

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 10-02-2021

Mødedato Onsdag d. 10. februar 2021 kl. 08:00

Mødested Skypemøde

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Lukket:	4
Halifax ny placering (Beslutning).....	5
Udstykning - Borgevej 33 (Beslutning).....	7
Udskiftning af sendemast på Furesøvej 161 (Beslutning).....	9
Firskovvej 14-20, Dispensation fra lokalplan til Johannes Fog Byggeriet (Beslutning).....	13
Lukket: Ejendomssag (beslutning)	17
Daginstitution på Nøjsomhedsvej - ideoplæg, funktionsprogram, planlægning (Beslutning).....	18
Lukket: Daginstitution i Lundtofte - alternative placeringer (Beslutning).....	25
Kommende sager.....	26
Meddelelser.....	27

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2021

Godkendt.

Punkt 2: Lukket:

01.02.00-P20-6-18

Punkt 3: Halifax ny placering (Beslutning)

02.00.00-P21-191-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en henvendelse vedr. opstilling af en ny midlertidig Halifax restaurant med tilhørende orangeri ud mod Handelstorvet langs Magasins syd-facade. Opstillingen kræver dispensation fra lokalplan 149. Udvalget skal beslutte, om man vil give en planlægningsmæssig godkendelse til, at forvaltningen arbejder videre med projektet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det godkendes, at forvaltningen arbejder videre med projektet med henblik på en tidsbegrænset planmæssig godkendelse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en henvendelse vedr. mulighederne for at opstille en ny midlertidig Halifax restaurant med tilhørende orangeri i en tidsbegrænset periode på ca. fem år (bilag). Den nye Halifax består af en pavillon bygning inkl. overdækning, indeholdende køkken/bar, udlevering af take-away og lager på i alt ca. 110 m², samt et orangeri på ca. 132 m² med plads til ca. 76 spisende gæster.

Den nye Halifax restaurant bestående af køkken, lager og take-away-del placeres i en fælles enhed, hvor der på facaderne monteres en lodret listebeklædning i ubehandlet fyrretræ for at opnå facadeudtryk i stil med Magasin. Samme listebeklædning vil inddække tekniske installationer. Orangeriet planlægges opført, som en let konstruktion med rammespær i jern med glødeskal i en farve afpasset området. Facaden i orangeriet mod stipassagen planlægges udført med glas-foldedøre, der kan åbnes, så arealet umiddelbart omkring orangeriet bliver en integreret del af passagen med indretning til udeservering mv.

Den gældende lokalplan 149 fastsætter bestemmelser vedrørende placering af bebyggelse samt ubebyggede arealers udformning og benyttelse. Ny Halifax og orangeri er placeret udenfor det i lokalplanen fastsatte byggefelt, dvs. hvor de midlertidige boder er placeret i dag. Udvalget besluttede på sit møde den 12. juni 2019 at meddele dispensation fra lokalplan 149 til placering af nuværende Halifax-container og stadepladser (boder) i en periode på 2 år, idet det var/er planlagt at arbejde videre med en ny Halifax-restaurant placeret på bagsiden af Magasin. Forvaltningen godkendte et koncept for boderne som udløber oktober 2021.

Forvaltningen vurderer, at projektidéen er i overensstemmelse med Plan- og Agenda 21 strategien "Byudvikling i balance", som Kommunalbestyrelsen vedtog den 2. april 2020. I afsnittet "Byliv - levende bydele" fremgår det, at kommunalbestyrelsen støtter midlertidige aktiviteter i byrummene. Især områderne omkring Gasværksvej, Firskovvej og Klampenborgvej er relevante i perioder med omdannelse.

Der er tale om midlertidige bygninger med en tidsbegrænsning på ca. 5 år, og forvaltningen vurderer, at den nye Halifax bygning samt orangeriet med sin transparente bygning vil være med til at styrke områdes karakter af handelsplads og bidrage med byliv og styrke detailhandlen.

Den eksisterende koncept for boder/stadepladser, der er på bagsiden af Magasin i dag, giver rum til en variation i antal af og indhold i boderne i området. Omvendt fordrer dette, at der er tale om bygninger af meget midlertidig karakter, som ikke har den store arkitektoniske kvalitet. Det midlertidige byggeri, som Halifax foreslår på arealet, rummer kun mulighed for en bod i området, hvilket indskrænker variationen. Til gengæld fordrer dette en langt højere arkitektonisk kvalitet end de nuværende boder i området.

Byplanudvalget gav på deres møde den 21. oktober 2020 en midlertidig tilladelse på 5 år til en let tilbygning til Sticks N sushi, der hvor Halifax er placeret i dag. Udvalget bemærkede i forbindelse med sagen om tilladelse til Sticks N Sushi, at de ønsker, at der arbejdes med et overordnet helhedsbillede for de samlede torvearealer i området. Forvaltningen forslår, at tilladelse til Halifax samt evt. øvrige efterfølgende midlertidige tilladelser i området får samme udløbsdato, som er givet til Sticks N Sushi. Dette gør, at der i den mellemliggende periode, kan arbejdes videre med det ønskede helhedsbillede for de samlede torvearealers indretning i fremtiden.

Lovgrundlag

Lokalplan 149 for Kgs. Lyngby Kulturhus.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2021

Godkendt.

Udvalget bemærker, at ansøger skal sikre, at der fortsat er ledelinjer. Dertil skal der stilles krav om begrønning.

Bilag

Halifax Burgers Lyngby - Restaurant og orangeri

Halifax og Sushi oversigt

Oversigtskort

Punkt 4: Udstykning - Borgevej 33 (Beslutning)

02.00.00-P21-323-20

Resume

Der er modtaget ansøgning om udstykning af ejendommen Borgevej 33. Ejendommen er på 1.630 m² og kan udstykkes i to ejendomme efter gældende bestemmelser. Ny lokalplan for området forventes udarbejdet i løbet af 2021, og der forventes at blive fastsat en minimumsgrundstørrelse på 1000 m² for det aktuelle delområde. Kommunen kan kun forhindre den ansøgte udstykning ved nedlæggelse af et § 14 forbud efter planloven.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der træffes beslutning om, at der skal nedlægges forbud i henhold til planlovens § 14.

Sagsfremstilling

Kommunen har den 9. december 2020 fra ejendomsejer modtaget ansøgning om godkendelse af udstykning af ejendommen Borgevej 33 i to ejendomme (bilag).

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

Ejendommens grundareal er 1.630 m² heraf 0 m² vejareal. Ifølge BBR er ejendommen bebygget med et fritliggende énfamiliehus på 200 m² og en garage på 29 m².

Forvaltningens vurdering

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

Eksisterende enfamiliehus og garage er placeret således på ejendommen, at det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at det efter byggeretsbestemmelserne vil være muligt at udstykke ejendommen.

Forvaltningen har derfor i forbindelse med udtalelse i forhold til ejendomsavancebeskatningslovens § 8 (bilag) skrevet, at ejendommen efter gældende regler og bestemmelser umiddelbart vurderes at kunne udstykkes, men at kommunen forventer at udarbejde lokalplan for området, og at såfremt kommunen, på tidspunktet for en konkret ansøgning vedrørende udstykning af ejendommen, stadig ønsker, at mindstegrundstørrelsen skal være mindst 1000 m², vil en ansøgning kunne forventes at blive mødt med et § 14 forbud efter planloven.

Såfremt den ansøgte udstykning ikke ønskes gennemført, vurderer forvaltningen, at skal der nedlægges et § 14 forbud efter planloven. Planlovens § 1 angiver de overordnede formål, der kan varetages med planlægningen og som anses for at være saglige planlægningsmæssige hensyn, mens planlovens § 15 indeholder de mulige emner, der kan reguleres med en lokalplan. Regulering af grundstørrelser er indeholdt i planlovens § 15, og forvaltningen vurderer, at regulering af grundstørrelser i det pågældende villaområde er sagligt planlægningsmæssigt begrundet.

Det forventes, at forvaltningen udarbejder en lokalplan for området i løbet af 2021, og denne ikke vil give mulighed for udstykning af grunde på mindre end 1000 m² for det aktuelle delområde, hvor ejendommen Borgevej 33 er beliggende. Baggrunden herfor er at der gennem tiden er foretaget en del udstykninger i form af bagvedliggende koteletgrunde, hvorved området fremstår uhensigtsmæssigt tæt bebygget i forhold til områdets oprindelige grundstørrelser, som generelt ligger på mere end 900 m², jf. oprindeligt udstykningskort fra 1900 (bilag).

Grundejerforeningen Sorgenfrigaard har i mail af den 24. marts 2020 (bilag) oplyst, at den ikke kan godkende udstykningsforslaget, idet grundforeningen har besluttet, at grundstørrelser på de største veje i området, herunder Borgevej, ikke må være mindre end 1.000 m². Foreningen henviser ligeledes til det kommende lokalplanforslag, som forventes at fastsætte samme mindstegrundstørrelser.

Lovgrundlag

Planloven:

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

Bygningsreglement 2018 med hensyn til byggeret for fritliggende énfamiliehuse:

- § 170: Bebyggelsesprocent maksimal 30
- §§ 173-174: Grundstørrelse mindst 700 m²
- § 176: Maksimalt 2 etager og vandret højdegrænseplan på 8,5 m
- § 177: Afstand til nabo- og stiskel mindst 2,5 m og skråt højdegrænseplan på 1,4 x afstand til nabo- og stiskel.

Økonomi

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

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2021

Besluttet ikke at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14.

Bilag

Oversigtsplan Borgvej 33 Kgs Lyngby

Kommunens udtalelse marts 2020

Grundejerforeningsbrev til ejer

Birchs Kort 1900

Oversigtskort

Punkt 5: Udskiftning af sendemast på Furesøvej 161 (Beslutning)

02.34.02-P19-453-19

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at erstatte en eksisterende 16 m høj mast med en 21 m høj rørmast. Både Byplanudvalget samt Teknik- og Miljøudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation for naturbeskyttelsesloven §§ 16 og 17,
2. forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse i henhold til lokalplanen og byggeloven.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning (bilag) om nedtagning af en sirenemast for at opsætte en ny rørmast med samme placering. Den nye mast bliver 21 meter, hvilket er cirka fem meter højere end den eksisterende. Den nuværende mast er en sirenemast og den fremtidige vil tilsvarende være en sirenemast, som også har udstyr til telekommunikation.

Ifølge ansøger er de 21 meter valgt, idet dette er den laveste mulige højde, hvis masten, udover sirene, også skal have telekommunikation som giver TT-netværket den nødvendige dækning i området. Derudover er masten forberedt på, at andre udbydere også kan koble sig på masten. På vedlagte opstalt, ses hvorledes rørmasten med antenner med videre kommer til at se ud (bilag). Derudover ses, at teknikskabet er af mindre størrelse (bilag).

Mastens placering er ret tæt på skel mod boligerne mod syd. Til boligerne beliggende øst for masten er der også forholdsvis kort. På vedlagte foto (bilag), ses den nuværende mast i forhold til boligen beliggende mod syd.

Det ansøgte er placeret i byzone, men er omfattet af følgende;

- Naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17, sø og skov.
- Lokalplan 182, For kaningården, Furesøvej 161 - 177 i Virum Bydel.

Derudover er det ansøgte omfattet af Bygningsreglement 2018.

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte kræver byggetilladelse i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.

Men forinden der kan meddeles byggetilladelse, skal kommunen også give en dispensation for søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen, §§ 16 og 17 i Naturbeskyttelsesloven. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 1 er skovejer blevet hørt, og har vendt tilbage med, at de ikke har nogen bemærkninger. Det ansøgte ligger uden for fredskoven og kræver derfor ikke tilladelse fra anden myndighed.

Ifølge lokalplanens § 8.2 må der opsættes et fælles antenneanlæg hvis udformning, højde og placering skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Det er forvaltningens vurdering, at for den bolig som ligger tættest på (syd for masten), vil den nye højde ikke have en væsentlig betydning. Dette skyldes, at når masten er placeret så tæt på, vil det være svært at skelne om den er 16 eller 21 meter højt. Men for boligerne beliggende mod øst, vil den være mere synlig end den eksisterende. Men idet der er tale om en rørmast, er det forvaltningens vurdering, at det er en diskret løsning der er valgt.

Med hensyn til skovbyggelinjen og søbeskyttelseslinjen er det kommunens vurdering, at udskiftning af mast med samme placering ikke har en væsentlig betydning for skoven og søen.

Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven (sø og skov).

Planloven (lokalplan 182).

Byggeloven (Bygningsreglement 2018).

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget behandler punkt 1.

Byplanudvalget behandler punkt 2.

Beslutning

Byplanudvalget, den 23. september 2020

Ad 2) Godkendt.

Teknik- og Miljøudvalget, den 23. september 2020

Ad 1) Godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

I forbindelse med partshøring forud for byggetilladelse har forvaltningen modtaget et høringssvar (bilag), hvori ejer beklager, at udvalget har bemyndiget forvaltningen til at meddele tilladelse, og samtidigt, at der ikke er foretaget en naboorientering i forhold til lokalplanen.

Forvaltningen forelægger på den baggrund sagen igen til orientering.

Forvaltningen vurderer i den konkrete sag, at der ikke skal foretages naboorientering i forhold til lokalplanen, da der er tale om en mindre ændring af eksisterende forhold.

Ændringen vil kunne ses i området, men forvaltningen vurderer dog samtidig, at der er tale om en mindre ændring, idet en eksisterende mast på 16 m forhøjes med ca. 5 m og udbygges med mindre antenneanlæg. Samlet vurderer forvaltningen derfor, at ændringen er tålelig i området, henset til at mobildækningen i området forbedres.

Supplerende indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Byplanudvalget, 2. december 2020

Udvalget bemærker, at forvaltningen på mødet redegjorde for, at masten sendes i naboorientering ift. dispensation fra lokalplanen, indenfor en radius af ca. 100 m, og derefter forelægges Byplanudvalget på ny.

Teknik- og Miljøudvalget, den 2. december 2020

Teknik- og Miljøudvalget noterer sig Byplanudvalgets protokollat.

Supplerende sagsfremstilling

I henhold til mødet d. 2. december 2020 er sagen sendt ud i naboorientering. Høringen er sendt ud til 46 personer og løber til og med d. 13. januar 2021. I forbindelse med naboorientering er der kommet syv indsigelserne (bilag), som vedlægges udvalget.

Indsigelserne går hovedsageligt ud på;

- Der er ikke grundlag for mobiltelefoni i lokalplanen.
- Der sker en forringelse i ejendomsværdierne i området.
- Der er tale om et naturområde hvor det ansøgte virker skæmmende
- Der er ikke behov for mobilmast
- En enkelt nævner strålingsfare.

Forinden at sagen blev sendt ud i naboorientering er der også fremsendt en række bemærkninger fra naboere, disse er ikke vedlagt udvalget, men bemærkningerne svarer til ovennævnte bekymringer.

Med hensyn til § 8.2 i lokalplanen "Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres ét fælles antenneanlæg, hvis udformning, højde og placering skal godkendes særskilt. Her udover må der ikke etableres udendørs antenneanlæg, herunder anlæg for mobiltelefoni." gør forvaltningen opmærksom på, at der inden for lokalplanen gerne må etableres et fælles antenneanlæg. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke entydigt er taget stilling i lokalplanen til, om hvorvidt der må opsættes mobilantenne på fællesanlægget. Forvaltningens vurdering, at telekommunikation ikke er i modstrid med lokalplanens formål. Derfor kan der meddeles dispensation til opsætning af en mobilantenne.

Endvidere har ansøger fremsendt supplerende oplysninger. De begrundet deres valg af lokation med, at anlægget på Parcelvej 71 vil blive nedlagt hvorfor masten på Furesøvej 161 skal erstatte denne. Der er fremsendt dækningskort (bilag) som illustrerer dækningen før og efter ny masteplacering.

Ifølge ansøger er søgeområdet afdækket for at finde høje strukturer, hvorpå man kunne indplacere antenner, dette for at mindske antallet af master. Derfor er sirenemasten valgt, da den er en eksisterende høj struktur.

Området er et svært tilgængeligt område med parcelhusgrunde og restriktionszoner, så det har derfor været en prioritering at finde en eksisterende høj struktur. Den nuværende sirenemast har desværre ikke den ønskede statiske konstruktion der kan bære antenner, så derfor ønskes den udskiftet.

Ansøger fortæller, at det er nødvendigt at placere sendeanlæg med en radius af ca. 1000 - 2000 m, afhængigt af mængden af brugere, i landzoner vil afstanden ligge tættere på de 2000 m og i byområder vil dette være tættere. I storbyer er det nødvendigt at placere master ned til 300 - 400 meters mellemrum for at opnå den ønskede kapacitet.

Til udvalgets orientering, har Miljø-og Fødevareklagenævnet afvist en klage over kommunens dispensation fra naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17 (bilag). Klagenævnet skriver i deres afgøelse, at ejerne af de omkringliggende ejendommen ikke er klageberetigede i henhold til naturbeskyttelsesloven § 86. Ejendommen er ikke fredet.

Supplerende indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til antenneanlægget, herunder de nødvendige dispensationer fra lokalplanen.

Byplanudvalget, den 10. februar 2021

Den supplerende indstilling blev godkendt.

Bilag

Ansøgning

Opstalt

Teknik

Nuværende mast

Oversigtskort

Oversigtskort

Høringssvar

Indsigelser - mast

Dækningskort

Afgørelse fra klagenævnet

Punkt 6: Firskovvej 14-20, Dispensation fra lokalplan til Johannes Fog Byggeriet (Beslutning)

02.00.00-P21-324-20

Resume

Ved opførelse af Johannes Fog byggeriet er der søgt om dispensation fra Lokalplan 275 §§ 8.2 og 10.1 med hensyn til støj og opholdsarealer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at arbejde videre med løsningsforslag 2, med henblik på en dispensation fra lokalplanens § 8.2.

Sagsfremstilling

I forbindelse med udarbejdelse af ansøgning om byggetilladelse til det nye Johannes Fog Byggemarked, boliger og undervisningsfaciliteter har ansøger nogle udfordringer vedr. overholdelse af trafikstøj på udendørsopholdsarealer. Ansøger har derfor fremsendt en dispensationsansøgning (bilag).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 275 For Firsskovvej 14-20 og Nørgaardsvej 40.

Ifølge dispensationsansøgningen søges om dispensation fra bestemmelsen om opholdsarealer og støj, da lokalplanens § 8.2 og § 10.1 ikke, ifølge ansøger, kan overholdes samtidig med § 8.13 indenfor matriklen.

I lokalplanen fremgår det;

- Ifølge § 8.2 skal der udlægges opholdsarealer svarende til 40 % af etagearealet for boliger og 10 % af etagearealet for kontor og uddannelse. Der skal desuden sikres opholdsarealer på 10 % af etagearealer til kontorer i forbindelse med butikker i området. Opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser mv., hvis de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.
- Ifølge § 8.13 må der ikke etableres hegning/afskærmning langs Firskovvej, Firskovvej stikvej og Nørgaardsvej.
- Ifølge § 8.15 skal der etableres hegning/afskærmning langs lokalbanen. Denne hegning/afskærmning må maksimalt være 2,5 m høj og skal fremstå som åbent gitterhegn i grønne/mørke nuancer eller som galvaniseret. Hegning/afskærmning kan desuden fremstå begrønnet.
- Ifølge § 8.16 kan der etableres hegning/afskærmning mod øvrige naboejendomme. Denne hegning/afskærmning må være op til 2,5 m højt og skal fremstå som åbent gitterhegn i grønne/mørke nuancer eller som galvaniseret. Hegning/afskærmning kan desuden fremstå begrønnet.
- Ifølge § 10.1 skal bebyggelsens facader og friarealer udformes og disponeres således, at de vejledende støjgrænser overholdes. Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer ikke overstiger de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Ifølge dispensationsansøgningen har det ønskede byggeri en størrelse og anvendelse, der udløser krav om opholdsarealer på ca. 1.768 m².

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området, blev der af Niras udarbejdet en miljørapport, som blandt andet indeholdt en indledende undersøgelse af trafikstøjen på området. De indledende undersøgelser af trafikstøjen på området inkluderede udelukkende trafikstøjen fra Helsingørmotorvejen, beliggende ca. 500 m øst for området.

Ifølge dispensationsansøgningen er der i forbindelse med projektering af Johannes Fog-bygningen udført støjberegninger, der dokumenterer trafikstøjen på udendørs opholdsarealer og facader, som resultat af trafikstøj fra alle betydende veje i nærheden af området. Beregningerne er udført for både nuværende og fremtidige forhold, se sidst i

dispensationsansøgningen.

Til beregningerne er benyttet ÅDT (årsdøgnstrafik - trafikken pr. døgn opgjort som gennemsnit over hele året). Trafikfordeling og hastighed anvendt i beregningerne er oplyst af Lyngby Taarbæk Kommune samt Vejdirektoratet. Det er endvidere oplyst, at trafiktallene fremskrives til 2030 med en fast fremskrivningsfaktor på 1% om året.

Ifølge den fremsendte støjanalyse har gårdrummet et trafikstøjniveau, som ligger under den vejledende grænseværdi $L_{den} < 58$ dB(A). Støjundersøgelsen viser desuden, at arealer på terræn indenfor matriklen samt udenfor matriklen (men stadig Fogs ejendom) ikke overholder den vejledende støjgrænse.

Gårdrummet udgør ca. 760 m^2 , og der mangler således ca. 1000 m^2 for at kunne overholde kravet i lokalplanen med hensyn til størrelse af udendørsopholdsarealer og overholder Miljøstyrelsens vejledning.

Ifølge ansøger er det ikke muligt at etablere tagterrasser, dette grundet lokalplanens krav om saddeltagsbygninger. Og ifølge ansøger ville det i givet fald, formentligt kun have suppleret med et begrænset areal.

Ansøger mener, at uden etablering af støjafskærmende foranstaltninger kan det således ikke forventes, at den vejledende støjgrænse på 58 dB kan overholdes på terræn i et omfang, der kan imødekomme kravet til udendørs opholdsarealer angivet i lokalplanen. Og ifølge dispensationsansøgningen blev det indledningsvis foretaget undersøgelse af afskærmende foranstaltninger langs Firskovvej og Nørgaardsvej ved brug af ca. 5 m høje støjskærme. Disse modstrider dog lokalplanens bestemmelse § 8.13 og denne fremgangsmåde blev således forkastet af ansøger. ,

Ifølge ansøgningen forekommer der enkelte områder, i et andet delområde end hvor der bygges, støjniveauer i størrelsesordenen 59-60 dB. Disse områder har således støjniveauer, der ligger 1-2 dB over den vejledende grænseværdi. Ifølge ansøger, skyldes støjbelastningen på disse områder primært bidrag fra Lyngby omfartsvej og Helsingørmotorvej. Desto længere man kommer fra trafikstøjilden, desto sværere bliver det at afskærme effektivt ved modtageren. Ifølge ansøger skyldes dette, at disse vejstrækninger ligger langt fra området, hvorfor det forventes, at eventuelle afskærmende foranstaltninger, vil skulle være af betydelige højder, væsentligt mere end lokalplanens grænse på 2,5 m, for at resultere i nogen nævneværdig dæmpning på området. Det bemærkes desuden, at eventuelle støjafskærmende foranstaltninger skal udføres som massive støjhegn, med en fladevægt på ca. 15 kg/m^2 . Det vil sige en konflikt med lokalplanens §§ 8.15 og 8.16.

Afskærmning i form af åbne trådhegn med beplantning kan ikke forventes at medføre nogen nævneværdig støjafskærmning.

Ifølge ansøger anses det ikke som muligt at overholde bestemmelserne § 8.2 og § 10.1 samt bestemmelserne § 8.13, § 8.15 og § 8.16 samtidigt.

Ansøger søger derfor dispensation. I den forbindelse er ansøger kommet med tre løsningsforslag:

1. Der søges om mulighed for at udnytte gårdrummet positivt to gange for derved at opnå ca. $2 \times 760 \text{ m}^2$. Dette går ud på, at gårdrummet benyttes af kollegieboligerne, om morgen-, sen eftermiddag- og aftenperioden. I dagsperioden (normal arbejdstid) benyttes gårdrummet af Cphbusiness og kontorlokalerne. Dette vil ifølge ansøger kræve dispensation for bestemmelsen § 8.2 på de resterende ca. 250 m^2 .
2. Der søges om mulighed for at udnytte gårdrummet positivt to gange for derved at opnå ca. $2 \times 760 \text{ m}^2$. Ligesom ved løsning 1 går dette ud på, at gårdrummet benyttes af kollegieboligerne, om morgen-, sen eftermiddag- og aftenperioden. I dagsperioden (normal arbejdstid) benyttes gårdrummet af Cphbusiness og kontorlokalerne. Og her ønskes det at placere de 250 m^2 på en anden matrikel, stadig FOG's ejendom men i delområde 3. Herved overskrides støjgrænsen med 1- 4 dB. Ifølge ansøger kræver dette dispensation fra § 10.1.
3. Der søges dispensation fra bestemmelsen § 8.2 på at placere ca. 1000 m^2 opholdsareal på den sydlige del (delområde 3) hvor støjgrænsen overskrides ved værdier omkring 59-62 dB (overskridelse på ca. 1-4 dB).

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen er enig i, at med den ønskede størrelse byggeri og anvendelse, udløser dette krav om knap 1800 m² opholdsareal, som ifølge lokalplanen skal overholde Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj.

Vedrørende ansøgers løsningsforslag 1, er det forvaltningens vurdering, at selvom man dobbeltudnytter et gårdrum kræver dette formelt dispensation for lokalplanen § 8.2 til 1000 m². Forvaltningen kan godt se ideen i, at i dagstimerne benyttes gårdrummet til Cphbusiness og kontorlokalerne til FOG, da det antages, at de studerende alligevel læser eller er til undervisning i dagtimerne. Dog kan der være ferieperioder, hvor man må formode, at de studerende også ønsker at benytte gårdrummet i dagtimerne.

Vedrørende løsningsforslag 2, er det forvaltningens vurdering, at der, tilsvarende løsningsforslag 1, mangler 1000 m² for at kunne overholde lokalplanens §§ 8.2 og 10.1. Og igen kan fordelene ses i dobbeltudnyttelse af gårdrummet, dog med problematikken i ferieperioder, specielt sommerperioden.

Med hensyn til at benytte 250 m², hvor de vejledende støjgrænser overskrides med 1 - 4 dB, gøres der opmærksom på, at flere undersøgelser viser, at en for høj støjbelastning kan have en negativ indvirkning på folks helbred, jævnfør blandt andet Miljøstyrelsen og Force Technology. Men det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at 1- 4 dB er en mindre overskridelse af de vejledende støjgrænser.

Tilsvarende kræver løsningsforslag 3 dispensation fra lokalplanens § 8.2 og 10.1. Grundet at der i dette løsningsforslag ikke sker dobbeltudnyttelse af gårdrummet, er det forvaltningens vurdering, at der i dette forslag er en større mængde personer som vil have opholdsarealer i et området hvor de vejledende støjgrænser overskrides.

Såfremt at udvalget vælger løsningsforslag 2 eller 3 gøres der opmærksom på at der fra forvaltningens side vil blive stillet vilkår om tinglysning idet der er tale om forskellige matrikler der ikke er sammennoteret.

På baggrund af ovenstående, er det kommunens vurdering, at løsningsforslag 2 er den bedste. Dette skyldes, at der er flere personer, som har mulighed for at have adgang til opholdsarealer der overholder støjgrænserne. Samt et lille område, 250 m², hvor overskridelsen anses for at være forholdsvis beskedent.

Der gøres opmærksom på, at såfremt udvalget ikke ønsker at dispensere til lokalplanens § 8.2, kan dette have en betydning at bygherre ikke kan udnytte lokalplanen fuldt ud eller at der skal dispenseres fra andre paragraffer i lokalplanen.

Lovgrundlag

Planloven grundet lokalplanen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2021

Godkendt.

Bilag

FOG dispensationsansøgning

Oversigtskort

Punkt 7: Lukket: Ejendomssag (beslutning)

01.02.00-P20-5-20

Punkt 8: Daginstitution på Nøjsomhedsvej - ideoplæg, funktionsprogram, planlægning (Beslutning)

01.02.05-P16-8-20

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. juni 2020 at arbejde videre med mulighed for placering af en daginstitution på kommunale arealer mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej. Sagen fremlægges med henblik på igangsættelse af forhøring med henblik på ændring af en del af kommuneplanramme 5.4.92 - erhvervsområde. Som grundlag for projektet har forvaltningen i samarbejde med arkitektfirmaet C. F. Møller udarbejdet ideoplæg og funktionsprogram med tilhørende budgetramme, samt skitseforslag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til Ideoplæg (herunder skitseforslag) og at Funktionsprogram godkendes, og der arbejdes videre med Fase 2: Byggeprogram og planlægningsbudget, fase 3: Forslag og styrende budget samt oprensning af grunden,
2. der i den forbindelse gives en anlægsbevilling på 12,7 mio. kr. til Fase 2: Byggeprogram og Planlægningsbudget, Fase 3: Forslag og styrende budget samt oprensning af grunden, som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb til projektet "Etabl. ny daginstitution Nøjsomhedsvej" i 2021-2023,
3. der igangsættes en forhøring med henblik på ændring af en del kommuneplanramme 5.4.92 fra erhvervsområdet til offentligt formål (daginstitution),
4. forslag til principiel ind- og udkørsel på Nøjsomhedsvej godkendes,
5. den manglende lejeindtægt forbundet med opsigelse af lejemål på grunden på 0,072 mio. kr. i 2021 og 0,172 mio. kr. fra og med 2022 under aktivitetsområdet Ejendomme finansieres af puljen til afledte bygningsudgifter under aktivitetsområdet Puljer.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen behandlede den 25. juni 2020 sag om mulighed for at opføre en ny daginstitution på Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej (bilag).

Skitseprojekt for en ny daginstitution

Forvaltningen har jvf. Kommunalbestyrelsens beslutning 25. juni 2020 arbejdet videre med projektet for opførelse af en daginstitution med en kapacitet til 180 børneenheder, svarende til ca. 150 børn. Institutionen indeholder ni grupperum, administration, personalefaciliteter samt produktionskøkken og har et bruttoetageareal på ca. 1.900 m² opvarmede rum og 350 m² uopvarmet areal til skure, udeværksteder mm.

Skitseforslaget (bilag) viser et designforslag til bygningens placering, samt hvorledes bygningen indrettes, så de pædagogiske- og arkitektoniske principper kan udmøntes. Institutionen opføres i én etage med teknikkælder og bindes sammen med et tag, der også fungerer og former overdækkede udearealer. Der indrettes med ni grupperum, der alle vender ud mod det grønne beplantningsbælte/legeplads vest og syd for den nye bygning. Det er muligt at indrette grupperummene forskelligt, men de har i udgangspunktet samme rumopdeling og størrelse, så de hensigtsmæssigt kan omdannes fra vuggestuegruppe til børnehavegruppe. Grupperummene har eget toilet / puslerum og placeres to og to med indbyrdes sammenhæng via dobbeltdør. Dette giver fleksibilitet i dagligdagen for personalet i tilfælde af sygdom og arbejde på tværs af børnegrupper.

Placering af rum i institutionen

Institutionen indrettes med produktionskøkken, så frokostordning kan produceres lokalt. Adgang til grupperummene sker via forskellige torvedannelser, så der opstår gangzoner i stedet for rene gangarealer. Denne disponering er med til at give de enkelte grupperum et tilhørsforhold til et lokalt torv, der opdeler den store institution i mindre enheder. "Det lille i det store". Det er hensigten at børn og forældre oplever trygheden, som et mindre miljø kan give, og samtidig opnår de fordele og muligheder som en større institution kan tilbyde. Ud mod erhvervsarealet mod øst placeres værksted,

rytmikrum, personalefaciliteter og produktionskøkken. Torvene relaterer sig også til de funktioner, der er placeret ud mod de forskellige torve. I institutionens ydertimer kan dele af bygningen lukkes ned, og en mindre børnegruppe og pædagoger samles på et af torvene f.eks. torvet ved produktionskøkkenet tæt på hovedindgangen og personalerummene. Det kan også være her, de tidlige børn møder ind, inden grupperne samles på stuerne. Desuden indeholder forslaget et landskabskoncept, hvor ude- og inde-funktioner bindes sammen f.eks. værksted med udeværksted og køkken med udekøkken. Krybber placeres under taget uden for vuggestuegrupperne i stillezoner, f.eks. mod beplantningsbæltet mod vest væk fra legepladserne. De uopvarmede skure placeres, så de indgår som støjafskærmning fra erhvervsområdet.

Fase 1: Ideoplæg og Funktionsprogram

Forvaltningen har sammen med eksternt rådgiver udarbejdet Ideoplæg og Funktionsprogram (bilag) jf. fase 1 i kommunens anlægsstyringsregler. Fasen har som formål at give realistiske bud på løsning af det skitserede behov og tilhørende budget.

Ideoplægget og Funktionsprogrammet redegør for projektet på følgende hovedområder:

- Målsætninger og Visioner samt projektets opfyldelse af kommunale strategier inden for bæredygtighed og miljø, digitalisering samt dagtilbudsområdet og sundhed
- Byggeriet opfyldelse af pædagogiske principper og arkitektoniske principper
- Arealer og beskrivelse af rum og udearealer samt overordnede krav til materialer, konstruktioner og installationer samt overdragelse til fremtidig drift i form af commissioning
- Bæredygtighedscertificering DGNB, hvor bæredygtighedsbegrebet dokumenteres og betragtes fra flere vinkler og som en helhed. Som dokumentation for bæredygtighed opnås en DGNB-certificering af byggeriet.
- Miljøundersøgelser, geotekniske forhold og andre forhold vedrørende grunden f.eks. lejemål samt tinglyste servitutter og klausuler
- Projektorganisationen
- Udbudsstrategi for rådgivning og entreprenørydelser samt bygherreleverancer. Byggearbejderne udbydes i totalentreprise på baggrund af byggeprogram og skitseforslag. Planforhold, herunder konklusioner af rapporter om miljøforhold og trafik, der ligger til grund for indplacering af en daginstitution i nærhed af et erhvervsområde
- Tidsplan med projektets hovedfaser f.eks. dato for modtagelse af børn

Miljøoprensning af grund

For at optimere projektløbet og reducere risikoen for uforudset forurening, ud over den allerede kendte, vil miljøoprensningen blive udbudt som egen entreprise. Grundens indhold af forurening vil derfor være kortlagt og fjernet, inden totalentreprenøren overtager byggegrunden.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der iværksættes forklassificering, der er en systematisk prøvetagning, så der kan udarbejdes en jordhåndteringsplan og en mængdeopgørelse af jorden i diverse forureningsklasser.

På baggrund af forklassificeringen vil der kunne udarbejdes en strategi for oprensningsniveauet samt de forventede udgifter hertil. Forklassificeringen skal udarbejdes uanset hvilket oprensningsniveau, der iværksættes efterfølgende. Forvaltningen anbefaler, at dette arbejde igangsættes nu. Resultatet af forklassificeringen og anbefaling af oprensningsniveauet vil blive fremlagt i forbindelse med godkendelse af Fase 2 Byggeprogram og Planlægningsbudget. Forklassificeringen omfatter borer og prøvetagning, analyser og miljørådgivning.

Gældende planforhold

Området, hvor daginstitutionen ønskes placeret, ligger i kommuneplanrammeområde 5.4.92. Anvendelsen er fastlagt til erhvervsområde i form industri / håndværk. Bebyggelsesprocent: 80 % (bebyggelsesprocent af den enkelte ejendom). Max antal etager: 2. Max bebyggelseshøjde: 6,5 meter.

Anvendelse til daginstitution er offentligt formål. Denne anvendelse er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme, hvorfor projektet kræver, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Forud for at der kan udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg skal der gennemføres en høring iht. planlovens § 23c.

Området, hvor daginstitution ønskes placeret, er beliggende indenfor Lokalplan 25 for erhvervsområdet ved Maglebjergvej i Lundtofte bydel. En daginstitution forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan for det område, hvor institutionen ønskes placeret.

Miljøundersøgelser og trafikundersøgelser

På baggrund af Kommunalbestyrelsens beslutning i 25. juni 2020 har forvaltningen arbejdet videre med mulighed for placering af en daginstitution på Nøjsomhedsvej med henblik på stillingtagen til igangsættelse af planproces. Lyngby-Taarbæk Kommune har i den forbindelse anmodet ekstern rådgiver om at udføre en screening og vurdering af luft- og lugtforholdene og en støjberegning forud for igangsættelse af en planproces.

COWI vurderer, at der kan etableres en daginstitution på Nøjsomhedsvej, såfremt daginstitutionen suppleres med støjafværgeforanstaltninger i form af en tre meter høj støjskærm i tilknytning til daginstitutionen. Disse foranstaltninger vil sikre, at Haldor Topsøe fortsat har et støjmæssigt råderum for udvidelse og eventuelle driftsændringer. COWI's undersøgelser for lugt og luft viser ligeledes, at der kan placeres en daginstitution, uden at det begrænser eksisterende virksomheders aktiviteter (bilag).

COWI har ligeledes foretaget en trafikvurdering (bilag). De trafikale konsekvenser af den nye institution er beregnet for to scenarier:

1. Den eksisterende institution på Nøjsomhedsvej, Kernehuset, bevares og vil fortsat være i drift. Det vil betyde, at al trafikken til den nye institution er nygenereret i forhold til i dag.
2. Den eksisterende institution, Kernehuset, nedlægges, og der vil således alene være trafik til en ny institution på Nøjsomhedsvej.

Daginstitutionen Kernehuset på Nøjsomhedsvej har plads til 100 børn og ca. 20 ansatte. En ny daginstitution forventes at have plads til ca. 150 børn og forudsætningsvis ca. 25 ansatte.

Den forventede trafik til og fra den nye institution er ca. 410 bilture pr. dag i begge retninger tilsammen (ind og ud af området), hvilket er ca. 135 biler mere end fra den nuværende institution. Den øgede trafik vil ifølge trafikvurderingen ikke give trafikale problemer. Ved udkørsel fra institutionen kan der forventes ventetider på mellem 5 og 15 sekunder, og i 95 % af tiden i den travleste time vil der højst holde 2 biler i kø.

For begge scenarier viser trafikberegninger, at der ikke forventes trafikale problemer ved daginstitutionen. Det anbefales dog, at den nuværende indkørsel øst for Kernehuset skal gøres bredere, således at en indkørende og en udkørende bil kan passere hinanden i indkørslen. COWI vurderer, at bredden på indkørslen ud mod Nøjsomhedsvej skal øges fra de nuværende 4,20 meter til ca. 6,00 meter.

Trafikvurderingen konkluderer, at hvis Kernehuset nedlægges, så kan de eksisterende 20 p-pladser bruges af den nye daginstitution, og der er derfor behov for at anlægge 10 nye p-pladser. Hvis Kernehuset bliver bevaret, kan den nye institution ikke benytte de eksisterende p-pladser, og der er derfor behov for 30 nye p-pladser. Trafikvurderingen konkluderer ligeledes, at der vil være et behov for etablering af 24 p-pladser til cykler til en ny daginstitution.

Konkret forslag til planproces

- Første fase indeholder en offentlig høring forud for udarbejdelse af et kommuneplantillæg.
- Anden fase fastlægges plangrundlaget og dermed indholdet i den videre lokalplan- og kommuneplanproces, herunder afgrænsning af lokalplanområdet, placering af parkeringspladser og byggeriets ydre fremtræden m.v.
- Tredje fase træffes beslutning om at udsende lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg i offentlig høring.
- Fjerde fase indeholder beslutning om endelig vedtagelse af planforslagene.

Alle faser fremgår af tids- og procesplan (bilag).

Opsigelse af lejeaftaler

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens beslutning den 25. juni 2020 om at arbejde videre med placering af en daginstitution på de kommunale arealer mellem Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej, blev der ligeledes godkendt en heraf følgende indskrænkning af Lundtofte erhvervsområde. Idet en del af området er i dag udlejet som oplagsplads til private virksomheder, opdelt i små lodder, medfører indskrænkelsen af erhvervsområdet, at disse lodder opsiges. Dette medfører en tabt lejeindtægt på 0,072 i 2021 og 0,172 mio. kr. årligt fra og med 2022.

Lovgrundlag

Planloven kap. 6.

Dagtilbudsloven § 4: Kommunalbestyrelsen skal sørge for det nødvendige antal pladser i dag-, fritids- og klubtilbud.

Byggearbejder herunder eventuelt ændrede anvendelser af lokaler/lokaliteter skal følge Bygningsreglementets regler. Indgåelse af aftaler om rådgivning og entrepriser som led i et byggeprojekt skal ske i samspil med gældende lovgivning herunder eksempelvis udbuds- og tilbudsloven. Indgåelse af aftaler er i øvrigt almindelig aftaleret, hvor branchespecifikke standardbestemmelser ofte anvendes i forbindelse med aftaleindgåelse (f.eks. AB-systemet).

Økonomi- og Indenrigsministeriets "Budget- og regnskabssystem for kommuner".

Økonomi

Den estimerede udgift til en institution til 180 børneenheder på Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej udgør 77,8 mio. kr. inkl. grundspecifikke omkostninger til minimums oprensning jf. lovgivningen, estimerede udgifter til frikøb samt ekstra fundering. Det afsatte rådighedsbeløb udgør i 2021-priser 80,6 mio. kr., og indeholder udover arbejdet med Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej også tidligere afholdte udgifter til arbejdet med Mølleåparken 60.

Kommunalbestyrelsen vedtog 28. juni 2018 at give en anlægsbevilling på 2,86 mio. kr. til at gennemføre forundersøgelser og udarbejde ideoplæg og funktionsprogram til en ny børneinstitution på Mølleåparken 60. Kommunalbestyrelsen besluttede 31. oktober 2019 at overføre den resterende bevilling til udarbejdelse af forundersøgelser, ideoplæg og funktionsprogram for en ny beliggenhed på Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej. Der er til og med Fase 1 disponeret 2,56 mio. kr. restbevilling udgør 0,230 mio. kr. Forbruget pr. d. 25.11.2020 udgør 1,161 mio. kr.

Den estimerede udgift til gennemførelse af fase 2: Byggeprogram og planlægningsbudget, fase 3: Forslag og styrende budget samt forklassificering og oprensningen af grunden er estimeret til at udgøre 13 mio. kr. Ved overførelse af 0,3 mio. kr. fra restbevillingen til fase 1 mv., udgør tillægsbevillingen til det fortsatte arbejde derfor 12,7 mio. kr.

Forvaltningen foreslår, at der gives en anlægsbevilling på 12,7 mio. kr. til oprensning, rådgivning, intern projektstyring, øvrige udgifter i forbindelse med gennemførelse af fase 2: Byggeprogram og planlægningsbudget, fase 3: Forslag og styrende budget samt oprensning af grunden, som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb til projektet "Etabl. ny daginstitution Nøjsomhedsvej" i 2021-2023.

Opsigelsen af lejemålene medfører en tabt lejeindtægt på 0,072 mio. kr. i 2021 og 0,172 mio. kr. årligt fra og med 2022 under aktivitetsområdet Ejendomme. Den tabte lejeindtægt foreslås finansieres af puljen til afledte bygningsudgifter under aktivitetsområdet Puljer, der på Kommunalbestyrelsesmødet den 25.06.2020 (sag 8) blev bevilliget til håndtering af afledte økonomiske konsekvenser på driftsvirksomheden under aktivitetsområdet Ejendomme som følge af en ændret anvendelse af en kommunalt ejet ejendom.

Tabel til bevillingsmæssige ændringer:

Overskrift	Udvalg / Aktivitetsområde	2020	2021	2022	2023	2024	Varig?
Manglende lejeindtægt under delaktivitetsområdet Udlejningsejendomme	Økonomiudvalget / Ejendomme		72	172	172	172	ja
Puljen til afledte bygningsudgifter	Økonomiudvalget / puljer		-72	-172	-172	-172	ja
I alt (kassen)			0	0	0	0	

(2021 P/L-niveau, t. kr.)

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Børne- og Ungdomsudvalget anbefaler punkt 1.

Byplanudvalget anbefaler punkt 3.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler punkt 4.

Beslutning

Byplanudvalget, 2. december 2020

Ad 3) Udsat.

Teknik- og Miljøudvalget, den 2. december 2020

Ad 4) Udsat.

Børne- og Ungdomsudvalget, den 3. december 2020

Ad 1) Anbefalet.

Supplerende sagsfremstilling til Økonomiudvalget

Under møder i Teknik- og Miljøudvalget og Byplanudvalget den 2. december 2020 blev det besluttet at udsætte sagens behandling. Dermed er der ikke taget stilling til at der igangsættes en forhøring med henblik på ændring af en del kommuneplanramme 5.4.92 fra erhvervsområdet til offentligt formål (daginstitution), ligesom der ikke er taget stilling til forslag til principiel ind- og udkørsel på Nøjsomhedsvej. På den baggrund arbejder forvaltningen videre med projektets klarlæggelse, idet der fokuseres på en generisk beskrivelse af det kommende byggeri, mens stedsspecifikke beskrivelser afventer. Forureningsoprensning på grunden afventer ligeledes denne politisk stillingtagen.

Økonomiudvalget, den 10. december 2020

Ad 1-2 og 5) Anbefalet.

Kommunalbestyrelsen, den 17. december 2020

Ad 1-2 og 5) Godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

Alternativ placering af en daginstitution ved Schous Passage

Den nuværende placering af daginstitutioner er udsprunget i at bevare det grønne bælte med Schous Passage, bevare den eksisterende forlængelse af Maglebjergvej og forsyningsledninger samtidig med at bevare størst muligt erhvervsområde samt minimere udgifter til frikøb af arealet jvf. § 5 overenskomsten med Københavns Kommune.

Forvaltningen har, efter mødet den 2. december 2020, vurderet, om det ville være muligt at flytte daginstitutionen, således at det eksisterende erhvervsområde bevares, samtidig med, at afstanden til Haldor Topsøes virksomhed øges (bilag).

Forvaltningen vurderer, at det med et tilpasset projekt, vil være muligt at opnå gode legepladsforhold ved at flytte institutionen. Det vil være muligt at bibeholde indkørsel fra Nøjsomhedsvej. COWI har i januar 2021 suppleret de tidligere støjberegninger med beregninger for den nye placering. Beregningerne viser, at det stadig vil være muligt at skærme institutionen for støj fra de omkringliggende virksomheder ved etablering af enkelte støjskærme, også selvom virksomhederne øger deres aktiviteter inden for de nuværende gældende støjgrænser for området (bilag).

Den nye placering vil medføre, at der skal fældes træer og bygges i det grønne område, der er omfattet af § 5-overenskomsten med Københavns Kommune. Desuden vil stiforløbet for Schous Passage og nuværende forsyningsledninger i jord, skulle omlægges. Forvaltningen vurderer, at en alternativ placering vil medføre øgede omkostninger samt tidsmæssig forskydning af, hvornår institutionen kan modtage børn.

Byplanudvalget, den 10. februar 2021

Ad 3) Udsat.

Teknik- og Miljøudvalget, den 10. februar 2021

Ad 4) Udsat.

Bilag

Kommunalbestyrelsen 25.6.2020

Skitseprojekt

Ideoplæg og funktionsprogram

Miljøforhold vedr daginstitution, notat fra COWI

Trafikvurdering vedr. Daginstitution på Nøjsomhedsvej - fra COWI

Tids-og procesplan - daginstitution på Nøjsomhedsvej

Situationsplan - afstande mellem bygninger

Oversigtskort

Supplerende: Eksisterende bygning tilpasset - Situationsplan alternativ placering

Supplerende: Nyt design - Situationsplan alternativ placering

Supplerende: Støjforhold for alternative placeringer (jan. 2021 / dec. 2020)

Punkt 9: Lukket: Daginstitution i Lundtofte - alternative placeringer (Beslutning)

01.02.05-P16-8-20

Punkt 10: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Plangrundlag for lokalplan 292 på Lundtoftevej 160 m.fl. (Beslutning)
- Planproces for lokalplanforslag 241 og kommuneplantillæg for Sorgenfrigaards villakvarter
- Lovliggørelsessager vedr. skiltning over stueplan (Kgs. Lyngby)
- Lystoftevej 1-13 samt Kulsviervej 65-73 - ombygning jf. tilsagn fra Landsbyggefonden
- Ansøgning om nye bygninger på Vejdirektoratets materielgård på Klampenborgvej 177

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2021

Udvalget ønsker en sag om tilladelse af varmepumper i lokalplaner.

Punkt 11: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

Sagsfremstilling

1. Henvendelse fra Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening om Sorgenfri Torv

Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening v/ Hans-Jørgen Bundgaard p.v.a. bestyrelsen har den 24. november 2020 sendt en henvendelse til medlemmerne af kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Henvendelsen vedrører, at foreningen i efteråret 2020 har arbejdet på et nyt forslag til Sorgenfri Torv. Forslaget er en kombination af plan C, som blev det resultat af dialogmøderne på Rådhuset ultimo 2019, og den endelige bebyggelsesprocent, der blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i april måned 2020. Henvendelsen i sin fulde længde (bilag).

Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening understreger, at forretningerne i Sorgenfri kan ikke vente længere på en afklaring. Derfor er det nødvendigt, at ejer og kommunen sætter sig sammen snarest og finder en løsning.

Foreningens forslag bygger på, at alle parter i sagen, hver for sig må give sig lidt, for ellers kommer man ikke videre. Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening understreger også, at oplægget absolut ikke er en endelig plan, men et forslag, der bør arbejdes videre med.

Man har offentliggjort forslaget, og efterfølgende er der kommet en enkel nytænkning ind i projektet. Det er i den forbindelse foreslået, at der i forbindelse med byggeriet bliver etableret en ny daginstitution, da der er stor mangel på daginstitutioner i Virum og Sorgenfri. Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening håber, at alle forstår alvoren i sagen, og at der sættes en proces i gang nu. Der er ikke tid til at vente på et kommunalvalg eller en langsommelig arkitektkonkurrence.

VoresSorgenfri m. fl. (nabogruppe) har den 26. januar 2021 sendt en henvendelse til medlemmerne af Byplanudvalget i Lyngby-Taarbæk Kommune (bilag). Henvendelsen vedrører mailen fra Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening til Kommunalbestyrelsen. VoresSorgenfri gør blandt andet opmærksom på, at hverken VoresSorgenfri eller borgerinddragelsesgruppen har haft kendskab til forholdet med maksimalt to supermarkeder på Sorgenfri Torv. I lyset af denne viden finder man det uklogt at flytte Irma til Sydtorvet/Nettorvet. Hvis der ikke kan være en tredje dagligvarebutik på Nordtorvet, så er der ingen fremtid for udvalgsbutikkerne på Nordtorvet. Af samme grund bør Irma genplaceres på Nordtorvet.

2. Kommunalt Erhvervsverblik 2020

Copenhagen Business Hub (tidligere Erhvervs huset i Region Hovedstaden) udgiver nu som en ekstra service en række nøgletal på erhvervsområdet trukket fra Danmarks Statistiks statistikbank og Erhvervsstyrelsens regionale statistikbank.

Kommunalt erhvervsverblik 2020 (bilag) præsenterer, hvad der er tilgængeligt på statistikbankerne på kommuneniveau og har fokus på erhvervsconjunkturer, som beskæftigelse, ledighed, arbejdspladser, iværksætteri, uddannelse med mere.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2021

Taget til efterretning.

Bilag

Henvendelse fra Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening om Sorgenfri Torv - november 2020

Henvendelse fra VoresSorgenfri m.fl. - bemærkninger til Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening

Kommunalt Erhvervsveblik Efterår-2020