

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 31-05-2017

Mødedato Onsdag d. 31. maj 2017 kl. 08:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Ændring af parkeringsnormer og parkeringsstrategi – Kommuneplan 2017 (Beslutning).....	3
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 26/2013 for Skovbrynet (Beslutning).....	7
Endelig godkendelse af lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 (Beslutning).....	9
Ophævelse af udstykningsforbud - Caroline Amalie Vej 112D (Beslutning).....	14
Dispensation fra bebygget areal i lokalplan 64 - Brovænget 36 (Beslutning).....	18
Stampen - Nedrivning af bygning (Beslutning).....	21
Abildgaardsvej 123 - lokalplan (Beslutning).....	24
Plangrundlag for kommuneplantillæg 27/2013 for Boliger på Akademivej (Beslutning).....	26
Forslag til Kommuneplantillæg 20/2013 Fæstningskanalen (Beslutning).....	29
Forslag til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen med tilhørende samlet miljørapport og VVM-redeg	31
Nyt hus delvist i 2 etager - Christian Winthers Vej 14 A (Beslutning).....	35
Anvendelsesændring - Lottenborgvej 14 (Beslutning).....	38
Høring om "Forslag til Ændring af Landsplandirektiv om Detailhandel i Hovedstadsområdet" (Besl	40
Taarbæk Strandvej 85 - forkøbsret (Beslutning).....	43
Lukket.....	45
Lukket.....	46
Lukket.....	47
Kommende sager (Orientering).....	48
Meddelelser.....	49

Punkt 1: Ændring af parkeringsnormer og parkeringsstrategi – Kommuneplan 2017 (Beslutning)

01.02.00-P20-1-17

Resume

På baggrund af Kommuneplanstrategien GRØNT LYS+ og en række udfordringer omkring parkering generelt fremlægger forvaltningen forskellige forslag. For det første et forslag om at igangsætte en parkeringsanalyse til brug for en samlet parkeringsstrategi for hele kommunen. For det andet, at udvalgte parkeringsnormer indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017. Forvaltningen forelægger desuden til udvalgets afgørelse, om yderligere ændringer af parkeringsnormerne skal indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017, eller om beslutning herom skal afvente parkeringsanalysen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der igangsættes en parkeringsanalyse i 2018/2019 med henblik på at få udarbejdet en samlet parkeringsstrategi for hele kommunen
2. ændrede parkeringsnormer for ungdomsboliger og lignende samt cykelparkering ved dagligvarebutikker indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017
3. udvalget beslutter, om mulighed for reducerede parkeringsnormer som følge af placering i stationsnært kerneområde og/eller dobbeltudnyttelse af p-pladser skal indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017, eller om beslutning herom skal afvente parkeringsanalysen (punkt 1)
4. udvalget beslutter, om ændret parkeringsnorm for kontorbyggeri i stationsnære områder (både kerneområde og øvrigt stationsnært område) skal indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017, eller om beslutning herom ligeledes skal afvente parkeringsanalysen.

Sagsfremstilling

Parkeringsstrategi og parkeringsanalyse

Mulighederne for at parkere i kommunen bør afspejle det faktum, at kommunen er attraktiv både at bo, arbejde, handle og studere i. Det skal være nemt at komme til og komme rundt i kommunen både med kollektiv trafik, på cykel og i bil. Muligheden for at parkere har betydning for valget af, hvor bilisterne/cyklisterne kører hen, når de skal handle, arbejde og opleve. Der skal sikres en hensigtsmæssig parkeringsdækning i kommunen - altså hverken for få eller for mange pladser. For at imødegå dette, blev det fastlagt i kommuneplanstrategi GRØNT LYS+, at de generelle parkeringsnormer skal vurderes ved revision af kommuneplanen.

Forvaltningen modtager løbende henvendelser vedrørende parkeringsforhold.

Nogle af udfordringerne er:

- at parkering til Kgs. Lyngby opleves at blive presset ud i boligområderne til gene for beboerne
- at restkapacitet optalt i parkeringssystemet (p-pladser, der indgår i p-henvisningssystemet) ikke udnyttes
- at der lokalt i nogle boligområder er mangel på parkeringspladser på egen grund, og at der opleves mangel på p-plads på de lokale veje
- at der opleves et pres på parkering i lokalområdet omkring DTU på hverdage, mens der står store parkeringsarealer tomme i weekender og ferieperioder.

I sagsbehandlingen er nogle af udfordringerne ved parkering:

- at nogle af de nuværende parkeringsnormer vurderes utidssvarende og ulogiske
- at parkeringsnormerne omfatter et begrænset antal anvendelseskategorier (fx boliger, detailhandel og kontor), og at parkering til øvrige anvendelseskategorier skal vurderes i hver enkelt sag.

En analyse af ovennævnte udfordringer vil sammen med borgernes henvendelser om parkeringsproblemer i kommunen give mulighed for at fastlægge en parkeringsstrategi for hele kommunen som supplement til den nuværende parkeringsstrategi, der alene omhandler Kgs. Lyngby. Analysen vil samtidigt give et bedre grundlag for at vurdere, om parkeringsnormerne er tidssvarende.

Forvaltningen foreslår, at parkeringsanalysen gennemføres i 2018/2019, og at forvaltningen inden da vender tilbage til udvalget med en nærmere beskrivelse af analysens indhold. Ny samlet parkeringsstrategi vil herefter kunne indarbejdes i kommuneplanen.

Parkeringsfond

Parkeringsfonden for Kgs. Lyngby gør det muligt for grundejere i dette område helt eller delvist at imødekomme deres parkeringskrav ved et indbetalt beløb til etablering af parkering uden for egen grund. Fonden er senest kommet i anvendelse i forbindelse med Lokalplan 273 for Klampenborgvej 211 m.fl. Da der er en række udfordringer ved den nuværende p-fondsordning, fremlægger forvaltningen en særskilt sag herom i august.

Parkeringsnormer

Kommuneplanens generelle rammer stiller krav om anlæg af parkeringspladser til biler og cykler ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse af eksisterende byggeri. Normerne benyttes blandt andet i lokalplanlægning og byggesagsbehandling. Lyngby-Taarbæk Kommunes normer for bilparkering er stort set uændrede siden 1990'erne. De indeholder krav til boligbyggeri (åben-lav, tæt-lav og etageboliger), kontorbyggeri og detailhandel (dagligvarer og udvalgsvarer), hvorimod parkeringskrav for andre typer af anvendelser, som fx ungdoms- og ældreboliger samt restaurant/café, vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Normerne for cykelparkering er indført i 2009, og erfaringerne med disse er endnu forholdvis begrænsede. Cykelnormerne omfatter krav til etageboliger, ungdomsboliger, kontorbyggeri, liberalt erhverv og detailhandel (dagligvarer og udvalgsvarer). Cykelparkeringskrav for andre typer af anvendelser vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Som beskrevet i notat af 19.4.2017 (bilag) vurderer forvaltningen, at der er behov for at justere de nuværende parkeringsnormer. Sammenfattende vurderer forvaltningen:

- at mulighed for reducerede parkeringsnormer for biler som følge af stationsnærhed og/eller dobbeltudnyttelse bør være til stede på baggrund af konkrete vurderinger i hver enkelt tilfælde, idet erfaringstal fra bl.a. Vejdirektoratet indikerer muligt reduceret parkeringsbehov
- at der bør indføres normer for handicapparkering for i højere grad at få dette ind i lokalplanlægningen og ikke kun i byggesagsbehandlingen
- at udvalgte parkeringsnormer bør justeres på baggrund af konkrete erfaringer.

Justering af parkeringsnormer med Kommuneplan 2017

På baggrund af ovennævnte foreslår forvaltningen, at følgende ændringer indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017:

- for ungdomsboliger og lignende foreslås indført en ny norm på 1 p-plads/100 m² (svarende til ca. 1 p-plads pr. 4 boliger i kollegiebyggeri). Normen for cykelparkering foreslås ændret fra 1 p-plads/bolig til 1 p-plads/25 m² for at dække parkeringsbehovet ved større ungdomsboliger med flere beboere
- for etageboliger med 1-2 rum, hvor parkeringsnormen er reduceret fra 1,5 til 1,0 p-plads/bolig, foreslås det præciseret, at reduktionen gælder for boliger på maks. 65 m²
- for dagligvarebutikker foreslås normen for cykelparkering ændret fra 1 plads/30 m² til 1 plads pr. 40 m² samt areal til specialcykler.

Eventuel yderligere justering af parkeringsnormer med Kommuneplan 2017

Det forelægges til udvalgets afgørelse, om følgende yderligere ændringer af parkeringsnormerne skal indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017, eller om beslutning herom skal afvente en kommende parkeringsanalyse:

- på baggrund af konkrete vurderinger i hvert enkelt tilfælde kan der gives mulighed for reducerede parkeringsnormer for biler som følge af dobbeltudnyttelse og/eller placering i stationsnært kerneområde. Reduktionsmulighederne foreslås i givet fald administreret efter principper fra Glostrup Kommune, som beskrevet i bilaget
- for kontorbyggeri i stationsnært område (både kerneområde og øvrigt stationsnært område) foreslås en ensartet norm på præcis 1 p-plads/50 m², jf. bilag, idet der således opnås ensartede parkeringskrav til bebyggelse til kontor i såvel kerneområder som i øvrige stationsnære områder. Parkeringskravet i øvrige stationsnære områder er i dag højst 1 p-plads/50 m² kontoretageareal, mens der i kerneområdet ikke er et maksimum på antallet af p-pladser. Kravet om højst 1 p-plads /50 m² er indført på baggrund af bestemmelser i Fingerplanen.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Forslag om parkeringsanalyse finansieres via afsatte midler til "sektorplaner". Prioriteringen af midlerne til sektorplaner er behandlet i en særskilt sag på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 26.4.2017 og Kommunalbestyrelsen den 10. maj 2017. Her blev afsat 100.000 kr. til parkeringsanalyse i 2018. Forvaltningen vender tilbage til udvalget med en nærmere beskrivelse af analysens indhold, herunder de skønnede omkostninger til analysen og eventuelt forslag til yderligere finansiering.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget beslutter indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkterne 2-4.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31.maj 2017

Ad 2-4) Besluttet at afvente parkeringsanalysen.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Teknik- og Miljøudvalget, den 31. maj 2017

Ad 1) Godkendt. Udvalget forslår endvidere, at punkt 2-4 indgår i parkeringsanalysen, og at driftsmidler til sektorplaner på 100.000 fremrykkes fra 2018 til 2017 til indledende analyser. Sagen oversendes på den baggrund til Økonomiudvalget.

Jørn Moos (V) og Jakob Engel-Schmidt (V) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 8. juni 2017

Ad 1) Teknik- og Miljøudvalgets protokollat af 31. maj 2017 godkendt.

Bilag

Notat vedr. parkeringsnormer

Punkt 2: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 26/2013 for Skovbrynet (Beslutning)

01.02.15-P16-7-16

Resume

Den offentlige høring om Kommuneplantillæg 26/2013 for Skovbrynet er afsluttet, og der indkom 18 hørings svar. Sagen fremlægges med henblik på endelig godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Kommuneplantillæg 26/2013 for Skovbrynet godkendes uden ændringer.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillæg 26/2013 for Skovbrynet (bilag) med tilhørende miljørapport (bilag) har været i offentlig høring i otte uger fra den 5. december 2016 til den 29. januar 2017 parallelt med forslag til Lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 i Sorgenfri bydel. Der blev holdt borgermøde den 12. december 2016, og referat af mødet er vedlagt (bilag). Ved høringens afslutning er der indkommet 18 hørings svar, som er behandlet i vedlagte høringsnotat (bilag)

Hørings svarene til kommuneplantillægget koncentrerer sig om følgende hovedspørgsmål:

- Bebyggelsens omfang
- Bebyggelsens højde

For så vidt angår bebyggelsens omfang, så indeholder kommuneplantillægget forslag om, at bebyggelsesprocenten øges til 110 med kommuneplantillægget, fordi området ligger i umiddelbar nærhed af Sorgenfri station og inden for det stationsnære kerneområde. Forvaltningen vurderer, at Sorgenfri stationsområde med sin placering ved S-togstationen og motorvejen er ideelt til en fremtidig udvikling med flere boliger og kontorer. Høje tætheder i de stationsnære områder er også i overensstemmelse med Fingerplanen (Fingerplan 2013 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning).

Angående højden, så varierer bebyggelsens højde fra 0 - 6 boligetager for at give mulighed for at gennemføre projektets hovedidé med at skabe en ny løbesti på bebyggelsens grønne tag. Efter høringsperiodens udløb har forvaltningen drøftet højden af bebyggelsens elevator- og trappetårne med bygherren, og antallet af trappehuse er reduceret fra 10 til 5 og antallet af elevatortårne er reduceret til maksimalt 3.

Forvaltningens bemærkninger til hørings svarene fremgår af vedlagte høringsnotat, der omfatter alle hørings svar til Forslag til kommuneplantillæg 26/2013 for Skovbrynet og til Lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 i Sorgenfri bydel.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Økonomi

Udarbejdelse af kommuneplantillæg mv. afholdes inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Anbefalet.

V (2) undlod at stemme.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Kommunalbestyrelsen, den 22. juni 2017

Godkendt.

Bilag

Kommuneplantillæg for Skovbrynet

Miljørapport - lokalplanforslag 276 og forslag til kommuneplantillæg 26-2013

Referat borgermøde 12.12.2016 - Lokalplanforslag 276 for Skovbrynet 2-24

Høringsnotat til Lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 og KP 26 - 30.3.2017

Punkt 3: Endelig godkendelse af lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 (Beslutning)

01.02.05-P16-9-16

Resume

Den offentlige høring om Lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 i Sorgenfri bydel resulterede i, at forvaltningen modtog 18 hørings svar. I april 2017 blev der afholdt fornyet høring om ændring af lokalplanens bilag 3, hvortil der indkom 10 hørings svar. Sagen fremlægges med henblik på endelig godkendelse. Til lokalplanen er knyttet en udbygningsaftale, der ligeledes skal godkendes.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Byplanudvalget anbefaler, at Lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 godkendes med de foreslåede ændringer jf. høringsnotat af 30.3.2017 samt foreslået ændring af lokalplanens bilag 3
2. Byplanudvalget anbefaler, at den sammenfattende redegørelse godkendes
3. Teknik- og Miljøudvalget tager til efterretning, at der senere fremlægges sag om trafikforanstaltninger
4. Økonomiudvalget behandler udbygningsaftalen.

Sagsfremstilling

Lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 i Sorgenfri bydel (bilag) har været i offentlig høring i otte uger fra den 5. december 2016 til den 29. januar 2017. Den tilhørende miljørapport (bilag) har ligeledes været fremlagt i offentlig høring i samme periode. Der blev holdt borgermøde den 12. december 2016, og referat af mødet (bilag). Der indkom i alt 18 hørings svar, som er behandlet i høringsnotat (bilag). Efter høringsperiodens afslutning har bygherren bedt om at få præciseret højden i 4 byggefelter på lokalplanens bilag 3 (bilag). Da der blot er tale om en rettelse af teknisk karakter, vedtog Byplanudvalget på et ekstraordinært møde den 6. april 2017 at foretage en høring om denne rettelse i henhold Planlovens § 27, stk. 2. Ved den fornyede hørings afslutning var der indkommet 10 henvendelser, som er behandlet i et selvstændigt høringsnotat (bilag).

Hørings svar

Hørings svarene til lokalplanforslaget koncentrerer sig om følgende hovedspørgsmål:

- bebyggelsens omfang
- bebyggelsens højde
- påvirkning af bymiljø
- skyggeforhold
- indblik til naboer på Skovbrynet og skyggepåvirkning
- byggeriets facader.

Bebyggelsens omfang

Flere borgere mener, at bebyggelsens omfang er for stor. Med kommuneplantillæg 26/2013 for Sorgenfri øges bebyggelsesprocenten til 110. Kommunalbestyrelsen har foreslået en høj bebyggelsesprocent, fordi området ligger i umiddelbar nærhed af Sorgenfri Station og inden for det stationsnære kerneområde. Forvaltningen vurderer, at Sorgenfri stationsområde med sin placering ved S-togstationen og motorvejen er ideelt til en fremtidig udvikling med flere boliger og kontorer. Høje tætheder i de stationsnære områder er også i overensstemmelse med Fingerplanen (Fingerplan 2013 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning).

Bebyggelsens højde

Flere borgere mener, at bebyggelsen er for høj, og at nybyggeri ikke bør opføres i mere end 3 etager, svarende til den tilladte højde i den nuværende kommuneplan. 5 naboer på Skovbrynet 26-34 foreslår at den højden af byggefeltet mod nord ikke må overstige 12,2 m samt at bebyggelsen trækkes 15 m tilbage fra naboskel. Naboerne mener, at disse to tiltag vil betyde, at det fremtidige byggeri set fra de nærmeste ejendomme på Skovbrynet "kun" svarer til en forøgelse af højden af de eksisterende bygninger fra 11 m til 15 m. Det medfører naturligvis stadig en forringelse af ejendomme, men naboerne er villige til at acceptere en rimelig forringelse for at Sorgenfri som helhed kan udvikles.

Forvaltningen har vurderet, at forholdende ud fra en helhedsvurdering er tilfredsstillende med hensyn til sammenhængen mellem bebyggelsens højde og dens afstand til vej, sti og naboskel samt friarealer. Beplantningen mod kirkegården foreslås forstærket for fortætte det levende hegn i skel og minimere indkig. Afstanden mellem byggefelterne og naboskel på de 5 ejendomme varierer fra 48 m - 99 m.

Bebyggelsens højde varierer fra 0 - 6 boligetager for at give mulighed for at gennemføre projektets hovedidé med at skabe en ny løbesti på bebyggelsens grønne tag. Hvis bebyggelsen ikke startede i 0, men havde en jævn højde, ville den variere fra 3-4 etager. Efter høringsperiodens udløb har forvaltningen drøftet højden af bebyggelsens elevator- og trappetårne med bygherren, og antallet af trappehuse er reduceret fra 10 til 5, og antallet af elevatortårne er reduceret til maksimalt 3. Elevatortårnene på bebyggelsen må være op til 4,0 m, men placeres mod midten af tagfladerne. Elevatortårnene beklædes med facademateriale, og hvis det vurderes, at de er meget synlige, skal de begrønnes, så de fremstår som en del af det grønne tag.

Påvirkning af bymiljø

Flere henvendelser omhandler, at det foreslåede byggeri på grund af sin højde vil dominere for meget både set fra Sorgenfri, Lyngby Sø og Sorgenfri kirkegård.

Ud fra de gennemførte visualiseringer i miljørapporten vurderer forvaltningen, at byggeriet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af bymiljøet i Sorgenfri eller set fra Lyngby Sø. Nybyggeriet vurderes dog at have en væsentlig påvirkning set fra Sorgenfri kirkegård. På baggrund af hørings svarene vedrørende Sorgenfri Kirkegård er der lavet to supplerende visualiseringer af byggeriet set fra kirkegården. På baggrund af henvendelserne foreslås det, at lokalplanens pkt. 8.9 tilføjes bestemmelse om, at beplantning mod kirkegården skal forstærkes. Landskabsplanen revideres i overensstemmelse hermed.

Indblik til naboer på Skovbrynet og skyggepåvirkning

Naboerne på Skovbrynet 26, 28, 30, 32 og 34 mener, at bebyggelsen vil medføre markante negative påvirkninger i form af skyggepåvirkning særligt fra oktober til april samt indkig i haver og på sydvendte terrasser og stuer.

Forvaltningen vurderer, at der ikke vil være nogen væsentlig skyggepåvirkning fra marts til oktober, mens der vil være skyggepåvirkning ved vintersolhverv. Hvad angår indkig så foreslår forvaltningen, som nævnt ovenfor, at beplantning mod kirkegården skal gøres tættere.

Skyggeforhold

Flere borgere mener, at bebyggelsesplanen betyder, at en del ungdomsboliger internt i bebyggelsen vil være i skygge.

Forvaltningen vurderer, at bygningsreglementets krav til dagslys er overholdt. Der er ikke krav om, at der skal være direkte sollys. Bebyggelsen er udformet med store vinduesarealer, netop for at sikre tilstrækkeligt lysindfald i alle boliger. Ungdomsboligerne vil desuden alle have adgang til fællesarealer/-køkkener i hvert enkelt kollegiefællesskab. I midten af bebyggelsen ligger et cirkulært fælleshus på ca. 1.400 m², som alle de studerende vil have adgang til.

Byggeriets facader

I mange henvendelser foreslås, at byggeriets facader bør være lyse.

Til bebyggelsens facader tænkes anvendt en ny type facademateriale. Materialet fremstår som træ, men er fremstillet af basalt, som er en let tilgængelig vulkansk klippeart, og denne kan indfarves i forskellige nuancer. I lokalplanens pkt. 7.7. fastsættes, at facader skal udføres i træ eller materiale med en visuel karakter som træ. Facaderne vil fremstå i materiale med udseende som patineret træ. Grundtonen er som dansk egetræ. Farverne vil variere i intensitet og have forskellige toner i lys og mørk, svarende til træ, som er ubehandlet og udsat for vind, vejr sol og regn. Det er tanken, at facaderne skal fremstå levende med forskellige nuancer og som et smukt og varieret byggeri, hvor træets rustikke udtryk modsvares af mere præcise detaljer i tombak i form af vinduesrammer og solafskærmning. Tombak varierer fra brunrød over gylden til guldgullig. Beskrivelsen af facadernes farver i pkt. 7.8 foreslås derfor ændret fra "mørke jordfarver" til "nuancer af lys eg, almindelig eg, mørk eg, valnød, og lignende". Samtidig udarbejdes et nyt bilag 8, der viser facadefarverne (bilag).

Forvaltningens bemærkninger til høringssvarene fremgår af høringsnotatet af 30.3.2017, der omfatter alle høringssvar til Kommuneplantillæg 26/2013 for Skovbrynet og til Lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 i Sorgenfri. Forvaltningens forslag til ændringer af lokalplanens bestemmelser fremgår ligeledes af høringsnotatet.

Fornyet høring

Høringssvarene til den fornyede høring koncentrerer sig om følgende:

- tidligere fremsendte høringssvar, om at højden af byggeriet ønskes reduceret, fastholdes
- flere borgere mener, at ændringen af den tilladte højde i 4 byggefelterne på kortbilag 3 betyder, at byggeriet reelt vil blive højere end vist i lokalplanforslaget.

Ændring byggefelter på kortbilag 3

Ændringen af kortbilag 3 betyder ikke at højden af nybyggeriet ændres i forhold til det skitseprojekt kommunalbestyrelsen har godkendt som grundlag for lokalplanen.

Efter høringperiodens afslutning bad bygherren om at få præciseret højden i 4 byggefelter på lokalplanens bilag 3. Selve projektforslaget, som er beskrevet i lokalplanen, er uændret. Der er således tale om en rettelse af teknisk karakter, men i henhold til Planlovens § 27, stk. 2, kan rettelserne dog først ske, efter at der har været afholdt en fornyet høring, fordi de berører andre end forslagsstilleren.

Endelig godkendelse

I henhold til planlovens § 27, stk. 2 kan der i forbindelse med den endelige godkendelse af en lokalplan foretages ændringer i det offentliggjorte planforslag. Forvaltningen foreslår på baggrund af henvendelserne, at lokalplan 276 godkendes endeligt med de ændringerne der fremgår af høringsnotatet til Lokalplanforslag 276 for Skovbrynet 2-24 i Sorgenfri Bydel.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21 b giver mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage økonomisk til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom. Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en opfordring fra ejeren til at indgå frivillig udbygningsaftale, hvilket har udmøntet sig i aftale vedr. infrastruktur anlæg jf vedlagte dispositionsforslag (bilag). Aftalegrundlaget tilgår inden kommunalbestyrelsens behandling.

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

I forbindelse med forslaget til Lokalplan 276 og kommuneplantillæg 26/2013 er der udarbejdet en miljørapport, som har været i høring parallelt med lokalplanforslaget. Vedlagt denne sag er en sammenfattende redegørelse (bilag), der redegør for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan de udtalelser, der er fremkommet i høringsperioden, er taget i betragtning i den endelige plan. I høringsperioden indgik miljørapporten som bilag til lokalplanforslaget. Dette bilag erstattes efter godkendelsen af den endelige lokalplan med den sammenfattende redegørelse, jf. lov om miljøvurdering § 10.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Planlovens § 21 b om udbygningsaftaler.

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

Økonomi

Udarbejdelse af lokalplaner mv. afholdes inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017.

V foreslog en reduktion i højden til 23,5 m. inkl. trappetårn.

For stemte 2 (V).

Imod stemte 6 (C (3), A (1), F (1), Ø (1)).

Ad 1-2) Anbefalet

V undlod at stemme.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Teknik- og Miljøudvalget, den 31. maj 2017

Ad 3) Anbefalet.

Jørn Moos (V) og Jakob Engel-Schmidt (V) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 8. juni 2017

Ad 4) Rammerne for en udbygningsaftale godkendt som skitseret af forvaltningen.

Kommunalbestyrelsen, den 22. juni 2017

V foreslog en reduktion i højden til 23,5 m. inkl. trappetårn.

For stemte: V (4)

Imod stemte: 17 (C (6), A (5), F (2), B (1), I (1), Ø (1) og Birgitte Hannibal (UP))

Ad 1-4) Godkendt med tilhørende udbygningsaftale af 22. juni 2017.

V (4) stemte imod, idet V ønsker en reduktion af højden.

Bilag

Notat om vejadgang - lokalplan 135 for et erhvervområde ved Lottenborgvej

Lokalplanforslag 276 for Skovbrynet 2-24

Miljørapport - lokalplanforslag 276 og kptillæg 26-2013

Referat borgermøde 12.12.2016 - Lokalplanforslag 276 for Skovbrynet 2-24

Facadefarver

Sammenfattende redegørelse til Miljørapport for lokalplan 276_forslag 5.5.2017

Høringsnotat Lokalplan 276 og kommuneplantillæg 26. 30.3.2017

Fornyset høring - høringsnotat af 5.5.2017

Dispositionsplan Skovbrynet - til TMU

Udbygningsaftale Skovbrynet 2-24 - underskrevet

Bilag 2-8 - Udbygningsaftale Skovbrynet

Bilag 1 til udbygningsaftale Skovbrynet

Punkt 4: Ophævelse af udstykningsforbud - Caroline Amalie Vej 112D (Beslutning)

01.04.00-P19-30-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om ophævelse af udstykningsforbud og ophævelse/fravigelse af byggelinje/beplantet areal i privatretlig servitut. Forvaltningen vurderer ikke, at der er tilstrækkelig planmæssig begrundelse for håndhævelse efter planlovens § 43. Sagen bør derfor oversendes til Økonomiudvalget til udøvelse af påtåleretten. Forvaltningen anbefaler, at udstykningsforbud fastholdes, og byggelinje/beplantet areal på ejendommen reduceres svarende til øvrige ejendomme omfattet af servituten.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. sagen oversendes til Økonomiudvalget til udøvelse af påtåleretten.
2. servitutbestemmelsen i pkt. a angående udstykningsforbud fastholdes.
3. servitutbestemmelsen i pkt. f fraviges således, at byggelinjen/beplantet areal på Caroline Amalie Vej 112D fremover fastsættes til 15 m fra skel.

Sagsfremstilling

Ansøgning

Ejer søger om at få ophævet udstykningsforbud og ophævet eller fraveget byggelinje/pligt til bevarelse af beplantet areal i servitut tinglyst 23.06.1968, jf. "Ansøgning" (bilag) og "Tinglyst servitut af 23.06.1968" (bilag).

Plangrundlag

Ejendommen har et grundareal på 2640 m² og er beliggende i kommuneplanens rammeområde nr. 1.3.60, som fastlægger området til åben lav boligområde med bebyggelsesprocent max 30. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Der er lokalplan under udarbejdelse for området - lokalplan 241 for Sorgenfrigårds Villakvarter.

Lyngby-Taarbæk Kommune har, som sælger af arealet, tinglyst servituten. Det vil sige, at servituten er privatretlig, og kommunen er tillagt påtåleret (som ejer). Servituten er tinglyst på Caroline Amalie Vej 112B, 112C, 112D, 114 samt 116. Tilsvarende servitut er tinglyst på Caroline Amalie Vej 112A i 1979. Det beplantede areal efter servituten har en generel bredde på 15 m, men på 112D er bredden langt større grundet ejendommens matrikulære udformning.

Ovennævnte ejendomme udgør cirka halvdelen af Parkkirkegårdens vestskel. Resten af Parkkirkegårdens vestskel udgøres af ejendommene Caroline Amalie Vej 110C, 110B, 102B samt Gyrithe Lemches Vej 3 og 7. På Caroline Amalie Vej 110B og 110C er tinglyst 10 m bælte mod kirkegården, som skal holdes ubebygget og beplantet. På de 4 sydligste ejendomme er der ikke tinglyst byggelinje eller beplantet areal mod kirkegården.

På Parkkirkegårdens areal er der etableret en beplantning foran vestskellet. Den sydlige halvdel af beplantningen er cirka 45 m bred og består af forskellige arter af træer og buske med en grusvej/haveaffaldsplads i midten. Den nordlige halvdel af beplantningen er cirka 90 m bred og består af samme arter af træer og buske dog suppleret med en birke- og fyrretræsland. Begge beplantninger fremstår tæt og næsten ugenomsigtige set fra kirkegårdens hovedstier, jf. "Luftfoto 2015 og 2011" (bilag).

Forvaltningens vurdering

Idet der er tale om en privatretlig servitut, hvor kommunen er tillagt påtaleret, kan kommunen enten håndhæve servituten som påtaleberettiget (som ejer) eller efter planlovens § 43 (som myndighed).

Kommunen kan håndhæve efter planlovens § 43, hvis servitutbestemmelserne vedrører forhold, der kan optages som bestemmelser i en lokalplan, og kommunen kan påvise en aktuel planmæssig interesse i bestemmelserne.

Udøvelse af påtaleretten skal være saglig, men er ikke underlagt samme begrænsninger som håndhævelse efter planlovens § 43. Påtaleretten kan efter omstændighederne anvendes bredere end planlovens § 43. Det vil sige, at påvisning af en aktuel planmæssig interesse ikke på samme måde er et væsentligt krav for anvendelse af påtaleretten.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der tidligere er tilladt fravigelser fra de konkrete servitutbestemmelser eller, at disse ikke har været håndhævet konsekvent og ensartet.

Udstykningsforbud

Forvaltningen vurderer, at udstykningsforbud kan optages som bestemmelser i en lokalplan, og at der er en aktuel planmæssig interesse/begrundelse til stede i forhold til håndhævelse efter planlovens § 43. Forvaltningen forventer, at kommende lokalplan 241 vil fastlægge en minimum grundstørrelse på 1400 m² for det pågældende område, for at forhindre at områdets ejendomme vil kunne udstykkes. På den baggrund anbefaler forvaltningen, at udstykningsforbudet fastholdes. Ophævelse af udstykningsforbudet på Caroline Amalie Vej 112D vil medføre, at ejendommen vil kunne udstykkes i forhold til gældende offentligretlige bestemmelser, og at kommunen må forventes ikke at kunne håndhæve udstykningsforbudet på de øvrige ejendomme, som er omfattet af servituten.

Når servitutbestemmelsen kan håndhæves efter planlovens § 43, kan den også håndhæves via påtaleretten.

Byggelinje/beplantet areal

Forvaltningen vurderer, at byggelinje/beplantet areal kan optages som bestemmelser i en lokalplan. Derimod vurderes en aktuel planmæssig begrundelse for fuld fastholdelse af byggelinje/beplantet areal på Caroline Amalie Vej 112D ikke at være til stede, hvilket betyder, at håndhævelse efter planlovens § 43 ikke vurderes at være mulig. Dette skyldes, at plantebælte på Parkkirkegården langs vestskelet fremstår tæt og næsten ugenomsigtigt set fra kirkegårdens hovedstier, at servitut ikke er gældende for alle ejendomme langs kirkegårdens vestskelet, og at byggelinje/beplantet areal på Caroline Amalie Vej 112D har væsentligt større udstrækning end på andre ejendomme omfattet af servituten.

Forvaltningen vurderer, at det er uhensigtsmæssigt på nuværende tidspunkt at ophæve servitutbestemmelsen om byggelinje/beplantet areal på Caroline Amalie Vej 112D grundet igangværende planproces samt præcedensproblematikken. Spørgsmålet vil derfor blive medtaget i det fremtidige planarbejde med lokalplan 241.

Da udøvelse af påtaleretten ikke på samme måde er underlagt krav om påvisning af en aktuel planmæssig interesse, er det forvaltningens vurdering, at kommunen på det aktuelle grundlag kan fastholde servitutbestemmelsen om byggelinje/beplantet areal ved udøvelse af sin påtaleret.

Ejer ansøger alternativt om en reduktion af byggelinjen/beplantet areal til 15 m fra skel svarende til linjens placering på de øvrige ejendomme omfattet af servituten, hvilket vil medføre en udvidelse af mulighederne for at placere bebyggelse på ejendommen. Grundet ejendommens specielle størrelse, placering og udformning vurderes dette ikke at kunne påvirke

omkringliggende naboejendomme eller skabe præcedens. Forvaltningen anbefaler derfor, at kommunen anvender sin påtaleret til at fravige servitutten mht. den ansøgte reduktion af byggelinje/beplantet areal.

Samlet set forekommer det derfor mest hensigtsmæssigt, at anvende påtaleretten i forhold til den konkrete ansøgning.

Lovgrundlag

Planlovens § 43

Kommunen (som myndighed) kan i henhold til planlovens § 43 ved påbud eller forbud sikre overholdelse af privatretlige servitutter, såfremt servitutbestemmelserne angår forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan (planlovens § 15, stk. 2, nr. 3 og 10). Det er en forudsætning for anvendelse af planlovens § 43, at der foreligger en aktuel planlægningsmæssig interesse i servitutens overholdelse, men det er i øvrigt op til kommunens egen beslutning, om planlovens § 43 skal bringes i anvendelse. Håndhævelse efter planlovens § 43 sker offentligretligt ved påbud/forbud. Da der er tale om et strafsanktioneret indgreb, stilles der i praksis krav om en klar og entydig overtrædelse. Kommunen skal følge almindelige forvaltningsretlige regler, og afgørelsen kan påklages. Det er ikke et krav, at der faktisk udstedes et påbud eller forbud. Et afslag på fravigelse af en servitut anses i praksis også for en afgørelse efter planlovens § 43, der kan påklages.

Påtaleret

Såfremt kommunen er tillagt påtaleret i henhold til en servitut, kan kommunen vælge i stedet at håndhæve servitutten som påtaleberettiget på privatretligt grundlag (kommunen som ejer). Udøvelse af en påtaleret er ikke en forvaltningsretlig afgørelse, og der er ingen klageadgang. Hvis kommunens udøvelse af påtaleretten skal anfægtes, skal dette ske ved civilt søgsmål. Kommunen skal dog udøve sin påtaleret under hensyntagen til, at kommunen er en offentlig myndighed, herunder skal kommunen iagttage krav om saglighed, ligebehandling og hensyn til berettigede forventninger både for ejeren af den servitutbelagte ejendom og andre, der måtte have interesse i servitutens overholdelse.

Generelt

Uanset hvordan håndhævelsen sker, er det en forudsætning, at der er krav om ligebehandling og eventuelle berettigede forventninger iagttages. Hvis kommunen tidligere har tilladt afvigelser, har undladt at håndhæve, har udvist passivitet eller på anden måde bibragt ejer eller andre en berettiget forventning om, at servitutbestemmelserne ikke vil blive håndhævet, kan kommunen være afskåret fra at fastholde servitutbestemmelserne.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Bemyndigelse til at håndhæve servitutten som påtaleberettiget er placeret i Økonomiudvalget (som ejer).

Bemyndigelse til at håndhæve servitutten efter planlovens § 43 er placeret i Byplanudvalget (som myndighed).

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Sagen blev udsat.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Ansøgning

Tinglyst servitut af 23.06.1968

Luftfoto 2015 og 2011

Punkt 5: Dispensation fra bebygget areal i lokalplan 64 - Brovænget 36 (Beslutning)

01.04.00-P19-31-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 64 til overskridelse af maksimalt bebygget areal i forbindelse med opførelse af nyt hus på vilkår af sammenlægning af ejendomme. Lokalplanbestemmelse har hidtil været administreret restriktivt. Forvaltningen vurderer dog, at der er forhold i den konkrete sag, som taler for dispensation. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan gives tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges at meddele dispensation fra § 6.1.3 i lokalplan 64 i forbindelse med godkendelse af scenarie 1 under forudsætning af, at matriklerne 9ba og 11bi sammenlægges, og at naboorientering ikke medfører væsentlige indsigelser.

Sagsfremstilling

Ansøgning

Ejer søger om dispensation fra § 6.1.3 i lokalplan 64 til overskridelse af maksimalt bebygget areal med 27 m² i forbindelse opførelse af nyt én-familiehus (scenarie 1) under forudsætning af, at matriklerne 9ba og 11bi sammenlægges til en samlet ejendom, jf. "Ansøgning - scenarie 1" (bilag). Ansøgningen begrundes bl.a. med følgende:

- Scenarie 1 indeholder mindre etageareal og bebygget areal samt lavere bebyggelsesprocent end eksisterende byggeri på de 2 matrikler, når disse betragtes som en samlet ejendom, jf. "Ansøgning - eksisterende forhold" (bilag)
- Scenarie 1 indeholder mindre etageareal samt lavere bebyggelsesprocent end scenarie 2, jf. "Ansøgning - scenarie 2" (bilag).

Scenarie 2 skal illustrere, hvor stort et byggeri, der efter gældende lokalplanbestemmelser og nuværende matrikulære forhold er muligt at opføre på matriklerne 9ba og 11bi.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende indenfor lokalplanområde 64, og den østlige del af ejendommen er også omfattet af reduceret søbeskyttelses- og skovbyggelinje.

Eksisterende og ansøgte forhold

Eksisterende forhold

Matrikel 9ba og 11bi Virum By, Virum er registreret i matriklen hver for sig, og de er ikke samnoterede. Der er derfor tale om 2 selvstændige ejendomme, som blot ejes af samme person. Matrikel 9ba og 11bi har grundareal på hhv. 1444 m² og 246 m².

På matrikel 9ba er opført 1-planshus på 230 m² inkl. 26 m² udestue og carport på 29 m². På matrikel 11bi er opført garage på 25 m². Eksisterende byggeri på matrikel 11bi overholder lokalplan 64. Eksisterende byggeri på matrikel 9ba overholder lokalplan 64 med undtagelse af maksimalt bebygget areal. Bebygget areal på matrikel 9ba er 230 m², hvilket

er 27 m² mere end maksimalt tilladeligt. Bygningerne på matrikel 9ba er godkendt uden dispensation efter vedtagelse af lokalplan 64. Overskridelsen vurderes at skyldes fejl ved godkendelse af udestue i 1993.

Hvis matrikel 9ba og 11bi betragtes som en samlet ejendom, bliver etageareal 249 m², bebygget areal 249 m² og bebyggelsesprocent 14,8%.

Scenarie 1

Matrikel 9ba og 11bi sammenlægges. Der opføres 1-planshus på 215 m² og fritliggende garage/udhus på 50 m². Projekt vurderes, at overholde bestemmelser i BR 15 og lokalplan 64 på nær § 6.1.3.

Da matrikel 9ba og 11bi er en samlet ejendom, bliver etageareal 230 m², bebygget areal 230 m² og bebyggelsesprocent 13,6%. Der er i henhold til Byplanudvalgets beslutning fra 2005 fratrukket 35 m² garageareal ved opgørelse af bebygget areal. Der vil yderligere kunne opføres 40 m² etageareal som udnyttelig tagetage, da maksimalt etageareal er 270 m². Hvis maksimalt tilladeligt bebygget areal overholdes (203 m²), vil der være mulighed for at etablere 67 m² udnyttelig tagetage.

Scenarie 2

Matrikel 9ba og 11bi sammenlægges ikke, og forbliver 2 selvstændige ejendomme. Der opføres 1½-planshus på 270 m² på matrikel 9ba og fritliggende garage/udhus på 46 m² på matrikel 11bi. Projekt vurderes, at overholde bestemmelser i BR 15 og lokalplan 64, når matriklerne ikke sammenlægges.

Hvis matrikel 9ba og 11bi betragtes som en samlet ejendom, bliver etageareal 281 m², bebygget areal 214 m² og bebyggelsesprocent 16,6%. Der er i henhold til Byplanudvalgets beslutning fra 2005 fratrukket 35 m² garageareal ved opgørelse af bebygget areal. Dette illustrerer, at der uden sammenlægning af matriklerne kan opføres mere etageareal og bebygget areal end ved sammenlægning.

Forvaltningens vurdering

Maksimalt etageareal efter § 6.1.1 er 270 m² for matrikel 9ba, 62 m² for matrikel 11bi og 270 m² for matriklerne sammenlagt som en ejendom. Sammenlægning af matriklerne begrænser således byggemulighederne mht. etageareal i forhold til det, der umiddelbart er muligt uden sammenlægning. Dette skyldes, at loftet for maksimalt etageareal allerede er ramt for matrikel 9ba alene. Tilsvarende gælder mht. maksimalt bebygget areal efter § 6.1.3. Maksimalt tilladeligt bebygget areal er 203 m² for matrikel 9ba, 46 m² for matrikel 11bi og 203 m² for matriklerne sammenlagt som en ejendom.

Det er et af lokalplanens overordnede formål, at forhindre fortætning af ejendommene i området for derved at bevare områdets grønne præg. Administrationen af § 6.1.3 har af denne årsag hidtil været administreret restriktivt. Forvaltningen finder dog, at der er forhold i den konkrete sag, som taler for at meddele den ansøgte dispensation til scenarie 1, hvis matriklerne sammenlægges. Den samlede byggeret på matriklerne reduceres ved sammenlægningen, det samlede bebyggede areal og etageareal på matriklerne reduceres i forhold til eksisterende byggeri, og den selvstændige ejendom (matrikel 11bi) med grundareal langt mindre end lokalplanens mindste grundstørrelse forsvinder. Det skønnes, at meddelelse af den ansøgte dispensation ikke vil få præcedensvirkning, idet der er tale om et særligt og enkeltstående tilfælde indenfor lokalplanens område.

Meddelelse af dispensation fra § 6.1.3 vil kræve forudgående naboorientering, jf. planlovens § 20.

Meddelelse af afslag vil enten medføre, at eksisterende byggeri bibeholdes (ombygges/renoveres), eller at der opføres et byggeri svarende til scenarie 2, samt at der forsat vil eksistere en selvstændig ejendom med grundstørrelse langt mindre end lokalplanens mindste grundstørrelse.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 19 og 20.

Lokalplan 64. I følge § 6.1.1 må bebyggelsesprocenten på ejendomme med grundstørrelse under 1800 m² maksimalt være 25, dog må ejendommens samlede etageareal ikke overstige 270 m², og i følge § 6.1.3 må det bebyggede areal på ejendommen må maksimalt udgøre 75% af ejendommens tilladelige etageareal.

Byplanudvalgsbeslutning fra 2005 angående dispensationsmulighed i forhold til § 6.1.3 for op til 35 m² garage og carporte.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Godkendt.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Ansøgning - scenarie 1

Ansøgning - scenarie 2

Ansøgning - eksisterende forhold

Punkt 6: Stampen - Nedrivning af bygning (Beslutning)

02.34.04-P19-121-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedrivning af bygning, der har været tiltænkt til museumsbrug, men aldrig har fået denne funktion. Byplanudvalget skal nu beslutte, om der skal nedlægges forbud mod nedrivning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget nedlægger et §14 forbud jf. planloven mod nedrivning af bygning 428 eller
2. udvalget bemyndiger forvaltningen til at behandle anmeldelse om nedrivning af bygning.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har fra Rønnow Arkitekter A/S modtaget anmodning om tilladelse til nedrivning af bygning 428 på matrikel 1a, Jægersborg Dyrehave, Taarbæk, Svenskevej 2, 2800 Kongens Lyngby (bilag). Ansøgningen er sendt på vegne af grundejer, Naturstyrelsen, og bygningsejer, Nationalmuseet. I forbindelse med ansøgning har kommunen modtaget tegninger af bygningen (bilag) og fotos (bilag). Ansøger har ligeledes fremsendt en miljørapport med undersøgelse af eventuelt indhold af PCB, klorerede paraffiner, bly og asbest, denne er dog ikke vedlagt her.

I ansøgning om nedrivning af bygning 428 oplyser ansøger blandt andet følgende "Bygningen er opført i Himmerland omkring år 1900 i landsbyen Rebstrup som uldspinderi. I 1970'erne købte Nationalmuseet møllen og flyttede den til dens nuværende placering ved Mølleåen. Bygningen er ifølge Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger ikke registreret som hverken fredet eller bevaringsværdig. Nationalmuseets oprindelige tanke med bygningen var, at den skulle fungere som arbejds museum. Dette blev dog aldrig iværksat, og bygningen har derfor stået uden fast funktion i hele dens tid ved Mølleåen. Møllekonstruktionen er tidligere fjernet pga. problemer med manglende afskærmning, der gjorde at vand trængte ind. Bygningens isolerede placering gør den til et nemt "offer" for hærværk, bl.a. i 2006 hvor der var en påsat brand. Dette giver mange udgifter til vedligehold af en bygning uden funktion. Naturstyrelsen har et ønske om evt. at opføre en mindre lejrplads på stedet".

Bygningen er ikke omfattet af lokalplan.

Bygningen er beliggende i kommuneplan 2013 rammeområde 8.6.42, Stampen, hvoraf det fremgår, at området er udlagt til rekreativt grønt område, beliggende i landzone, bebyggelse i max. 1 etage.

Af afsnit vedr. bebyggelsens omfang og udformning fremgår det, at der ikke må opføres nye bygninger i området, dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger.

Bygningen er beliggende inden for Mølleåfredningen, hvor grundejer Naturstyrelsen har tilsynspligten.

Mølleåfredningen, skovbyggelinje og åbeskyttelselinjen forhindrer ikke nedrivning, og nedrivning kræver ikke landzonetilladelse.

For at undgå at bygningen rives ned, inden der er truffet politisk beslutning, har forvaltningen varslet et forbud mod nedrivning af bygning 428 på matrikel 1a, Jægersborg Dyrehave, Taarbæk, Svenskevej 2, 2800 Kongens Lyngby med oplysning om, at forvaltningen agter at nedlægge et forbud mod nedrivning jf. planlovens §14.

Det ansøgte er sendt til orientering til Kroppedal Museum og Bygningskulturforeningen, kommentarer er vedlagt sagen.

Forvaltningens vurdering

Der henvises til notat "Vurdering af bevaring af Stampen møllebygning på Svenskevej 2 – Bygning 428" (bilag). Det fremgår af notatets konklusion, at selvom der er tale om en original bygning, har bygningen ikke samme kulturhistoriske berettigelse som de øvrige møllebygninger langs Mølleåen, som reelt set blev opført i landskabet til en konkret funktion. Denne bygning er opført med tanke på at skulle være en del af et museum, der skulle fortælle den overordnede historie om industrialiseringen i Danmark.

Hvis man ønsker at fortælle historien om Mølleåens betydning for industrialiseringen, er denne bygning ikke en del af den. Som sådan vil det være mest reelt at den nedrives, så arealerne kan benyttes rekreativt som det ses andres steder langs Mølleåen.

Sagen er vedlagt Bygningskultur Foreningens udtalelse om Stampen (bilag).

supplerende sagsfremstilling (evt. supplerende indstilling også?)

Lovgrundlag

Planloven §§ 14 og 49, vedrørende forbud og erstatningsmuligheder.

Økonomi

Hvis der gives afslag på nedrivning, kan ejendommens ejer med hjemmel i planlovens § 49 anmode kommunen om at overtage ejendommen. Krav om overtagelse er betinget af, at afslaget rammer ejeren særlig hårdt sammenlignet med tilsvarende ejendomme, og at ejendommens udnyttelsesmuligheder er væsentligt forringet som følge af afslaget. Det er op til ejeren at bevise, at ejendommen ikke længere kan udnyttes på en rimelig måde. Kommunen kan derfor blive stillet over for et krav om overtagelse af ejendommen til markedspris eller at skulle udrede en erstatning for ejerens tab som følge af afslaget. Såfremt kommunen bliver pålagt at overtage ejendommen, må der desuden påregnes årlige udgifter til vedligehold af ejendommen.

Det er Taksationskommissionen, der vurderer, om betingelserne for at overtage en ejendom er til stede samt fastsætter størrelsen af erstatning for overtagelse.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Sagen udsat med henblik på kontakt til Nationalmuseet og andre relevante interessenter.

Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har undersøgt, om bygningen kunne bruges til et kommunalt formål. Forvaltningen har ikke fundet dette muligt. Det er heller ikke lykket at finde andre interessenter, der kan overtage bygningen.

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Sagen blev taget af dagsordenen.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Ansøgning

Eksisterende forhold, tegning af bygning 428

Fotobilag

Notat om Stampen, bygning 428

Bygningskultur Foreningen udtalelse om Stampen

Punkt 7: Abildgaardsvej 123 - lokalplan (Beslutning)

02.00.00-P21-468-16

Resume

Der ønskes opført 4 dobbelthuse i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området mellem Abildgaardsvej og Hummeltoftevej. Det vurderes, at projektet kan udføres uden lokalplan, og det skal derfor politisk besluttes, om der skal udarbejdes lokalplan eller ej.

Beslutning

Forvaltningen foreslår, at

1. projektet principgodkendes, og at projektet gennemføres uden lokalplan, eller
2. der udarbejdes en lokalplan, der sikrer at bebyggelsen forbliver i én etage og med en bebyggelsesprocent på 30.

Sagsfremstilling

På 3 grunde, beliggende mellem Abildgaardsvej og Hummeltoftevej, er der ansøgt om at opføre en samlet bebyggelse bestående af 4 dobbelthuse i én etage, indeholdende 8 nye boliger, hver med 2 integrerede p-pladser (bilag). Ansøgningen er indsendt af "Nyt Hjem", v. Mikkel Bro Petersen, der har fuldmagt fra firmaet Abildgaardsvej 123 APS, der repræsenterer ejeren af ejendommen.

Idet der er tale om en samlet bebyggelse med flere sammenbyggede enfamiliehuse, betragter forvaltningen bebyggelsen som en "tæt lav" bebyggelse. Øst, vest og nord for grundene er der fritliggende enfamiliehuse. Bebyggelsen mod øst "Kongestien" må kun opføres i én etage. Mod syd er der rækkehusbebyggelse "Skovtoften" med en bebyggelsesprocent på 21 og mulighed for op til 3 etager, dog kun 2 etager mod vejen.

I følge kommuneplanen og bygningsreglementets byggeret kan bebyggelsen umiddelbart udføres i 2 etager, højde 8,50 m og med en bebyggelsesprocent på 40. Idet projektet viser en bebyggelse med fordelingsvej i midten og et antal på kun 4 boliger mod naboer mod øst og vest, og da projektet er i overensstemmelse med både kommuneplanens rammer og bygningsreglementets bestemmelser, finder forvaltningen at projektet kan gennemføres uden lokalplan. Sagen skal dog i partshøring hos naboer i forbindelse med en helhedsvurdering efter BR 15 kap. 2.3.

Idet det ansøgte opfylder kommuneplanens rammer, kan udvalget alternativt beslutte at der skal udarbejdes en lokalplan der muliggør det ansøgte. Såfremt udvalget ønsker at sige nej til det ansøgte, skal der nedlægges et § 14 forbud med henblik på at fastsætte alternative muligheder for ejendommen.

Grundstørrelse og bebyggelsesprocent:

Af kommuneplanens ramme fremgår det, at grundstørrelsen ved tæt lav bebyggelse skal være mindst 300 m². Projektet viser at grundstørrelsen er overholdt, selv hvis det viser sig, at grunden på et senere tidspunkt skal afgive areal til vej. Bebyggelsesprocenten er angivet til 30%, hvilket svarer til, hvad der normalt tillades i områder med fritliggende enfamiliehuse. Ved beregning af bebyggelsesprocenten er alle grunde tillagt samme del af fællesarealet, 77 m². Medregning af arealet i beregning af bebyggelsesprocent og anvendelse som fælles friareal forudsætter, at arealet sikres som fælles friareal ved tinglysning. Endvidere forudsættes det at de 3 eksisterende grunde sammenlægges. Der er ikke vist udhusbebyggelse, hvilket vil være nødvendigt til opbevaring.

Højder og afstande:

Projektet viser at bebyggelsen overholder bygningsreglementets bestemmelser vedr. højde og afstand til naboskel.

De ubebyggede arealer

Der er, udover de 16 p-pladser til husene, vist 4 gæste p-pladser. Af gæstepladserne bør mindst 1 p-plads være indrettet til handicappede.

Friarealerne til bebyggelsen kan opdeles i arealer til leg og ophold. Der er haver og dermed opholdarealer ved de enkelte huse. Derudover er der indrettet to arealer til leg. Det fremgår af bygningsregelementet at en passende del af opholdsarealet ved tæt lav bebyggelser skal anlægges som legeområde. Derudover er der langs Hummeltoftevej og Abildgaardsvej vist fællesareal, grønt område. Arealet er kun anvendeligt indtil en evt. vejudvidelse

Det fremgår af kommuneplanens ramme, at bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres. Projektet strider ikke mod dette.

Lovgrundlag

Kommuneplanramme 3.2.60, åben lav og tæt lav bebyggelse.

Bygningsreglement BR 15, kap. 2.2 - Byggeretten, kap. 2.3. Helhedsvurdering, kap. 2.4 - De ubebyggede arealer.

Økonomi

Opgaven løses indenfor aktivitetsområdet administration

I det der vil blive tale om rent private vejanlæg, vil udgiften påhvile ejeren, vejanlæggene skal dog stadig overholde kommunens krav til vejanlæg.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Ad 1) Godkendt.

Ad 2) Bortfaldet.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Beliggenhedsplan

Punkt 8: Plangrundlag for kommuneplantillæg 27/2013 for Boliger på Akademivej (Beslutning)

01.02.03-P16-1-17

Resume

Lyngby Boligselskab ønsker at opføre boliger på Akademivej 1. På baggrund af boligselskabets ønske om - udover boligformål - at få mulighed for at anvende bebyggelsens stueetage til undervisning, café og kontor, har der været afholdt en forhøring med indkaldelse af idéer og forslag. Sagen giver et overblik over høringssvar fra forhøringen med henblik på vedtagelse af plangrundlag for forslag til kommuneplantillæg.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til kommuneplantillæg 27/291 fastlægger anvendelsen i kommuneplanrammen for den nye bebyggelse til boligformål, undervisning, kontor, café og teknisk anlæg, at den maksimale bygningshøjde bliver max 8 etager/max 25 m inkl. teknik på tag eller tekniketage, og den maksimale bebyggelsesprocent bliver 115, og
2. forslag til kommuneplantillæg 27/2013 fastlægger, at den maksimale bebyggelsesprocent i kommuneplanrammen for den eksisterende boligbebyggelse ændres fra 60% til 65%.

Sagsfremstilling

Lyngby Boligselskab ønsker på Akademivej 1 at opføre almene ungdomsboliger og boliger til personer med lav betalingsevne samt en mindre andel almindelige familieboliger og mulighed for placering af undervisningslokaler, kontor og café i bebyggelsens stueetage. Plangrundlaget blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. januar 2017.

For at muliggøre ændrede anvendelser blev forhøring til kommuneplantillæg igangsat af Kommunalbestyrelsen den 9. marts 2017. Forhøringssvar (bilag) har derefter været i høring i 4 uger fra den 10. marts til den 7. april 2017. Der er indkommet 5 høringssvar, og der er udarbejdet et høringssvar med forvaltningens vurdering (bilag).

Emner, som ikke omhandler kommuneplantillægget

Høringssvarene vedrører flere emner, som ikke direkte omhandler kommuneplantillægget: opholdsarealer, skyggepåvirkninger, trafik og støj, placering af bebyggelsen, navngivning samt indretning af bebyggelsen.

Emnerne opholdsarealer, skyggepåvirkninger, trafik og støj behandles i den igangværende proces for lokalplan og miljørapport.

I høringssvar fra Andelskollegiet ved DTU (på den modsatte side af Akademivej) gives udtryk for, at den nye boligbebyggelse ikke ønskes tilladt pga. bekymring om skyggepåvirkning, trafikale forhold, støjforhold og byggeriets højde. Skyggediagrammer viser indtil videre, at Andelskollegiet ikke vil blive berørt af skygger i væsentlig grad, og alene om vinteren i nov-januar måned. Støjundersøgelser viser indtil videre, at den nye boligbebyggelse ikke vil give anledning til ændrede støjforhold for andelsboligbebyggelsen. En borger udtrykker i høringssvar bekymring for kort afstand mellem ny boligbebyggelse og eksisterende boligbebyggelse. Forvaltningen behandler emnet placering af bebyggelse og skyggeforhold i forbindelse med lokalplan og miljørapport.

Emnerne navngivning og indretning af bebyggelsen er bygherres ansvar, og bygherre er orienteret om disse høringssvar.

Byggeriets højde

I høringssvar fra Andelskollegiet ved DTU gives også udtryk for ønske om, at projektets højde nedsættes til max 4 etager. Projektet er skitseret med varierende højder fra 4-8 etager. Forvaltningen vurderer, at de varierende højder sammen med bebyggelsens buede form er med til at give projektet høj arkitektonisk kvalitet og vil være et interessant visuelt bidrag til områdets byrum. Projektet vil blive visualiseret fra flere vinkler i miljørapporten.

Forslag til kommuneplantillæg 27/2013

På baggrund af høringssvarene og kommunens vurdering af disse jf. høringsnotatet, foreslår forvaltningen, at der udarbejdes et forslag til Kommuneplantillæg 27/2013.

Det nye forslag til kommuneplantillæg forventes at komme til at bestå af 2 rammer; én ny ramme for de nye boliger og én ramme for de eksisterende boliger. I rammen for de nye etageboliger foreslår forvaltningen, at der i bebyggelsens stueetage også vil være mulighed for anvendelserne undervisning, café og kontor, ligesom der i rammen tilføjes anvendelsen tekniske anlæg på grund af letbanen. I rammen for de nye etageboliger øges bebyggelsesprocenten til 115 % for at muliggøre det nye byggeri, og det maksimale antal etager foreslås nedsat fra max 13 etager til max 8 etager med en maksimal bygningshøjde på 25 meter inkl. teknik på tag eller tekniketage.

Rammen for de eksisterende boliger får en ændret geografisk afgrænsning som konsekvens af rammen for de nye boliger. Den nye geografiske afgrænsning medfører, at bebyggelsesprocenten i rammen foreslås ændret fra 60% til 65%.

Parallelt med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillægget udarbejder forvaltningen forslag til Lokalplan 279 for Boliger på Akadmivej.

Lovgrundlag

Planlovens §23c om ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en strategi.

Økonomi

Opgaven med kommuneplantillæg og lokalplan finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Ad 1-2) Anbefalet.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Supplerende sagsfremstilling

Sagen er vedlagt supplerende notat på baggrund af Byplanudvalgets forespørgsel (bilag).

Økonomiudvalget, den 8. juni 2017

Ad 1-2) Anbefalet.

Kommunalbestyrelsen, den 22. juni 2017

Ad 1-2) Godkendt.

Bilag

Forhøring kommuneplantillæg for boliger på Akademivej 1 20170207

Høringsnotat

Supplerende bilag Notat om ændring af grundkapitalindsud-31-5-17

Punkt 9: Forslag til Kommuneplantillæg 20/2013 Fæstningskanalen (Beslutning)

01.02.15-P16-3-16

Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til Kommuneplantillæg 20/2013 - Fæstningskanalen til offentlig høring. Kommuneplantillægget giver mulighed for at anlægge et teknisk anlæg (kanal) og indrette byrum.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. kommuneplantillæg 20/2013 fremlægges i offentlig høring parallelt med tilhørende forslag til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen med tilhørende samlet miljørapport og VVM-redegørelse
2. der udarbejdes miljørapport for kommuneplantillægget, og denne indgår i den tilhørende samlede miljørapport og VVM-redegørelse i forslag til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen.

Sagsfremstilling

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen fremlægges forslag til, at seks berørte kommuneplanrammer tilføjes anvendelserne: tekniske anlæg, rekreative formål, park (bilag).

Å

Tilføjjelserne er nødvendige for at kunne realisere lokalplanens formål om etablering af en vandfyldt Fæstningskanal og at sikre velfungerende rekreative byrum / parker omkring Fæstningskanalen.

Å

De seks kommuneplanrammer er: Å

- 1.1.04 Brohuskarreen (for den nordligste del af matr. 64a, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby)
- 1.1.21 Assistens Kirkegårds
- 1.1.31 Lyngby Kirke (for matr. 31cp, 22om, 22sc samt vejlitra "d", Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby)
- 1.1.60 Toftevang (for matr. 12ae, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby)
- 8.4.41 Ermelundskilen, vest
- 8.4.45 Stenrødgårds (for den nordligste del af matr. 13a, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby).

Å

Miljøvurdering:

Miljørapport for kommuneplantillægget er udarbejdet og indgår i en samlet rapport i Forslag til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen (se parallel sag).

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 6 om planers tilvejebringelse og opførelse.
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Forelægges Teknik- og Miljøudvalget til orientering, særligt vedrørende udlæg af fællessti og brandvej jf. forslaget til lokalplan.

Forelægges Kultur- og Fritidsudvalget til orientering, særligt vedrørende elementer vedrørende kulturhistorie og bymiljø.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Ad 1-2) Anbefalet.  

 

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

 

Teknik- og Miljøudvalget, den 31. maj 2017

Ad 1-2) Taget til efterretning.  

 

Jørn Moos (V) og Jakob Engel-Schmidt (V) var fraværende.

 

Kultur- og Fritidsudvalget, den 1. juni 2017

Ad 1-2) Taget til efterretning.

 

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

 

Kommunalbestyrelsen, den 22. juni 2017  

Ad 1-2) Godkendt.

Bilag

Fæstningskanalen

Punkt 10: Forslag til Lokalplan 267 for Fæstningskanalen med tilhørende samlet miljørapport og VVM-redegørelse (Beslutning)

01.02.05-P16-3-16

Resume

Forvaltningen fremlægger Forslag til Lokalplan 267 med tilhørende samlet miljørapport og VVM-redegørelse til offentlig høring. Lokalplanen giver mulighed for at åbne den historiske Fæstningskanal som et teknisk anlæg og indrette byrum.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til Lokalplan 267 med tilhørende samlet miljørapport og VVM-redegørelse sendes i offentlig høring i 8 uger
2. der sendes orienterende brev til omkringboende, jf. Høringsområde Lokalplan 267 for Fæstningskanalen (bilag), herunder de omfattede grundejerforeninger: Grundejerforeningen Firskovvej, Bondebylaugets Grundejer- og Beboerforening, Grundejerforeningen Lyngby Bymidte samt Handelsstandsforeningen for Kongens Lyngby og omegn
3. der holdes borgermøde om lokalplanforslaget, den samlede miljørapport og VVM-redegørelse samt forslag til kommuneplantillæg 20/2013.

Sagsfremstilling

Lokalplangrundlaget blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 16. marts 2016. Den 22. februar 2017 blev visioner og principper for byrummenes indretning præsenteret på et temamøde for kommunalbestyrelsen med efterfølgende beslutning i fagudvalg og kommunalbestyrelse.

Lokalplanens formål er at muliggøre åbning af den historiske Fæstningskanal som et spildevandsteknisk anlæg, der indrettes med klimatilpasningsløsninger bestående af vandfyldte bassiner og kanaler samt underførte rørledninger (bilag). Anlæggets linjeføring etableres som den oprindelige Fæstningskanal og under hensyntagen til det fredede fortidsmindes tværprofil.

Derudover er det lokalplanens formål at sikre, at anlægget indpasses med et sammenhængende visuelt udtryk i de omgivende by- og landskabsrum, og at anlægget omkranses af grønne, rekreative by- og landskabsrum. Endelig skal lokalplanen sikre, at der fortsat vil være cykel- og gangstier gennem området, og at der etableres stiforbindelser på broer og dæmninger på tværs af Fæstningskanalen.

Lokalplanen er formuleret sådan, at der er dele, som SKAL etableres som betingelse for ibrugtagning af den færdiganlagte kanal, mens andre dele gives som muligheder for realisering.

Der fastlægges således i lokalplanen:

- en principiel placering af selve kanal anlægget
- en fælles cykel- og gangsti i delområde 2, som skal omplaceres i forhold til i dag
- seks broer og dæmninger, som sikrer færdsel på tværs af anlægget
- brandveje ved Lyngby Storcenter samt i Ermelundskilen (delområde 6)
- ny beliggenhed, nord for kanalen, for kolonihaverne i Ermelundskilen
- princip for beplantning i forbindelse med nyplantning, som også skal ske efter en mere konkret beplantningsplan, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen, før arbejdet kan udføres.

Herudover giver lokalplanen mulighed for:

- ved "Kirkepladsen" ved Lyngby Hovedgade (delområde 1) en hel eller delvis blotlæggelse af det historiske stemmeværk (en betonkonstruktion, som i dag ligger under Kirkepladsen) samt en hel eller delvis bearbejdning af Kirkepladsen, så den kan anvendes som en "multi-plads" til f.eks. torve-marked, petanque og lignende
- at supplere eksisterende gangstier mellem Hovedgaden og delområde 2 med cykelstier, så der skabes forbindelse for cykeltrafikken fra nord og vest

- på alle fortove ved vejoverskæringer, som kanalen passerer, at anlægge belægningsskifte for at markere kanalens beliggenhed og retning
- i den nordlige ende af Kanalparken (delområde 4), at opføre pavillonbygninger med max 140 m² i alt, fordelt på max bygninger. Pavillon-bygningerne kan anvendes til f.eks. information, formidling, café mv. Endvidere kan der i en del af parken udlægges areal til leg og bevægelse som f.eks. fitness, skate, mv.
- ved BRF-grunden kan der ligesom ved Microsoft etableres et "vandelement" som f.eks. et spejlbassin mellem Klampenborgvej og jernbanedæmningen. Eventuelt kan der føres stier, evt. cykelsti igennem tunnelen Dette er for at give en visuel kontakt fra Kanalparken til Ermelundskilen, som ellers er afbrudt af banedæmningen.

En realisering af disse sidstnævnte muligheder vil kræve både kommunal og ekstern finansiering, evt. i kombination. Der bør derfor efter lokalplanens vedtagelse foretages overvejelser om, hvordan et sådant forløb kan stykkes sammen, hvor søgning af fonde og andre midler kan bidrage til, at både kanal og byrum vil blive oplevet som et sammenhængende projekt til gavn for alle byens borgere, gæster og besøgende.

Miljørapport/VVM-redegørelse

Der er til forslag til lokalplan 267 og kommuneplantillæg 20/2013 udarbejdet en samlet miljørapport og VVM-redegørelse. Denne indgår som bilag til forslaget til lokalplan (bilag).

Rapporten gennemgår en lang række punkter for eventuelle miljøkonsekvenser. Mange af disse punkter er givet i de to lovgivninger, der knytter sig til miljørapporten hhv. VVM-redegørelsen. Rapporten gennemgår miljøkonsekvenser både for anlægsfasen og for den efterfølgende driftsfase.

Hovedpunkter fra Miljørapport/VVM-redegørelsen:

- projektet vil tilføre mere vand og skabe øget vandskifte i den eksisterende vandfyldte del af Fæstningskanalen. For Lyngby Sø kan projektet bevirke en yderst beskeden merudledning af næringsstoffer. Der vil ikke ske nogen betydende mertilførsel af miljøfremmede stoffer. Samlet vurderes projektet ikke at indebære nogen væsentlig påvirkning af Lyngby Sø
- projektets ændring af den samlede spildevandstilførsel til Mølleåværket vurderes at være minimal, hvorfor der ikke der ikke forventes en ændret belastning af Mølleåen eller Øresund
- samlet set kan projektet reducere belastning fra spildevand fra Stades Krog til Mølleå med fosfor til det halve og belastningen med kvælstof med op til en tredjedel
- der vurderes ikke at være væsentlige, negative miljøpåvirkninger på de omkringliggende internationalt beskyttede Natura 2000-områder. Der vil heller ikke ske væsentlige påvirkninger af levesteder for strengt beskyttede arter omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV
- det vil ikke kunne undgås at fælde også markante træer, herunder muligvis de fire popler ved Klampenborgvej (se afsnit nedenfor om supplerende beskrivelse fra Lyngby-Taarbæk Forsyning)
- i anlægsfasen vil midlertidige arealinddragelser, terrænarbejder, midlertidige jord- og materialeoplæg, samt arbejdspladserne og de deraf afledte påvirkninger påvirke oplevelsen af byrum og landskab
- i anlægsfasen vil arbejdspladser og arbejdsarealerne langs Fæstningskanalen medføre, at offentlighedens adgang til området vil blive begrænset noget, og på den måde vil områdernes rekreative funktioner og værdi derfor i denne periode være mindre end i dag. Efter anlægsperioden vil der imidlertid igen blive adgang til området, svarende til i dag
- ligeledes vil der i forbindelse med anlægsarbejderne skulle ryddes en del beplantning. Efter endt anlægsperiode vil der ske tilplantninger på arealer, der er blevet ryddet i forbindelse med anlægsarbejderne.
- de rekreative stier parallelt med kanalen vil i afgrænsede perioder blive påvirket af anlægsarbejderne, ligesom de overordnede cykelruter sammen med andre veje og stier, der krydser igennem projektområdet, bliver påvirket i afgrænsede perioder. det vil blive sikret, at man opretholder cyklister og gåendes muligheder for at komme frem langs Lyngby Hovedgade og Toftebæksvej gennem anlægsfasen, og der vil blive skiltet med alternative ruter. I driftsfasen vil stiforbindelserne være genetablerede
- i anlægsfasen vil der være behov for transport af materialer og jord. På Klampenborgvej vil trafikbelastningen og lastbilandelen øges med mindre end 1%. Hvis de primære færdselsårer anvendes, vurderes merbelastningen af lastbiler i forbindelse med anlægsfasen af Fæstningskanalen at være ubetydelig for trafikafviklingen.

Der henvises i øvrigt til det ikke-tekniske resumé i den samlede miljørapport/VVM-redegørelse.

Forsyningen har i VVM-rapporten nævnt, at de fire markante popler v. Klampenborgvej, som en mulig konsekvens af projektet, må fældes. Forsyningen har leveret en supplerende beskrivelse (bilag) af hvilke risici der er for at poplerne lider afgørende skade, de tekniske muligheder der er for at skåne og hermed bevare poplerne samt hvilken indflydelse (økonomisk, teknisk mv.) det vil have. Den samlede miljørapport/VVM-redegørelse er suppleret med skrivelsen fra Forsyningen. Den supplerende beskrivelse om poplerne oplister tre mulige scenarier:

1. kanal på dette område opgives af hensyn til poplerne, der dog krone-saneres
2. kanalen anlægges med mest muligt hensyn til rodzonen, at poplerne stynes og måske vil dø efter 20-25 år
3. poplerne fjernes og kanalen anlægges som ønsket af Lyngby-Taarbæk Forsyning. Der etableres nye træer indpasset til det nye byrum.

Alternative løsninger hvor den rørførte kanal anlægges nord hhv. syd for det nuværende planlagte tracé indebærer hydrauliske ulemper for kanalen, gener for trafikken samt bl.a. udfordringer i forhold til hhv. Microsofts byggeri og Letbanen, og vil afstedkomme udgifter som anslås overslagsmæssigt til omkring 500.000,- kr.

Forvaltningen vil i forbindelse med den supplerende beskrivelse fra Lyngby-Taarbæk Forsyning gøre opmærksom på at:

- a) der siden er foretaget kronbeskæring/ kronepleje af poplerne
- b) det ikke forekommer underbygget, at poplerne vil dø efter 20-25 år jf. Forsyningens punkt 2 (stynende landevejspopler lever betydeligt længere).

Lovgrundlag

Efter Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen beslutte at godkende det forelagte planforslag. Før planen kan vedtages endeligt, skal forslaget have været i offentlig høring i minimum otte uger i henhold til lov om planlægning § 24 stk. 3.

Efter Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning, § 6 stk. 2 samt lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8 stk. 3 skal miljørapporten/VVM-redegørelsen sendes i høring i mindst otte uger.

Økonomi

Lokalplanforslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Forelægges Teknik- og Miljøudvalget til orientering, særligt vedrørende udlæg af fællessti og brandvej jf. forslaget til lokalplan.

Forelægges Kultur- og Fritidsudvalget til orientering, særligt vedrørende elementer om kulturhistorie og bymiljø.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Ad 1-3) Anbefalet.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Teknik- og Miljøudvalget, den 31. maj 2017

Ad 1-3) Taget til efterretning.

Jørn Moos (V) og Jakob Engel-Schmidt (V) var fraværende.

Kultur- og Fritidsudvalget, den 1. juni 2017

Ad 1-3) Taget til efterretning.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Kommunalbestyrelsen, den 22. juni 2017

Ad 1-3) Godkendt.

Bilag

Lokalplan 267 Fæstningskanalen inkl. VVM og SMV (13-06-2017)

Supplerende beskrivelse om popler

Høringsområde Lokalplan 267 for Fæstningskanalen

Punkt 11: Nyt hus delvist i 2 etager - Christian Winthers Vej 14 A (Beslutning)

02.00.00-P21-32-17

Resume

På baggrund af Byplanudvalgets beslutning på udvalgets møde den 22. marts 2017 er der fremsendt et revideret skitseforslag til et nyt enfamiliehus på ejendommen. Det reviderede skitseforslag viser et hus, der er delvist i 2 etager. På udvalgets møde den 22. marts 2017 blev et andet principforslag, der også var delvist i 2 etager, behandlet, og udvalget besluttede at nedlægge forbud mod ny bebyggelse efter planlovens § 14. Til udvalgets orientering er der endnu ikke udsendt varsel om § 14 forbud.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. afgørelse af 22. marts 2017 fastholdes, eller
2. udvalget godkender, at der kan bygges et enfamiliehus delvist i 2 etager, der i princippet svarer til det skitserede projekt, og bemyndiger forvaltningen til at behandle ansøgning om byggetilladelse til et nyt enfamiliehus.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en redegørelse (bilag) om det reviderede skitseforslag fra Lars Bo Poulsen, Nørkær + Poulsen arkitekter. Forvaltningen har endvidere modtaget principskitser (bilag) af et hus delvist i 2 etager, indretningsplaner (bilag) samt visualiseringer af det reviderede projekt, det tidligere projekt, alternativ husform indenfor byggeretten i følge ansøger, og fotos af huse i 2 etager (bilag) indenfor området samt landinspektøropmåling (bilag).

Principskitserne og visualiseringerne viser et hus, der er udformet som en bygning, hvor størstedelen er i én etage med fladt tag. Men ovenpå midten af den ét etages bygning er der placeret et aflangt bygningslegeme, der medfører, at huset bliver delvist i 2 etager.

Ejendommen vil med det skitserede hus få en fremtidig bebyggelsesprocent på 21,5 i følge ansøgers oplysninger. Det skitserede hus har et boligareal på 285 m² fordelt på henholdsvis stueetage på 192 m² og 1. sal på 93 m² herudover bliver der en overdækning på 24 m² og et haveskur på 10 m². På den lave del af huset mod vest ønskes tillige etableret en tagterrasse på 14 m². Tagterrassen betragtes som byggeri i 2 etager. Husets nærmeste afstand til naboskel er 3,8 m. ved naboskel mod øst. Mod syd er afstanden til naboskel 6,6 m. Mod vest er afstanden til naboskel 8 m.

Det skitserede hus vurderes, modsat det tidligere behandlede projekt, at overholde byggeretten i Bygningsreglementet, idet det nu vurderes at overholde den maksimale bygningshøjde i byggeretten på 8,5 m. Husets højde er 6,9 m. hvor det er lavest mod syd og 8,5 m., hvor det er højest mod nord.

Ejendommen ligger i Kommuneplanens rammeområde 2.2.62. Området er udlagt til boligområde, åben-lav med en maks. bebyggelsesprocent på 30 og maksimalt 1½ etage.

Ejendommen er ligeledes omfattet af Partiel Byplan Nr. 9, der blandt andet fastsætter at området, hvor ejendommen er beliggende, anvendes til åben og lav boligbebyggelse i maksimalt to etager og at bygninger skal opføres i en afstand af 3 m fra naboskel, dog kan udhuse herunder garager placeres i naboskel eller nærmere naboskel end 3 m.

Ejendommen Chr. Winthers Vej 14A er en koteletgrund, dvs. at grunden er kendetegnet ved en lang indkørsel, som fører hen til det areal, hvor ejendommen ligger. Grunden grænser mod nord op til Folkeparken - se luftfoto (bilag). Ejendommen har et matrikulært areal på 1327 m² og er i dag i følge BBR bebygget med et enfamiliehus på 84 m², overdækning på 36 m² og en carport på 26 m². Den eksisterende bebyggelsesprocent er i følge BBR på 8 procent.

Det reviderede skitseprojekt er ikke sendt i høring til de nærmeste ejendomme og Grundejerforeningen, i det det vurderes, at det fremsendte skitseprojekt ikke afviger væsentligt fra det tidligere projekt og ikke medfører væsentligt større gener end det tidligere projekt. På baggrund heraf er høringssvarene (bilag) fra den tidligere sag og tidligere indsendte bemærkninger fra Bygningskultur Foreningen (bilag) lagt på sagen til udvalgets orientering.

Forvaltningen vurderer, at et hus i to etager ikke vil være fremmed for området. Rammeområde 2.2.62, som huset er beliggende i, er karakteriseret ved ganske store villaer, hvor en del er i to etager og hvor tagterrasser ikke er et ukendt fænomen. Der henvises tillige til, at der i 2010 og 2014 er givet tilladelse til opførelse af huse i 2 etager på henholdsvis Chr. Winthers Vej 20 B og Chr. Winthers Vej 22 B. Begge huse har tagterrasser - Chr. Winthers Vej 20 B har en tagterrasse på 18 m² og Chr. Winthers Vej 22 B har 2 tagterrasser på henholdsvis 10 m² og 15 m². Endvidere er der i 2014 givet tilladelse til 2 tagterrasser på V. Stuckenberges Vej 21A på henholdsvis 10 m² og 15 m².

I forbindelse med revisionen af kommuneplanen er det værd at overveje om der ikke skulle gives mulighed for 2 etager indenfor området.

Forvaltningen vurderer, at det skitserede hus medfører mindre gener for naboerne end et halvanden etages hus, der overholder byggeretten i bygningsreglementet. For eksempel må kviste, i sædvanligt omfang, på et halvanden etages hus overskride det skråhøjdegrænseplan, hvilket vil medføre væsentlig øgede gener, bl.a. øgede indbliksgener, for nabo mod øst end det konkrete principforslag. For at anskueliggøre dette er konturerne af et halvanden etages hus, der overholder byggeretten, indtegnet på skitseforslaget. Der er tillige vist en visualisering af en alternativ husform, der ifølge ansøger er indenfor byggeretten, hvilket forvaltningen dog ikke er enig i, da den viste kvist ikke vurderes at være af sædvanligt omfang.

Det lægges op til udvalget at diskutere det konkrete skitseprojekt og samtidig drøfte om udvalget vil fastholde beslutningen om at nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til Planlovens § 14. I følge Planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Lovgrundlag

Kommuneplanens rammer - delområde 2.2.62, Partiel Byplan Nr. 9 og Planlovens § 14.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Ad 1) Bortfaldet.

Ad 2) Godkendt.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Ansøgers redegørelse om det reviderede skiseforslag

Revideret skitseforslag

Indretningsplaner

Visualiseringer af det reviderede skitseforslag mv. og fotos af byggeri i 2 etager

Landinspektøropmåling

Luftfoto

Høringssvar fra tidligere udvalgssag

Tidligere indsendte bemærkninger fra Bygningskultur Foreningen

Punkt 12: Anvendelsesændring - Lottenborgvej 14 (Beslutning)

02.34.02-P19-181-17

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at omdanne Lottenborg Kro til 3 tæt-lav boliger. Området er i kommuneplanen udlagt til åben-lavt boligområde. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal foretages en kommuneplanændring, der muliggør omdannelse til tæt-lav boliger.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles afslag til det ansøgte, eller
2. det besluttes, at kommuneplanrammen for ejendommen ændres til tæt-lav boligområde i den kommende kommuneplanrevision.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at omdanne Lottenborg Kro til 3 tæt-lav boliger. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.3.81, som udlægger området til åben-lav boligområde (bilag). Ejer ønsker mulighed for at ændre anvendelse, hvis det viser sig, at det ikke er muligt at fortsætte krodriften. Den oprindelige krobygning har bevaringsværdi 3 (et gennemsnit af flere parametre). Selve originalitetsværdien er dog kun sat til værdien 6, idet den oprindelige bebyggelse i dag er meget sammenbygget og har fået tilføjet en havestue i gavl mod vest.

Ejendommen er i dag tæt bebygget med en bebyggelsesprocent på cirka 50. Kommuneplanen udlægger generelt, i de enkelte rammer for tæt-lav, en bebyggelsesprocent på 40 for tæt-lav områder. I forbindelse med en eventuel omdannelse til boliger vil der derfor skulle nedrives en del af byggeriet.

I det ansøgte projekt er bebyggelsesprocenten på 47. Forvaltningen vurderer derfor, at der skal ske en yderligere reduktion i bebyggelsen. En eventuel rammeændring bør heller ikke give mulighed for yderligere beboelse, men udelukkende omfatte en omdannelse af den eksisterende bebyggelse. Der kan dog ikke tages stilling til den konkrete ansøgning, før der er sket en ændring af kommuneplanens rammer.

Det er forvaltningens vurdering, at kommuneplanrammen skal ændres, hvis der skal kunne etableres tæt-lav boliger på ejendommen. Forvaltning vurderer samtidig, at såfremt kommuneplanrammen ændres, vil der ikke være tale om lokalplanligt. Afgørelsen om lokalplanligt eller ej kan påklages.

Ejendommen er beliggende i et område, som er kendetegnet ved at være et åbent-lavt boligområde med en del ældre villaer. Ændringen til tæt-lav boligområde vil efter forvaltningens vurdering således bedst afspejle områdets øvrige karakter, hvis tæt-lav anvendelsen alene indrettes i den eksisterende bebyggelse, og ikke hvis der i fremtiden bliver tale om, at ejer vil opføre nybyggeri i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser. Dette vil skulle præciseres i en given rammeændring.

Lovgrundlag

Kommuneplanramme 3.3.81 - Lottenborgvej.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Ad 1) Godkendt.

Ad 2) Bortfaldet.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Ansøgning

Punkt 13: Høring om "Forslag til Ændring af Landsplandirektiv om Detailhandel i Hovedstadsområdet" (Beslutning)

01.01.00-P17-73-17

Resume

Erhvervsstyrelsen har sendt "Forslag til Ændring af Landsplandirektiv om Detailhandel i Hovedstadsområdet" i høring.

Formålet med ændringen er at sikre, at hovedstadskommunerne ikke stilles anderledes end resten af landet med hensyn til at kunne udnytte de nye muligheder, der forventes vedtaget i planloven, om at der fremover ikke vil være en maksimal størrelse for butikker til udvalgswarebutikker. Udvalget skal beslutte, om der skal sendes et høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. høringsforslaget fra Erhvervsstyrelsen vedrørende detailhandel tages til efterretning,
2. der sendes ikke et høringssvar til Erhvervsstyrelsen, og
3. der igangsættes detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune med henblik på at kvalificere, hvordan de nye muligheder skal indgå i kommunens fremtidige planlægning.

Sagsfremstilling

"Forslag til Ændring af Landsplandirektiv om Detailhandel i Hovedstadsområdet" er sendt i høring til den 1. juni 2017 (bilag).

Forslaget er en konsekvens af moderniseringen af planloven. Med det fremsatte forslag om modernisering af planloven, som forventes vedtaget i Folketinget i første halvdel af 2017, ophæves planlovens størrelses-begrænsning for udvalgswarebutikker. Udvalgswarebutikker er i gældende planlov begrænset til en maksimal størrelse på 2.000 m² generelt. Den pågældende paragraf i planloven er sammen med flere andre bestemmelser udmøntet i gældende "Landsplandirektiv om beliggenhed af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel i hovedstadsområdet". Det er således fastlagt i gældende landsplandirektiv, hvor i hovedstadsområdet, der må etableres udvalgswarebutikker på over 2.000 m² og hvor mange af denne type udvalgswarebutikker, der må etableres. Udvalgswarebutikker på over 2.000 m² kan i det gældende landsplandirektiv alene planlægges og etableres i Kgs. Lyngby, Høje Taastrup, Roskilde, Hundige og 3 områder i Københavns Kommune (eksisterende udpegede bymidter).

Formålet med ændringen i landsplandirektivet er at sikre, at hovedstadskommunerne ikke stilles anderledes end resten af landet. Alle hovedstadskommunerne vil således fra planlovens og bekendtgørelsens ikrafttrædelse kunne planlægge for udvalgswarebutikker uden størrelsesbegrænsning som i resten af Danmark.

Lyngby-Taarbæk Kommunes svarbrev i høring om den nye Planlov.

I forbindelse med høring af udkast til lovforslag til ny planlov i august 2016 havde Lyngby-Taarbæk i høringssvar primært bemærkninger om aflastningscentre (bilag). I sagsfremstillingen til sagen i august 2016 beskrives de mulige konsekvenser for detailhandel - herunder mulighed for at udvikle udvalgswarebutikker uden maksimale størrelser fastsat i lovgivningen og en mulig forøgelse af etagearealet til dagligvarebutikker fra 3.500 m² - 5.000 m² (bilag). Baggrunden for ændringerne om detailhandel i planloven er et ønske om bedre udviklingsmuligheder for detailhandel generelt. Betydningen af ændringen af reglerne for udvalgswarebutikker beskrives således: "Kommunerne vil fremover have frihed til at planlægge for større udvalgswarebutikker, under hensyntagen til kundegrundlaget og andre lokale forhold" (bilag). Kommunen har således ikke haft bemærkninger til fjernelsen af et maksimalt etageareal til udvalgswarebutikker og forøgelsen af etagearealet til dagligvarebutikker.

Proces.

Ovenstående Forslag til Ændring af Landsplandirektiv om Detailhandel i Hovedstadsområdet kan kun vedtages, hvis moderniseringen af Planloven også vedtages af Folketinget på disse punkter om uhindret planlægning af størrelsen på udvalgsvarebutikker.

Hvis der sker en vedtagelse af den moderniserede planlov, vil Erhvervsstyrelsen efterfølgende desuden igangsætte et forarbejde til en nærmere revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet. Revisionen forventes at angå centerstrukturen (bymidter, bydelscentre og lokalcentre), herunder også udpegning af nye aflastningsområder. Pt. er der aflastningsområder i Gentofte (ved IKEA), Høje Taastrup (ved IKEA) og Prøvestenscentret i Helsingør.

Efter en endelig vedtagelse af forslag til ændring af landsplandirektiv om detailhandel i hovedstadsområdet og endelig vedtagelse af den moderniserede planlov vurderer forvaltningen, at det vil være nødvendigt for Lyngby-Taarbæk Kommune at foretage en forhøring eller udarbejde en planstrategi om detailhandel med et efterfølgende kommuneplantillæg om en ændring til fx ubegrænset mulighed for at kunne etablere udvalgsvarebutikker på over 2.000 m² i alle kommunens detailhandelscentre. Med den nuværende tidsplan er det ikke muligt at nå at indarbejde eventuelle ændringer omkring udvalgsvarebutikkers størrelser i revision af Kommuneplan 2013. Det vurderes ikke muligt at foretage en konsekvensrettelse i kommuneplanen, idet lovændringen ikke er bindende for kommuneplanlægningen, men giver et råderum. Forvaltningen vurderer desuden, at der bør udarbejdes en detailhandelsanalyse som grundlag for endelig stillingtagen til en fremtidig strategi på området.

Det er pt. Lyngby-Taarbæk Kommunes strategi (GRØNT LYS+) at arbejde for, at bydelscentret på Lyngbygaardsvej kan udpeges som bymidte med de muligheder for udvikling, som dette kan give. Det vil være i forbindelse med den kommende, nærmere revision af landsplandirektivet, at Lyngby-Taarbæk Kommunes strategi skal fremføres over for staten. Kommunens nævnte strategi og øvrige tiltag på detailhandelsområdet vurderes at kunne blive understøttet af en detailhandelsanalyse. Seneste detailhandelsanalyse for hele kommunen er foretaget i 2010.

Lovgrundlag

Planlov.

Økonomi

Høringsforslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

En detailhandelsanalyse forventes at koste i omegnen af 300.000,00 kr. Beløbet afholdes indenfor ramme afsat til planlægning.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Ad 1-3) Godkendt.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Høringsmateriale

Hørings svar til forslag til Lovforslag om modernisering af planloven

Referat af BY sag nr 24 om aftale om ny Planlov 31. aug 2016

Uddrag af Redegørelse for modernisering af planloven - detailhandel

Punkt 14: Taarbæk Strandvej 85 - forkøbsret (Beslutning)

82.00.00-P20-1-17

Resume

En i 1963 tinglyst deklARATION på Taarbæk Strandvej 85 giver kommunen mulighed for at købe ejendommen for tilbudte købspris. Deklarationen skal sikre muligheden for udvidelse af Taarbæk Strandvej. Med henvisning til, at kommunen skal betale den tilbudte købspris, dvs. markedsprisen, at der er tale om 55 m² og at en udvidelse af Taarbæk Strandvej forventes at kunne foretages efter vejloven, er det forvaltningens opfattelse, at deklARATIONEN i dag ikke giver kommunen nogen økonomisk fordel. Derfor foreslås deklARATIONEN aflyst.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at deklARATIONEN kvitteres til aflysning.

Sagsfremstilling

På Taarbæk Strandvej 85 er tinglyst deklARATION om forkøbsret for Lyngby-Taarbæk Kommune. DeklARATIONEN – tinglyst 3. oktober 1964 anfører bla.: ”Hvis kommunen ikke inden 14 dage, efter at ...tilbud er fremkommet, har meddelt, at den vil benytte sig af forkøbsretten, er denne bortfaldet.”

I forbindelse med salg af ejendommen februar 2017 har kommunen på forespørgsel oplyst, at den ikke ønsker at gøre brug af forkøbsretten., hvorefter ejendommen kunne erhverves for tilbuddet på 3.350.000 kr. Købers advokat har efterfølgende forespurgt om muligheden for at få deklARATIONEN aflyst, idet deklARATIONEN efter hans opfattelse alene skulle gælde daværende ejers salg og således ikke forpligte efterfølgende ejere.

Undersøgelse i arkiv viser, at kommunalbestyrelsen i 1963 erhvervede forskellige ejendomme helt eller delvis med henblik på forbedring af trafikforholdene i Taarbæk. DeklARATIONEN om forkøbsret til Taarbæk Strandvej 85 blev tinglyst i forbindelse med, at kommunen overdrog den tidligere ejer ca. 7 m².

Taarbæk Strandvej 85 er i grundareal 55 m². Forvaltningen vurderer ikke, at kommunen har nogen planmæssig interesse i at overtage ejendommen for tilbudsprisen, der vurderes at være relativ høj på grund af høje ejendomspriser i Taarbæk.

Lovgrundlag

Aftale fra 1963.

Økonomi

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Sagen blev taget af dagsordenen.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Punkt 15: Lukket

00.17.00-A00-3-16

Punkt 16: Lukket

01.02.00-G01-3-17

Punkt 17: Lukket

13.06.02-P20-1-17

Punkt 18: Kommende sager (Orientering)

00.01.00-A00-95-16

Resume

Udvalget orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Indstilling

Det foreslås, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Sager opført på listen kan flytte datoer, nye sager kan komme til, og varslede sager kan blive uaktuelle og udgå.

Lovgrundlag

Der er ikke regler om, at udvalgsmedlemmer skal orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Taget til efterretning.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Kommende sager Byplanudvalget

Punkt 19: Meddelelser

00.01.00-A00-82-16

Sagsfremstilling

1. Dyrehavsbakken

Forvaltningen har den 4. maj 2017 meddelt dispensation til Dyrehavsbakken til forlængelse af sæsonen indtil den 3. september 2017. Afgørelsen er sendt til orientering hos Gentofte Kommune.

2. Høring om lokale naturråd mv.

Lyngby-Taarbæk Kommune har 7. april 2017 modtaget følgende 4 udkast i offentlig høring fra Erhvervsstyrelsen: Vejledning om Grønt Danmarkskort, Vejledning om udviklingsområder, Bekendtgørelse om etablering af lokale naturråd – herunder kort med afgrænsning af deltagende kommuner i de forskellige lokale naturråd i Danmark samt Vejledning om etablering af lokale naturråd.

Ifølge den gældende planlov kan Erhvervs- og vækstministeren fastsætte regler om etablering af lokale naturråd til at bistå kommunerne med udpegning af områder, der skal indgå i Grønt Danmarkskort – herunder regler om antal af lokale naturråd og deres sammensætning og opgaver.

Høringsfrist på fremsendte udkast til bekendtgørelse og 3 stk. vejledninger var den 5. maj 2017. Bekendtgørelse og vejledninger forventes at træde i kraft den 2. juni 2017. Senest 1. august 2017 skal Erhvervsstyrelsen oplyses om, hvilken kommune (blandt de relevante kommuner omkring Lyngby-Taarbæk Kommune), der skal varetage sekretariatsbetjeningen af naturrådet. Senest den 15. oktober 2017 skal naturrådet være oprettet og efterfølgende offentliggjort med 4 ugers frist til organisationer og foreninger til at indstille medlemmer. Naturrådet må højst bestå af 20 medlemmer. Dette vil give mulighed for i alt 12 eksterne medlemmer blandt de 8 deltagende kommuner i det geografiske område omkring Lyngby-Taarbæk Kommune. Senest den 15. april 2018 skal det lokale naturråd have afsluttet sit arbejde.

Forvaltningen har generelt tilkendegivet i svarbrev afsendt 5. maj 2017, at det vurderes, at der er tale om et betydeligt stort og ressourcekrævende arbejde, at tidsplanen for proces og produkter er urealistisk, at der er tale om overregulering for især dele af hovedstadsområdet, idet landområder og byområder og udpegning af grønne bykiler reguleres i Fingerplan 2013 (svarbrev til Erhvervsstyrelsen som bilag).

Lyngby-Taarbæk Kommunes udkast til retningslinjer for udpegning af eksisterende og potentielle naturområder, der skal indgå i Grønt Danmarkskort, blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 26. april 2017. Udkastet blev godkendt og vil indgå i forslag til Kommuneplan 2017, der er planlagt behandlet af Kommunalbestyrelsen den 31. august 2017 til høring i 8 uger og endelig vedtagelse i december 2017. Proces og produkt ligger således dd. allerede i udkast godkendt af politisk udvalg.

Forvaltningen har ved udpegningen af eksisterende og potentielle naturområder taget udgangspunkt i og anvendt det Digitale Naturkort (Planloven § 11a, stk. 2) og har desuden fulgt planloven § 11a, stk. 3 om udpegning af Natura 2000-områder og udpegning af eksisterende og potentielle naturområder i den i loven fastsatte prioriterede rækkefølge samt planlovens § 11a, stk. 4 om sikring af sammenhæng med nabokommuners udpegning af eksisterende og potentielle naturområder.

3. Opfølgning på budgetaftalen 2017 - Borgermøder

Der blev i budget 2017 - 2020 afsat 0,2 mio. kr. til styrket borgerinvolvering i form af professionalisering af opgaven med afholdelse af borgerindvolverende processer herunder honorering til eksterne oplægsholdere. Set i lyset af de mange kommende arrangementer i regi af det forestående Kommunalvalg hen over efteråret udskydes implementering af opgaven til primo 2018.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Taget til efterretning.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Bemærkninger til høring om Naturråd, Grønt Danmarkskort og udviklingsområder