

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Tirsdag den 18. maj 2010 kl. 08:00
afholdt Byplanudvalget møde hos Velux.

Medlemmerne var til stede, undtagen:
Liss Kramer Mikkelsen (A)

Endvidere deltog:
Teknisk direktør Bjarne Holm Markussen,
sekretariatschef Regin Atterdag Nordentoft,
bygningsinspektør Sidsel Poulsen, bygningschef Bent
Ellegaard og souschef Jørgen Olsen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Virumvej 123A. Etape III - 27 nye plejeboliger	3
02	Dyrehavsbakken Telt 16 og 20 - Etablering af ny rutchebane Wilde Maus	5
03	Botilbuddet Slotsvænget, reovering/ombygning	10

1.

Virumvej 123A. Etape III - 27 nye plejeboliger

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 202 til den ansøgte overskridelse af byggefelt og tagform (tagterrasse) og at det diskuteres, om byggeriet kan opføres i energiklasse 2.

Sagsfremstilling

Planforhold

Ejendommen ligger i kommuneplanens delområde 4.2.31 udlagt til offentlig service, max. 3 etager, max. BB% 85.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 202 for Områdecenter Solgården i Virum Bydel. Lokalplanen fastlægger bl.a. byggefelter.

Ansøgning

Der søges om tilladelse til at opføre Etape III, 3 bolighuse i 3 etager. Herudover køkken, café mv. som en enetages bygning med tagterrasse - altså i alt 2 etager - som en sammenbygning med den eksisterende Bygning B der bevares. På denne måde opnås synergi med eksisterende og fremtidige funktioner i Bygning B. Endvidere ønskes byggeriet opført i energiklasse 2.

Høring

De ansøgte dispensationer er sendt i naboorientering iht. planlovens regler. Eventuelle kommentarer vil blive forelagt ved udvalgets møde.

Vurdering

De ansøgte bolighuse er i overensstemmelse med Lokalplan 202. Derimod kræver sammenbygning af køkken, café mv. med Bygning B dispensation fra Lokalplan 202 § 6.2 samt bilag 2, idet placeringen ikke er i overensstemmelse med de udlagte byggefelter. Herudover kræver etablering af tagterrasse dispensation fra Lokalplan 202 § 6.6 idet taghældning ikke udføres i 15 - 20 grader med symmetrisk saddetag.

De ansøgte dispensationer kan anbefales, idet der ved dispensation opnås betydelige fordele for driften, og idet de ansøgte dispensationer ikke anses at give gener for de omboende, hverken interne omboende eller naboejendomme. Der er udarbejdet visualisering af forholdet set fra Virumvej. Visualiseringen viser at den ansøgte overskridelse af byggefeltet ikke nævneværdigt ændrer byggeriets indvirkning set fra ejendommene nord for Virumvej. Den ændrede placering ses ikke heller at have væsentlige gener vedr. indblik, skygge mv. for beboere internt på ejendommen.

Lokalplanen er fra 2005 og fastsætter således ikke krav om lavenergibyggeri. Kommunalbestyrelsen har imidlertid i 2009 besluttet, at fremtidigt lokalplanpligtigt boligbyggeri mv. skal udføres min. som energiklasse 1. I dette tilfælde er lokalplanen udarbejdet med forholdsvis lave punkthuse for bedst at tilpasse sig det omliggende villakvarter. En sådan byggestil er, pga. de store overflader, ikke fremmende i forhold til nedbringelse af energiforbrug. Der er søgt om tilladelse til at opføre byggeriet i energiklasse 2.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 18. maj 2010:

Godkendt, at der meddeles dispensation til den ansøgte overskridelse af byggefelt og tagform. Udvalget ønsker, at kravet om energiklasse 1 fastholdes.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

2.

Dyrehavsbakken Telt 16 og 20 - Etablering af ny rutchebane Wilde Mouse

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, for så vidt angår Teknik- og Miljøudvalgets område, at

1. det ansøgte ikke godkendes, idet støjvilkårene i Miljøgodkendelsen af A/S Dyrehavsbakken ikke er overholdt, endvidere
2. det ved fornyet ønske om behandling af sagen, skal godtgøres at støjkravene kan overholdes, hvilket må ske ved ændringer i det fremsendte projekt og udarbejdelse af fornyede støjberegninger.

og for så vidt angår Byplanudvalgets område, at

1. den ønskede nedrivning af Madam Blå sendes i høring/offentliggøres iht. bygningsbevaringslovgivningen, og
2. der meddeles afslag på anmodning om dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4 til byggeri med en tophøjde på 16 m, eller
3. det meddeles, at udvalget ikke på det foreliggende grundlag kan tage stilling til spørgsmålet om dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4, idet der i henhold til de støjmæssige krav skal ske en tilpasning af projektet. Imidlertid er udvalget i princippet positivt indstillet overfor en dispensation, idet der er tale om en enkeltstående køreforretning, hvorfor dispensation og landzonetilladelse formodentlig vil kunne opnås, såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser herunder vedr. nedrivning af Madam Blå, dog skal der før der kan tages egentlig stilling fremsendes revideret projekt, herunder visualiseringer, der tager højde for støjkrav, og
4. sagen genfremlægges for udvalg, når revideret projekt er modtaget og høring iht. pkt. 1 er tilendebragt.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen ligger i kommuneplanens rammeområde 8.7.42, som er udlagt til forlystelses anlæg/udflugtsområde. Der må kun opføres mindre nye bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse, dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger. Placering og udformning af nye bygninger samt udvidelse af eksisterende skal ske under hensyntagen til eksisterende værdier i området.

Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde give tilladelse til indretning af større anlæg på Dyrehavsbakken.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 66 for Dyrehavsbakken, Jægersborg

Dyrehave. Lokalplanen fastlægger blandt andet:

At området, hvor det ansøgte ligger i (underområde I), må kun anvendes til forlystelses- og køreforretninger.

Bygninger må ikke opføres i mere end én etage eller med større højder end 8,5 m over det omgivne terræn. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade bebyggelseshøjder i op til 12 m for særlige bygninger eller dele af bygninger samt for køreforretninger, når hensyn til forsvarlige sikkerhedsmæssige forhold og det omgivne landskabsområde samtidig varetages.

Bygningssider og anlæg må ikke gives et skæmmende udseende set fra underområde II, som er et landskabsområde med skovkarakter.

Ejendommen er beliggende i landzone.

Bebyggelse

På telt numrene 16 og 20 ligger der idag en køreforretning (Enterprise) på telt nr. 16 og en restaurant (Madam Blå) på telt nr. 20.

Madam Blå er registreret med en bevaringsværdi 4.

Der ansøges om etablering af ny rutschebane, Wilde Mouse, derudover ønskes Enterprise og Madam Blå nedrevet.

Idet realiseringen forudsætter at begge telte har samme "ejer", har Skov- og Naturstyrelsen som grundejer principgodkendt, at den nuværende ejer af Madam Blå overdrager virksomheden telt 20 til teltejer af nr. 16 (Enterprise).

Den nye forlystelse består af et 370 m langt banelegeme. Banelegemet består af to skinner, hvorpå der kører vogne. Skinnerne er udformet med moderate sving, stigninger og fald.

Ifølge ansøger vil rutschebanen blive opfattet som en gammel "skovmølle" med vandhjul, og bygninger i "bindingsværk", malet i rolige og pæne farver. Rutsjebanens konstruktion er en enkel stålkonstruktion, der stilles på betonfundamenter.

Rutschebanen lydisoleres mod skovsiden hvor optrækket finder sted med en lukket tunnel i træ samt et hus på toppen af banen. Der opsættes "skovsavværks", og "landsbyagtige" huse i træ mod gaden på Bakken, foroven på rutschebanen er ligeledes et lille "savværkshus". Rutschebanen vil blive nedgravet ca. 2 m således at højden på banen er ca. 12,5 m over terræn på den højest beliggende strækning. Den maksimale højde med tunnel samt hus er 16 m over terræn. Mod Bakkesiden er yderligere, for at give et aktivt miljø indføjnet en mini bowlingbane i de små træhuse. Inde mellem rutschebanens søjler anbringes et træhus til lager, vognopbevaring samt personale, derudover er der et teknikrum, alt beklædt som træhuse.

Ansøger har begrundet sin ansøgning om nedrivning af Madam Blå med, at bygningen er i dårlig stand.

Rutschebanen har før været forelagt udvalgene i marts 2009. Dengang var tophøjden 18,5 m over terræn. Dengang besluttede Byplanudvalget at meddele afslag til den ansøgte dispensation, protokol for mødet er vedlagt til udvalgets medlemmer.

Forvaltningens vurdering af de bygningsmæssige forhold:

Den nye rutschebane mv. erstatter Madam Blå (et konditori) og Enterprise (kørende forlystelse). Enterprise er et hjul som kører rundt, for derefter at rejse sig op som et pariserhjul. Ifølge ansøger er max. højden for Enterprise 22 m (når den er i gang). Dvs. at den ansøgte rutschebane er lavere end den eksisterende køreforretning. Men i modsætning til Enterprise som kun har en tophøjde på 22 m over terræn, når den er igang, har rutschebanen hele tiden en tophøjde på 16 m..

Ansøger har lavet visualiseringer, som viser hvor meget rutschebanen syner fra Bakken og fra Kildesøen, vinter og sommer. Om vinteren er rutschebanen tydelig set fra Kildesøen, mest pga. tunnel og hus som omslutter kædetrækket.

Rutschebanen kræver dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4, idet højden overskrider de tilladte 8,5 m med ca. 7,5 m.

I dette tilfælde har forvaltningen vurderet, at hvis der meddeles dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4 er en annoncering i lokalbladene fyldestgørende, idet forlystelsen ligger langt fra nærmeste boliger, jf. Planlovens § 20, stk. 2.

Da Madam Blå har en bevaringsværdi 4, skal der inden en nedrivningstilladelse gives, gennemføres en offentliggørelse af den ønskede nedrivning, give orientering til Bygningskulturforeningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, iht. Lov om bygningsfredning og bevaring samt til Museet på Kroppedal, iht. Museumsloven. Efter periodens udløb skal der meddeles ansøger/ejer hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter planloven § 14.

Der skal endvidere meddeles landzonetilladelse efter planlovens bestemmelser. Dette skyldes, at Lokalplan 66 er fra 1987, dvs. efter den gamle planlov, hvorfor der skal meddeles landzonetilladelse til nybyggeri m.m.. Landzonetilladelsen skal offentliggøres med en klagefrist på 4 uger. En evt. klage har opsættende virkning, medmindre Naturklagenævnet bestemmer andet. Idet forlystelsen er placeret langt fra nærmeste boliger, er det Forvaltningens skøn, at en annoncering i lokalbladene er fyldestgørende, jf. Planlovens § 35, stk. 4 og 5.

Forvaltningens vurdering af de støjmæssige forhold:

A/S Dyrehavsbakkens akustiske rådgiver Grontmij - Carl Bro har foretaget en beregning af den forventede støj fra forlystelserne.

Forlystelsen skal opfylde 3 støjvilkår i miljøgodkendelsen og afgørelser fra miljøklagenævnets af 10.4.2002 og 22.3.2007.

- vilkår 4.01 som er de overordnede støjvilkår for Bakken som virksomhed,
- vilkår 4.15 der siger, at den samlede støj fra Bakken ikke må øges ved etablering af nye forlystelser og
- vilkår 4.16 der siger, at nye forlystelser ikke må give anledning til et større samlet støjbidrag i referencepunkterne end 30 dB. (Der er dog en undtagelse herfra for referencepunkt R3, som ikke er aktuel i den pågældende sag).

Wilde Mouse vil med de påtænkte støjdemningsforslag kunne overholde vilkår 4.01, og samtidig opnå en reduktion af støjen på 0,4 dB i R5. Vilkår 4.15 vil ligeledes være opfyldt.

Wilde Mouse vil ligeledes kunne overholde vilkår 4.16 i referencepunkterne R1,R2,R3, og R4, men ikke i R5.

Grontmij - Carl Bro oplyser, at R5 ligger så tæt på den nye forlystelse, at det ikke er muligt at overholde krav om maks. 30 dB, jf. vilkår 4.16. Den forventede overskridelse vil være på 5,9 dB i R5. Grontmij - Carl Bro oplyser, at kravet om maksimalt 30 dB i R5 vil umuliggøre udskiftning af forlystelser i nærheden af R5 for selv støjsvage forlystelser.

Det er ikke muligt at dispensere for støjkrav i Miljøklagenævnets afgørelse. Det må derfor anbefales, at A/S Dyrehavsbakken overvejer yderligere støjdemning, så vilkår 4.16 i Miljøklagenævnets afgørelse kan overholdes. Da forlystelsesparker er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2 vil en eventuel fornyet ansøgning skulle gennemgå en VVM-screening.

Ansøgningen er sendt til udtalelse i Gentofte kommune med svarfrist d. 11. maj.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Beslutningskompetencen ligger hos Byplanudvalget (lokalplan og landzone) og Teknik- og Miljøudvalget (miljøgodkendelse).

Teknik- og Miljøudvalget den 17. maj 2010:

Udsat, idet udvalget ønsker, at forvaltningen tager kontakt til bygherre for at undersøge mulighederne for at sænke støjen yderligere i referencepunkt R5 samt evt. afdække kommende/planlagte støjtekniske tiltag i a/s Dyrehavsbakkens nye handlingsplan, der på sigt skal indgå i en ny miljøgodkendelse.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

Byplanudvalget den 18. maj 2010:

Punkt 1 Godkendt.

Punkt 4 Godkendt, idet udvalget ønsker, at projektets højde søges reduceret og afventer i øvrigt Teknik- og Miljøudvalgets behandling af spørgsmålet om støj.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

3.

Botilbuddet Slotsvænget, renovering/ombygning

Indstilling

Social- og Sundhedsforvaltningen foreslår, at

1. der arbejdes videre med forslaget om renovering til 20 boliger samt opførelse af 12 nye boliger på Slotsvænget,
2. sagen oversendes til Byplanudvalget med henblik på udarbejdelse af ny lokalplan for projektet - alternativt en dispensation for overskridelse af den nuværende bebyggelsesprocent, og
3. der fremlægges ny sag med samlet økonomi og tidsplan.

Sagsfremstilling

Socialudvalget godkendte i sit møde den 19. august 2009 en status på renovering af botilbuddet på Slotsvænget samt, at forvaltningen senere fremlægger sag om det egentlige renoveringsprojekt, herunder genhusningsmuligheder, tidsplan og økonomi. Samtidig blev der givet mandat til sonderende drøftelse med flere boligorganisationer om dette projekt.

Socialudvalget godkendte i sit møde 4. november 2009 endvidere, at der stoppes for indvisitering af nye beboere fra januar 2010, og at budget og takstberegning for Slotsvænget i 2010 tager udgangspunkt i 32 pladser ved udgangen af 2010. Desuden godkendtes, at det indgår i den videre forberedelse, at det nyrenoverede tilbud så vidt muligt skal kunne rumme akuthjælp – f.eks. i form af et mindre antal akutpladser - og forebyggende støtte til hjemmeboende borgere.

Sonderinger med boligorganisationer har hidtil vist, at disse ikke er interesseret i at indgå i dette forholdsvis lille byggeprojekt til denne bestemte målgruppe. Det forudsættes derfor i det videre forløb, at kommunen selv står for renoveringen.

Slotsvænget er beliggende i en ejendom fra 1951 (tidligere plejehjem) og indrettet med små utidssvarende boliger (værelser) uden eget bad og toilet beliggende dør om dør på lange institutionslignende gange. Bebyggelsesprocenten udgør på nuværende tidspunkt 48 %, hvorfor det er muligt at opføre yderligere ca. 110 m², da bebyggelsesprocenten i følge lokalplanen ikke må overstige 50 %.

Forvaltningen har i samarbejde med Teknisk Forvaltning og ledelsen af Slotsvænget udarbejdet et ideforslag til renovering af

Slotsvænget til 20 tidssvarende almene boliger på hver 65 m², med anvendelse af ca. 35-40 m² til selve boligen og 25-30 m² til fællesarealer. Ideen er at gå fra et tilbud med institutionslignende præg til en privat bolig, hvor beboeren selv opsøger fællesskabet.

Boligerne vil kunne indrettes med vindfang/entre, et mindre køkken, badeværelse samt enten et stort sove/opholdsrum eller en opdeling i soverum og opholdsrum.

Indgangen til boligerne vil være udefra og altså ikke indefra institutionen.

Der er samtidig mulighed for at ombygge caféområdet, således at der også kan komme udeboende borgere hertil. Derudover anvendes lokaler til administration samt et værksted/arbejdstilbud.

Ideforslaget med skitser gennemgås og udleveres på mødet.

Denne plan stiller store udfordringer til genhusning dels af beboere og dels af arealer til personale og værksted/arbejdstilbud i byggeperioden. Umiddelbart vurderes det ikke muligt at løse genhusningen af beboere inden for kommunen, selvom botilbuddet med udgangen af 2010 skulle være nået ned på det vedtagne antal på 32 beboere.

Det nuværende Slotsvænget kan renoveres til 20 boliger og herudover foreslås det at etablere yderligere 12 selvstændige almene boliger på samme grund. Byggeriet kan herefter opdeles i 3 faser, hvor 1. fase er etableringen af 12 almene boliger, som kan genhuse en del af beboerne fra Slotsvænget, inden renoveringen påbegyndes i 2 faser. Der er fokus på genhusningsproblematikken, selv om botilbuddet med udgangen af 2010 skulle været nået ned på det vedtagne antal på 32 beboere. Et stort antal af beboere kommer oprindeligt fra andre kommuner, som fortsat er betalingskommuner. Det er tvivlsomt, om disse betalingskommuner vil og kan hjælpe med genhusningen. Midlertidige lokaler til personale og værksted/arbejdstilbud - eventuelt i pavilloner på Parkafdelingens oplagsplads kan komme på tale i byggeperioden.

Tidsmæssigt vil fase 1, incl. lokalplan for de 12 boliger, kunne opføres til indflytning i december 2011, hvorefter fase 2 udføres fra januar til august 2012, og den sidste 3. fase fra september 2012 til april 2013.

Forslaget med i alt 32 boliger overskrider den nuværende bebyggelsesprocent på 50% for dette område, idet der ligger på ca. 53%. Kommunen kan dispensere herfor eller udarbejde en ny lokalplan for projektet, hvilket Byplanudvalget afgør.

Der er i budget 2011 afsat 3,8 mio. kr. til projektet.

Det samlede projekt til 32 boliger anslås til ca. 12,2 mio. kr., det vil sige manglende finansiering på ca. 8,4 mio. kr. brutto. Såfremt der indregnes grundsalg til boligdelen, forventes projektet at kunne afholdes indenfor den afsatte ramme. Der er ikke medtaget udgifter til flytteomkostninger, genhusning og inventar i estimatet.

Forvaltningen foreslår der etableres ialt 32 boliger, hvilket har en fordel rent driftsmæssigt samt at logistikken omkring genhusning lettes. Dette projekt stemmer endvidere godt overens med kommunens ideer inden for det socialpsykiatriske

område, med såvel botilbud til 20 beboere på selve Slotsvænget, som 12 selvstændige boliger for mere velfungerende borgere i tæt tilknytning med tilbud om café, værksted/arbejdstilbud samt støtte i hjemmet.

Økonomiske konsekvenser

Projektet kan finansieres indenfor den afsatte økonomiske ramme, såfremt indtægt ved grundsalg indgår i den samlede økonomi, som forudsat ved budgetforhandlingerne for 2008 og overslagsårene, hvor budgettet til renoveringen blev afsat.

Anlægsudgiften til 32 boliger anslås til ca.12,2 mio. kr., det vil sige manglende finansiering på ca. 8,4 mio. kr. brutto. Såfremt der indregnes grundsalg til boligdelen, forventes projektet at kunne afholdes indenfor den afsatte ramme. Der er ikke medtaget udgifter til flytteomkostninger, genhusning og inventar i estimatet.

Beslutningskompetence

Social- og Sundhedsudvalget vedrørende pkt. 1 og 3.

Byplanudvalget vedrørende pkt. 2.

Byplanudvalget den 18. maj 2010:

Udvalget ønsker, at der gennemføres en forhøring, før der tages endelig stilling til, om der skal udarbejdes en ny lokalplan.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.