-3) Anbefalet på det foreliggende grundlag, med forbehold for Kommunalbestyrelsens tilslutning til beslutning om alternativ proces vedr. § 14-forbud (med henvisning til ovenstående sag).

Udkast til lokalplan forudsættes genfremlagt i Byplanudvalget, såfremt alternativ proces vedtages endeligt.

Bilag

Lokalplanforslag 299 for Raadvad

Miljøscreeningsskema - lokalplanforslag 299

Lokalplan 187 for Raadvad i Dyrehaven

Høringsområde Lokalplanforslag 299 for Raadvad

Punkt 4: Vedtagelse af Lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 med tilhørende kommuneplantillæg 11 (Beslutning)

01.02.05-P16-2-20

Resume

Forslag til lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 11/2017 med tilhørende miljørapport, har været i offentlig høring fra den 28. august 2020 til den 18. november 2020. Kommunen har modtaget 28 høringssvar. Lokalplan og kommuneplantillæg med tilhørende sammenfattende redegørelse foreslås endeligt vedtaget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. kommuneplantillæg 11/2017 vedtages endeligt,
2. lokalplan 302 for Kongevejen 79-85 vedtages endeligt,
3. den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurdering af planerne godkendes,
4. udbygningssaftalen med bygherre vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

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

Lokalplanforslaget (bilag) tager udgangspunkt i dispositionsforslaget. Der gives mulighed for opførelse af 15.000 m² etageareal, inklusive det tidligere landbrugsmuseum og Virumgårds hovedbygning, som begge forudsættes bevaret og istandsat. Hertil kommer kældre under terræn.

Formålet med lokalplan 302 er at

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

Forslag til lokalplan 302 med tilhørende miljøvurdering og forslag til Kommuneplantillæg 11/2017 (bilag) med tilhørende miljøvurdering (bilag) har været i offentlig høring fra den 28. august 2020 til den 18. november 2020. Den offentlige fremlæggelse løb oprindelig fra 28. august til 23. oktober 2020 med indlagt borgermøde den 28. september 2020. Borgermøde den 28. september blev aflyst på grund af Covid-19. Der blev afholdt et digitalt borgermøde den 3. november 2020. Referat fra mødet er vedlagt (bilag).

I løbet af høringsperioden har kommunen modtaget 28 høringssvar til planforslagene, og den tilhørende miljørapport, se vedlagte høringssvar (bilag) med forvaltningens bemærkninger.

Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende emner:

- Trafik, hastigheden på Kongevejen, parkering på omliggende boligveje

- Virksomhedsstøj og trafikstøj, overholdelse af støjgrænser for virksomheder særligt med fokus på koncerter i den kommende park og etablering af festlokaler. Refleksion af trafikstøj, forslag om støjvold ud mod Lyngby Omfartsvej.
- Byggerummeligheden, særligt højden på lokalplanens bebyggelse, men også rummeligheden
- Indbliksgener, stedsegrønt beplantningsbælte med større bredde, forbud mod vinduer i sydfacaden

Forslag til ændringer i lokalplanforslaget fra bygherren

Under den offentlige høring har bygherren arbejdet videre med projektet, bl.a. på baggrund af et dialogmøde med naboer i begyndelsen af høringsperioden. Bygherren har fremsendt et katalog med forslag til ændringer, som bygherren ønsker indarbejdet i den endeligt vedtagne lokalplan. Ændringsforslagene handler især om, at de forskellige anvendelser flyttes imellem delområderne i lokalplanen. Ændringskataloget er sendt til alle i høringskredsen og blev offentliggjort den 27. oktober 2020. Ændringsforslagene blev endvidere præsenteret af bygherren på det digitale borgermøde den 3. november 2020. Kataloget overforslag til ændringer er vedlagt (bilag).

Hovedindholdet i rokaden er følgende:

Festlokaler flyttes til ny bygning i delområde C, Virumgård. Det indebærer nærhed til restaurantens køkken og øvrige faciliteter. Det indebærer ligeledes, at den bygning, der skal bruges som festlokale, kan lydisoleres og i det hele taget indrettes med størst mulig støjdemping for øje.

Første sal på det tidligere landbrugsmuseum forbeholdes til udstillingsformål. Det indebærer en langt mindre indgribende ombygning af den bevaringsværdige bygning, både med hensyn til ventilation, brandkrav, forstærkning af konstruktioner og andre installationer. Bygningen vil blive anvendt i overensstemmelse med bygningens oprindelige formål. Tagetagen indrettes til kontorer og mødelokaler.

Værksteder flyttes til delområde D, lagerbygningerne/bilhotellet. Værkstedet indbygges i selve hallerne. Det indebærer den fordel, at værksteder og opmagasinerede biler befinder sig under samme tag.

De nye bygninger i delområde E langs sydskelet ønskes ændret til udstillings- og mødelokaler.

Antallet af etagemeter ønskes ændret således, at der indenfor delområde D, bilhotellet kan bygges flere m², mens der i delområde C og delområde E kan bygges færre m². Den samlede bebyggelse forbliver på 15.000 m², inklusive de to bevaringsværdige bygninger

Desuden er der ønske om at give mulighed for valmede tage i delområde B, bilsalg og delområde E, og der Ligeledes ønskes der mulighed for større glaspartier/vinduer inden for delområde B og delområde E.

Forvaltningens vurdering: De påtænkte flytninger af anvendelser inden for delområderne giver en bedre og mere nabovenlig funktionalitet inden for lokalplanområdet. Logistikken inden for området og dermed også bygningernes infrastruktur forenkles betydeligt. På den baggrund anbefaler forvaltningen, at bygherrens ændringsforslag tages til efterretning.

Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanforslaget

Der tilføjes endnu et punkt til retsvirkninger. Det er en præcisering af, at kommunen under visse omstændigheder har pligt til at overtage bygninger, der udpeges som bevaringsværdige mod erstatning, jf. planlovens § 49.

Det skrives sædvanligvis i lokalplaner, der fastlægger bestemmelser om bevaring af bygninger. Tilføjelse har været i høring hos bygherren i perioden 4. september 2020 til 2. oktober 2020, og bygherren har meddelt, at tilføjelsen kan godkendes.

I adskillige høringssvar efterlyses der stedsegrøn beplantning i delområde F, beplantningsbælte mod sydskellet. I lokalplanforslagets § 8.1 er anført, at som buske kan plantes slåen, hyld og almindelig hassel, og som træer kan plantes navr, avnbøg, alm. hvidtjorn, skovæble, hæg, stilkeg, vintereg, skovfyr, lærk, bøg, birk, fuglekirsebær og Virumgårdæblet.

Plantelisten er et udtryk for en blanding af hjemmehørende arter og træer og buske, der i øvrigt er at finde i haven til Virumgård. Forvaltningen foreslår plantelisten suppleret med taks, bjergfyr, rødgran og sitkagran der er tilpasset.

Flere naboer efterlyser, at der kommer et forbud mod vinduer i sydfacaden på lagerbygning/bilhotel i delområde D og de nye bygninger langs sydskellet i delområde E. Det er jf. § 12.2 en forudsætning for ibrugtagning, at der etableres et 9 m tæt

plantebælte mellem sydskellet og de nye bygninger. Forvaltningen vurderer, at plantebæltet sammen med bestemmelsen i § 6.4 om, at der kun må sættes vinduer og glaspartier i stueetagen vil være tilstrækkelig sikring mod indbliksgener i baghaverne på Gartnersvinget. Desuden foreslår forvaltningen at lokalplanen tilføjes en bestemmelse om der kun må sættes vinduer og glaspartier i stueetagen i delområde E.

Ændringsforslagene er præciseret i vedlagte skema over forslag til ændringer af planforslag. (bilag)

Brev til udvalgsmedlemmer af 7. december 2020

Efter høringsperiodens udløb, er der fremsendt et brev til medlemmerne i Byplanudvalget og Teknik-og Miljøudvalget (bilag) fra beboere i Gartnerhaven og Gartnersvinget. Hovedindholdet i brevet er følgende: Kommunen skal etablere permanent støjmåling i skel til naboer for at sikre, at støjgrænser overholdes, den maksimale højde nedsættes til 1½ etage og beplantningsbæltet øges til 20 meter. Disse emner er behandlet i forbindelse med besvarelsen af de ordinære høringssvar. Desuden beder beboerne om, at der indgås en erstatningsaftale mellem bygherre og grundejere som i tilfældet med Base Camp, inden lokalplanen vedtages endeligt. Dette er et privatretligt spørgsmål og bygherren er gjort opmærksom på ønsket fra beboerne i Gartnerhaven og Gartnersvinget.

Kommuneplantillæg 11/2017

Der er høringsperioden kommet et høringssvar fra Kroppedal Museum til forslag til Kommuneplantillæg 11/2017. Kroppedal Museum oplyser, at der er konstateret væsentlige, jordfaste fortidsminder på arealet, der er omfattet af museumslovens §27 (LBK nr. 358 af 08/04/2014). Kroppedal Museum skal foretage en arkæologisk udgravning af fortidsminderne før byggemodning. Forvaltningen foreslår, at disse oplysninger tilføjes kommuneplantillæggets ramme 3.3.41 for Virumgård Nord.

Udbygningsaftale

Der er udarbejdet en udbygningsaftale (bilag), som omhandler infrastrukturelle tiltag. Ejer forpligter sig til at bidrage økonomisk til infrastrukturelle et firbenet signalreguleret kryds ved Kongevejen/Bjørn Wiinblads Vej.

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

I forbindelse med planforslagene er der udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten har været i høring parallelt med

forslag til lokalplan 302 og forslag til kommuneplantillæg 11/2017. På baggrund af høringssvarene er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse (bilag).

Den sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen indeholder en redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan udtalelserne fra offentlighedsfasen er taget i betragtning ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. Miljørapporten indgik i høringsperioden som et bilag til lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg. Ved vedtagelse af lokalplan 302 og kommuneplantillæg 11/2017 erstattes miljørapporten af den sammenfattende redegørelse.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 24, 25, 26 og 27.

Planlovens § 21b om udbygningsaftaler.

Lov om miljøvurdering § 32.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt 1-2.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler indstillingspunkt 3.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt 4.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Udsat.

Teknik- og Miljøudvalget, den 13. januar 2021

Ad 3) Anbefalet.

Supplerende sagsfremstilling

Byplanudvalget ønskede på mødet den 13. januar 2020 forskellige emner uddybet, herunder vedr. højder på de sydligst beliggende bygninger, evt. ændring af disses beliggenhed (bilag) samt bevaring af et særligt æbletræ.

Vedrørende højder

Generelt fastlægger kommuneplanens rammer, at der kan bygges fra 2 og op til 6 etager i de omliggende rammer i en radius af 500 m fra lokalplanområdet. De rammeområder, hvor der er fastsat én etage, er Virumgård, Frilandsmuseet, Sorgenfri Slotspark og Kirkegården (bilag). Der vedlægges bilag, der viser snit igennem sydskel. Her ses højden på eksisterende nabobygninger, maks højde på nyt byggeri i lokalplanforslaget og højden på det aktuelle projekt, som bygherren har fremsendt under høringsperioden (bilag).

Æbletræ

Modertræet til Virumgårdæblet findes i delområde J, parken og er udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanen. Træets stamme har skader, men beskæres så der er god balance mellem kronens størrelse og mulighed for transport af vand og næringsstoffer til kronen.

I lokalplanforslagets formålsparagraf er det indskrevet, at det er lokalplanens formål at sikre den bevaringsværdige beplantning. Ligeledes er det i § 8.4 for delområde J anført at eksisterende træer, Virumgårdæblet, ahorn, valnød, og ægte kastanjer ikke må fældes, beskæres eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Byplanudvalget, den 20. januar 2021 - ekstraordinært møde

Ad 1-2) Anbefalet.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg 11-2017

Lokalplanforslag 302

Miljørapport

Referat af borgermøde den 3. november 2020

Høringsnotat til lokalplanforslag nr 302 og kommuneplantillæg

Bygherrens forslag til ændringer til forslag til lokalplan 302

Ændringsforslag til lokalplan 302

Brev fra naboer Gartnersvinget/Gartnerhaven

Udbygningsaftale Kongevejen 79 -83A

Miljørapport, sammenfattende redegørelse

Supplerende: Kommuneplanrammer byggeret og højder

Supplerende: Snit gennem sydskel

Punkt 5: Nyt byggeri på DTU, Miljøvej 112 (Beslutning)

02.00.00-P21-115-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en dispensationsansøgning fra DTU, som ønsker at opføre en ny fire etagers laboratoriebygning, placeret på Miljøvej 112 i første kvadrant. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en dispensationsansøgning fra DTU, som planlægger at opføre en ny 4 etagers laboratoriebygning, placeret på Miljøvej 112 i første kvadrant (bilag). Inden der fremsendes detaljeret ansøgning om byggetilladelse, ønskes det afklaret, om der kan opnå dispensation for lokalplan 228. Således har Christensen & Co på DTUs vegne søgt om dispensation for lokalplan 228, § 6.6.1 til en bygningshøjde på 19 meter over terræn. Hertil er det forvaltningens vurdering, at bygningen tillige kræver dispensation for lokalplanens §§ 6.5.2 og 8.2 til ikke at markere fortætningszonens ydre grænse og anvende skifter som facademateriale udenfor fortætningszonen. Det ansøgte byggeri ligger dels i, dels udenfor lokalplanens fortætningszone A, jf. kortbilag 4.

Lokalplanbestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby.

Lokalplanen skelner, jf. § 6 mellem bebyggelse i og udenfor fortætningszoner, jf. kortbilag 4.

Af lokalplanens § 6.5.2 fremgår, for bebyggelse i fortætningszonen, bl.a. at bebyggelse der ligger ud til fortætningszonens yderste grænse, skal markere denne grænse således, at facadelinjen helt eller delvist flugter med denne grænse.

Af lokalplanens § 6.6.1 fremgår, for bebyggelse udenfor fortætningszonen, at bygningers facadehøjde ikke må overstige 12,5 meter over terræn, dog gælder for bygninger med ensidig tagflade at facadehøjden kun gælder for bygningens lave side, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 20 meter over terræn og kote 63, samt at taginstallationer kan overstige kote 63 med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Afslutningsvis fremgår det af lokalplanens § 8.2, for bebyggelse udenfor fortætningszonerne, bl.a. at det enten skal fremstå i gule eller mørke teglsten, beton og glas eller fremstå som lette, transparente bygninger i form af stål, glas m.v.

Ansøgers begrundet dispensation

I projektet begrundes facadehøjden på 19 meter med, at overskridelsen overholder højdebestemmelser fastsat efter § 6.6.1 for byggeri med ensidig taghældning, herunder en maksimale højde for ydervægge og tagflader på 20 meter over terræn og kote 63. Videre beskrives, at bygningen ikke vil være synlig fra sigtepunktet på 1,52 meter over Eremitageslottets øverste trappetrin, at højden sikrer, at de tekniske installationer integreres i bygningsvolumen, for derved at opnå et rent og homogent bygningsudtryk, samt at der med bygningens orientering netop ønskes at flette bygningsvolumen og skovbryn sammen og trække randskovens grønne område ind på campus i overensstemmelse med Koppelparets oprindelige tanke om en "skole i skoven" (jf. lokalplan 228, Redegørelsesdelen, Lokalplanens indhold, afsnit Ubebyggede arealer).

Arkitektonisk kvalitet og andre gode værdier

Byggesagsafdelingen har som baggrund for en dispensation bedt ansøger præcisere projektets arkitektoniske kvaliteter og andre værdier. I den forbindelse er der fra ansøger fremsendt en beskrivelse af projektets landskabelige, arkitektoniske og detaljemæssige kvaliteter.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at området mellem fortætningszonen og beplantningsbæltet mod Lundtoftegårdsvej, har en så beskeden størrelse og udstrækning, at det ikke vil være muligt at bebygge dette område i et rimeligt omfang. Videre vurderes fortætningszonens markering mod beplantningsbæltet som kun teoretisk markeret, da der i dag kun findes sparsom bebyggelse til denne afgrænsning, og hertil er den sydligt placeret nabobygning allerede i dag placeret både inden- og udenfor fortætningszonen.

Videre skal det pointeres, at selvom der i forbindelse med etablering af det ansøgte byggeri fjernes træer, berøres det i lokalplanen udlagte beplantningsbælte ikke. Derimod opstår og etableres et nyt haverum i mellemrummet mellem den ansøgte og en af de eksisterende bygninger.

Med hensyn til bygningens højde og facadebeklædning, er det forvaltningens vurdering, at den ny bygning primært vil have tilhørsforhold til fortætningszonens område, og at der derfor kan gives mulighed for opførelse i overensstemmelse med de af lokalplanens bestemmelser som er gældende indenfor fortætningszonen.

Afslutningsvis er det forvaltningens vurdering, at bygningen med udformning som en skiferbeklædt kube med markante reliefudskårne vinduespartier efter en fast rytme, fremstår med en høj arkitektonisk kvalitet. Hertil medvirker de på mellembygningerne grønne tage, de beplantede espalierer og de store vinduespartier i stueetagen til en naturlig overgang mellem bebyggelse og de omkringliggende grønne områder.

Lovgrundlag

Lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Byplanudvalget ønsker at forslaget sendes i høring, idet der er tale om et markant byggeri. Forvaltningen forelægger et høringskort for udvalget til godkendelse udenfor dagsordenen og vedlægges sagen.

Karsten Lomholdt (C) var fraværende under dette punkt.

Supplerende sagsfremstilling

Sagen har været sendt i høring (bilag). Forvaltningen har udarbejdet et notat med høringssvarene (bilag). Alle høringssvar er vedlagt sagen inkl. den skrivelse der er gået ud til beboerne i området (bilag).

Byplanudvalget, 2. december 2020

Afstemning:

For: A (2), F (1), B (1)

Imod: C (3),

Sagen standset og oversendt til Kommunalbestyrelsen.

C kan ikke godkende byggeriet, idet byggeriet har ensidig tagflade, som overstiger 12,5 meter i højden og er placeret ved fortætningszonens grænse. Endvidere mener C ikke, at byggeriet er i harmoni med Koppels stil ved anvendelse af gule eller mørke teglsten, beton, glas eller fremstår som et let, transparent byggeri i form af stål, glas.

C ønsker sagen oversendt til KMB

Udvalget ønsker et notat om udsigten til øvrige fremtidige byggerier og beskrivelse af restrummelighed i eksisterende lokalplaner.

Kommunalbestyrelsen, den 17. december 2020

Sagen blev tilbagesendt til Byplanudvalget, da der siden behandlingen er indkommet nye oplysninger i sagen.

Supplerende sagsfremstilling

DTU's rektor har ved mail af 9. december 2020 (bilag) bedt om, at sagen fremmes, og herunder nævnt, at DTU ikke er uvillig til at ændre facademateriale, hvis dette kunne fremme sagen. Borgmesterens svar af 22. december 2020 (bilag) er vedlagt sagen, og DTU er på den baggrund inviteret til fremmøde før sagens behandling den 13. januar 2021.

Fra DTU er den 21. december 2020 modtaget forslag om, f.eks. at ændre facadematerialet fra grå naturskifer til f.eks. et plademateriale i lys/lys grå (bilag).

Fra Hjortekær Grundejerforening er bl.a. modtaget spørgsmål til, om sagen sendes i fornyet høring, anmodning om aktindsigt samt spørgsmål om lovhjælp til dispensation (bilag).

Byplanudvalget, den 13. januar 2021

Udsat.

Supplerende sagsfremstilling

DTU har den 15. januar 2020, på baggrund af udvalgets kommentarer på mødet den 13. januar 2020, fremsendt tilpasset slideshow, der behandler konsekvenser for hhv. haverum og Lundtoftegårdsvej, hvis bygningen flyttes 2,9 m længere væk fra Lundtoftegårdsvej, og altså rykkes mod vest (bilag, slide 7-8).

Byplanudvalget, den 20. januar 2021 - ekstraordinært møde

Godkendt, idet bygningen flyttes 2,9 m mod vest.

Udvalget ser gerne facaden i gyldenbrune nuancer (som fx. bygning B374).

Bilag

Nybyggeri B112 DTU Miljø

DTUs præsentation - DTU Miljø B112

Oversigtskort

Høringsområde

Høringsnotat

Høringskrivelse og -svar

Brev fra DTUs rektor

Borgmestersvar til Rektor Anders Bjarklev, DTU 5.pdf

Fra DTU - Bl.a. om alternativt facadeudtryk

Fra DTU - projektbeskrivel, bl.a. alternativt facadeudtryk

Fra Hjortekær grundejerforening - spm til sag

Supplerende: DTU's præsentation redigeret ifm. udvalgsmøde 20.01.21