

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 21-09-2022

Mødedato Onsdag d. 21. september 2022 kl. 16:45

Mødested Mødelokale C, 1.sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Delegationsplan 2022 (Drøftelse).....	4
Delegation ved terrænregulering (Beslutning).....	9
Status for byggesagsbehandling (Orientering).....	11
Engelsborgskolen, Genhusningsbygningen (Beslutning).....	14
Høringsvar fra indhentning af ideer til kommuneplanændring for Hollandsvej 7 (Beslutning).....	23
Furesøvej 7 - Udstykning (Orientering).....	26
Fremtidig praksis vedrørende hegning i Taarbæk (Drøftelse).....	29
Dispensation til etablering af lysmaster (Beslutning).....	32
Anmodningssag om solceller og varmpumper.....	34
Kommende sager.....	35
Meddelelser.....	36
Underskrift af protokol.....	37

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Godkendt.

Punkt 2: Delegationsplan 2022 (Drøftelse)

00.01.00-A21-1-22

Resume

Kommunalbestyrelsen kan i meget stort omfang delegere sin beslutningskompetence til fagudvalg og til forvaltningen. Den gældende delegationsplan er fra 2018, og der lægges således med denne sag op til en indledende drøftelse i udvalgene om, hvad der skal ligge til grund for en opdateret delegationsplan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at rammerne for delegation drøftes.

Problemstilling

Kommunalbestyrelsen er den øverste kommunale myndighed. Det betyder, at Kommunalbestyrelsen som udgangspunkt kan tage stilling til enhver sag, der vedrører kommunen, da den har ansvar for de beslutninger, kommunen træffer. I praksis overlader kommunalbestyrelserne det i vidt omfang til udvalg og til forvaltningen at træffe beslutninger. Dette gøres i styrelsesvedtægten ved oprettelse af de stående udvalg, i en delegationsplan, der uddyber den konkrete delegation og i et vist omfang efter uskreven praksis.

Det er ikke alle afgørelser, Kommunalbestyrelsen kan delegere. Det kan følge af lovgivningen eller af en sags karakter, at kommunalbestyrelsen selv skal træffe beslutning. Som eksempel herpå fremgår det af planlovens § 23 a, stk. 3, at kommuneplaner og kommuneplantillæg ikke må delegeres til forvaltningen.

Delegationsplan som styringsværktøj

Generelt er kommuner store driftsorganisationer med mange tusinde afgørelser årligt. For forvaltningen bruges delegationsplanen som et styringsværktøj ift. hvem, der beslutter hvad, hvornår.

Tabel 1: Eksempel på delegering til Kommunalbestyrelsen

Beslutning	Styrelsesvedtægt	Delegationsplan	Beslutningskompetence
Forvaltningen forbereder sag om en ændret åbningstid på en af kommunens kulturinstitutioner for at imødekomme større efterspørgsel.	Ifølge § 17 stk. 2 i styrelsesvedtægten varetager Kultur- og Fritidsudvalget den umiddelbare forvaltning af kommunens opgaver og tilbud på kultur- og fritidsområdet, herunder kulturinstitutioner som eksempelvis Stadsbiblioteket, Sophienholm mv.	Ifølge delegationsplanen for Kultur- og Fritidsudvalget skal ændringer i vedtægter, serviceniveau, profil, filialer, åbningstider på kulturinstitutionerne, som eksempelvis biblioteket, musikskolen, stadsarkivet, Sophienholm og Idrætsanlæg besluttes (B) af Kommunalbestyrelsen, og anbefales (A) af fagudvalget herunder ØK.	Styrelsesvedtægten placerer indledningsvist den umiddelbare forvaltning af kulturinstitutioner i Kultur- og Fritidsudvalget. Delegationsplanen præciserer, at en ændring i åbningstiderne på kulturinstitutioner skal i Kommunalbestyrelsen, som derfor er det besluttende organ.

Sammenlagt er
behandlingsplanen
derfor: Forvaltningen
indstiller (I), Kultur- og
Fritidsudvalget
anbefaler (A),
Økonomiudvalget
anbefaler (A) og
Kommunalbestyrelsen
beslutter (B).

Som ovenstående eksempel viser, kan den valgte delegation i høj grad påvirke den enkelte kommunalpolitikers arbejdsvilkår. Delegationen er med andre ord en arbejdsdeling, som kan være med til at skabe et politiske fokus og en prioritering af tiden, herunder også på udvalgmøderne.

En prioritering af tid kan eksempelvis ske ved, at beslutninger delegeres til forvaltningen:

Tabel 2: Eksempel på delegering til forvaltningen

Beslutning	Styrelsesvedtægt	Delegationsplan	Beslutningskompetence
En kunstner har ansøgt kulturfonden om 15.000 kr. til en kulturel aktivitet.	Ifølge § 17 stk. 2 i styrelsesvedtægten varetager Kultur- og Fritidsudvalget den umiddelbare forvaltning af kommunens opgaver og tilbud på kultur- og fritidsområdet, herunder kulturaktiviteter så som arrangementer, koncerter, teater mv.	Ifølge delegationsplanen for Kultur- og Fritidsudvalget skal fordeling af tilskud til diverse kulturelle aktiviteter, herunder Kulturfonden beslutes (B) af fagudvalget. Med mindre ansøgning om tilskud er under 30.000 kr. I så fald er det forvaltningen der skal beslutte (B).	Styrelsesvedtægten placerer indledningsvist den umiddelbare forvaltning af kulturaktiviteter i Kultur- og Fritidsudvalget. Delegationsplanen præciserer, at ansøgninger under 30.000 kr. er delegeret til forvaltningen. Forvaltningen vurderer herefter, om ansøgningen falder inden for den politisk vedtaget Kulturstrategi, som kulturfonden understøtter, herunder om de politisk vedtagne betingelser for at modtage støtte fra Kulturfonden er opfyldt. Sammenlagt er behandlingsplanen derfor: Forvaltningen beslutter (B).

I beslutningen om delegation ligger således en politisk afvejning af at være tilstrækkeligt orienteret om, hvad der foregår og rør sig i både civilsamfundet og forvaltningen, holdt op imod en effektiv og strategisk styring af en kommune som dens øverste politiske ledelse. Sagt på en anden måde kan der politisk eksempelvis peges på områder af særlig politisk interesse, og samtidig på andre områder, der måske kan delegeres til forvaltningen, med henblik på samlet mere tid til de drøftelser, som har størst relevans for det politiske arbejde.

En delegation til forvaltningen på et konkret område afskærer ikke det enkelte kommunalbestyrelsesmedlem fra at bruge sine rettigheder efter loven i øvrigt inden for området, fx adgang til sagsindsigt, politikerspørgsmål osv.

Uanset tidligere delegation kan det herudover følge af en sags beskaffenhed, at behandlingen af sagen skal ske i Kommunalbestyrelsen på et møde og således ikke kan overlades til et udvalg eller forvaltningen, uanset eventuel delegation. Dette er typisk i sager, der på grund af deres betydning eller karakter i øvrigt i særlig grad forudsætter en politisk behandling.

Der er altid mulighed for, at foretage eller ophæve en enkeltstående delegation ved beslutning i Kommunalbestyrelsen. Delegationsplanen er derudover ikke endelig, i den forstand at den finder bestemmelse i alle afkroge af beslutninger i kommunen. Der kan derfor forekomme sager, som ikke har et umiddelbart ophæng i delegationsplanen. I sådanne tilfælde sammenholdes principperne i styrelsesvedtægten og delegationsplanen, og der laves en helhedsvurdering af, hvor en gælden sag hører til. Hvis ikke der er et passende ophæng i hverken styrelsesvedtægt eller delegationsplan, så er hovedreglen, at sagen forelægges Kommunalbestyrelsen.

Historik

I august 2018 vedtog den foregående kommunalbestyrelse den nuværende delegationsplan. Delegationsplanen blev konsekvensrettet som følge af den ændrede udvalgsstruktur pr. 1. januar 2022, men er indholdsmæssigt ikke forandret. Kommunalbestyrelse blev præsenteret for delegationsplanen som del af introduktionsprogrammet på "konstruerede Kommunalbestyrelsesmødet" den 6. januar 2022 og på temamødet den 3. marts 2022. Delegationsplanen er ligeledes beskrevet i den politiske håndbog.

Løsninger

Det foreslås derfor, at der i alle udvalg foretages en indledende politisk drøftelse af, hvordan man ønsker at arbejde som politiker og prioritere sin tid inden for de enkelte fagområder.

Drøftelsen kan tage udgangspunkt i:

- Grad af delegation på udvalgets område
- Mangler i delegationsplanen
- Noget forvaltningen skal undersøge nærmere
- Konkrete ønsker til omdelegering.

Konsekvenser

Konsekvenserne af de konkrete ændringer i delegationen vil blive belyst nærmere i den opfølgende sag, jf. afsnittet om videre proces.

Strategisk ramme

Sagens strategiske ramme er kommunalbestyrelsens aktive stillingtagen til, hvordan man ønsker at udøve politisk lederskab på de enkelte fagområder.

Videre proces

Processen for en opdatering af delegationsplanen er tredelt.

1. På baggrund af drøftelsen i fagudvalgene vil forvaltningen vende tilbage med en sag, der konkretiserer drøftelserne. Er der eksempelvis udvalgt konkrete punkter i delegationsplanen, som skal uddybes og belyses ift. eventuelle konsekvenser ved ønskede ændringer i delegationen, eller er der påpegede mangler i delegationsplanen eller foreslået konkrete ændringer. Disse samles ind i en opfølgende sag.

Forvaltningen er sideløbende i gang med en gennemgang af delegationsplanen mhp. et administrativt blik på erfaringer og mangler.

2. Et forslag til opdateret delegationsplan planlægges forelagt i november.

3. Endelig vedtagelse af en ny plan inden udgangen af 2022.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Alle udvalg drøfter fsva. eget ressort.

Beslutning

Teknikudvalget, den 20. september 2022

Drøftet.

Dagtilbudsudvalget, den 21. september 2022

Drøftet.

Skoleudvalget, den 21. september 2022

Drøftet.

Kultur- og Fritidsudvalget 21. september 2022

Drøftet.

Charlotte Shafer (C) var fraværende.

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Drøftet.

Bilag

Delegationsplan 2022 (2018)

Byplanudvalget

Dagtilbudsudvalget

Forebyggelses- og Socialudvalget

Kultur- og Fritidsudvalget

Skoleudvalget

Teknikudvalget

Ældre- og Omsorgsudvalget

Punkt 3: Delegation ved terrænregulering (Beslutning)

02.00.00-G01-4-22

Resume

Forvaltningen orienterer udvalget om praksis i sager vedrørende terrænregulering, for ejendomme omfattet af en lokalplanbestemmelse vedrørende terrænregulering. Byplanudvalget skal beslutte, om bemyndigelse til forvaltningen for denne typer sager skal ændres.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at bemyndigelsen til forvaltningen fastholdes.

Problemstilling

I forbindelse med tilbygninger og nybygninger i kommunens villaområder sker der ofte en terrænregulering. De fleste nyere lokalplaner regulerer, hvor meget der må terrænreguleres. Hvis der ikke er en lokalplan der regulerer terrænregulering, kan terrænregulering kun påses i henhold til byggeloven.

I forhold til byggeloven kan kommunen ikke stille krav til en terrænregulering. Byggeloven finder kun anvendelse, hvis en allerede foretaget terrænregulering, efter kommunalbestyrelsens skøn, er til ulempe for de omliggende grunde. Det kunne være tilfælde, hvor terrænregulering gør, at regnvand løber ind til naboen, eller hvor der er risiko for, at jord skrider ind over skel. Der kan og skal således ikke ansøges eller meddeles tilladelse til en terrænregulering på forhånd i disse tilfælde.

Løsninger

Kommunen har en restriktiv praksis i forhold til terrænregulering. Det betyder, at der skal være et særligt forhold gældende, hvis der skal meddeles en dispensation fra en lokalplan. Det kunne være fordybninger på grunden, der bliver opfyldt for at få et mere jævnt areal at bygge på. Eller i tilfælde af skrånende grunde, hvor en mindre udjævning kunne være hensigtsmæssig i forhold til udearealer og skel. Det kan konkret være nedkørsler til garager i kælder samt udjævninger for at undgå støttemure.

I de sager, hvor kommunen ikke agter at meddele dispensation, vil der blive indledt en dialog med ansøger, dette resulterer som regel i, at ansøger reviderer projektet, så der ikke er behov for dispensation.

I de tilfælde, der meddeles dispensation, tages der hensyn til naboer, hvis terrænreguleringen vil være væsentlig for dem. I lovliggørelsessager, hvor terrænreguleringen er udført, tages der endvidere hensyn til de generelle forvaltningsmæssige principper om proportionalitet, indrettelseshensyn med videre.

Kommunen har i første halvår 2022 truffet afgørelse i 5 sager vedrørende terrænregulering, hvilket har medført 3 afslag og 2 dispensationer. I sagerne, hvor der blev meddelt dispensation, var der tale om lovliggørelse. Her blev fordele og ulemper ved en fysisk lovliggørelse vurderet, herunder naboens gener.

Byplanudvalget kan vælge at ændre delegationen med den konsekvens, at forvaltningen vil forelægge alle sager vedrørende dispensationer fra lokalplaner til terrænregulering. Forvaltningen gør dog opmærksom på, at en forelæggelse for udvalget ikke ændrer på, at kommunen fortsat skal iagttage proportionalitetsprincippet. Det vil sige, at der skal meddeles de dispensationer, der er hensigtsmæssige i forhold til de konkrete projekter. En ændring af delegationen vil desuden medføre et øget tidsforbrug i forvaltningen og en forlængelse af sagsbehandlingstiden.

Strategisk ramme

Kommunen arbejder målrettet på at nedbringe sagsbehandlingstiden for byggesager. En ændring i delegationen vil indebære en længere sagsbehandlingstid, da politisk forlæggelse normalvis vil forlænge sagsbehandlingstiden med cirka halvanden måned.

Videre proces

Forvaltningen fortsætter med hidtidige praksis.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Besluttet, at udvalget forelægges dispensationsansøgninger til terrænregulering foreløbigt frem til 2024.

Punkt 4: Status for byggesagsbehandling (Orientering)

00.15.00-A00-61-18

Resume

Forvaltningen ønsker at orientere udvalget om sagsbehandlingstider for byggesagsbehandling. Forvaltningen vil fremadrettet orientere udvalget kvartalsvis.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Problemstilling

Kommunens byggesagsbehandlingstid er en vigtig parameter for både private som offentlige bygherrer, rådgivere, entreprenører, naboer til byggerier, borgere der klager over byggeri hos f.eks. naboer og mange flere. Forvaltningen vil derfor fremover orientere udvalget om udvalgte parametre på byggesagsbehandlingen, herunder byggesagsbehandlingstiden fire gange om året. Det endelige koncept er ikke færdigudarbejdet, jf. bl.a. nedenfor om data, hvorfor der til udvalget denne gang vedlægges få og helt overordnede data (bilag).

Kommunen er fortsat under pres på byggesagsområdet. Det går desværre udover den samlede sagsbehandlingstid. Kommunen har i øjeblikket cirka 150 byggeansøgninger, der afventer sagsbehandling. Særligt henover de sidste 3-4 måneder er antallet af sager, der afventer en sagsbehandler, steget. Det medfører, at kommunen ikke i øjeblikket kan holde den forventede sagsbehandlingstid på fem måneder. I en del sager vil sagsbehandlingstiden nærme sig otte måneder.

Der er mange grunde til at sagsbehandlingstiden er steget. Enkelte nævnes kort herefter.

Det er efter flere år lykkedes at besætte alle stillinger i byggesagsområdet, hvilket formodentlig også har kunnet aflæses i et faldende antal afventende sager i forårsmånederne. Desværre er der pt. flere langtids/deltids sygemeldte, og mere glædeligt også medarbejdere på/på vej på barsel, dette medfører færre ressourcer til sagsbehandling. Da markedet for byggesagsbehandlere samtidig er ophedet, er det ikke lykkedes, at skaffe vikar/konsulenttimer til opvejning heraf.

Der opleves pt. en meget udbredt brug af aktindsigter hvilket tager tid fra den almindelige sagsbehandling. Området har de seneste tre måneder haft cirka 100 aktindsigter. I samme periode sidste år var antallet cirka 50.

Kommunerne har fornylig overtaget arbejdet med evt. nødvendige tilladelse til udendørs camping, salgsområder. mv. Da det er en ny opgave, ofte med ansøgere der heller ikke har prøvet det før, tager disse sager en del tid både i vejledning om, der skal søges, og i egentlig sagsbehandling. Da mange arrangementer ligger i sommerhalvåret, har der indenfor de sidste måneder været brugt en del sagsbehandlingstid herpå.

Endelig har et par større sager, herunder med mange klager, taget en del tid i de sidste måneder, ligesom kommunens egen udvikling af f.eks. daginstitutioner og skoler, også pt. optager megen tid til forhåndsdialog.

Endvidere oplever forvaltningen en stigning i henvendelser vedrørende udfordringer med materialemangel, stigende priser, herunder på materialer, og manglende mulighed for at finde rådgivere eller entreprenører, i byggebranchen. Det er en udfordring for mange bygherrer, der kan medføre, at en del byggeprojekter må opgives eller udskydes. Da en

byggetilladelse kun er gældende i et år og bortfalder derefter, vil der skulle ansøges på ny, hvis byggeriet senere skal realiseres.

Løsninger

Forvaltningen vil gennemføre en række tiltag for at servicere borgerne bedre, effektivisere sagsbehandlingen og nedbringe sagsbehandlingstiden.

Forventningsafstemning med bygherrer

I det den aktuelle sagsbehandlingstid for en række bygherrer vil være 8 måneder, og ikke de hidtil udmeldte 5 måneder, vil forvaltningen opdatere den forventede sagsbehandlingstid på kommunens hjemmeside til 8 måneder, ændre den sagsbehandlingstid der meldes ud ved ansøgning til mellem 5 og 8 måneder (i det forvaltningen med de tiltag der gennemføres forventer, at der igen vil ske et fald i sagsbehandlingstiden), og desuden skrive til alle der pt. venter, at sagsbehandlingstiden desværre kan blive op mod 8 måneder, i stedet for de tidligere udmeldte 5 måneder.

Dette vil stille bygherrer bedre i forhold til planlægning af tidsplan for byggeriet. Desuden forventes tiltaget, at kunne skabe tid i forvaltningen til sagsbehandling, da der pt. bruges en del tid på at fortælle bygherrer, at vi desværre endnu ikke er nået til deres sag.

Afslutning eller berostillelse af byggesager

For at afsøge, om en række bygherrer ønsker at afslutte eller berostille deres ansøgning, f.eks. pga. stigende priser eller vanskeligheder med at finde håndværkere, vil forvaltningen skrive til alle der pt. afventer/har igangværende byggesagsbehandling, og høre om bygherre kunne være interesseret i, at afslutte byggesagen, og søge igen senere, eller stille byggesagen i bero, sådan at sagsbehandling genoptages til januar, april eller juli 2023. I den forbindelse vil forvaltningen ikke fremsende gebyr på den tid der måtte være medgået allerede.

Dette vil stille bygherre bedre i forhold til planlægning af tidsplan for byggeriet. Desuden forventes tiltaget, at kunne nedbringe den aktuelle sagsbehandlingstid, da en stor mængde af sager på den måde tages ud af ligningen for nuværende.

Identificering og opretning af tidspunkter/processer hvor kommunikationen med bygherre går skævt

Forvaltningen vil foretage borgerrejser for byggesager, under forudsætning af, at kommunalbestyrelsen bevilliger penge hertil. Den sag behandles på Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i september.

Borgerrejsen er en metode, hvor en borger skridt for skridt beskriver sin "rejse" gennem sagsforløbet. Metoden giver et nuanceret og systematisk indblik i den konkrete oplevede proces, set fra borgerens synspunkt.

Ved at identificere tidspunkter/processer hvor kommunikationen med bygherre går skævt, vil forvaltningen kunne ændre sin kommunikation/processen, således at bygherre oplever en bedre proces/service. Endvidere vil et antal tilbageløb i byggesagsbehandlingsprocessen forventeligt kunne undgås. Dette vil nedbringe sagsbehandlingstiden for den enkelte sag, men også frigive tid til den næste sag.

Konsulenthjælp til sagsbehandling, sygefravær og vikardækning

Forvaltningen vil igen afsøge markedet for kvalificeret konsulenthjælp på byggesagsområdet. Såfremt det lykkes at skaffe flere egnede konsulenttimer, vil dette kunne hjælpe til at nedbringe antallet af ventende byggesager. samtidig vil det naturligvis også belaste økonomien på området, men dette vil blive forsøgt indarbejdet i den samlede drift.

Forvaltningen vil have endnu mere fokus på tilbagevenden mv. ved sygdom.

Forvaltningen vil afsøge markedet for vikardækning ved eksempelvis barsel.

Indhentning og udstilling af data

Forvaltningen har pt. en udfordring med at styre på data i forhold til at se udviklingen i sagsbehandlingstider mv. Der er behov for at udvikle et ledelsesinformationssystem, der kan understøtte den daglige ledelse. Der er i den forbindelse opstartet et projekt, der skal se på, om det er muligt at koble data fra ESDH-systemet til et dashboard, der kan vise relevante ledelsesdata.

Strategisk ramme

Regeringen og KL indgik i december 2015 en aftale om fælles servicemål. Aftalen satte konkrete mål for kommunernes sagsbehandlingstid på miljøgodkendelser, byggesager, og husdyrgodkendelser. Lyngby-Taarbæk Kommune overholder ikke pt. servicemålene. Servicemålene er ikke juridisk bindende for kommunerne.

Videre proces

Jf. ovenfor vedr. løsninger.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Taget til efterretning.

Bilag

Statistik

Punkt 5: Engelsborgskolen, Genhusningsbygningen (Beslutning)

82.20.02-P20-1-20

Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. april 2022 en ny placering af bygning Za og Zb på arealet ved vejkrydset Engelsborgvej og Chr. X's Allé. Placeringen er et resultat af Byplanudvalgets beslutning den 9. februar 2022, hvor Byplanudvalget godkendte lokalplangrundlaget på Grønningen (skolens boldbaner) med den forudsætning, at forvaltningen skulle undersøge alternativer til placering på Grønningen.

Bygning Za opføres som en permanent bygning med 10 basislokaler, der iht. udbygningsplanen først anvendes til genhusning til udskolings-, derefter til mellemskole- og til sidst til indskolingsundervisning. Efter en mindre ombygning skal bygningen fungere som klub. Bygning Zb opføres som en midlertidig genhusningspavillon med 4 basislokaler og 2 faglokaler.

Med denne sag besluttet omfanget af henholdsvis bygning Za og pavillon Zb, bygningernes placering og arkitektur. I det anbefalede scenarie er det muligt at rumme klasser fra 24-28 børn per klasse samt to voksne, idet høje klassekvotienter medfører, at der ikke vil være grupperum.

Placeringen på arealet ved vejkrydset Engelsborgvej og Chr. X's Allé betyder, at der skal besluttet en genhusningsløsning af Fritids- og Ungdomsklubben Klub Baune, der indebærer placering af pavillon til klubgenhusning. Det medfører også nedrivning af tre kommunale villaer, herunder tab af lejeindtægt, opsigelse af to lejemål og genhusning af de pågældende lejere.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. orientering om effekten af anvendelse af udearealer grundet placering af nye bygninger tages til efterretning,
2. omfang svarende til scenarie A+ af genhusningsbygning (Za) og midlertidig pavillon (Zb) godkendes og finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på projektet,
3. overordnet placering af permanent genhusningsbygning (Za) og midlertidig pavillon (Zb) på hjørnet ved Engelsborgvej og Chr. X's Allé til genhusning af skoleaktiviteter godkendes,
4. de tre kommunale villaer beliggende på Chr. X's Allé 109, 111 og 113 nedrives finansieret af det afsatte rådighedsbeløb på projektet,
5. Fritids- og Ungdomsklubben Klub Baune beliggende på Chr. X's Allé 113 genhuses i midlertidig pavillon ved siden af nuværende billedkunstpavillon, og at det samlede lokaletildeling under genhusningsperioden til klubben godkendes,
6. lejemålet for udlejningsejendommen Chr. X's Allé 109 opsiges, og at de midlertidig boligplacerede flygtninge tilbydes anden boligplacering,
7. lejemålet for udlejningsejendommen Chr. X's Allé 111 opsiges, og at lejerne tilbydes en erstatningsbolig,
8. forvaltningen får hjemmel til at træffe beslutning om byggeprogram og udbudsstrategi for så vidt angår Kapacitetsudvidelsen af Engelsborgskolen,
9. forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til nedlæggelse af boligerne når konditionerne i Lov om Boligforhold §3 er opfyldt,
10. plangrundlag for ny lokalplan for genhusningsbygning (Za) og midlertidig pavillon (Zb) godkendes.

Problemstilling

Politisk godkendt udbygningsplan fra 2020

Kommunalbestyrelsen godkendte den 5. marts 2020 (sag 14) en etapeopdelte udbygningsplan til permanent kapacitetsudvidelse af Engelsborgskolen (bilag A). I etape 1 af udbygningsplanen var forudsat en genhusningsbygning på

1.440 m² til 36,2 mio.kr. med følgende funktioner; 14 basislokaler og et faglokale til fysik/kemi, alle på 63m². Følgende funktioner var ikke indeholdt; grupperum, lærerophold, teknik og garderober.

Vurdering af behov

Ved nærmere analyse og brugerinddragelse ændrede vurderingen af kvadratmeterbehovet på funktionerne sig, og de oprindeligt planlagte kvadratmeter viste sig ikke at være tilstrækkelige. For at imødekomme behovet for et ekstra faglokale til biologi/geografi samt øge kvadratmeterne på både basislokaler og de to faglokaler, blev bygningen øget med 500 m² (brutto) og i forbindelse med budgetforhandlingerne i juni 2021 blev bevilliget yderligere 10,0 mio. kr. til det øgede kvadratmeterbehov i genhusningsbygningen.

Ændrede forudsætninger

Den oprindeligt forudsatte kvadratmeterpris er grundet stigende efterspørgsel i byggebranchen og rekordhøje prisstigninger på byggematerialer som følge af blandt andet coronapandemien og krigen i Ukraine steget.

Øvrige brugerønsker

Den oprindelige sag forudsatte en genhusningsbygning uden grupperum, fællesarealer og lærerophold. Efterfølgende er fra skolens side fremsat et ønske om at udvide de oprindeligt godkendte funktioner med gruppearealer, fællesarealer og lærerophold, hvilket betyder et større udlæg end oprindeligt forudsat.

Ny placering af genhusningsbygning 2022

Som følge af Byplanudvalges beslutning i februar 2022 godkendte Kommunalbestyrelsen den 28. april 2022 (sag 21 beslutningspunkt 2) en ny placering af genhusningsbygningen på arealet ved vejkrydset Engelsborgvej og Chr. X's Allé. Som følge heraf skal der besluttes en løsning på tre kommunale ejendomme; herunder genhusning af Fritids- og Ungdomsklubben Klub Baune samt opsigelse og genhusning af beboere i de to resterende ejendomme.

Løsninger

Indstillingspunkt 1. Orientering om effekten af anvendelse af udearealer grundet placering af nye bygninger tages til efterretning (KFU)

Den godkendte udbygningsplan til permanent kapacitetsudvidelse af Engelsborgskolen indebærer en samlet udvidelse af skolens eksisterende bebyggede areal med ca.7.600 m². Som konsekvens heraf vil nogle udearealer blive anvendt til bebyggelse.

I forbindelse med placeringen af både den permanente bygning (Za) og den midlertidige pavillon (Zb) er arbejdet med løsninger, hvor skolens udearealer, herunder Grønningen (skolens boldbaner), bliver berørt mindst muligt. Konkret gøres det ved at de tre kommunale villaer beliggende på Chr. X's Allé 109, 111 og 113 foreslås nedrevet og arealerne i stedet anvendes til placering af bygninger genhusning. Som konsekvens heraf skal Klub Baune genhuses, hvilket foreslås i en pavillonløsning beliggende 'i bunden af' Grønningen ved siden af den eksisterende billedkunstpavillon. Pavillonløsningen er midlertidig, og pavillonen fjernes, når klubfunktionen flytter permanent til bygning Za.

Der etableres nye udearealer ved bygning Za og Zb ifm. opførelse af de to bygninger. Der gøres opmærksom på at skatebanen og dele af Grønningen eventuelt vil blive taget i brug til byggeplads, særligt under opførelsen af den ny udskolingsbygning (bygning Æ) og den ny multihal under udbygningsplanens etape 2.

Indstillingspunkt 2. Omfang svarende til scenarie A+ af genhusningsbygning (Za) og midlertidig pavillon (Zb) godkendes og finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på projektet (SKU,ØK)

Den godkendte udbygningsplan til permanent kapacitetsudvidelse af Engelsborgskolen indeholder følgende forudsætninger for genhusningsbygningen: genhusning på egen grund, ingen grupperum og ingen lærerophold samt i alt 14 basislokaler og et faglokale. Nærmere undersøgelser viste, at den oprindelige genhusningsbygning var underdimensioneret ift. størrelsen på basislokaler, og at der var behov for yderligere ét faglokale. Dette bevirkede et øget udlæg. Da behovet for etagemeter er større i genhusningsperioden end behovet for etagemeter til klubfacilitet, fordeles genhusningen på to bygninger; en permanent bygning (Za) og en midlertidig pavillon (Zb).

Za er et permanent byggeri indeholdende i alt 10 basislokaler. Bygningen anvendes i første omgang til genhusning af skoleaktiviteter. Genhusningen er planlagt i følgende rækkefølge; først udskoling, dernæst mellemtrin og til sidst indskoling, hvilket betyder at ingen elever vil få hele sin skolegang i genhusningsbygningen. Når hele ombygningen af skolen er afsluttet, vil bygningen, efter en mindre indvendig ombygning, overgå til permanent klubfunktion for Klub Baune.

Zb er en midlertidig pavillon bestående af 4 basislokaler og et naturfagsafsnit med et lokale til fysik/kemi og et lokale til geografi/biologi. Udbygningsplanen lægger op til at Zb fjernes, og at genhusningsbehovet reduceres. De to faglokaler nedlægges, når udskolingsbygningen (bygning Æ) står færdig. Dette betyder, at der ikke på sigt optages unødigt plads på udearealerne, og der ikke bygges mere end nødvendigt.

Forvaltningen har arbejdet med tre forskellige scenarier; scenarie A+, scenarie B og scenarie B-, hvor Za og Zb varierer i størrelse. Forvaltningen indstiller til scenarie A+ (bilag B), som har et samlet bruttoareal på ca. 2.100 m², fordelt på hhv. 1.250 m² i Za og 850 m² i Zb. Ved dette scenarie opfyldes de gældende krav, og de genhusede elever og lærere vil få samme eller lidt flere m² end i de nuværende lokaler. Scenariet er indarbejdet i kommunens budgetforslag, og der skal således ikke omfordeles midler fra andre anlægsprojekter til dette scenarie. For alternative scenarier, se bilag C.

I henhold til "Principper for skolebyggeri i Lyngby-Taarbæk Kommune" disponerer skoler i Lyngby-Taarbæk Kommune over et fast areal pr. klasse. Arealet omfatter klasselokale og supplerende læringsfaciliteter. Dette gælder for nybyggede klasselokaler. Ved renovering og i genhusningssituationen gælder følgende; i store klasselokaler indgår arealet til supplerende læringsfaciliteter som en del af selve klasselokalet, som eventuelt kan opdeles. I genhusningsbygningen ved scenarie A+ disponeres således med et stort klasselokale, som kan rumme 28 elever og 2 lærere/pædagoger.

Indstillingspunkt 3. Overordnet placering af permanent (Za) og midlertidig genhusning (Zb) på hjørnet ved Engelsborgvej og Chr. X's Allé godkendes (BY, SKU, ØK)

I overvejelserne omkring placering af Zb har nærheden til Za været en forudsætning. Således er der mulighed for eventuel sambrug af lokaler, og det er nemt for både elever og lærere at færdes mellem de to bygninger. Forvaltningen har udarbejdet tre forskellige mulige placeringer for den midlertidige pavillon Zb; Skatebane, kunstgræs boldbane og Chr. X's allé 109 (i stedet for den eksisterende villa).

Da Engelsborgskolen generelt er presset på udearealer, og både skatebanen og den lille boldbane indgår i skolens udearealer og anvendes både i frikvartererne og i klubsammenhænge om eftermiddagen, vurderes en placering på disse arealer ikke hensigtsmæssigt. Med en placering på kunstgræsboldbanen vil beboerne i de beskyttede boliger desuden kunne opleve indbliksgener. Med en placering af Zb på Chr. X's Allé 109 vil det være nødvendigt at inddrage en del af parkeringsarealet ved daginstitutionen Svanen. Forvaltningen har fået udarbejdet en parkeringsanalyse for det omkringliggende område, der viser at det er muligt at finde alternativ parkering i nærområdet. Forvaltningen indstiller derfor til, at placeringen af Zb på Chr. X's Allé 109 godkendes (bilag B). For alternative placeringer, se bilag C.

Indstillingspunkt 4. De tre kommunale villaer beliggende på Chr. X's Allé 109, 111 og 113 nedrives finansieret af det afsatte rådighedsrådsbeløb på projektet (ØK)

Med Kommunalbestyrelsens beslutning den 28. april 2022 (beslutningspunkt 2) om placering af genhusningsbygningen ved vejkrydset Engelsborgvej / Chr. X's Allé skal de tre villaer beliggende på Chr. 109, 111 og 113 nedrives, og de kommunale lejemål 109 og 111 skal nedlægges og lejerne genhuses.

Indstillingspunkt 5. Fritids- og ungdomsklubben Klub Baune beliggende på Chr. X's Allé 113 genhuses i midlertidig pavillon ved siden af nuværende billedkunstpavillon, og at den samlede lokaletildeling under genhusningsperioden til klubben godkendes (BY, SKU, ØK)

Med Kommunalbestyrelsens beslutning den 28. april 2022 (beslutningspunkt 2) om placering af genhusningsbygningen ved vejkrydset Engelsborgvej / Chr. X's allé skal der findes en genhusningsløsning for Klub Baune. I den forbindelse har forvaltningen undersøgt muligheden for at genhuse klubben i kommunale ejendomme i området, der tilgodeser en nærhed til skolen. Det har ikke været muligt at finde en ledig ejendom til formålet, hvorfor forvaltningen i stedet har undersøgt muligheden for en pavillonløsning på skolens matrikel. Dette medfører en ekstra udgift til leje/køb af pavilloner i hele udbygningsperioden, dvs. en periode på 9-10 år, samt flytteomkostninger.

Forvaltningen peger på en placering ved siden af billedkunstpavillonen på Grønningen (bilag B). Billedkunst fraflytter pavillonen, når den nuværende udskolingsbygning er ombygget til fagcenter som en del af etape 1. Det er hensigten at nuværende klubfunktioner, der har til huse i den eksisterende pavillon ved siden af badmintonhallen, genhuses midlertidigt i billedkunstpavillonen i forbindelse med den kommende udbygning af udskolingsbygning (bygning Æ). For alternative placeringer, se bilag C.

Med en placering ved siden af billedkunstpavillonen vil der kunne skabes et samlet klubmiljø i nærhed af de resterende klubfaciliteter, herunder udeværksteder og klubfunktionerne inde i Engelsborghallen, som vil kunne tilgås syd for Engelsborghallen. Placeringen vil optage en mindre del af Grønningen, som til gengæld aktiveres i eftermiddagstimerne efter skoletid. Pavillonløsningen for klubben er midlertidig, og begge pavilloner fjernes, når klubfunktionen flytter permanent til bygning Za.

Indstillingspunkt 6. Lejemålet for udlejningsejendommen Chr. X's Allé 109 opsiges, og at de midlertidig boligplacerede flygtninge tilbydes anden boligplacering (ØK)

Chr. X's Allé 109 benyttes til midlertidig boligplacering af flygtninge, og der skal findes en anden lokation til disse. Det undersøges om de midlertidigt boligplacerede flygtninge kan rummes inden for de nuværende indkvarteringer, såfremt dette ikke er muligt, vender forvaltningen tilbage med særskilt sag herom.

Indstillingspunkt 7. Lejemålet for udlejningsejendommen Chr. X's Allé 111 opsiges, og at lejerne tilbydes en erstatningsbolig (ØK)

Chr. X's Allé 111 er udlejet på almindelige lejevilkår, hvorfor kommunen som udlejer ikke har mulighed for at opsiges lejemålet, medmindre der foreligger en nedrivningstilladelse af boligen. Lejer skal, når tilladelsen forligger gives 3 måneders opsigelsesvarsel med tilbud om erstatningsbolig. Ejendomskontoret har været i dialog med lejer, som godt kunne være interesseret i at blive genhuset i nærområdet i en lejlighed med have/stor altan. Kommunens Borgerservice er adviseret om sagen og vil via anvisningsretten til de almene boligafdelinger i kommunen, give besked, såfremt en bolig, der opfylder kriterierne skulle blive ledig. Første sal er p.t. ledigt og genudlejes ikke grundet nærværende sag.

Indstillingspunkt 8. Forvaltningen får hjemmel til at træffe beslutning om byggeprogram og udbudsstrategi for så vidt angår Kapacitetsudvidelsen af Engelsborgskolen (ØK)

Forvaltningen søger generelt at imødegå en række kendte forsinkende faktorer i de store anlægsprojekter. Det drejer sig bl.a. om løbende at håndtere eksterne og interne risici i anlægsprojekter, optimere beslutningsprocesser og vurdere måden hvorpå markedet tilgås via udbudsstrategi. Aktuelt er der særligt fokus på markedets ressourceknaphed og kommunens beslutningshastighed.

Udfordringer med beslutningsprocesser handler fx om styringsregler med tidskrævende stop ved mange faseovergange qua ressourcetung detailstyring, kontrol, beslutningsgange og dokumentation, beslutningsprocesser med tilbageløb samt tidskrævende beskrivelser af kvalitetsniveau for byggeri.

Udfordringer med at indgå i markedet handler primært om at få fastlagt en udbudsstrategi agilt for et komplekst program for at fremme momentum.

Der indstilles derfor til en justering af anlægsstyringsreglerne med politisk stillingtagen i færre faser, uddelegering af beslutningskompetence til forvaltningen samt delegering af kompetence om udbudsstrategi til forvaltningen.

Indstillingspunkt 9. Forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til nedlæggelse af boligerne når conditionerne i Lov om Boligforhold §3 er opfyldt (BY)

For at kunne nedlægge en bolig, skal der meddeles tilladelse efter Lov om Boligforhold. Der kan gives tilladelse til, at en bolig nedlægges, for eksempel ved nedrivning, selv om boligen ikke er ledig. Når der er givet en nedrivningstilladelse, vil lejemålet kunne opsiges efter lejelovens § 171.

Indstillingspunkt 10. Plangrundlag for ny lokalplan for genhusningsbygning (Za) og midlertidig pavillon (Zb) godkendes (BY)

Den nøjagtige placering af bygning Za og Zb ligger delvist udenfor byggefelt i eksisterende lokalplan 230. Den gældende lokalplan rummer mulighed for at opføre 1500 m² indenfor byggefeltet. Uagtet hvilket af de tre scenarier der beslutes, vil den gældende byggerummelighed ikke være tilstrækkelig. Da bygning Za får en blivende funktion som klub efter genhusning, er det oplagt at skabe et arkitektonisk slægtskab med skolebygningerne nord for Engelsborgvej, snarere end at følge gældende lokalplans bestemmelser om byggeriets fremtræden (grålige fibercement plader, ensidig taghældning, koksgrå aluminiumsvinduer). Med henblik på at kunne muliggøre opførelsen af genhusningsbygningerne fremlægges derfor et grundlag for en ny lokalplan (bilag D).

Anvendelse: Offentlig formål, skole, uddannelse, idræt og institutioner med tilhørende friarealer.

Vej, sti og parkeringsforhold: Vej og stiadgang videreføres fra lokalplan 230. Cykelparkering etableres mellem de Za og Zb. Der etableres ikke yderligere parkering, da antallet af elever og personale på skolen ikke øges som følge af byggerierne i etape 1.

Bebyggelsens omfang og placering: Bebyggelserne i scenarie A+ omfatter ½s to bygninger i to etager; permanent bygning (Za) på 1.250m² og en midlertidig bygning (Zb) på 850 m², som vil være fjernet, når kapacitetsudvidelsen af Engelsborgskolen er tilendebragt. Bygning Za placeres på hjørnet mellem Engelsborgvej og Chr. X's allé, og begge bygninger placeres parallelt med Chr. X's allé.

Bebyggelsens ydre fremtræden: Det overordnede princip for udformningen og placeringen af bygning Za er at bygge videre på Engelsborgskolens pavillonstruktur uden at diktere de fremtidige etapers udformning og formsprog. Bygningens

arkitektoniske udtryk, materiale- og farvevalg vil underordne sig Engelsborgskolens nuværende arkitektur. I henhold til sag forelagt Kommunalbestyrelsens den 28. april 2022 foreslås bygning Za udformet med et sadeltag i tegl, og facaderne beklædt med gule teglsten. Dermed får bygningen et slægtskab med de omkringliggende bygninger - både de eksisterende, gule skolebygninger nord for Engelsborgvej og de engelske rækkehuse på den anden side af Chr. X's Allé. Inspireret af de engelske rækkehuses loggiaer og tilbagetrukne hoveddøre, arbejdes der i bygning Za med tilbagetrækninger og relief i murværket. Relieffet bruges til at bryde bygningens skala ned og give facaderne dybde og karakter. Bygning Zb er en midlertidig pavillon, der bør have en mindre bemærkelsesvis arkitektur, og foreslås konkret beklædt med mørk eller lys pladebeklædning og opført med fladt tag.

Ubebyggede arealer: I forhold til gaderummet vil det være de landskabelige elementer fremfor bygningen, som markerer hjørnet af Chr. X's Allé og Engelsborgvej, og bygning Za vil underordne sig den grønne kulisser. Ved vejkrydset vil der være markant beplantning som f.eks. Lind. Udearealer mod Chr. X's Allé foreslås afgrænset af hæk og høje vejtræer af samme type som på nordøstsiden i plantebed mellem fortov og kørebane. Placering af beplantning vil understrege hovedadgangen til bygning Za. I skellet til beskyttede boliger mod syd plantes hæk. Ud for hvert klasserum mod nordøst kan der ved hjælp af hække eller andre landskabs-elementer, dannes mindre uderum ved klasselokalerne, og en fast belægning etableres på arealerne nærmest facaderne. Det ny udeareal på sydvestsiden af bygning Za foreslås indrettet som et åbent opholdsareal med mulighed for at afgrænse mindre zoner ud for klasselokalerne. På den faste belægning afmærkes til forskellig leg/læring, og der suppleres evt. med legeredskaber, mens indskolingen bruger bygning Za. Der møbleres med borde/bænkesæt.

Det forventes at den lille boldbane ved de beskyttede boliger vil være i funktion, om ikke i hele byggeperioden, så dog efter etape 2. På samme måde forventes det at skatebanen kommer i brug til byggeplads under udførelsen af både genhusningsbygningen og udskolingsbygningen, hvorefter den vil overgå til udearealer for genhusningen og senere for klubfunktionen.

Kommunikation/høring/(borger)inddragelse

Repræsentanter fra skole og klub inddrages løbende, og de tre scenarier samt placeringen af Za og Zb og genhusningsplan for klubben er forelagt både skole og klub med henblik på at få deres perspektiv på de forskellige scenarier. Skolebestyrelsen orienteres efter behov, og i forbindelse med denne sag blev skolebestyrelsen den 11. august inviteret til et temamøde med formandskaber for SKU, KFU og BY, hvor overstående blev præsenteret. Præsentationen er vedlagt som bilag E.

Forvaltningen har den 24. august 2022 modtaget høringssvar fra Skolebestyrelsen og MED-udvalget (bilag F). Forvaltningen har særligt bedt om høringssvar til følgende;

- Placering af bygningerne Za og Zb,
- Omfang og overordnet disponering af bygningerne Za og Zb
- Genhusningsplan for Fritids- og Ungdomsklubben Klub Baune

Forvaltningens sammenfatning er vedlagt som bilag G. Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af forslaget til placering og omfang af Za og Zb eller til genhusningsplan for Klub Baune.

Foreninger, der benytter hhv. multihallen og badmintonhallen, vil blive inddraget i forbindelse med etape 2. Brugerinddragelse for etape 2 påbegyndes efter indgåelse af kontrakt med bygherrerådgiver, hvilket forventeligt er ultimo 2022.

Strategisk ramme

Med udgangspunkt i kommunens "Principper for de kommunale ejendomme" bliver der kun opført det antal permanente etagemeter, der er behov for på lang sigt. Øvrig kapacitet etableres som midlertidige pavilloner.

Videre proces

Efter politisk godkendelse vil forvaltningen udarbejde byggeprogram af det valgte scenarie med henblik på EU-udbud i totalentreprise.

Med udgangspunkt i plangrundlaget udarbejdes et lokalplansforslag, der sendes i offentlig høring.

De følgende etaper af kapacitetsudvidelse fastlægges gennem en projektkonkurrence, der kan danne grundlag for en ny lokalplan for skolens arealer såvel nord for som syd for Engelsborgvej, herunder parkering og LAR-løsninger.

Økonomi

Sagen har i sig selv ingen bevillingsmæssige ændringer. Såfremt forvaltningens forslag godkendes, vil forvaltningen på et senere tidspunkt vende tilbage med en sag, der både indeholder anlægsbevilling, idet der skal gives anlægsbevilling til bl.a. nedrivning, som er en udvidelse af formålet til det oprindelige afsatte rådighedsbeløb, og samtidig håndterer den afledte driftsøkonomi jf. nedenfor.

Anlægsøkonomi

Oprindeligt udgjorde budgettet til Etape 1 ca. 68 mio. kr. i 2020. I 2021 blev det løftet med 10,6 mio. kr. som følge af øget dimensionering af byggeriet - jf. bygningsreglementet. I 2022 udgjorde det samlede budget således 81,7 mio. kr. i 2022 pris og lønniveau. Ved genberegning af økonomien i foråret 2022 frem mod budgetproces 2023-2026 viste det sig, at kvadratmeterpriserne for byggeri og renovering var steget betydeligt - herunder også priserne på pavilloner. Samlet var vurderingen, at udgiften til Etape 1 (inkl. renovering af bygning A-H) var øget med i alt ca. 25 mio. kr. De 25 mio. kr. blev indarbejdet i budgetforslag 2023-2026 i forbindelse med kommunalbestyrelsens behandling af revideret anlægsprogram den 22. juni 2022.

Budget til Etape 1 udgør herefter i alt ca. 106,7 mio. kr. (2022 pris og lønniveau). Budgettet svarer til scenarie A+ og dækker over:

- Opførelse af Bygning Za: 47,0 mio. kr. inkl. nedrivning af tre villaer. (jf. samme entrepriseudbud)
- Midlertidig pavillon Zb: 15,8 mio. kr. inkl. lejeudgifter.
- Genhusningspavillon Klub: 4,4 mio. kr. inkl. lejeudgifter.
- Renovering af Bygningerne A og H: 39,5 mio. kr.

Udgiften til gennemførelse af Scenarie A+ er baseret på vurdering fra NIRAS pr. 20.05.2022. NIRAS har efterfølgende fremsendt lettere ændrede scenarier efter aftale med forvaltningen.

Såfremt Scenarie B- eller Scenarie B (der indbefatter flere m² for både Za og Zb) ønskes gennemført, vil budgettet til Engelsborgskolens Etape 1 skulle øges i størrelsesordenen ca. 8,3 mio. kr. for Scenarie B- og ca. 14,2 mio. kr. for Scenarie B.

Driftsøkonomi

Det forudsættes umiddelbart, at den sparede daglige drift i forbindelse med renovering af bygningerne A og H samt sparet drift vedrørende nedrivning af Chr. X's Allé 113 vil kunne dække driftsudgifterne til de midlertidige pavilloner. Når de præcise datoer for nedlukning af bygninger kendes, vender forvaltningen tilbage med en sag om de eventuelle driftøkonomiske konsekvenser. Bygning Za er færdigbygget medio 2025 og overgår til klubdrift i 2030. I den forbindelse

vil der skulle tages stilling til, om de sparede driftsudgifter fra den nuværende klub lokalitet (Chr. X's Allé 113) er tilstrækkelige til at drifte den nye klublokalitet. Driftsudgifterne vedrører følgende:

Nedrivning af Chr. X's Allé 109-111-113

Efter planen bliver bygningerne nedrevet medio 2024 idet aftale med entreprenør indgås i 2023.

Ejendommen Chr. X's Allé 109

Lejelovent finder ikke anvendelse i forhold til de midlertidig boligplacerede flygtninge i nr. 109, hvorfor disse alene skal adviseres om anden boligplacering. Det undersøges hvorvidt de midlertidig boligplacerede flygtninge i nr. 109 kan rummes inden for nuværende indkvarteringer. Såfremt det ikke er en mulighed vender forvaltningen tilbage med en sag herom. Der må desuden forventes flytteomkostninger i forbindelse med genhusning.

Ejendommen Chr. X's Allé 111

Nuværende lejer i nr. 111 vil kunne opsiges med 3 måneders varsel, når der foreligger en nedrivningstilladelse. Lejer af Chr. X's Allé 111 skal via boliganvisningen i Borgerservice have tilbudt en erstatningsbolig i kommunen. Lejer har jf. lovgivningen på området krav på at få dækket flytteomkostninger. Beslutes det at ejendomme skal nedrives vil forvaltningen efterfølgende søge om tilladelse hertil samt orientere lejer herom.

Den budgetterede nettoglejendeindtægt på de to udlejningsejendomme udgør 37.000 kr. årligt og forvaltningen vender tilbage med en sag, der håndterer den afledte drift og evt. tomgangsudgifter, når de præcise datoer for nedlukning af bygninger kendes.

Ejendommen Chr. X's Allé 113

Ejendommen anvendes af Fritidsklubben Baune. Det årlige driftsbudget udgør 0,131 mio. kr. Driftsbudgettet overføres til driftsudgifter vedrørende den midlertidige genhusningspavillon - efterfølgende til klubbens permanente placering i bygning Za.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Kultur- og Fritidsudvalget fsva. indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget fsva. indstillingspunkt 3, 5 og 9-10.

Skoleudvalget fsva. indstillingspunkt 2-3 og 5.

Økonomiudvalget fsva. indstillingspunkt 2-8.

Beslutning

Skoleudvalget, den 21. september 2022

Ad 2-3) Anbefalet.

Ad 5) Anbefalet.

Kultur- og Fritidsudvalget 21. september 2022
Ad 1) Taget til efterretning.

Charlotte Shafer (C) var fraværende.

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Ad 3) Anbefalet.

Afstemning om ad 5):

For stemte: 6 (C (3), A (1), F (1), B (1))

Imod stemte: 1 (D)

Hermed ad 5 anbefalet.

Nye Borgerlige stemmer imod) Grønningen skal bevares og holdes fri fra byggeri. Det er oplagt, at løse udfordringen ved at kigge på den eksisterende bygningsmasse i Lyngby Vest. Jeg foreslår, at der kigges nærmere på mulighederne for at inddrage de kommunale bygninger og erhvervslejemål, der findes i området.

Ad 9) Godkendt.

Ad 10) Godkendt, idet der frem mod forelæggelse af lokalplanforslag arbejdes på hvordan røde elementer, med reference til de engelske rækkehuse, kan indtænkes i facaden på bygningen Za.

Udvalget ser gerne, at muligheden for anvendelse af genbrugssten i facaden afsøges.

Bilag

Oversigtskort

Bilag A Udbygningsplan til permanent kapacitetsudvidelse

Bilag B Indstillede løsninger

Bilag C Alternative scenarier

Bilag E Præsentation for skolebestyrelse 11.08.2022

Bilag F Høringssvar vedr. permanent kapacitetsudvidelse på Engelsborgskolen

Bilag D Lokalplangrundlag for Za og Zb

Bilag G Forvaltningens kommentarer til høringssvar

Punkt 6: Høringssvar fra indhentning af ideer til kommuneplanændring for Hollandsvej 7 (Beslutning)

01.02.05-P16-5-22

Resume

Der har været foretaget indhentning af ideer og forslag til kommuneplantillæg i forbindelse med projektet om padeltennishal ved Hollandsvej 7. Der er indkommet 117 høringssvar herunder 103 underskrevet med NemID. Der er en del bekymring omkring projektets omfang, særligt om lysforhold på naboejendom, hvorfor forvaltningen indstiller, at der forud for udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan skal foreligge dokumentation herom fra bygherres side med det sigte evt. at tilpasse projektet yderligere.

Indstilling

Forvaltningen foreslår,

1. at det på baggrund af høringssvarene besluttes, om der skal arbejdes videre med henblik på ny kommuneplanramme og lokalplan, der kan realisere et padelprojekt på ejendommen,
2. at såfremt det besluttes at arbejde videre med projektet, meddeles bygherre, at der skal foreligge dokumentation for passende dagslysforhold for naboejendommene inden der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan.

Problemstilling

Gældende kommuneplanramme (2.1.81 - Lyacvej) har anvendelsen "boligområde", med den specifikke anvendelse "etageboligbebyggelse". En opførelse af en padeltennishal vil blive betragtet som et fritidsformål (offentligt formål, der dog i dette tilfælde har en vis karakter af erhvervsformål) og projektet er dermed ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme. En erhverver af en ejendom inden for denne kommuneplanramme vil derfor kun kunne have en berettiget forventning om realisering af boligprojekter, evt. suppleret med mindre liberale erhverv. Desuden er der tinglyst på ejendommen en servitut som begrænser byggemuligheden til ét en-familiehus med tilhørende værksted (værksted ikke over 118 m²). Servituten vil kunne aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af en ny lokalplan på området (subsidiært fortrænges servituten automatisk af den nye lokalplan jf. pl § 18).

Der er i perioden 23. maj – 19. juni 2022 foretaget indhentning af ideer og forslag til kommuneplantillæg 2/2021 – Hollandsvej i forbindelse med projektet om padeltennishal ved Hollandsvej 7. Der er indkommet 117 høringssvar fra borgere samt Danmarks Naturfredningsforening, Bygningskultur Foreningen og et høringssvar fra statslig myndighed (bilag). Af de 117 høringssvar fra borgere er de 103 underskrivere (bekræftet med NemId) på samme høringssvar. Disse er fra naboliggende ejerforeninger.

Resume af høringssvar

Forvaltningen har udarbejdet et notat (bilag) med resume af høringssvar med tilhørende kommentarer fra forvaltningen.

Et par enkelte høringssvar er positive over udsigten til flere faciliteter til sportsgrenen padeltennis.

Generelt er der modstand mod projektets placering og omfang (bilag). Kritikpunkterne går især på lysdæmpningen for lejlighederne i stue og 1. sal i nabobebyggelsen mod syd, nærheden til skel i kombination med højden på byggeriet og manglen på friarealer. Der udtrykkes desuden bekymring omkring øget trafik og dermed støj, og at p-behovet ikke er tilstrækkeligt dækket på egen grund via p-kælderens, og at der derved vil ske parkering på nabogrunde/i kvarteret. Flere borgere frygter at projektet vil medføre væsentlige økonomiske konsekvenser for vurderingen af deres ejendomme/lejligheder.

Indkomne forslag til alternative anvendelser af grunden er: Grønt areal, byhave eller parkeringspladser. Udendørs boldbaner, legeplads eller udendørs motionscenter.

Flere henviser til at ejer/developer ikke bør have en berettiget forventning om ændret kommuneplanramme for ejendommen, da de planlægningsmæssige forhold har været kendt på forhånd.

Historik

Byplanudvalget har 9. juni 2021 afvist et projekt fra grundejer om at udvide eksisterende boligbebyggelse med bl.a. en ekstra etage. Byplanudvalget foreslog, at kommuneplanrammen i forbindelse med næstkommende kommuneplanrevision, ændres, så rammen vil tillade byggeri i max. 3,5 etage.

Løsninger

Flere af de forhold som der peges på fra høringssvarene bør undersøges nærmere i en miljøscreening/-vurdering såfremt projektet kommer til lokalplan. Det drejer sig særligt om forhold om lyd dæmpning i nabobebyggelse, konsekvenser for det grønne, og trafik (herunder støj) og parkeringsbelastning af naboområdet.

Forvaltningen foreslår, at bygherre inden udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, som minimum skal dokumentere at der for naboejendommene gælder, at bygningsreglementets regler om dagslyskrav kan overholdes eller at dagslysforskel ikke forringes væsentligt som følge af projektet.

Kommuneplan 2021 indeholder ikke generelle p-normer for idrætshaller.

Strategisk ramme

To strategiske hensyn står over for hinanden: Ønske om flere idrætsanlæg (Idræts- og Bevægelsesstrategi, maj 2019) og hvordan der i forbindelse med erhvervsbebyggelser i boligområder skal sikres tilstrækkelige friarealer og grønt så det kan fremstå som en del af det omkringliggende boligområde (Kommuneplan 2021).

Videre proces

Hvis kommunalbestyrelsen vælger, at der skal arbejdes videre med kommuneplantillæg og lokalplan der muliggør et padeltennis anlæg på ejendommen, vil udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan (herunder miljøscreening/-vurdering) igangsættes såfremt dokumentation for lysforhold på naboejendomme foreligger. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan vil blive forelagt kommunalbestyrelsen, og herefter sendt i offentlig høring, før endelig vedtagelse.

Hvis kommunalbestyrelsen vælger, på baggrund af høringssvarene, at der ikke skal arbejdes videre med et padeltennis anlæg på ejendommen, vil dette blive meddelt ansøger. Den tidligere besluttede ændring af kommuneplanrammen (max. 3,5 etager) vil blive indarbejdet i næstkommende generelle kommuneplanrevision.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Afstemning om forslag om, at der arbejdes videre med henblik på ny kommuneplanramme og lokalplan.

For stemte: 4 (C (3), F (1))

Imod stemte: 2 (A (1), D (1))

Anbefalet, at der arbejdes videre med henblik på ny kommuneplanramme og lokalplan, der kan realisere et padelprojekt på ejendommen.

A og D) Stemmer imod: Vi vurderer fortsat, at projektet er alt for stort og vil være til stor gene for naboerne.

Afstemning om ad 2)

For stemte: 4 (C (3), F (1))

Imod stemte: 2 (A (1), D (1))

Ad 2) Anbefalet.

A og D stemmer imod, da vi principielt mener, at der ikke bør arbejdes videre med projektet.

B tager forbehold.

Bilag

Høringssvar samlet

Høringsnotat

Illustration padelhal

Oversigtskort

Punkt 7: Furesøvej 7 - Udstykning (Orientering)

02.00.00-P21-112-22

Resume

Byplanudvalget afviste den 1. december 2021 og den 15. juni 2022 at dispensere fra lokalplan 195 i forhold til henholdsvis grundstørrelser og afstand til naboskel. Ejer har på den baggrund revideret sin ansøgning. Det reviderede udstykningsforslag vurderes at overholde lokalplanens og Bygningsreglementets bestemmelser. Naboer har fået tilsendt den reviderede ansøgning til orientering, hvilket har medført indsigelser. Da sagen har haft politisk bevågenhed og tidligere er politisk behandlet forelægges forvaltningens påtænkte afgørelse til orientering.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen om påtænkt godkendelse af udstykning tages til efterretning.

Problemstilling

Byplanudvalget har den 1. december 2021 (pkt. 11) afvist at meddele dispensation fra lokalplanens regler om minimumsgrundstørrelser (§ 4.1) og den 15. juni 2022 (pkt. 4) afvist at meddele dispensation fra lokalplanens regler om afstand til naboskel for ejendomme afgrænset fra Furesøen (§ 6.1.3).

På den baggrund ansøges der nu om, at udstykke ejendommen i tre ejendomme (bilag) på henholdsvis 1.532 m² (parcel 1), 1314 m² (parcel 2) og 900 m² (parcel 3) (bilag). Der nedrives ca. 10 m² mere af eksisterende enfamiliehus end i forbindelse med ansøgning behandlet den 15. juni 2022. Derudover er nogle af de matrikulære skel flyttet. Ansøger oplyser, at de tre parceller opfylder lokalplanens krav til minimumsgrundstørrelser, afstande til naboskel samt lokalplanens øvrige bestemmelser.

Som i den tidligere fremlagte sag (15. juni 2022) etableres to parallelle koteletben som adgangsvej til henholdsvis parcel 1 og parcel 2. Der tinglyses deklaration på parcellerne - også på parcel 3 - som blandt andet afskærer parcellerne fra at færdes på hinandens ejendomme, men giver redningskøretøjer mulighed for at anvende begge koteletben samt del af det sydvestlige hjørne af parcel 3 som adgang og til parkering/udstigningsareal. Forvaltningen vurderede i den tidligere fremlagte sag, at dette ikke medførte behov for dispensation fra lokalplanen.

Drivhus, carport og ca. 36 m² af eksisterende enfamiliehus nedrives.

Ejendommen Furesøvej 7 har et grundareal på 3.747 m², og eksisterende enfamiliehus på ejendommen har et etageareal på 254 m². Derudover er der opført drivhus, carport og to udhuse på ejendommen. Ejendommen er beliggende i delområde 7 i lokalplan 195.

Naboejendommene Furesøvej 5A, 5B, 9 og 17A samt områdets grundejerforening (Virum Grundejerforening) er blevet orienteret om ansøgningen henset til historikken omkring udstykning af ejendommen. Der er ikke tale om naboorientering efter planloven eller partshøring efter forvaltningsloven. Der er indkommet fælles indsigelse fra Furesøvej 9 og 17A samt fra en gruppe grundejere, som ikke var omfattet af den udsendte orientering. Indsigelsen fra Furesøvej 9/17A henviser til indsigelse fremsendt til sag behandlet den 15. juni 2022, og denne er derfor bilagt. Ejer af Furesøvej 9 har derudover fremsendt en særskilt indsigelse. Indsigelserne er samlet i ét bilag (bilag). Ejere af Furesøvej 7 er partshørt og har fremsendt kommentarer (bilag).

Resumé af indsigelserne i forhold til bestemmelserne i lokalplan 195, ejers parthørings svar og forvaltningens bemærkninger er samlet i et notat (bilag).

Indsigelserne går blandt andet på, at indsigerne finder, at den ansøgte udstykning kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser om minimumsgrundstørrelser på 1.200 m²/900 m² (§ 4.1) samt medfører, at der afkastes vejbyggelinjer på 5 m (§ 6.1.2). Indsigelser og partshøringssvar i forhold til lokalplanens § 4.1 herunder § 6.1.2 uddybes nedenfor. Øvrige indsigelser og bemærkninger i forhold til lokalplanen er gennemgået og kommenteret i notatet.

Indsigerne mener, at de to parallelle koteletben tilhørende parcel 1 og 2 samt areal i sydvestligt hjørne af parcel 3 skal betragtes som vejareal (privat fællesvej), fordi koteletbenene vil fremstå og fungere som et samlet og befæstet vejareal, da de ikke er indbyrdes fysisk adskilt. De tinglyste deklARATIONER vil ifølge indsigerne ikke hjemle forbud mod færdsel på koteletben, som ikke tilhører matriklen.

Indsigerne mener derfor, at koteletbenene og areal i sydvestligt hjørne af parcel 3 ikke kan medregnes i grundstørrelsen, da lokalplanen forudsætter, at sådanne arealer kun må give adgang til én matrikel. Parcel 2 og 3's grundstørrelser kan derfor ikke overholde minimumgrundstørrelserne fastsat i § 4.1.

Derudover mener indsigerne, at når der er tale om vejareal, så vil § 6.1.2 medføre, at der afkastes 5 m vejbyggelinje fra koteletbenene ind over Furesøvej 5B og parcel 3, som medfører, at byggefeltet på parcel 3 bliver mindre end angivet i ansøgningen, og at byggemulighederne på Furesøvej 5B bliver begrænset i fremtiden.

Ejer har efterfølgende i partshøringssvar blandt andet anført, at hverken koteletbenene (enkeltvis eller i kombination) eller areal i sydvestligt hjørne af parcel 3 udgør en privat fællesvej, idet der ikke foreligger en vejret, og dermed ikke er et grundlag for kommunen for at administrere koteletbenene som en privat fællesvej.

Ejer påpeger, at det følger af både privatvejsloven, Vejdirektoratets notat af den 26. april 2022 (bilag), Vejdirektoratets faste praksis og dagsordenspunktet af den 15. juni 2022, hvor kommunen anfører, at kommunen ikke kan administrere de to koteletben som ét samlet færdselsareal i form af en privat fællesvej, idet der ikke ses at være indgået aftaler om vejret.

Løsninger

Udstykning

Forvaltningen finder, at det ansøgte udstykning overholder lokalplanens og Bygningsreglementets bestemmelser. Forvaltningen er således uenig med indsigerne om, at det ansøgte strider mod lokalplanens intentioner og kræver dispensation fra lokalplanens § 4.1 om minimumsgrundstørrelser.

Endelig er det forvaltningens og Hortens opfattelse, at det med formuleringerne i lokalplanens § 4.1 er forudsat, at der kan ske udstykning af Furesøvej 7 i tre ejendomme. Dette understøttes af, at ejendommen, på kortbilag 4E i lokalplanen, kun delvist er udlagt med afgrænsning mod Furesøen, idet en del af ejendommen (mod Furesøen) er konkret undtaget kravet om mindste grundstørrelse eksklusivt vejareal på 1.200 m².

Da den ansøgte udstykning vurderes at overholde lokalplanens og Bygningsreglementets bestemmelser, vil den eneste mulighed for at forhindre den ansøgte udstykning være at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Koteletben

Vejdirektoratet har i udtalelse af 26. april 2022 anført, at det som udgangspunkt kun er udlæg, som kommunalbestyrelsen har godkendt eller som er fastlagt på andet offentligretligt grundlag, der kan administreres som privat fællesvej.

Direktoratet har ikke grundlag for at antage, at de to koteletben, som i marken ligger på hver sin ejendom ved siden af hinanden, men uden fysisk adskillelse, kan administreres som en privat fællesvej. Endvidere vurderer direktoratet, at et redningskøretøj i ulykkeshændelser eller lignende, vil kunne anvende de to koteletben som adgang uanset færdselsarealet retlige status.

På den baggrund vurderer forvaltningen ligesom i den tidligere sag af den 15. juni 2022, at de to koteletben ikke udgør ét samlet færdselsareal i form af en privat fællesvej, idet der ikke ses at være indgået aftaler om vejret. Derudover vurderer forvaltningen, at redningskøretøjers ret til at færdes ikke kan anses som en vejret, der kan føre til, at der er tale om en privat fællesvej.

Forvaltningen vurderer ligesom i den tidligere sag, at koteletben tilhørende parcel 1 og 2 samt areal i sydvestligt hjørne af parcel 3 kan medregnes i parcellernes grundstørrelser, og at § 6.1.2 om vejbyggelinjer ikke er aktuel i forhold til den ansøgte udstykning.

Øvrige oplysninger

Det skal oplyses, at kommunen samtidigt med den beskrevne udstykningsansøgning (delvis nedrivning) har modtaget ansøgning om udstykning af ejendommen i tre ejendomme på baggrund af fuld nedrivning af ejendommens bygninger (fuld nedrivning). Ansøger har på den baggrund valgt, at kommunen skal behandle den beskrevne udstykningsansøgning (delvis nedrivning) først.

Strategisk ramme

Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

Videre proces

Forvaltningen vil fortsætte sagsbehandlingen med henblik på udstykning af ejendommen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Taget til efterretning.

Bilag

Udstykningsforslag

Ansøgning

Samlet indsigelser

Partshøringssvar fra ejer af Furesøvej 7

Notat - forvaltningens bemærkninger

Vejdirektoratets notat 26 april 2022

Oversigtskort

Punkt 8: Fremtidig praksis vedrørende hegning i Taarbæk (Drøftelse)

02.00.00-G01-1-22

Resume

Byplanudvalget besluttede den 16. marts 2022, på baggrund af en anmodningssag, at de ønskede en sag forelagt til drøftelse om lokalplan for hegn i Taarbæk. Med sagen lægges der derfor op til en drøftelse af forvaltningens praksis og tolkning af bestemmelse om hegn i "Lokalplan 290 - For den centrale del af Taarbæk".

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningens praksis og tolkning af bestemmelse om hegn i den centrale del af Taarbæk drøftes.

Problemstilling

Forvaltningen har en verserende sag vedrørende hegning inden for lokalplan 290. Sagen er opstået efter henvendelse fra ejer af Skovvej 1 i Taarbæk, hvor forvaltningen i en verserende sag har krævet et etableret hegn ændret i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse. Ejer stiller spørgsmålstejn ved forvaltningens tolkning af lokalplanens bestemmelse om hegn, og argumenterer med, at der i lokalplanens redegørelse er angivet et billede af et hegn i princippet tilsvarende det, som han nu af forvaltningen er blevet meddelt ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. I samme forbindelse blev der stillet spørgsmål vedrørende reparation/genetablering af et eksisterende hegn.

Lokalplan 290 er vedtaget i oktober 2020. Lokalplan fastsætter blandt andet bestemmelser for hegning. Det er her besluttet, at der fremadrettet ikke må opføres høje hegn. En lokalplan virker ikke bagudrettet, hvorfor hegn opført før lokalplanens vedtagelse kan bibeholdes. Men når et hegn er udtjent og skal udskiftes, skal det nye hegn opfylde lokalplanens bestemmelser.

I bestemmelserne i lokalplan 290 § 8.2 står blandt andet, at fast hegn og levende hegn i skel mod vej og sti samt i udsigtskilerne ikke må være højere end 1,2 meter målt fra terræn.

I lokalplanens redegørelse er der angivet et billede af et hegn med stolper og overligger. Dette er ikke i overensstemmelse med højdebestemmelsen i § 8.2 og er dermed misvisende i forhold til de gældende bestemmelser om højder. Billedet er brugt som illustration af et "grønt hegn". På den baggrund stilles der spørgsmålstejn ved, om et i princippet tilsvarende hegn, kan betragtes som værende i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Konkret blev der i anmodningssagen stillet følgende to spørgsmål:

1. Er det tilladt at etablere hegn i Taarbæk med overligger på baggrund af det eksempel på hegn der er vist i lokalplanen?
2. Er det muligt at reparere/genetablere et eksisterende hegn, der er i så dårlig stand at det skal genopbygges af nye materialer, i samme højde som et eksisterende hegn?

Historik for verserende sag på Skovvej

Se bilag, der opridser sagen, inklusiv fotos der blandt andet viser det først etablerede hegn og det ændrede hegn.

Løsninger

Som svar til de to ovennævnte spørgsmål kan der meddeles følgende:

Ad. 1.

Det er som udgangspunkt ikke muligt at etablere hegn med overlægger, medmindre der kan etableres en overligger indenfor den i lokalplanen angivne maksimale højde for hegn på 1,2 meter over terræn. Hertil kan det tilføjes, at hegnspæle og overliggere betragtes som en del af den samlede hegnskonstruktion, og heraf skal overholde den i lokalplanen beskrevne maksimale højde på 1,2 meter for fast hegn.

Som forklaring kan der orienteres om, at en lokalplan består dels en redegørelsesdel og en del med paragraffer (bestemmelser). Redegørelsesdelen er at betragte som en uddybende forklaring af de gældende bestemmelser. For det tilfælde, at der er uoverensstemmelse mellem henholdsvis det beskrevne i redegørelsen og bestemmelserne, er det bestemmelserne som gælder.

Ad. 2.

Det er tilladt at reparere dele af et eksisterende hegn i et almindeligt omfang, da der vil være tale om vedligeholdelse. Det er derimod ikke tilladt, at genetablere et eksisterende hegn med et tilsvarende nyt, da det vil kunne sidestilles med etablering af et helt nyt hegn. Her vil man skulle overholde nugældende bestemmelser.

Supplerende kan der orienteres om, at der i det aktuelle tilfælde henvises til billeder i lokalplanens redegørelsesdel som faktisk ikke vil kunne godkendes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Det er selvfølgelig uheldigt, og det er derfor også vigtigt at holde sig for øje, hvad der beskrives i redegørelsen, og hvad der beskrives i bestemmelserne. Hertil kan det igen nævnes, at billederne er tænkt som eksempel på beplantning, og at det netop i redegørelsen beskrives, at man ønsker at sikre sig imod højere faste hegn, da de i den meget tætte bebyggelse vil opfattes massive og afvisende i miljøet.

Generelt set er det muligt at dispenseres for en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper.

I det konkrete tilfælde er det forvaltningens vurdering, at det nyetablerede hegn ikke er i modstrid med lokalplanens principper. Dog er det væsentligt at bemærke, at en eventuel dispensation fra bestemmelsen vil danne præcedens for kommende lignende sager.

Strategisk ramme

Lokalplan 290 for den centrale del af Taarbæk (2020).

Videre proces

Forvaltningen vil efter drøftelsessagen, genoptage sagen med henblik på fysisk lovliggørelse (nedtagning af hegn).

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Drøftet.

Bilag

Historik - hegn i Taarbæk

Oversigtskort

Punkt 9: Dispensation til etablering af lysmaster (Beslutning)

02.34.02-P19-259-22

Resume

Jess Wessberg Rådgivende Ingeniørfirma ApS søger på vegne af Lyngby-Taarbæk Kommune om dispensation for Lokalplan 245 til opsætning af 8 stk. 6 m høje lysmaster i forbindelse med 2 stk. kommende padelbaner. Sagen fremlægges til behandling i Byplanudvalget, da der er tale om en dispensation til kommunen som bygherre.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at de ansøgte lysmaster godkendes, og at der således meddeles dispensation fra Lokalplan 245.

Problemstilling

Der er med byggetilladelse af den 11-7-2022 meddelt byggetilladelse til 2 stk. helårs udendørs padelbaner på Lundtoftevej 53a. I den forbindelse søges om dispensation til opsætning af 8 stk. 6 meter høje lysmaster. Banerne og lysmasternes placering fremgår af vedlagte bilag. Kultur- og Fritidsudvalget har på mødet 24. august 2022 besluttet, at fortsætte projektet med henblik på en realisering af mindst én bane i 2022 samt om muligt klargøring af det samlede område til to baner.

Ejendommen er omfattet af "Lokalplan 245 for Lyngby Idrætsby - byggerier til idræt og boliger". Af lokalplanens § 7.1 fremgår, at belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer kun må udføres som lavtsiddende pullertbelysning eller som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,3 meter.

I dispensationsansøgningen er der bl.a. fremlagt en landinspektør tegning/opmåling (bilag), hvoraf det fremgår at de naboliggende tennisbaner har 10 m høje lysmaster mod padelbanernes master på 6 meter. Dernæst beskrives, at terrænet op mod tennisbanerne stiger, og at højdeforskellen mellem de ansøgte og de eksisterende lysmaster reelt er ca. 5,1 meter.

Lovgrundlag

"Lokalplan 245 for Lyngby Idrætsby - byggerier til idræt og boliger".

Løsninger

Dispensationsansøgningen har været sendt i høring hos den naboliggende haveforening, HF Stadion via Kolonihaveforbundet. Der er ikke indkommet bemærkninger til ansøgningen.

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte lysmaster kun i begrænset omfang vil være til gene for beboernes i den naboliggende haveforening. Hertil lægges til grund, at der er tale om retningsbestemt belysning, at belysningen kun startes ved bookninger efter mørket frembrud og ikke kan genaktiveres efter kl. 22.00, og at lysmasterne er væsentligt mindre (reelt 5,1 meter lavere) end de eksisterende lysmaster på de naboliggende tennisbaner. Afslutningsvis lægger forvaltningen til grund, at padelbaner vurderes at passe naturligt ind sammen med de eksisterende tennisbaner.

Forvaltningen bemærker, at såfremt der ikke opsættes lysmaster vil det nedsætte banernes udnyttelsesgrad i morgen og aften/eftermiddagstimerne.

Strategisk ramme

I Lyngby-Taarbæk Kommunes Idræts- og Bevægelsesstrategi beskrives bl.a., at man med attraktive idrætsanlæg og nderum samt et varieret idræts- og bevægelsestilbud sigter efter, at aktivere kommunens borgere.

Videre proces

Padelbanen planlægges anlagt i 2022.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Godkendt.

Bilag

Situationsplan, plan og facadetegning

Oversigtskort

Punkt 10: Anmodningssag om solceller og varmpumper

00.22.00-A00-10-21

Sagsfremstilling

John Tefke (C) anmoder om, at følgende sag optages på dagsordenen:

Forvaltningen bedes redegøre for nuværende praksis for tilladelse til solceller og varmepumper i rækkehus- og villakvarterer og for muligheden for at øge adgangen til at opsætte solceller og varmepumper i lyset af den teknologiske udvikling af både solceller og varmepumper.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Godkendt, idet etageejendomme medtages i redegørelsen.

Punkt 11: Kommende sager

00.01.00-A00-106-21

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Støj fra vareleveringer
- Lokalplan for Kvædevej Nord
- Plangrundlag for lokalplan 307 for Lyngby Stadion
- Paul Fennebergs Allé 20 - Beklædning støjskærm
- Projekt til boliger på Ellevænget 10, 12, 13 og Nybrovej 129
- Temadrøftelse - arkitekturpolitik

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Taget til efterretning.

Punkt 12: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

Sagsfremstilling

1. Erhvervshus Hovedstadens erhvervsmålinger 2022

Erhvervshus Hovedstaden har gennemført målinger blandt hovedstadens virksomheder siden 2019.

Erhvervshus Hovedstadens Virksomhedsbarometer 2022 er netop offentliggjort (bilag). Undersøgelsen i 2022 er gennemført for at afdække følgende fokuselementer for Erhvervshus Hovedstaden:

1. Hvad er virksomhedernes behov for at udvikle sig?
2. Hvorfra får virksomhederne input til udvikling af deres virksomhed?

Derudover er det kommunale Erhvervoverblik for forår 2022 også offentliggjort (bilag). Overblikket indeholder en række nøgletal for erhvervslivet i Region Hovedstaden

Begge undersøgelser vil indgå i arbejdet med den nye erhvervsstrategi.

2. Filmbyen

Forvaltningen har i november modtaget en ansøgning fra NPV A/S om nedrivning af ASA-Studier på Blomstervænget 52. Bygningerne er ikke udpeget som bevaringsværdige i gældende lokalplan eller Kommuneplan, men forvaltningen vurderer, at sagen skal forelægges Byplanudvalget, der således vil skulle beslutte, om det ansøgte skal godkendes, eller om der skal nedlægges et §14-forbud med henblik på at undersøge kulturmiljø- og bevaringshensyn. Endvidere har kommunen modtaget en henvendelse fra NPV A/S med et ønske om at præsentere planer for udnyttelse af ejendommen "Filmbyen", Blomstervænget 52 til boligformål mv. for Byplanudvalget. Ansøger har ønsket, at der gennemføres en besigtigelse og foreslået, at de to sager følges ad. Af den grund er sag om nedrivningstilladelse endnu ikke forelagt udvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Taget til efterretning.

Bilag

Rapport Erhvervshus Hovedstaden - Virksomhedsbarometer 2022

Kommunalt Erhvervsoverblik Forår 2022 - Region Hovedstaden

Punkt 13: Underskrift af protokol

00.01.00-A00-10-22

Sagsfremstilling

Dette er det digitale underskriftsark.

Med godkendelse af denne sag godkendes protokollen for mødet.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Godkendt.