

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 01-06-2016

Mødedato Onsdag d. 01. juni 2016 kl. 08:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af kommuneplantillæg 19/2013.....	3
Godkendelse af lokalplan 266 for etageboliger på Buddingevej 85.....	5
Godkendelse af lokalplan 265 for område i Tracéet Syd.....	7
Dispensationsansøgning vedr. byggefelter på Kanalvej 1-5.....	10
Taarbæk Strandvej 68.....	12
Byggesagsbehandlingstider.....	14
Godkendelse af lokalplan 259 for en butiks- og boligbebyggelse ved Virum Station.....	16
Godkendelse af kommuneplantillæg 17/2013 for et område ved Virum Station.....	18
Proces for navngivning af letbanestationerne.....	19
Godkendelse af sammenlægning af lejligheder - Trongårdsvej 22.....	22
Godkendelse af sammenlægning af lejligheder - Søvej 1.....	24
Udvikling af erhvervsområdet ved Firskovvej.....	26
Peter Rørdams Vej 56 - Enfamiliehus til tofamiliehus.....	29
Lyngby Hovedgade 66B - Butiksfacade og skiltning.....	31
Lukket.....	33
Meddelelser.....	34

Punkt 1: Godkendelse af kommuneplantillæg 19/2013

01.02.15-P16-8-15

Resume

Kommuneplantillæg 19/2013 for Lyngby - Fuglevad har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 19. februar til den 15. april 2016. Der er indkommet to høringssvar i høringsperioden.

Forvaltningen foreslår, at kommuneplantillægget vedtages endeligt med den ændring, at Shallsvej 16 alene må benyttes til sommerhus, kreativt værksted eller lign., der ikke medfører væsentlig trafik.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Kommuneplantillæg 19/2013 for Lyngby - Fuglevad vedtages endeligt, idet Schallsvej 16 (Musikhuset) alene må benyttes til sommerhus, kreativt værksted eller lign., der ikke medfører væsentlig trafik.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillæg 19/2013 for Lyngby - Fuglevad (bilag) har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 19. februar 2016 til den 15. april 2016. Formålet med kommuneplantillægget er at give det planmæssige grundlag for at anvende ejendommen Schallsvej 12A - 14 (Vaskeriet) til max. 3 boliger, samt at Schallsvej 16 (Musikhuset) kan anvendes til én bolig (helårs - eller sommerhus), alternativt værksted eller lign. anvendelse, som ikke medfører væsentlig trafik.

Der er i høringsperioden indkommet en henvendelse til forslaget fra lejere i området. Lejerne ønsker ikke, at kommuneplantillægget åbner mulighed for ændringer i nuværende lejekontrakter og de fysiske forhold, som er tilknyttet lejevilkårene. Forvaltningen kan oplyse, at kommuneplantillægget ikke erstatter gældende lejekontrakter og heller ikke har direkte indflydelse på disse. Ændringer af lejevilkårene skal overholde de regler, der er fastsat i lejelovgivningen. Kommuneplanen regulerer den fremtidige arealanvendelse og indebærer ingen handlepligt for borgerne i forhold til eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Kommuneplanen giver udelukkende rammerne for hvilke tilladelser, dispensationer og afslag, der kan gives, når der opstår ønske om ny anvendelse eller en bestemt aktivitet i et område. Forvaltningen vurderer ikke, at henvendelsen giver anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

Derudover har Erhvervsstyrelsen rettet henvendelse. Erhvervsstyrelsen ønsker ikke, at Schallsvej 16 (Musikhuset) kan benyttes til helårsbolig. Erhvervsstyrelsen bemærker, at ejendommen er beliggende i den grønne kile, som blandt andet skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige formål. Erhvervsstyrelsen kan i henhold til Planlovens Kapitel 6, § 29 gøre indsigelse mod kommunernes planlægning, såfremt den strider imod statslige interesser, som i dette tilfælde er de grønne kiler.

Forvaltningen kan tilslutte sig Erhvervsstyrelsens ændring og foreslår derfor, at kommuneplantillægget rettes, så Schallsvej 16 kun må anvendes til sommerhus, kreativt værksted eller lign. der ikke medfører væsentlig trafik.

De indkomne bemærkninger kan læses i sin fulde tekst på Polweb.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 6, § 27 om planers tilvejebringelse og ophævelse.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Anbefalet.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Forslag kommuneplantillæg 19 Lyngby Fuglevad

Punkt 2: Godkendelse af lokalplan 266 for etageboliger på Buddingevej 85

01.02.05-P16-19-15

Resume

Lokalplanforslag 266 for etageboliger på Buddingevej 85 har været i offentlig høring i otte uger fra den 29. januar 2016 til den 25. marts 2016. Lokalplanen foreslås endeligt vedtaget med enkelte rettelsler.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplanens pkt. 6.3, sidste sætning tilføjes: ”samt nord- og sydgavle”.
2. Lokalplanen tilføjes nyt pkt. 8.5: ”Lyskilder til belysning af områdets udearealer må ikke være til gene for områdets beboere og naboer”.
3. Lokalplanen endeligt vedtages med ovenstående tilføjelser.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 266 for etageboliger på Buddingevej 85 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 29. januar 2016 til den 25. marts 2016. Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre op til 32 boliger som etageboligbebyggelse i max. to etager.

Forvaltningen afholdt et orienterende møde om lokalplanforslaget den 25. februar 2016, hvor bygherre og arkitekt også deltog i debatten (bilag).

Under lokalplanens høring er der indkommet seks individuelle henvendelser, hvoraf tre af henvendelserne er underskrevet af flere.

Overordnet drejer henvendelserne sig om disse forhold:

1. Indsigelse mod ny placering af transformerstation.
2. Ønske om at bevare eksisterende hegning/mur.
3. Bekymring for om bebyggelsen vil medføre trafikale/parkeringsmæssige gener for omgivende bebyggelser.
4. Tvivl om den nye bebyggelse kan medføre yderligere problemer med oversvømmet kloak.
5. Ønske om at mulighed for etablering af sti til Egevænget udgår.

Alle bemærkninger er resumeret og kommenteret af forvaltningen i skema af 29. marts 2016 (bilag).

Forvaltningen vurderer ikke, at der er anledning til at foretage ændringer af lokalplanens bestemmelser med hensyn til de nævnte forhold.

Forvaltningen foreslår, på baggrund af indkommen bemærkning fra nabo, at det præciseres i lokalplanen, at teknikrum på tagene skal trækkes mindst 1 m. tilbage fra nord- og sydfacade samt nord- og sydgavle.

Derudover giver henvendelse fra nabo anledning til at supplere lokalplanens bestemmelser med et nyt pkt. 8.5: ”Lyskilder til belysning af områdets udearealer må ikke være til gene for områdets beboere og naboer”.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Ad 1-3: Anbefalet.

Bilag

Referat af orienterende møde torsdag 25. februar 2016

Indsigelseskema af 29. marts 2016

Punkt 3: Godkendelse af lokalplan 265 for område i Tracéet Syd

01.02.05-P16-33-15

Resume

Forvaltningen har i samarbejde med bygherre og dennes rådgiver udarbejdet et forslag til lokalplan 265 for et område i Tracéet Syd med tilhørende miljørapport. Forslag til lokalplan og Miljørapport har været i offentlig høring fra den 8. marts 2016 til den 4. maj 2016. Der er indkommet fem høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Byplanudvalget anbefaler, at Lokalplan 265 med den foreslåede ændring, vedtages endeligt.
2. Byplanudvalget anbefaler, at den sammenfattende redegørelse godkendes.
3. Økonomiudvalget anbefaler, at udbygningsaftalen med bygherre godkendes.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 265 for et område i Tracéet Syd med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring fra den 8. marts 2016 til den 4. maj 2016 (bilag).

Lokalplanens formål er, at

- sikre anvendelsen af området til videnserhverv (herunder kontor), konference- og hoteldrift, én butik, der forhandler særlig pladskrævende varer i form af bilforhandler, værksted i tilknytning til bilforhandler, P-hus.
- medvirke til at sikre sammenhæng med den fremtidige byudvikling i resten af Tracéet.
- medvirke til at skabe en grøn sammenhæng på Lundtoftegårdsvej og i Tracéet langs Helsingørmotorvejen.
- sikre bebyggelse med variation i højder og udformning.
- sikre høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og på de ubebyggede arealer.
- sikre mulighed for, at bebyggelse og ubebyggede arealer kan integrere klimatilpasningstiltag, herunder anlæg til regnvandshåndtering.

Der blev afholdt orienterende møde om planforslaget den 14. april 2016. Referat fra mødet (bilag).

I løbet af høringsperioden er der indkommet 5 høringssvar, se høringsnotat (bilag).

Høringssvarene vedrører blandt andet følgende emner:

- Arkitektur
- Bebyggelsens ydre fremtræden/materialer
- Trafikafvikling
- Støj
- Beplantning
- Motorvejsbyggelinje
- Skiltning
- Vidensby

Der henvises til høringsnotat for forvaltningens bemærkninger til disse punkter.

I henhold til planloven kan der i forbindelse med planens endelige vedtagelse foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. Forvaltningen foreslår, på baggrund af høringssvar fra Danmarks Naturfredningsforening, jf. pkt. 5.2 i høringsnotatet, at lokalplanens § 8.7 ”Der må etableres støjskærm langs lokalplanens grænse mod Helsingørmotorvejen. Støjskærm skal fremstå med et ensartet udtryk. Støjskærm skal være i glas eller andet akustisk hårdt materiale. Støjskærmen må ikke være lysreflekterende”, suppleres med ”Støjskærm må fremstå begrønnet”.

Miljørapport

Der er til lokalplanen udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten indeholder emnerne:

Trafikmønstre og Trafiksikkerhed, Landskab og bymiljø, Påvirkning af bymiljøet, Støj fra erhverv, Støj fra trafik.

Vedlagt sagen er en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen (bilag), som redegør for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen som vedrører miljørapporten, er taget i betragtning i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b giver mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage økonomisk til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom. Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en opfordring fra ejeren af grunden omfattet af lokalplanen til at indgå frivillig udbygningsaftale, hvilket har udmøntet sig i en aftale vedr. infrastrukturanlæg. Udbygningsaftalen foreligger i sin endelige udgave til behandling i Økonomiudvalget (bilag).

Vejforhold

I relation til udbygningsaftalen og den fremtidige vejbetjening af lokalplanområdet, forelægger forvaltningen sager for Teknik- og Miljøudvalget den 30. maj 2016 omhandlende et vejskitseprojekt for Lundtoftegårdsvej samt en midlertidig vejadgang fra Lundtoftegårdsvej ind til grundene i den sydlige del af Tracéet.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag. Lov om miljøvurdering af planer og programmer §§ 9 og 10. Planlovens §21b om udbygningsaftaler.

Økonomi

Vedtagelsen af Lokalplan 265 og den tilhørende miljørapport afholdes inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Ad 1-2: Anbefalet med de faldne bemærkninger.

Bilag

Lokalplanforslag 265 og Miljørapport

Referat fra orienterende møde den 14.4.2016

Høringsnotat - Lokalplan 265

Sammenfattende redegørelse - Miljørapport 265

Udbygningsaftale - Lokalplan 265

Punkt 4: Dispensationsansøgning vedr. byggefelter på Kanalvej 1-5

02.34.02-P19-78-15

Resume

I forbindelse med projekteringen af den nye bebyggelse på Kanalvej har ejer ansøgt om dispensation til at kunne opføre en inddækket vareindlevering uden for de angivne byggefelter, samt om mulighed for at indrette lager til dagligvarebutikken i parkeringskælderen.

Indstilling

1. Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra lokalplan 235 § 6.3 til etablering af varesluse udenfor det i lokalplanen angivne byggefelt. Tilladelsen meddels såfremt det fra bygherre eftervises at trafikale forhold omkring levering af varer kan foretages tilfredsstillende, samt at det eftervises at vareleveringen sikrer støjsvag varlevering.
2. Forvaltningen foreslår, at punktet udsættes til der foreligger endeligt andragende for indretning af dagligvarebutik, således at den samlede indretning af arealet kan vurderes samlet.

Sagsfremstilling

I forbindelse med behandling af byggesagen omhandlende Kanalvej etape 2 har forvaltningen modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 235 § 6.4 til etablering af lydsluse på 170 m² (overdækket vareindlevering) i forbindelse med varelevering for den kommende dagligvarebutik. Se ansøgning (Bilag). Der er som supplement fremsendt redegørelse for "fodaftryk" jf. lokalplanens bestemmelser. Der er tidligere af byplanudvalget meddelt dispensation til en mindre justering af byggefelterne. Ansøger har i forbindelse med projekteringen af det endelige projekt et ønske om at kunne opføre en overdækket "varesluse" således at vareleveringen kan foregå så støjsvagt som muligt. Der som supplement til ansøgningen udarbejdet redegørelse for det kommende byggeri's fodaftryk og arealer (bilag). Vareslusen vil være i en etage (4 m høj). Placering kan ses af ansøgningen (bilag).

Forholdet vedr. etablering af varesluse har været sendt i naboorientering. Der er indkommet en bemærkning fra Andelseboligforeningen Lyngvang, der ikke havde havde bemærkninger.

Det er forvaltningens vurdering, at en varesluse vil være vigtig for at undgå støjgener for de kommende beboere ovenpå butikken, og de omkringboende. Det er derfor forvaltningens vurdering at der bør meddele dispensation til en overskridelse af byggefeltet således at både nuværende og kommende naboer får så få gener som muligt af vareleveringen.

Samtidig har ansøger ansøgt om dispensation fra lokalplan 235 §5.1 til at reducere antallet af parkeringspladser i parkeringskælderen med 16 pladser. Der ønskes en reduering for at skabe plads til lager i kælderetagen (bilag).

Det er forvaltningens vurdering at det kan være hensigtsmæssigt, at der indrettes område til f.eks. kundevogne, flaskeindlevering eller andre tilsvarende kundeorienterede anvendelser. Der er dog på nuværende tidspunkt ikke fremsendt andragende vedrørende indretning af dagligvarebutik. Derfor kan den konkrete anvendelse ikke ses ind i dagligvarebutikkens indretning som helhed. Samtidig er der på nuværende tidspunkt et vilkår i den allerede udstedte byggetilladelse til parkeringskælderen et villkår om, at der indrettes et antal handicapparkeringspladser. Derfor bør en eventuel dispensation også vurderes i sammenhæng med, om disse kan indrettes hensigtsmæssigt. Ejer af ejendommen skal ligeledes kunne dokumentere at dagligvarebutikkens areal ikke overstiger 2750m², som angivet i lokalplanen.

Lovgrundlag

Lokalplan 235 § 6.3 Bebyggelse skal placeres inden for byggefelter for de enkelte delområder som vist på Bilag 2.

§ 5.1 Der udlægges areal til parkeringskælder som vist på Bilag 2. P-kælder skal rumme 800 p-pladser.

Økonomi

Udstedelse af dispensation er myndighedsbehandling og løses inden for de eksisterende økonomiske rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Ad 1-2: Godkendt

Bilag

Ansøgning

Ansøgning om dispensation

Materiale til naboorientering Kanalvej

AB Lyngvang bemærkninger

Punkt 5: Taarbæk Strandvej 68

02.34.02-P19-14-16

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om etablering af altan på ejendommen Taarbæk Strandvej 68. Forvaltningen har vurderet, at etablering af altan som ansøgt vil få ejendommen til delvist at fremstå i 2 etager på facade mod Øresund. Det ansøgte kræver derfor dispensation i forhold til etageantal i henhold til Lokalplan 233 for Taarbæk. Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at give dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at give dispensation og tilladelse til den ansøgte altanudvidelse.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget ansøgning om dispensation til opførelse af altan på ejendommen Taarbæk Strandvej 68 (bilag). Sagen kunne have været afgjort administrativt, men da det ansøgte ligger i tråd med ønsker til fremtidig lokalplan, forelægges den til politisk stillingtagen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 233 for Taarbæk, og er beliggende i lokalplanens delområde 3. Ejendommen fremstår i dag som enfamiliehus i én etage med udnyttet tagetage. Det fremgår af ansøgningen, at altanen vil blive udført i forlængelse af eksisterende altan.

Lokalplan 233 § 5.4.3 fastsætter blandt andet, at bebyggelse højst må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Den ansøgte altan er en forlængelse af eksisterende altan. Herved skabes en sammenhængende altan som samlet har en længde svarende til mere end halvdelen af facadelængden. Med sin mulighed for ophold vurderes altanen at have en effekt på omgivelserne, der svarer til hvad et byggeri i 2 etager har. Herved vurderes ejendommen ved det ansøgte at fremstå delvist i 2 etager på facade mod Øresund. Det ansøgte kræver derfor dispensation i forhold til etageantal i henhold til lokalplan 233 § 5.4.3.

Det ansøgte har været i naboorientering, hvor berørte naboer, samt grundejerforening, har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger til det ansøgte. Der er i den forbindelse ikke indkommet bemærkninger eller indsigelser mod det ansøgte.

Der er tale om et hus i én etage og med udnyttelig tagetage, som er placeret mellem etagebyggeri. Den ansøgte altan udføres på husets østfacade. De tilstødende ejendomme til Taarbæk Strandvej 68, består mod sydskel af Søvej nr. 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15, som fremstår i 2 - 3 etager. Mod nordskel af Taarbæk Strandvej 76, som fremstår i 3,5 etage og mod østskel af Taarbæk Strandvej 74, som fremstår i 2 etager. Forvaltningen vurderer dermed, at ejendommen Taarbæk Strandvej 68 ikke vil adskille sig fra områdets karakter, ved delvist at fremstå i 2 etager ved det ansøgte.

Altanudvidelsen har et areal på ca. 8 m² og udføres i forlængelse af eksisterende altan, som har et areal på ca. 7 m². Altanen udføres med en begrænset dybde, udformet som en lang forholdsvis smal altan, hvilket vurderes at begrænse brugen og omfanget af ophold på altanen.

På baggrund af ovenstående er det forvaltningens vurdering, at området i dette tilfælde godt kan bære, at der gives dispensation og tilladelse til det ansøgte.

Lovgrundlag

Lokalplan 233.

Økonomi

Opgaven løses inden for området administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Godkendt.

Bilag

Ansøgning Taarbæk Strandvej 68

Oversigtskort og skråfoto

Punkt 6: Byggesagsbehandlingstider

02.00.00-A00-2-16

Resume

På baggrund af aftale mellem KL og Regeringen om konkrete nationale servicemål for sagsbehandlingstider på blandt andet byggesagsområdet, fremlægger forvaltningen mål for sagsbehandlingstider i Lyngby-Taarbæk kommune.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at servicemål for sagsbehandlingstider på byggesagsområdet følger de nationale servicemål.

Sagsfremstilling

Regeringen og KL indgik i december 2015 en aftale, der har til formål at sænke sagsbehandlingstiden på blandt andet byggetilladelser. Aftalen definerer en række konkrete servicemål for sagsbehandlingstider, der skal opnås i løbet af 2016.

Byggesagsafdelingen modtager cirka 1200 sager om året, heraf er cirka 400 sager om byggetilladelse. Forvaltningen har ingen statistik overblik over den gennemsnitlige sagsbehandlingstid. Men det er forvaltningens vurdering, at sagsbehandlingstiden i øjeblikket ligger over de nationale servicemål. Forvaltningen har 1. januar 2015 skiftet sagsstyringssystem, og når det nye system er fuldt implementeret, vil det være muligt at trække statistik direkte fra systemet, herunder sagsbehandlingstider.

Overgangen til det nye sagsstyringssystem har bevirket, at effektiviteten er faldet på grund af nye procedurer og arbejdsgange. Byggesagsafdelingen er endnu ikke faldet helt på plads i forbindelse med implementeringen. Det forventes, at afdelingen er på normalt niveau i løbet af sommeren 2016.

Servicemålene er gennemsnitlig sagsbehandlingstid inden for de enkelte sagstyper.

Sagstype	Servicemål (antal kalenderdage)
Simple konstruktioner	40
Enfamiliehuse, rækkehuse og dobbelthuse	40
Industri- og lager bygninger	50
Etagebyggeri, erhverv	55
Etagebyggeri, bolig	60

Aftalen mellem regeringen og KL specificerer desuden, hvordan sagsbehandlingstiden skal opgøres:

- Sagsbehandlingstiden regnes fra ansøgningen er fuldt oplyst. Det vil sige, når ansøger har tilvejebragt alle de nødvendige oplysninger, som efterspørges i de relevante bekendtgørelser, og ansøgningen umiddelbart vurderes komplet i øvrigt.
- Kommunen skal inden for 21 dage meddele ansøger, om ansøgningen er fuldt oplyst. Hvis dette er tilfældet, tæller denne visitationsperiode med i opgørelsen af sagbehandlingstiden.
- Eventuel sagsbehandling hos andre myndigheder og lovpligtige høringer skal indeholdes i sagsbehandlingstiden.

- Ventetid ud over 7 dage på supplerende oplysninger fra ansøger tæller ikke med i sagsbehandlingstiden.

Såfremt en sag skal politisk behandles, vil det også være indholdt i sagsbehandlingstiden. Det er derfor vigtigt at sikre, at sager hurtigt bliver behandlet på de politiske udvalg.

Lovgrundlag

Sagsbehandlingstiderne skal forstås som servicemål, der kan forventes opfyldt. Ansøgere har dog ikke retskrav herpå.

Økonomi

Der er på finansloven for 2015 afsat en ramme til reduktion af sagsbehandlingstiden på miljø- og husdyrgodkendelser samt byggesager på i alt 154 mio. kr. Heraf er 14 mio. kr. øremærket KL til udvikling af IT-systemet Byg og Miljø, understøttende initiativer samt evaluering. De resterende midler forudsættes udmøntet i 2016 - 2018 via bloktilskuddet.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Forvaltningen udarbejder kort notat med status for sagsbehandlingstider.

Godkendt.

Punkt 7: Godkendelse af lokalplan 259 for en butiks- og boligbebyggelse ved Virum Station

01.02.05-P16-23-15

Resume

Den offentlige høring om Lokalplan 259 for en butiks- og boligbebyggelse ved Virum Station er nu afsluttet, og der er indkommet 30 høringssvar. Sagen fremlægges på ny med henblik på endelig godkendelse. Til lokalplanen er knyttet en udbygningsaftale, der ligeledes skal godkendes.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Byplanudvalget anbefaler, at Lokalplan 259 for en butiks- og boligbebyggelse ved Virum Station godkendes med de foreslåede ændringer.
2. Byplanudvalget anbefaler, at den sammenfattende redegørelse godkendes.
3. Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at udbygningsaftalen tilføjes et punkt om udførelse af en hævet flade på Skovridergårdsvej.
4. Teknik- og Miljøudvalget tager til efterretning, at der senere fremlægges sager om de trafikforanstaltninger, der er indeholdt i udbygningsaftalen.
5. Økonomiudvalget anbefaler, at udbygningsaftalen godkendes.

Sagsfremstilling

Lokalplanen har været i offentlig høring i otte uger fra 8. februar 2016 til 3. april 2016. Der blev holdt borgermøde 22. april 2016, og referat af dette er vedlagt (bilag). Efter høringens afslutning er der indkommet 30 høringssvar, som er behandlet i vedlagte høringsnotat (bilag).

Høringssvarene koncentrerer sig om følgende hovedspørgsmål:

- Glæder sig til nye butikker
- Der er ikke behov for nye butikker
- Der bygges for meget og for højt
- Der bør etableres parkeringskælder
- Skyggegener
- Mere trafik
- Inddækning af tekniske installationer
- Bekymring for sætningsskader på nabobebyggelser.

Forvaltningens bemærkninger til høringssvarene fremgår af høringsnotatet. I henhold til planlovens § 27, stk. 2 kan der i forbindelse med den endelige godkendelse af en lokalplan foretages ændringer i det offentliggjorte planforslag.

Forvaltningen foreslår på baggrund af henvendelserne, at der foretages følgende ændringer i lokalplan 259:

- Det tilføjes i redegørelsen, side 13, at spildevand skal håndteres efter separatsystemet.
- Den maksimale højde i byggefelt 1+T og 1+P reduceres til 9,5 m. (pkt. 6.2.3).
- På illustrationsplanen, bilag 3, anvises en holdeplads for taxier, samt handicapparkeringspladser.

Udbygningsaftale

Til lokalplan 259 er der tilknyttet en udbygningsaftale, som omhandler etablering af cykelstier på Skovridergårdsvej i hele projektets længde, etablering af højresvingsbane på Frederiksdalsvej mod Skovridergårdsvej samt etablering af trappe til perronen i nordgående retning. Som følge af en henvendelse i høringsperioden tilføjes efter aftale med bygherre endnu et punkt, idet der også etableres en hævet flade på Skovridergårdsvej for enden af de nye cykelstier på Skovridergårdsvej (bilag).

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

I forbindelse med forslaget til lokalplan 259 er der udarbejdet en miljørapport, som har været i høring parallelt med lokalplanforslaget. Vedlagt denne sag er en sammenfattende redegørelse (bilag), der redegør for hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan de udtalelser, der er fremkommet i høringsperioden, er taget i betragtning i den endelige plan. I høringsperioden indgik miljørapporten som bilag til lokalplanforslaget. Dette bilag erstattes efter godkendelsen af den endelige lokalplan med den sammenfattende redegørelse, jf. lov om miljøvurdering § 10.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Planlovens § 21 b om udbygningsaftaler.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer §§ 9 og 10.

Økonomi

Udarbejdelse af lokalplaner mv. afholdes inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget, 31. maj 2016, pkt. 7:

Ad 3) Anbefalet.

Ad 4) Taget til efterretning.

Bodil Kornbek (A) var fraværende, i stedet deltog Finn Riber Rasmussen (A).

Byplanudvalget, den 1. juni 2016

V og Ø stillede forslag om at parkering etableres med et lag under niveau og et lag i stueplan for at imødekomme flere af de indsigelser, der er fremkommet.

For stemte 4: V (1), Ø (1), F (1) og B (1)

Imod stemte 5: A (1), Birgitte Hannibal (UP), C (3)

Ad 1-2: Anbefalet.

Bilag

Referat - borgermøde 22. februar 2016 Lokalplan 259

Lokalplan 259 Miljørapport - Sammenfattende redegørelse.docx

Udbygningsaftale

PLAN - Høringsnotat til lokalplanforslag 259

Punkt 8: Godkendelse af kommuneplantillæg 17/2013 for et område ved Virum Station

01.02.15-P16-9-15

Resume

Den offentlige høring om kommuneplantillæg for et område ved Virum Station er nu afsluttet, og der er indkommet ét høringssvar. Sagen fremlægges på ny med henblik på endelig godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at kommuneplantillæg 17/2013 godkendes uden ændringer.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i otte uger fra den 8. februar 2016 til den 3. april 2016. Der blev afholdt borgermøde den 22. april 2016 fælles for kommuneplantillægget og lokalplan 259. Referat af borgermødet (bilag). Efter høringens afslutning er der indkommet ét høringssvar, som er behandlet i høringsnotat (bilag).

I høringssvaret angives det, at Virum Bymidte ikke mangler muligheder for indkøb af dagligvarer, og at der ikke er nogen rationel begrundelse for at antage, at endnu et discountmarked vil forbedre mulighederne for de mindre butikkers eksistens.

Efter forvaltningens opfattelse er det primære mål med projektet at styrke dagligvarehandlen i Virum Bymidte og fremtidssikre den. Handelsbalancen for dagligvarer, som er forholdet mellem omsætning og forbrug, er relativ lav i Virum/Sorgenfri bydele på 61 % i 2014, fordi en del borgere i dag handler dagligvarer udenfor Virum/Sorgenfri. Især i Virum bydel er handelsbalancen lav. Dagligvareomsætningen i Virum bymidte var 194 mio. kr. i 2014, mens dagligvareforbruget i hele Virum bydel var 524 mio. kr. i 2014. På den baggrund finder forvaltningen, at der er brug for flere butikker og supermarkeder i Virum Bymidte for at gøre det attraktivt at handle i Virum Bymidte.

Forvaltningen foreslår på baggrund af henvendelsen, at kommuneplantillæg 17/2013 godkendes uden ændringer.

Lovgrundlag

Planloven § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Økonomi

Udarbejdelse af kommuneplantillæg mv. afholdes inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Anbefalet.

Bilag

Referat af borgermøde 22. februar 2016 - Kommuneplantillæg 17/2013 og Lokalplan 259

Høringsnotat til Kommuneplantillæg 17/2013 for et område ved Virum Station

Punkt 9: Proces for navngivning af letbanestationerne

05.01.25-G01-1-15

Resume

Stationerne på den kommende letbane skal navngives. På den baggrund har forvaltningen beskrevet et forslag til offentlig proces i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. den beskrevne proces for indhentning af navneforslag til de kommende letbanestationer gennemføres,
2. de oplyste retningslinjer for stationsnavngivning benyttes til udvælgelse af de forslag, der indsendes til Hovedstadens Letbane.

Sagsfremstilling

Bestyrelsen for Hovedstadens Letbane besluttede den 25. februar 2016 en proces for navngivning af letbanestationerne. Baggrunden for den tidlige proces er, at det er vigtigt, at de endelige navne på stationerne bliver offentliggjort og anvendt så tidligt som muligt, da ændring fra midlertidige navne til de permanente navne erfaringsmæssigt er både besværligt og omkostningstungt.

Det er bestyrelsens ansvar at få navngivet stationerne, men bestyrelsen er enig om, at både kommuner og region spiller en meget central rolle i dette arbejde, da stationsnavnene gerne skal afspejle både lokale lokaliteter og lokale ønsker. Der er enkelte stationsnavne, der ligger fast på forhånd. Det er stationerne, der er fælles for S-banen/regionaltog og letbanen, herunder Lyngby station. Bestyrelsen har på denne baggrund bedt kommuner og regioner om at komme med forslag til stationsnavne for alle øvrige stationer senest den 14. september 2016.

Da navneforslagene skal i høring hos flere eksterne parter, herunder bl.a. de øvrige trafikselskaber, Stednavneudvalget og Kulturministeriet, som primært tager stilling til, om der er tale om egentlige navne, navnenes stavemåde mv., er der udarbejdet nedenstående procesplan. Drøftelse i bestyrelsen	Primo oktober 2016
Hovedstadens Letbane fremsender til orientering og eventuelle bemærkninger navneforslagene til Sekretariatet for Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde. Samarbejdet består af 23 kommuner i hovedstadsområdet, som samarbejder for, at der ikke skal opstå enslydende vejnavne kommunerne imellem, hvilket kan give problemer for fx taxaer, postvæsen, politi og redningsvæsen.	Oktober 2016
Hovedstadens Letbane foretager en høring hos Trafik- og Bygningsstyrelsen, Movia, DSB, DSB S-tog og Banedanmark for at undgå sammenfald med andre stationsnavne.	November 2016
Hovedstadens Letbane sender indstilling til godkendelse hos Stednavneudvalget. Stednavneudvalget sender deres indstilling til Kulturministeriet, der har godkendelseskompetence for så vidt angår, om de valgte navne også er navne (godkendte navneord).	December 2016
Hovedstadens Letbanes bestyrelse træffer beslutning om stationsnavnene.	Februar 2017

Forvaltningen anbefaler, at der gennemføres en lokal høringsproces i Lyngby-Taarbæk Kommune for netop at skabe den ønskede lokale forankring af navnene på letbanestationerne beliggende i Lyngby-Taarbæk Kommune. Forslag til en sådan lokal proces er oplistet nedenfor.

Politisk beslutning om offentlig proces i Lyngby-Taarbæk Kommune	TMU 31. maj 2016, BY 1. juni 2016
Det annonceres på hjemmeside og i Det Grønne Område, at alle kan indsende forslag til navne til de kommende stationer	Primo juni 2016
Frist for indmelding af navneforslag	9. august 2016
Forvaltningen drøfter de indkomne navneforslag med Hovedstadens Letbane	Medio august 2016
Politisk beslutning om, hvilke navne Lyngby-Taarbæk Kommune indsender til Hovedstadens Letbane	TMU 30. august 2016, BY 31. august 2016, ØK 8. september 2016, KMB 15. september 2016
Indsendelse af besluttede navneforslag til Hovedstadens Letbane	Medio september 2016

Forvaltningen vil i samarbejde med Hovedstadens Letbane og andre eksterne parter beskrive anbefalinger og retningslinjer til de navneforslag, der kan indsendes, herunder bl.a. anbefalingerne fra stednavneudvalget om ikke at opkalde efter levende eller nyligt afdøde personer, at så vidt muligt bruge den danske navneform mm.

Herudover skal kommercielle navne overvejes nøje, da det er besværligt og omkostningstungt at ændre et allerede fastsat indarbejdet stationsnavn. Derfor frarådes det i mange tilfælde at benytte navne, der er snævert knyttet til tidsbestemte forhold, fx navnet på en bestemt virksomhed, som findes på stedet. Fraflytter virksomheden kan navnet ofte været uacceptabelt for de virksomheder, som senere skal flytte til området.

På den baggrund anbefaler forvaltningen, at følgende interne retningslinjer for vejnavne også anvendes i processen med stationsnavngivningen:

- Der lægges vægt på den historiske baggrund for lokalområdet.
- En evt. person, som man navngiver efter, skal være afdød. I helt særlige specielle tilfælde kan dette fraviges. Personen skal have en særlig tilknytning til Lyngby-Taarbæk Kommune eller skal have gjort en særlig stor indsats.
- Man kan ikke købe sig til et stationsnavn i Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Ingen må have direkte økonomisk interesse i stationsnavnet.

Lovgrundlag

Folketinget forventes snarest at vedtage en anlægslov for letbaneprojektet.

Lyngby-Taarbæk Kommune behøver ikke at gennemføre en offentlig proces, og er heller ikke forpligtiget til at indsende navneforslag til letbanestationerne.

Økonomi

Intet.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget og Byplanudvalget.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget, 31. maj 2016, pkt. 8:

Teknik- og Miljøudvalget den 31. maj 2016

Ad 1-2) Godkendt.

C (2) undlod at stemme.

Bodil Kornbek (A) var fraværende, i stedet deltog Finn Riber Rasmussen (A).

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Ad 1-2: Godkendt.

Punkt 10: Godkendelse af sammenlægning af lejligheder - Trongårdsvej 22

03.01.02-P19-4-16

Resume

Ejer ønsker godkendelse til at sammenlægge ejendommens to lejligheder. Den sammenlagte lejlighed vil blive 260 m². Sammenlægning vil være i overensstemmelse med gældende plangrundlag, men kræver godkendelse i forhold til Boligreguleringsloven.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der gives afslag i henhold til Boligreguleringslovens § 47, stk. 1, idet personer tilhørende samme hushold ikke må benytte mere end én bolig i samme kommune.
2. der meddeles samtykke i henhold til Boligreguleringslovens § 46, idet sammenlægningen vil sikre, at bebyggelsen vil blive i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Sagsfremstilling

Ejer oplyser, at begge lejligheder er blevet benyttet som én bolig igennem de sidste 15 år, hvor ejer har ejet ejendommen.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 6.2.62 og er omfattet af lokalplan 219, delområde 1. Af lokalplanens § 3.1 fremgår det, at området kun må anvendes til åben lav boligbebyggelse, og § 4.1 fastsætter, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 900 m² eksklusivt vejareal.

Bygningen på Trongårdsvej 22 er registreret som etagehusbebyggelse og består i hht. BBR af to lejligheder. En lejlighed i stueetagen på 144 m² og én lejlighed på 1. sal på i alt 116 m². Bygningen er fritliggende, og ejendommens grundareal er 860 m².

Bygningerne på nærliggende ejendomme på Trongårdsvej 20-30 og 25B-33 er alle fritliggende enfamiliehuse med grundarealer mellem 706 m² og 1348 m².

Kommunalbestyrelsen administrerer generelt Boligreguleringslovens § 46, stk. 2 restriktivt, idet kommunalbestyrelsen ønsker at bevare et varieret boligudbud, og lejligheder på 116 m² og 144 m² anses for at være reelle lejligheder.

Bebyggelsen på Trongårdsvej er generelt fritliggende enfamiliehuse, og en anvendelse som etageejendom er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 3.1 samt minimumsgrundstørrelsen pr. bolig i § 4.1. En anvendelse som en bolig vil være i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Ansøgning og oversigtskort er vedlagt som hhv. bilag 1 og 2.

Lovgrundlag

Planloven.

Boligreguleringslovens §§ 46 og 47:

- Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt personer, der hører til samme hushold, at benytte mere end én bolig i samme kommune, jf. § 47, stk. 1.

- Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af yo eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse, jf. § 46, stk. 1.
- Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte samtykke efter § 46, stk. 1 til sammenlægning af boliger, når boligen, der tilvejebringes, er mindre end 130 m², jf. § 46, stk. 2.

Økonomi

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Ad 1-2: Godkendt.

Bilag

Ansøgning, Trongårdsvej 22

Oversigtskort, Trongårdsvej 22

Punkt 11: Godkendelse af sammenlægning af lejligheder - Søvej 1

03.01.02-P19-3-16

Resume

Familie ønsker godkendelse til enten at benytte ejendommens 2 lejligheder eller til at sammenlægge ejendommens 2 lejligheder. Den sammenlagte lejlighed vil blive 164 m². Sammenlægning vil være i overensstemmelse med gældende plangrundlag, men kræver godkendelse i forhold til Boligreguleringsloven.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der gives afslag i henhold til Boligreguleringslovens § 47, stk. 1, idet personer tilhørende samme hushold ikke må benytte mere end én bolig i samme kommune.
2. der meddeles samtykke i henhold til Boligreguleringslovens § 46, idet sammenlægningen vil sikre, at bebyggelsen vil blive i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 7.1.80 og er omfattet af lokalplan 233, delområde 3. Af lokalplanens § 5.1.1 fremgår det, at området kun må anvendes til tæt/lav eller åben lav boligbebyggelse. Ved åben lav bebyggelse må der højst indrettes to boliger på hver ejendom, og ved tæt lav bebyggelse højst én bolig.

Bygningen på Søvej 1 er registreret som etagehusbebyggelse og består i hht. BBR af to lejligheder; én lejlighed i stueetagen på 63 m² og én lejlighed på 1. og 2. sal på i alt 101 m². Bygningen er sammenbygget med naboejendommene.

Bygningerne Søvej 1-13 er alle sammenbyggede. Søvej 3-11 er registrerede som rækkehusbebyggelse. Søvej 3, 5, 7, 11 indeholder hver én bolig på hhv. 124 m², 70 m², 157 m² og 87 m². Søvej 13 har et samlet boligareal på 171 m² og består, som Søvej 1, af to boliger og er derfor tilsvarende registreret som etagehusbebyggelse. Søvej 15 er et fritliggende enfamiliehus på 129 m².

Kommunalbestyrelsen administrerer generelt Boligreguleringslovens § 46, stk. 2 restriktivt, idet kommunalbestyrelsen ønsker at bevare et varieret boligudbud, og lejligheder på 63 m² og 101 m² anses for at være reelle lejligheder.

Bebyggelsen på Søvej har karakter af tæt lav bebyggelse, og en anvendelse som etageejendom er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 5.1.1. En anvendelse som én bolig vil være i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Ansøgning og oversigtskort er vedlagt som hhv. bilag 1 og 2.

Lovgrundlag

Planloven.

Boligreguleringslovens §§ 46 og 47:

- Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end en bolig i samme kommune, jf. § 47, stk. 1.
- Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse, jf. § 46, stk. 1.
- Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte samtykke efter § 46, stk. 1 til sammenlægning af boliger, når boligen, der tilvejebringes, er mindre end 130 m², jf. § 46, stk. 2.

Økonomi

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016.

Sagen blev taget af dagsordenen.

Bilag

Ansøgning, Søvej 1

Oversigtskort, Søvej 1

Punkt 12: Udvikling af erhvervsområdet ved Firskovvej

01.02.00-P20-4-16

Resume

Med sagen ønskes udvalgets drøftelse af og input til mulige visioner og udviklingsscenarier for en byudvikling af områderne omkring Firskovvej. Udvalgets input vil danne grundlag for en nærmere dialogproces med relevante interessenter om en ny helhedsplanlægning for områderne. Målet er, at der skal udarbejdes en ny helhedsplan samt nye kommuneplanrammer for områderne.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget giver input til mulige visioner og udviklingsscenarier for områderne omkring Firskovvej med henblik på nærmere bearbejdning og præcisering
2. udvalget giver input til den videre dialog og inddragelse med henblik på nærmere bearbejdning og præcisering
3. udvalget beslutter, at projektet tager udgangspunkt i den oplyste milepælsplan

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede d. 1. juni 2015 at igangsætte en proces til udarbejdelse af nye planmæssige rammer for en udvikling af områderne omkring Firskovvej. Første trin i processen har været en opsamling af forudgående redegørelser, dialogprocesser, tidligere ønsker og input fra grundejerne m.fl. og af information om de eksisterende forhold i områderne. Dertil er der i perioden besluttet og igangsat en række byudviklings- og infrastrukturprojekter, der giver nogle nye forudsætninger og perspektiver for udviklingen af de bynære og attraktive områder omkring Firskovvej.

Næste trin i processen er en visionsproces, idet et nyt visionært og helhedsorienteret plangrundlag for områderne bør baseres på en fælles vision for byudviklingen. En vision der kan være styrende og retningsgivende for den videre fysiske planlægning og den fremtidige prioritering. Da området i dag ejes af mange forskellige grundejere og består af mange mindre matrikler bør visionsprocessen og byudviklingen gennemføres i dialog og samarbejde med grundejerne og andre relevante interessenter.

Som oplæg til en nærmere dialog- og beslutningsproces foreslås udarbejdet et visionsoplæg med beskrivelse og visualisering af forskellige mulige visioner og byudviklingsscenarier for området. Til det videre arbejde ønskes udvalgets første og umiddelbare holdninger og input til mulige visioner og udviklingsscenarier.

Til udvalgets inspiration og behandling af sagen er nedenfor en række overordnede spørgsmål til ny vision og til den fremtidige byudvikling.

1. Hvilke styrker i området bør fastholdes og udvikles?
2. Hvilken rolle kan byudviklingen af Firskovvej-området spille i forhold til den by- og erhvervsudvikling, som er undervejs i resten af Lyngby-Taarbæk Kommune?
3. Hvilken funktion kan området have om 20-30 år, og dermed i hvilken retning skal byen/området bevæge sig?
4. Hvad skal der til for, at området bliver interessant og relevant at investere i?
5. Skal Firskovvej-området have et særligt kendetegn/karakteristika? Fx en grøn og bæredygtig bydel?
6. Kan man forestille sig en bydel med tæt bebyggelse og høje huse på Firskovvej-området?

Som baggrundsinformation er der i faktnotatet "Udvikling Firskovvej" (bilag) en opsummering af de faktiske og aktuelle forhold i og omkring Firskovvej-området. Forvaltningen vil desuden give et kort oplæg på mødet.

Det videre arbejde og inddragelse

På baggrund af udvalgets input og ønsker udarbejder forvaltningen materiale og oplæg til brug for den videre visions- og dialogproces.

Inddragelse af og dialog med grundejere, naboer og andre berørte parter er og bliver centralt for realiseringen af en ønsket og fremtidssikret byudvikling. Målet med den forestående dialog og inddragelse er at kvalificere og forankre ny vision og det kommende plangrundlag samt at skabe grundlag for et efterfølgende samarbejde med primært grundejerne om realisering af visionen og helhedsplanen. Udover de formelle høringer og dialogprocesser anbefales det, at der gennemføres følgende initiativer:

- et politisk temamøde med præsentation og drøftelse af mulige visioner, muligheder, barrierer og politiske ønsker. Herunder status på aktuelle og besluttede tiltag i området samt inspiration fra andre lignende byudviklingsprojekter og inddragelsesprocesser. Temamødet kan afholdes med invitation til alle medlemmer af kommunalbestyrelsen.
- afholdelse af åbent borgermøde/"visionsværksted", hvor alle interesserede kan bidrage og lade sig involvere (uddannelsesinstitutioner, foreninger, erhvervs- og handelsliv m.fl.). Arrangementet kan afholdes i en anderledes og inspirerende bygning i området.
- oprettelse af en følgegruppe med repræsentation fra blandt andre grundejerforeningen
- oprettelse af en "projekthjemmeside", hvor der løbende orienteres om processen, planer og faktiske forhold mv.

Til det videre arbejde med planlægning og præcisering af den kommende dialog- og beslutningsproces ønskes udvalgets input og ønsker til den politiske og eksterne dialog og inddragelse. På baggrund heraf udarbejdes en nærmere plan for den eksterne dialog og politiske beslutningsproces.

Foreløbig milepælsplan:

Kortlægning og opsamling: - marts 2016

Oplæg til mulige visioner og byudviklingsscenarier: april - september 2016

Politisk drøftelse med kommunalbestyrelsen: september - oktober 2016

Dialog og udvikling af mulige visioner og scenarier: oktober - december 2016

Opsamling på dialogproces og politisk behandling: januar 2017

Udarbejdelse af forslag til helhedsplan og kommuneplantillæg inkl. miljørapport: februar - april 2017

Politisk behandling af forslag til helhedsplan og kommuneplantillæg: maj 2017

Høringsperiode: maj - juli 2017

Opsamling og endelig vedtagelse: august - oktober 2017.

Den videre proces vil så vidt muligt blive koordineret med plan- og dialogprocesser for igangsatte plan- og udviklingsprojekter i området (vejforlængelsen, Fæstningskanalen, flytning af materialepladsen mv.).

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 6 om planers tilvejebringelse og ophævelse.

Økonomi

Opgaven forventes løst inden for eksisterende budget. Dog forventes udgifterne (analyser, miljørapport, rådgivning, visualiseringer mv.) finansieret via indtægter fra salg af kommunale ejendomme i området. Indtil videre har der i processen ikke været udgifter til ekstern rådgivning, analyser mv.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016.

Ad 1: Drøftet.

Ad 2: Drøftet.

Ad 3: Godkendt.

Bilag

Faktanotat

Punkt 13: Peter Rørdams Vej 56 - Enfamiliehus til tofamiliehus

02.34.02-P19-167-16

Resume

Ændring af enfamiliehus til tofamiliehus. Forvaltningen har den 25.11.2015 meddelt forbud med hjemmel i Lov om Planlægning § 12 stk. 3.

Opdelingen vil være i strid med Kommuneplanens rammer, og udvalget skal derfor tage stilling til, om forbuddet skal opretholdes.

Udvalget har tidligere 23.2.2010 behandlet sammenlægningen af lejlighederne på ejendommen, idet bruttoetagearealet efter sammenlægning oversteg 130 m². Udvalget har tidligere den 18.1.2012 godkendt opdeling af enfamiliehus til tofamiliehus på Caroline Amalie Vej 67 C med grundareal på 1065 m².

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningens beslutning fastholdes.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.2.60, hvor der må opføres fritliggende boliger med op til 2 boliger til helårsbeboelse. Endvidere fremgår det, at der højst må indrettes én bolig, hvis grundarealet er mindre end 1400 m².

Der blev i 2009 ansøgt om at sammenlægge ejendommens to beboelseslejligheder. Idet lejlighederne overskred 130 m² (i flg. BBR 220 m²) behandlede Byplanudvalget sagen 23.2.2010. Idet opretholdelse af 2 lejligheder var i strid med kommuneplanens rammer, på grund af grundens størrelse, blev det besluttet at give tilladelse. Ejendommen har siden været et enfamiliehus. Ansøger oplyste dengang, at der kun blev foretaget få bygningsmæssige ændringer. Ombygninger i enfamiliehuse kræver ikke byggetilladelse.

Grunden er på 1228 m² og opfylder derfor ikke kommuneplanens rammebestemmelse om mindst 1400 m², hvis der skal oprettes 2 boliger. Den eksisterende bolig er på 220 m². Der er flere ejendomme på Peter Rørdams Vej med en grundstørrelse på mere end 1000 m².

Ansøger ønsker nu, at retablere de 2 lejligheder på hver 110 m² (bilag). Adgang til lejlighederne skal ske gennem havegang, som ifølge ansøger "naturligt deler haven i to praktisk talt lige store dele". Ansøger oplyser, at ansøgningen har været forlagt for Grundejerforeningen Birkholms bestyrelse og naboer, der ingen indvendenege havde. Forvaltningen har ikke foretaget høring. Ansøger mener, at en opdeling i to boliger beliggende centralt i forhold til bymidte og transport er i tråd med kommunalbestyrelsens mål og visioner, idet det fremgår af kommuneplanen at der i Kgs. Lyngby satses byfortætning med flere boliger. Ansøger oplyser, at ejendommen er opført i et boligområde med lave etagehuse.

Forvaltningen kan oplyse, at en fortætning, som den ønskede, ikke er i overensstemmelse med forudsætningerne for fortætningen, som er en grundstørrelse på 1400 m². Ejendommen ligger i et område udlagt til åben lav bebyggelse, uagtet der fra tidligere tider findes enkelte etagehuse. Ejendommen grænser op til et område med tæt lav til den ene side og til etagehusbebyggelse til den anden (Peter Rørdams Have).

Forvaltningen har den 25.11.2015 medddelt afslag til den ønskede opdeling med hjemmel i Lov om Planlægning § 12 stk. 3 (bilag).

Ansøger henviser til en sag på Caroline Amalie Vej 67 C, hvor udvalget 18.1.2012 besluttede ikke at nedlægge forbud. Grunden var her 1065 m², lejligheden 197 m² (bilag).

Lovgrundlag

Ifølge Lov om planlægning (Planloven) § 12, stk. 1 skal Kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

Af Lov om planlægning § 12, stk. 3, fremgår at, inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Økonomi

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Ikke godkendt. Udvalget bemyndigede forvaltningen til at meddele tilladelse til opdeling af boligen.

Bilag

Ansøgning

Tegning af huset

Afslag

Caroline Amalie Vej 67C

Luftfoto

Punkt 14: Lyngby Hovedgade 66B - Butiksfacade og skiltning

02.34.02-P19-95-16

Resume

Ejer af Lyngby Hovedgade 66B er ved at ændre lejemålet fra bankforretning til butik og ønsker større vinduer i den bevaringsværdige bygning, som er beliggende ud til Lyngby Hovedgade og Lyngby Torv.

Forvaltningen er i dialog med ejer, og har fået fremlagt to forslag til udformning af butiksfacaden og skiltning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til, at give

1. tilladelse til Forslag 1: Butiksfacade med store vinduer til sokkelniveau og med opsprossning samt skiltning, eller
2. tilladelse til Forslag 2: Butiksfacade, hvor eksisterende vindueshuller føres til sokkelniveau samt skiltning.

Sagsfremstilling

Ejeren Nordea Ejendomme ønsker at ændre lejemålet på hjørnet af Lyngby Hovedgade og Lyngby Torv til butik. Facaden i stueplan fremtræder i dag som en forholdsvis lukket facade. Den nye funktion kræver en mere åben facade.

Forvaltningen har i dialogen med ejer fået fremlagt to forslag, hvor eksisterende vinduer ændres:

Forslag 1) eksisterende vinduer sammenlægges to og to og brystninger fjernes, så vinduerne går til sokkelniveau. Hertil er der også knyttet et forslag til skiltningen.

Forslag 2) eksisterende vindueshuller bibeholdes og vinduesbrystninger fjernes, således at vinduerne går til sokkelniveau.

Vurdering af forslagene i forhold til bygningens bevaringsværdi

Ejendommen danner sammen med Lyngby Torv 1 adgangen til Lyngby Torv. Begge ejendomme har høj bevaringsværdi, bevaringsværdi 3 i Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (bilag).

Ejendommene er grundmurede og gul-pudsede og i nyklassicistisk stil, ligesom Lyngby Torv 1-11 og Lyngby Torv 4, der danner de to sider af torvet. Lyngby Hovedgade 66B har en markeret underfacade, der er fuget, så underfacaden udtrykker sig, som var den udført med kvadre. Mod de overliggende etager er underfacaden adskilt med et bånd, der er trukket lidt ud fra facaden. I dag har den en forholdsvis lukket facade, qua sin funktion som bank.

Ansøger har i forbindelse med udlejning af lejemålet i stuetagen (banken) ansøgt om at føre de eksisterende vinduer i banken ned til sokkelniveau – se Forslag 2 (bilag). Bredden af murhullerne ændres ikke – indgangen til lejemålet vil hovedsageligt ske fra hjørnet ud mod krydset.

Udover dette ønsker ansøger også en vurdering af Forslag 1 (bilag), hvor der etableres større butiksvinduer end ved forslag 2 (bilag). Mod Lyngby Hovedgade tænkes der fire butiksvinduer, og på facaden mod Lyngby Torv tænkes der to butiksvinduer – bredden af indgangsdøren på hjørnet ændres ikke i forhold til forslag 2. Forslag 1 er vist i forskellige udgaver, dels uden opsprossning, dels med opsprossning. Underfacaden tænkes malet i en lysere nuance for at markere bygningen, dens placering og underetagen som bygningens base.

Vurdering

Forvaltningen finder, at bygningen og miljøet omkring Lyngby Hovedgade og Torvet vil have gavn af, at bygningens underetage åbnes mere op. Det har tidligere være hensigten at have et åbent hjørne med butik på dette sted. Der henvises til facadetegninger fra 1928 i byggesagsarkivet (bilag). Facadetegningerne fra 1928 viser en løsning, der ikke ligger langt fra ansøgers forslag 1. Dog er der i forslaget fra 1928 en bedre sammenhæng med de øvre etager, idet hver anden murpille er ført hele vejen ned. Forvaltningen vurderer, at forslag 2 kan accepteres, da det er en forbedring i forhold til eksisterende facade, men at det alternative forslag 1 med sin større enkelhed vil styrke bygningen og det markante sted i byen yderligere.

I begge forslag bevares indtrykket af den markerede underfacade. I det alternative forslag 1 tænkes underfacaden malet i en lys nuance, hvilket forvaltningen er positiv overfor, da det vil være med til at understrege det markante hjørne og bygningens arkitektur. Det alternative forslag 1 er vist både med sprosseopdeling og uden sprosseopdeling af butiksvinduerne – forvaltningen finder, at en sprosseopdeling er mest i harmoni med bygningens arkitektur.

Lovgrundlag

Ejendommen er en etageejendom med erhverv og er omfattet af lokalplan 32 for Kastanievejskareen. Til facader og tage må ikke anvendes materialer og farvesætning, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Der skal gives tilladelse til udvendige ændringer af facaden.

Økonomi

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Ad 1: Godkendt. Udvalget ønsker at forvaltningen arbejder for, at facaderne så vidt muligt udformes i overensstemmelse med de oprindelige tegninger fra 1928. Udvalget ønsker i øvrigt, at forvaltningen skal arbejde for at de øvrige bygningsejere omkring Lyngby Torv tilsvarende bringer deres facader i harmoni hermed.

Ad 2: Ikke godkendt.

Bilag

Forslag 1: Dobbelt vinduer og skiltning, visualisering

Forslag 1: Facadetegninger i mål

Forslag 2: Vinduer til sokkelniveau eksisterende placeringer, facadetegning

Butiksfacade fra 1928, facadetegning

Billeder af eksisterende facade

FBB registreringen af bevaringsværdibygning

Punkt 15: Lukket

01.02.05-P16-6-16

Punkt 16: Meddelelser

00.01.00-A00-6-16

Sagsfremstilling

1. Klage over Lokalplan 255 for parkeringshus på Hollandsvej - Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet

Forvaltningen modtog i 2014-2015 flere klager fra Ejerforeningen Hollandsvænge over lokalplan 255 for parkeringshus på Hollandsvej. Klagerne omhandlede især indholdet i miljørapporten, der blev udarbejdet i forbindelse med lokalplanforslaget. I den seneste klage blev der også klaget over længden af den fornyede høring i februar/marts. Klagerne blev indgivet til Natur- og Miljøklagenævnet. Den seneste klage var fra den 20/4-2015. Natur- og Miljøklagenævnet meddelte den 28/5-2015, at de ville realitetsbehandle klagen af 20/4 på baggrund af vedtagelsen af lokalplanen på Kommunalbestyrelsens møde den 21/5-2015.

Forvaltningen har den 29. april 2016 modtaget Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse over klagen fra Ejerforeningen Hollandsvænge. Natur- og Miljøklagenævnet giver ikke klager medhold i klagen.

2. Deltagelse i projekt "Styrk Butikslivet i Bymidten - få en handlingsplan med stærkt ejerskab"

I april-juni 2016 afholder COWI et netværksforløb for kommuner, handelsstandsforeninger, grundejere og øvrige bymidteaktører. Lyngby-Taarbæk Kommune deltager sammen med Handelsforeningen, Det Grønne Område og Vidensbyen. Gennem tre kursusdage med oplæg, diskussioner, byvandring og arbejde med byernes egne handlingsplaner får deltagerne fælles viden og ejerskab til en handlingsplan for handelslivet. Øvrige deltagere i processen er Svendborg, Bjerringbro, Helsingør og Bogense/Otterup/Søndersø (alle Nordfyns Kommune).

Resultatet af projektet forventes bl.a. at indgå i arbejdet med revision af kommuneplan 2013 samt i Vidensbynetværket for Byudvikling og Handel mv.

3. Revision af "Fingerplan 2013"

Erhvervs- og vækstministeren har igangsat en revision af Fingerplan 2013, der sætter rammerne for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. Af ministerens brev af 29. april 2016 (bilag) fremgår, at revisionen sker i to spor, hvor spor 1 ("det hurtige spor") vedrører afgrænsede ændringer, der aktuelt trænger sig på, og spor 2 de mere overordnede principper og bestemmelser. Deadline for forslag til spor 1-ændringer var 25. maj 2016. Spor 2 igangsættes til august med møde på embedsmandsniveau.

Lyngby-Taarbæk Kommunes forslag til spor 1-ændringer er sendt til Erhvervs- og Vækstministeriet i et brev af 25. maj 2016 (bilag). Heri foreslås, i overensstemmelse med kommuneplanstrategi Grønt Lys+, at Fingerplanens § 13 ændres, så den fremover kun omfatter Scion-DTU / Forskerparken i Rudersdal Kommune og ikke DTU i Lyngby-Taarbæk Kommune. Baggrunden for ændringen er, at bestemmelsen er overflødig, efter at DTU i Kommuneplan 2013 er udpeget til stationsnært kerneområde. Lyngby-Taarbæk Kommune kan herefter planlægge for området på lige fod med andre stationsnære kerneområder.

Ministeriets tidsplan er, at spor 1-ændringer skal resultere i et udkast til revideret landsplandirektiv, der sendes i offentlig høring i først på efteråret, og at selve landsplandirektivet (Fingerplan 2017) udstedes i januar 2017. Spor 2-ændringer tænkes gennemført med virkning fra 2018.

4. Klage over Lokalplan 249 for Lyngby Hovedgade 63

Forvaltningen har den 24. maj 2016 modtaget en klage over vedtagelsen af Lokalplan 249 og Kommuneplantillæg 16/2013 fra Andelsboligforeningen Jægergården AB. Klagen er indgivet til Natur- og Miljøklagenævnet og forvaltningen

er i gang med at behandle klagen, som myndighed for den afgørelse der er blevet påklaget.

Beslutning

Byplanudvalget den 1. juni 2016

Forvaltningen gav en kort mundtlig redegørelse for status på udviklingen af ejendommen Skovbrynet 2-24 (ejendom for det tidligere Plantedirektorat).

Taget til efterretning.

Bilag

Ministerens brev om revision af fingerplan 2013.pdf

Borgmestersvar vedr. Fingerplan 2013.pdf