LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Byplanudvalget 2018-2021

Referat

5. december 2018 kl. 08:00

Udvalgsværelse 1

Indkaldelse

Simon Pihl Sørensen
Dorthe la Cour
Sigurd Agersnap
Gitte Kjær-Westermann
Karsten Lomholt
Søren P. Rasmussen
John Tefke

For forvaltningen deltog:
Bjarne Holm Markussen
Sidsel Poulsen
Søren Suhr-Virranniemi
Anna Thun
Søren Buskbjerg Sneftrup (ref.)

Indholdsfortegnelse

Pkt.	Tekst	Side
1	Proces for udmøntning af budgetaftalen 2019-22 (Orientering)	3
2	Opsamling på proces om planstrategi (Beslutning)	4
3	Endelig vedtagelse af lokalplan 281 for H. C. Ørsted Gymnasium i Lyngby, inkl. kommuneplantillæg 1/2017 (Beslutning)	6
4	Endelig vedtagelse af lokalplan 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde, inkl. kommuneplantillæg 1/2017 (Beslutning)	9
5	Nedlæggelse af § 14-forbud på Stengårds Alle 16 (Beslutning)	13
6	Nedlæggelse af § 14-forbud på Taarbæk Strandvej 89, 2930 Klampenborg (Beslutning)	15
7	DTU, bygning 330 - Forlængelse af dispensation til pavillonby/kollegium (Beslutning)	17
8	Lukket punkt: Ejendomssag	18
9	Udstykning af boligdel, Taarbæk Strandvej 80, 2930 Klampenborg (Beslutning)	19
10	Nedlæggelse af bolig på Kaplevej 3, 2830 Virum (Beslutning)	22
11	Dispensationer til etablering af boliger i tagetager, Lyngby Hovedgade (Beslutning)	23
12	Forslag til Skilteguide for Kongens Lyngby Bymidte (Beslutning)	26
13	Kommende sager (Orientering)	28
14	Meddelelser	29

Punkt 1
Proces for udmøntning af budgetaftalen 2019-22 (Orientering)

Resumé
Forvaltningen har udarbejdet en plan for udmøntningen af elementerne i budgetaftalen 2019-2022. Det er i planen angivet, hvilke elementer der skal behandles politisk samt tidspunktet for udvalgenes behandling.

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at planen for udmøntning af budgetaftalen 2019-22 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Budget 2019-2022 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 4. oktober 2018. Det vedtagne budget for 2019-2022 er sammensat af det administrative budgetforslag og budgetaftalen indgået den 24. september 2018 mellem C, A, V, F, B og Ø, hvorved alle partier i Kommunalbestyrelsen står bag budgetaftalen.

Forvaltningen har udarbejdet et procesnotat med en tidsplan (bilag), der for hvert fagudvalg beskriver emnerne i budgetaftalen, samt hvornår emnerne forelægges til politisk drøftelse eller stillingtagen. Hensigtserklæringer er fordelt på tilhørende fagudvalg. I notatet fremgår aftaleteksten fra budgetaftalen suppleret med korte bemærkninger fra forvaltningen.

Planen blev drøftet og godkendt i Økonomiudvalget den 15. november 2018, idet Økonomiudvalget forudsætter, at sager besluttet med budget 2018 indgår i prioriteringen i 2019. Herunder at planen for udmøntning oversendes til fagudvalgenes orientering.

Lovgrundlag
Ikke relevant.

Økonomi
Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence
Byplanudvalget.

Beslutning
Taget til efterretning.

Bilag

- Notat om opfølgning på budgetaftalen 2019-2022_endelig 05112018

Punkt 2
Opsamling på proces om planstrategi (Beslutning)

Resumé
Byplanudvalget har besluttet at inddrage kommunens borgere forud for udarbejdelsen af et forslag til strategi for den fysiske udvikling i kommunen. På den baggrund deltog Kommunalbestyrelsen i Strategi-Laboratorium den 30. oktober i Lyngby Idrætsby. Forvaltningen foreslår nu fokus og emner til den forudgående inddragende proces med kommunens borgere.

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at det godkendes, at emnerne Byliv, Bydele og Boliger samt Det Grønne indgår som overordnede hovedemner i den tidlige inddragelse af kommunens borgere primo 2019.

Sagsfremstilling
Byplanudvalget tog på baggrund af beslutning om tidlig inddragelse af borgerne initiativ til at afholde et Strategi-Laboratorium for Kommunalbestyrelsen. Formålet med Strategi-Laboratoriet var involvering af Kommunalbestyrelsen inden den tidlige involvering af borgerne, herunder drøftelse af hvilke emner, Kommunalbestyrelsen primært ønsker input fra borgerne om.
Programmet bestod af:

- Introduktion til planstrategi og nuværende byvision (bilag).
- Byliv og arkitektonisk kvalitet - et eksempel fra Odense Kommune (bilag).
- Borgerinddragelse.

Kommunalbestyrelsen deltog i workshops om følgende emner:

- Arkitektur, kulturmiljøer og det grønne - herunder særligt fokus på, hvad der gøres og kan gøres i forhold til arkitektur og det grønne - herunder for kulturmiljøet.
- Bydele og Boliger - herunder særligt fokus på boliger for unge/studerende og seniore.
- Handel og Byliv - herunder særligt fokus på at sikre gode rammer for byliv i alle kommunes bydele samt koordinering af udvikling og fortætning af Kgs. Lyngby (evt. ved udarbejdelse af en masterstrategi).

I et oplæg præsenterede Odense kommunen sit arbejde med redskaber til sikring af arkitektonisk kvalitet i byfortætning. Odense Kommune har udarbejdet en værktøjskasse i forbindelse med dette arbejde (bilag).

Under workshops indgik desuden emnerne byudvikling, erhverv, trafik, letbane og strategier generelt, herunder også arbejdet med en bæredygtighedsstrategi, der er undervejs i § 17, stk. 4 udvalg. Workshops tog udgangspunkt i plancher med status og generel information om emnerne (bilag). På Strategi-Laboratoriet blev der derudover uddelt en folder om Demografi og Boliger (bilag).

På baggrund af referat (bilag) og notat fra workshops (bilag) udarbejder forvaltningen en inddragelsesproces. For at målrette processen og de anvendte metoder for inddragelse samt sikre en bred deltagelse af borgere, ser forvaltningen på alle 3 høringsperioder i den samlede proces - fra tidlig inddragelse, primo 2019, høring af forslag til strategi, medio 2019 og høring af forslag til revideret kommuneplan, medio 2020. En proces der strækker sig frem til og med 2020 (bilag). I den forbindelse søges der koordinering med den planlagte borgerundersøgelse, hvor det skal undersøges, om der kan inkluderes relevante spørgsmål i forhold til planstrategi og revision af kommuneplan, og hvilke spørgsmål det i givet fald skal være. Det er vigtigt, at spørgsmålene defineres ud fra, hvad der ønskes borgernes holdning til, samt hvordan man vil anvende informationerne efterfølgende. Spørgsmålene kan også indtænkes som baseline for efterfølgende tilfredshedsundersøgelser på området.

I forbindelse med udarbejdelsen af en detailjeret inddragelsesproces for tiden frem til og med 2020 vil der også blive udarbejdet en detaljeret tidsplan for 2019.

Lovgrundlag
Planloven.

Økonomi
Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, idet forvaltningen eventuelt vender tilbage vedr udgifter til inddragelsesproces og metode.

Beslutningskompetence
Byplanudvalget.

Beslutning
Godkendt med tilføjelse af, at arkitektur også indgår som overordnet hovedemne.

Bilag

- Strategi-Laboratorium præsentation
- Lyngby Tårbæk Kommune - oplæg for kommunalbestyrelsen
- Kvalitet i byfortætning - en værktøjskasse
- KMB seminar 30-10-2018 Plancher
- Demografi og boliger
- Referat fra Strategi-laboratorium 30.10.2018
- Opsamling af drøftelserne på workshops
- Tidsplan anvendt på Strategi-Laboratorium

Punkt 3
Endelig vedtagelse af lokalplan 281 for H. C. Ørsted Gymnasium i Lyngby, inkl. kommuneplantillæg 1/2017 (Beslutning)

Resumé
Forslag til lokalplan 281 for H. C. Ørsted Gymnasium i Lyngby samt forslag til kommuneplantillæg 1/2017, og den tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i 8 uger fra 3. september til 29. oktober 2018. Kommunen har modtaget 7 høringssvar. Lokalplanen foreslås endeligt vedtaget med enkelte rettelser.

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at

1. Kommuneplantillæg 1/2017 vedtages endeligt uden ændringer,
2. Lokalplan 281 for H. C. Ørsted Gymnasium i Lyngby vedtages endeligt med de foreslåede ændringer,
3. udbygningsaftalen med bygherre vedtages endeligt,
4. den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurdering af planerne godkendes.

Sagsfremstilling
Forslag til lokalplan 281 for H. C. Ørsted Gymnasium i Lyngby (bilag) samt forslag til kommuneplantillæg 1/2017, og den tilhørende miljørapport (bilag) har været i offentlig høring i 8 uger fra 3. september til 29. oktober 2018. Lokalplanen giver mulighed for etablering af et HTX Gymnasium, der rummer undervisningsbygning med tilhørende faciliteter.

Der var borgermøde den 24. september 2018, og referat af dette er vedlagt (bilag). I løbet af høringsperioden har kommunen modtaget 7 høringssvar til planforslaget, og den tilhørende miljørapport, se vedlagte høringsnotat (bilag). Der er ikke indkommet forslag til ændring af kommuneplanforslaget.

Høringssvar
Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende tre emner:

- Beplantning af støjskærm og flere træer
- Støjforhold
- Lokal afledning af regnvand

Beplantning af støjskærm og flere træer
Flere stilles forslag om, at støjskærmen beplantes for at fremme det grønne. Flere mener, at dette også vil bidrage til at forhindre graffiti. Der stilles desuden forslag om, at der plantes flere træer mellem motorvejen og gymnasiet samt på parkeringspladsen.

Forvaltningen vurderer, at støjskærmen indgår som en del af bygningens arkitektur, hvorfor det ikke anbefales, at støjskærmen beplantes. Forvaltningen vurderer ikke, at støjskærmens opbygning med aluminiumrør vil indbyde til graffiti. Forvaltningen er enig i, at der bør plantes flere træer, så området fremtræder med samme grønne karakter, som på de illustrationer bygherre har fremsendt. Der stilles forslag om plantning af ydereligere 15 træer inden for lokalplanområdet.

Støjforhold
Vejdirektoratet gør opmærksom på, at Helsingørmotorvejen (inkl. rampeanlæg) er en statsvej, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for, hvorfor bestemmelserne i lokalplanforslaget er af interesse for vejdirektoratet. Vejdirektoratet oplyser, at indholdet i lokalplanforslag 281 ikke giver Vejdirektoratet anledning til at gøre indsigelse, jf. Planlovens § 29, stk. 3. Vejdirektoratet har dog enkelte bemærkninger, som forudsættes indarbejdet i planforslaget i relevant omfang. I høringssvaret skriver Vejdirektoratet bl.a. følgende: "I relation til støjproblematikken bemærker Vejdirektoratet i øvrigt, at det er Lyngby-Taarbæk Kommune, der som planmyndighed er ansvarlig for, at der er indarbejdet den nødvendige støjbeskyttelse i såvel

lokalplanforslaget som i de tilladelser, der senere gives på grundlag af lokalplanen. Eventuelle nuværende eller senere krav om støjbeskyttelse i området på såvel kort som langt sigt er derfor Vejdirektoratet som vejmyndighed for den tilgrænsende statsvej uvedkommende".

Forvaltningen skal for god ordens skyld bemærke, at der ifølge Miljø- og Fødevareministeriet ikke ses at være regler, der giver mulighed for at gribe ind overfor støjen fra veje og jernbaner, bortset fra endestationer og lignende, hvorfor det er den enkelte trafikmyndighed, der har ansvaret for håndtering af støj. Det er således Vejdirektoratet der også har ansvaret for at tage sig af henvendelser vedrørende støj fra motorvejen.

Flere stiller forslag om at WHO's anbefalinger til maximal støjbelastning bør indarbejdes i lokalplanerne for Trongårdens byområde, da støjbelastningen fra motorveje er et stort, og stadigt stigende, problem.

Forvaltningen forholder sig til de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsens vejledning, som er Lden 58 dB og indendørs Lden 33 dB. De trafiktal, der ligger til grund for beregningerne af det fremtidige støjniveau i området, er fremskrevet til år 2026 og er baseret på oplysninger fra Vejdirektoratet og Lyngby-Taarbæk Kommune.

Lokal afledning af regnvand
Lyngby-Taarbæk Forsyning anmoder om, at der sikres tilstrækkeligt udlæg af areal til tekniske anlæg, så de kan løse opgaver vedr. afløb og klima, som pålægges via spildevandsplan, uden unødigt høje investeringer.

I lokalplanredegørelsen er det beskrevet, at det er en forudsætning for projektet, at der anlægges 400 m² overfladeareal til nedsivning og til rensning af overfladevand, hvor det er nødvendigt, inden afledning til recipient (fx nedsivning eller afledning til Mølleåen eller Øresund). Arealudlæg til regnbede/rensebede er fastlagt på lokalplanens bilag 5. Forvaltningen foreslår, at der også fastsættes bestemmelse om, at der som minimum anlægges 400 m² overfladeareal til nedsivnings-/rensebede. Planloven giver ikke mulighed for at fastsætte bestemmelser vedrørende teknisk udformning af forsyningsanlæg, og derfor kan der ikke medtages bestemmelse om anlægs omfang under terræn. Disse bør sikres via en privatretlig aftale.

Forvaltningens bemærkninger til disse punkter i sin helhed samt øvrige høringssvar kan læses i høringsnotatet.

Forslag til ændringer til lokalplanen
Efter planlovens § 27. stk. 2 kan der i forbindelse med planers endelige vedtagelse foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. Forvaltningen foreslår enkelte ændringer til det offentliggjorte planforslag. Da der er tale om mindre rettelser skal efter planlovens § 27. stk. 2 kan der i forbindelse med planers endelige vedtagelse foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. På baggrund af høringssvarene foreslår forvaltningen enkelte ændringer til det offentliggjorte planforslag. Da der er tale om mindre rettelser skal planforslaget, jf. planloven ikke i fornyet høring. Rettelserne til lokalplanens bestemmelser er samlet i et ændringsnotat (bilag). Heraf fremgår også øvrige rettelser, hvoraf nogle er redaktionelle.

Udbygningsaftale
Der er udarbejdet en udbygningsaftale (bilag), som omhandler anlæg af øst-vestgående privat fællesvej fra Trongårdsparken og nyt gymnasium, bortskaffelse af den nuværende støjvold beliggende langs Helsingørmotorvejen, samt anlæggelse af evt. yderligere stier, hvortil bygherre bidrager til finansieringen. Forvaltningen foreslår, at aftalen vedtages endeligt i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

Miljørapport og sammenfattende redegørelse
I forbindelse med planforslagene er der udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten har været i høring parallelt med forslag til lokalplanen og kommuneplantillægget. Der er udarbejdet en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen (bilag), som indeholder en redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan udtalelserne fra offentlighedsfasen er taget i betragtning ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

LTF fremhæver i deres høringssvar, at jævnfør miljørapporten er omfanget af en konstateret forurening ved den tidligere støjvold uvist, og det kan ikke udelukkes, at arealet under støjvolden kan være forurenet. Det er vigtigt at få afklaret, da det har stor betydning for forsyningens arbejde.

Forvaltningen har aftalt med den kommende ejer, at kommunen fjerner støjvolden til en given kote, hvorefter TEC overtager yderligere arbejder med evt. afgravning. Kommunen vil kræve dokumentation for jordens beskaffenhed i forbindelse med myndighedstilladelser til f.eks. byggeri og afvanding.

Miljørapporten indgik i høringsperioden som et bilag til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget. Efter vedtagelsen af lokalplanen erstattes dette bilag af den sammenfattende redegørelse.

Lovgrundlag
Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.
Miljøvurderingslovens § 13 (sammenfattende redegørelse).
Planlovens § 21b om udbygningsaftaler.

Økonomi
Bygherre har i forbindelse med udbygningsaftalen forpligtet sig til at medfinansiere en række infrastrukturanlæg.

Beslutningskompetence
Kommunalbestyrelsen
Byplanudvalget anbefaler ad 1 og 2
Økonomiudvalget anbefaler ad 3
Teknik- og Miljøudvalget til orientering for så vidt angår indstillingspunkt ad 3 om udbygningsaftalen grundet aftalens afsnit om infrastruktur.
Teknik- og Miljøudvalget anbefaler ad 4 om den sammenfattende redegørelse.

Beslutning
Ad 1-2) Anbefalet.

Bilag

- Høringsnotat til lokalplanforslag 281 for H.C. Ørsted Gymnasium i Lyngby 14.11.2018
- Ændringsnotat - forslag til ændringer af lokalplanforslag 281 for H. C. Ørsted Gymnasium i Lyngby
- Sammenfattende redegørelse -miljøpapport LP281 og KP 1-2017
- Referat fra borgermøde den 24.9.2018 - Trongårdens byområde
- Print af slides vist på borgermødet 24.9.2018 - Trongårdensbyområde
- Forslag til lokalplan 281 for H.C. Ørsted gymnasium i Lyngby OFF 3. september 2018 - med bilag
- Forslag til kommuneplantillæg 1-2017 Trongården sbyområde OFF 3.9.2018
- Miljørapport for LPforslag 281 samt KP 1-2017 OFF

Punkt 4
Endelig vedtagelse af lokalplan 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde, inkl. kommuneplantillæg 1/2017 (Beslutning)

Resumé
Forslag til lokalplan 284 for boliger i Trongårdens byområde samt forslag til kommuneplantillæg 1/2017, og den tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i 8 uger fra 3. september til 29. oktober 2018. Kommunen har modtaget 10 høringssvar. Lokalplanen foreslås endeligt vedtaget med enkelte rettelser.

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at

1. Kommuneplantillæg 1/2017 vedtages endeligt uden ændringer,
2. Lokalplan 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde vedtages endeligt med de foreslåede ændringer,
3. udbygningsaftalen med bygherre vedtages endeligt,
4. den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurdering af planerne godkendes

Sagsfremstilling
Forslag til lokalplan 284 for boliger i Trongårdens byområde (bilag) samt forslag til kommuneplantillæg 1/2017 (bilag), og den tilhørende miljørapport (bilag) har været i offentlig høring i 8 uger fra 3. september til 29. oktober 2018. Lokalplanen giver mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse inden for området med tilhørende faciliteter såsom parkeringsarealer, veje, stier, udendørs opholdsarealer m.v. Boligbebyggelsen mod Klampenborgvej og langs motorvejstilkørslen skal dog opføres i 3 etager, så denne samtidig fungerer som støjskærm.

Der var borgermøde den 24. september 2018, og referat af dette er vedlagt (bilag). I løbet af høringsperioden har kommunen modtaget 10 høringssvar til lokalplanforslaget og den tilhørende miljørapport - se vedlagte høringsnotat med forvaltningens bemærkninger (bilag). Der er ikke indkommet forslag til ændring af kommuneplanforslaget.

Høringssvar
Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende emner:

- Udformning af støjskærm
- Støjforhold
- Lokal afledning af regnvand
- 40 km veje

Udformning af støjskærm
Flere stiller forslag om, at støjskærmen beplantes for at fremme områdets grønne karakter og for at forhindre graffiti. Det ønskes samtidig, at der optages bestemmelser i grundejerforeningens vedtægter om, at graffiti straks skal fjernes.

Det er allerede under lokalplanens pkt. 8 fastsat, at levende hegn i forbindelse med støjskærme skal etableres som tæt beplantning og klatreplanter. På borgermødet blev det aftalt, at det skal sikres, at der etableres beplantning af støjskærmene langs Klampenborgvej og tilkørselsrampen til Helsingørmotorvejen. Det foreslås derfor tilføjet under pkt. 9, at støjskærme langs Klampenborgvej og tilkørselsrampe til Helsingørmotorvejen skal beplantes med klatreplanter, samt at arten af klatreplanter, der plantes, skal variere, blandt andet ved at der skal anvendes blomstrende klatreplanter. Bygherren opfordres til at tilføje bestemmelser i grundejerforeningens vedtægter om, at graffiti skal fjernes hurtigst muligt.

Støjforhold
Vejdirektoratet gør opmærksom på, at Helsingørmotorvejen (inkl. rampeanlæg) er en statsvej, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for, hvorfor bestemmelserne i lokalplanforslaget er af interesse for vejdirektoratet. Vejdirektoratet oplyser, at indholdet i lokalplanforslag 284 ikke giver Vejdirektoratet anledning til at gøre indsigelse, jf. Planlovens § 29, stk. 3. Vejdirektoratet har dog enkelte bemærkninger, som forudsættes indarbejdet i planforslaget i relevant omfang. I høringssvaret skriver Vejdirektoratet bl.a. følgende: "I relation til støjproblematikken bemærker Vejdirektoratet i øvrigt, at det er Lyngby-Taarbæk Kommune, der som planmyndighed er ansvarlig for, at der er indarbejdet den nødvendige støjbeskyttelse i såvel lokalplanforslaget som i de tilladelser, der senere gives på grundlag af lokalplanen. Eventuelle nuværende eller senere krav om støjbeskyttelse i området på såvel kort som langt sigt er derfor Vejdirektoratet som vejmyndighed for den tilgrænsende statsvej uvedkommende".

Forvaltningen skal for god ordens skyld bemærke, at der ifølge Miljø- og Fødevareministeriet ikke ses at være regler, der giver mulighed for at gribe ind overfor støjen fra veje og jernbaner, bortset fra endestationer og lignende, hvorfor det er den enkelte trafikmyndighed, der har ansvaret for håndtering af støj. Det er således Vejdirektoratet der også har ansvaret for at tage sig af henvendelser vedrørende støj fra motorvejen.

Flere stiller forslag om at WHO's anbefalinger til maximal støjbelastning bør indarbejdes i lokalplanerne i Trongårdens byområde, da støjbelastningen fra motorveje er et stort, og stadig stigende, problem.

Forvaltningen forholder sig til de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsens vejledning, som er Lden 58 dB og indendørs Lden 33 dB. De trafiktal, der ligger til grund for beregningerne af det fremtidige støjniveau i området, er fremskrevet til år 2026 og er baseret på oplysninger fra Vejdirektoratet og Lyngby-Taarbæk Kommune.

Lokal afledning af regnvand
Lyngby-Taarbæk Forsyning anmoder om, at der sikres tilstrækkeligt udlæg af areal til tekniske anlæg, så de kan løse opgaver vedr. afløb og klima, som pålægges via spildevandsplan, uden unødigt høje investeringer. I lokalplanredegørelsen er det beskrevet, at det er en forudsætning for projektet, at der anlægges 3.100 m² overfladeareal til nedsivning og til rensning af overfladevand til Lyngby-Taarbæk Forsyning samt, at bygherre håndterer sin andel af tag- og overfladevand (minimum 50 %) på egen grund. Arealudlæg til Lokal afledning af regnvand er fastlagt på lokalplanens bilag 5a. Forvaltningen foreslår, at indholdet af bilag 5a præciseres i tekst under lokalplanens pkt. 8. Planloven giver ikke mulighed for at fastsætte bestemmelser vedrørende teknisk udformning af forsyningsanlæg, og derfor kan der ikke medtages bestemmelse om anlægs omfang under terræn. Disse bør sikres via en privatretlig aftale.

40 km veje
Flere peger på at der er givet tilsagn til, at hele området i Trongårdskvarteret fra Klampenborgvej til Hjortekærsvej skal være 40 km Zone, og at dette bør fremgå af lokalplanen, da det i lokalplanen er uklart, hvor stor 40 km zonen er.

Forvaltningen foreslår følgende oplysninger tilføjes i lokalplanredegørelsen, under afsnittet veje stier og parkering Adgangsvejen til Trongårdens Byområde samt H. C. Ørsted Gymnasium bliver fartdæmpet til vejledende hastighed på 40 km/t
Trongårdsvej er fartdæmpet i 2018 og skiltet med 40 km/t zone. Trongårdsparken (nord-sydgående del) bliver ombygget og fartdæmpet sommer 2019 og kommer til at indgå i 40 km/t – zonen. Disse veje indgår ikke i lokalplanen og var derfor ikke beskrevet i lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger til disse punkter i sin helhed samt øvrige høringssvar kan læses i høringsnotatet.

Forslag til ændringer til lokalplanen
Efter planlovens § 27. stk. 2 kan der i forbindelse med planers endelige vedtagelse foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. På baggrund af høringssvarene foreslår forvaltningen enkelte ændringer til det offentliggjorte planforslag. Da der er tale om mindre rettelser skal planforslaget, jf. planloven ikke i fornyet høring. Rettelserne til lokalplanens bestemmelser er samlet i et ændringsnotat (bilag). Heraf fremgår også øvrige rettelser, hvoraf nogle er redaktionelle.

Udbygningsaftale
Der er udarbejdet en udbygningsaftale (bilag), som omhandler etablering af øst-vestgående adgangsvej som privat fællesvej og ombygning af eksisterende nord-sydgående adgangsvej langs Trongårdsparken. Forvaltningen foreslår, at aftalen vedtages endeligt i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

Miljørapport og sammenfattende redegørelse
I forbindelse med planforslaget(-ene) er der udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten har været i høring parallelt med forslag til lokalplanen og kommuneplantillægget. Der er udarbejdet en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen (bilag), som indeholder en redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan udtalelserne fra offentlighedsfasen er taget i betragtning ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lyngby-Taarbæk forsyning skriver som bemærkninger til mijørapporten blandt andet, at ved tilsyn i området har rådgiver for Lyngby-Taarbæk Forsyning konstateret formodet byggeaffald i området ved Trongården. Det er vigtigt at få omfanget afklaret, da det har stor betydning for forsyningens arbejde.

Ved etablering af byggepladsvejen har kommunen undersøgt den jord, som vejen ligger på. Der var nogle enkelte felter, hvor der var lettere forurenet jord, som kommunen har fjernet. Analyse af andre felter, hvor der var murbrokker, viste, at jorden var ren.

Miljørapporten indgik i høringsperioden som et bilag til lokalplanforslaget. Efter vedtagelsen af lokalplanen erstattes dette bilag af den sammenfattende redegørelse.

Lovgrundlag
Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.
Miljøvurderingslovens § 13 (sammenfattende redegørelse).
Planlovens § 21b om udbygningsaftaler.

Økonomi
Bygherre har i forbindelse med udbygningsaftalen forpligtet sig til at medfinansiere en række infrastrukturanlæg.

Beslutningskompetence
Kommunalbestyrelsen
Byplanudvalget anbefaler ad. 1 og 2
Økonomiudvalget anbefaler ad. 3
Teknik- og Miljøudvalget til orientering for så vidt angår indstillingspunkt ad 3 om udbygningsaftalen grundet aftalens afsnit om infrastruktur.
Teknik- og Miljøudvalget anbefaler ad. 4 om den sammenfattende redegørelse.

Beslutning
Ad 1-2)
A (1), C (3), F (1), B (1) stemmer for.
V (1) stemmer imod.

Anbefalet.

Bilag

- Høringsnotat til lokalplanforslag 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde 14-11.2018
- Ændringsnotat - forslag til ændring af lokalplanforslag 284 for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde
- Sammenfattende redegørelse - milljørapport LP 284 og KP 1-2017
- Referat fra borgermøde den 24.9.2018 - Trongårdens byområde
- Print af slides vist på borgermødet 24.9.2018 - Trongårdensbyområde
- Lokalplanforslag 284 uden miljørapport Trongårdens byområde
- Miljørapport til lokalplanforslag 284 og forslag til kommuneplantillæg
- Forslag til kommuneplantillæg 1-2017 Trongårdens byområde

Punkt 5
Nedlæggelse af § 14-forbud på Stengårds Alle 16 (Beslutning)

Resumé
Ansøgning om opførelse af etagehusbebyggelse i to etager på ejendom med eksisterende fritliggende énfamiliehus. Realisering af det ansøgte vurderes at ville ændre den primære åben-lav karakter og det "grønne træk" langs Stengårds Allé.
Da ejendommen er udlagt til etageboliger i gældende kommuneplanramme, vurderes det ansøgte kun at kunne forhindres ved nedlæggelse af et § 14-forbud efter planloven.

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at der nedlægges et § 14-forbud efter planloven, og at ny lokalplan tager konkret stilling til anvendelsen af ejendommene Stengårds Allé 10, 14 og 16.

Sagsfremstilling
Ansøgning
Ejer ønsker at opføre en etagehusbebyggelse i to etager med fire lejligheder og en bebyggelsesprocent på 54. Bygningen placeres cirka 4 m fra naboskel mod vest og syd og cirka 10 m fra vej (mod øst) således, at opholdsarealer på terræn hovedsageligt placeres nord for bygningen og adgangs- og parkeringsareal (4-6 P-pladser) placeres ud mod Stengårds Allé (bilag). Ejer oplyser, at det skitserede projekt er i overensstemmelse med gældende kommuneplan 2017 samt højde og afstandskrav i forhold til gældende bygningsreglement.

Ejer beskriver, at ejendommen er omringet af etageboliger, som kigger direkte ned i ejendommens have. Ejer oplyser, at det skitserede projekt bliver tilpasset således, at gener fra naboer og omvendt vil blive minimale.

Ejendommen
Ejendommen har et grundareal på 886 m^2 og er bebygget med et 81 m^2 fritliggende énfamiliehus i en etage med fuld kælder samt 36 m^2 garage. Bebyggelsesprocenten er på cirka 9.

Plangrundlag
Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.2.71 - Skelhøjvej, som udlægger området til etageboliger med maksimalt to etager og maksimal bebyggelsesprocent på 60. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres. Parkeringsnormen er 1,5 P-plads pr. etagebolig. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Forvaltningens vurdering
Der er tre ejendomme (Stengårds Allé 10, 14 og 16) inden for rammeområdet, som endnu ikke er anvendt til etageboliger. Disse ejendomme ligger ud mod Stengårds Allé og har udtryk af og er åben-lav boligbebyggelse. Grundstørrelserne er mellem 669 m^2 og 911 m^2.

Bygningsstrukturen på hele Stengårds Allé består primært af åben-lav - til dels med relativt store enheder og med gavlene mod gaden - dog uden P-pladser ud mod gaden, så ingen af bebyggelserne virker dominerende, men grønne med åben-lav karakter svarende til Stengårds Allé 10, 14 og 16. Øvrige kommuneplanrammer langs Stengårds Allé udlægger ejendommene til åben-lav samt tæt-lav boligbebyggelse (bilag). Forvaltningen vurderer, at der i sin tid, da der blev udarbejdet kommuneplanrammer for hele kommunen, ikke er taget aktivt stilling til, hvorvidt Stengårds Allé 10, 14 og 16 også på et givet tidspunkt skulle kunne bebygges med etageboliger ligesom de bagvedliggende arealer.

Forvaltningen vurderer, at realisering af det skitserede projekt, vil ændre den primære åben-lav karakter og det "grønne træk" langs Stengårds Allé.

Forvaltningen vurderer, at det skitserede projekt umiddelbart er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 2.2.71, og at der umiddelbart ikke kan meddeles afslag til en boligbebyggelse af den størrelsesorden på baggrund af en helhedsvurdering efter bestemmelserne i gældende bygningsreglement.

Den eneste mulighed, for at forhindre realisering af det skitserede projekt, er nedlæggelse af § 14-forbud efter planloven, med efterfølgende udarbejdelse af lokalplan, hvor der tages konkret stilling til den fremtidige anvendelse af Stengårds Allé 10, 14 og 16.

Supplerende sagsfremstilling
Sagen blev udsat. Forvaltningen har tilføjet notat med kort, foto og yderligere beskrivelse af området. Forvaltningens indstilling fastholdes.

Lovgrundlag
Planlovens § 14, stk. 1: "Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbudet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbudets gyldighed".

Økonomi
Opgaven løses inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence
Byplanudvalget.

Beslutning
Byplanudvalget, den 10. oktober 2018
Udsat.

Byplanudvalget, den 5. december 2018

C (3) undlader at stemme.

Godkendt, idet et samlet udvalg ønsker en mere hensigtsmæssig disponering af området.

Bilag

- Ansøgning
- Kommuneplanrammer
- Uddybning af forslag om §14-forbud ved Stengårds Allé 16

Punkt 6
Nedlæggelse af § 14-forbud på Taarbæk Strandvej 89, 2930 Klampenborg (Beslutning)

Resumé
Ejeren af Taarbæk Strandvej 89 påtænker at udskifte et eksisterende stråtag med tagpap på et eksisterende sammenbygget énfamiliehus i 1½ plan. Kommunen har påbegyndt det indledende arbejde med en ny lokalplan for den centrale del af Taarbæk. Der er endnu ikke truffet afgørelse om, hvorvidt den pågældende ejendom skal underlægges mere restriktive lokalplanbestemmelser end hidtil.
Byplanudvalget skal beslutte, om der skal nedlægges forbud i henhold til Planlovens § 14 mod udskiftning af det nuværende tagmateriale, herunder etablering af tagvinduer.

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget nedlægger forbud mod udskiftning af tagmateriale, herunder isætning af tagvinduer, med hjemmel i Planlovens § 14.

Sagsfremstilling
Byplanudvalget har den 10. oktober 2018 truffet afgørelse om at meddele afslag til en ansøgning om etablering af fire tagkviste og forøgelse af taghøjden på et eksisterende énfamiliehus. I forlængelse heraf har ansøger forespurgt om muligheden for at udskifte det eksisterende stråtag med tagpap og at etablere tagvinduer. Billeder af det nuværende hus vedlagt (bilag).

Ejendommen rummer idag et eksisterende sammenbygget énfamiliehus i 1½ etage med en bygningshøjde på ca. 5,5 meter og et udhus med indbygget garage. Ejendommen er omfattet af bestemmelserne for delområde 3 i Lokalplan 233 for Taarbæk. Af § 5.6.1 fremgår det bl.a., at tagmaterialer ikke må have en glansværdi, der overstiger maks. 15. Derudover stiller lokalplanen ikke yderligere krav om tagmateriale.

Forvaltningen gør opmærksom på, at bygningen ikke er udpeget som bevaringsværdig i den gældende Lokalplan 233. Forvaltningen er dog bekendt med, at der er påbegyndt indledende arbejder med en ny lokalplan for den centrale del af Taarbæk, og at det er uklart, om den nye lokalplan nedlægger mere restriktive bestemmelser for ejendommen end hidtil.

Forvaltningens vurdering
Den påtænkte udskiftning af stråtaget kræver ikke byggetilladelse, og der er ikke gældende lokalplanbestemmelser, der er til hinder for den påtænkte udskiftning af tagmaterialet. Forudsat, at kommunen ønsker at sikre énfamiliehusets arkitektoniske karakter indtil der offentliggøres en ny lokalplan, vil der skulle nedlægges et forbud iht. Planlovens § 14 mod at foretage ændringer i det nuværende stråtag. Det medfører, at forvaltningen får mulighed for at drøfte den fremtidige lokalplans indhold uden risiko for, at ejer i mellemtiden etablerer forhold, der måske vil være i strid med bestemmelserne i den kommende lokalplan.

Såfremt der ikke nedlægges et forbud mod ændring af tagmaterialet og isætning af tagvinduer, kan ejer som udgangspunkt udskifte det eksisterende stråtag med tagpap og etablere tagvinduer, uden at ansøge om byggetilladelse.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående, at der bør nedlægges et forbud iht. Planlovens § 14.

Lovgrundlag
Planloven, § 14: Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Lokalplan 233 for Taarbæk.

Økonomi
Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence
Byplanudvalget.

Beslutning
Godkendt.

Bilag

- Ansøgning

Punkt 7
DTU, bygning 330 - Forlængelse af dispensation til pavillonby/kollegium (Beslutning)

Resumé
Boligfonden DTU har søgt om forlængelse af den midlertidige dispensation til pavillionboligerne Campus Village. Dispensationen udløber 31. december 2018. Byplanudvalget skal beslutte, om dispensationen skal forlænges.

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at det besluttes, om dispensationen skal forlænges til udgangen af år 2021, som ansøgt.

Sagsfremstilling
Boligfonden DTU har søgt om forlængelse af DTU pavillonby (185 boliger) (bilag). Pavillonboligerne er opført som midlertidige og overholder ikke tekniske bestemmelser i det daværende bygningsreglement. DTU har i flere omgange søgt om forlængelse af dispenationen.

I januar 2013 blev der meddelt dispensation for 6 måneder, idet Byplanudvalget ville se et konkret forslag til afløsning af pavillonbygningen.
I maj 2013 forlængede udvalget dispensationen til udgangen af 2015, idet DTU og kommunen via en styregruppe havde udarbejdet en fælles strategi for øgning af antallet af boliger til studerende og forskere i Vidensbyen.
I januar 2016 forlængede udvalget dispensationen til udgangen af 2018, idet DTU´s boligfond var ved at planlægge opførelse af et internationalt kollegie med 200 boliger.

I oktober 2018 fremsendte Boligfonden DTU en ansøgning om forlængelse af midlertidig dispensation, se ansøgning. Begrundelsen for ansøgningen er, at efterspørgslen fortsat er højere end det udbud, som DTU kan tilbyde, samtidig med, at boligerne skal være betalingsvenlige. Derudover fremgår det i ansøgningen, at dispensationen ønskes forlænget indtil det planlagte byggeri på Lundtoftegårdsvej (Atlasgrunden) er realiseret (ved udgangen af 2021).

På DTU er der i april 2016 givet tilladelse til Hempel Kollegiet med 200 værelser, og i juni 2018 blev der givet byggetilladelse til 312 studieboliger. I hele Lyngby-Taarbæk Kommune er der det seneste 1½ år givet tilladelse til at opføre over 1000 ungdoms-/studieboliger.

Lovgrundlag
Ikke relevant

Økonomi
Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence
Byplanudvalget.

Beslutning
Sagen udsættes, idet udvalget ønsker at se en plan for afvikling af de midlertidige boliger.

Bilag

- Ansøgning om forlængelse af dispensation for Campus Villlage B330 DTU Lyngby Campus-16-10-2018

Punkt 8
Lukket punkt: Ejendomssag

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at
1. anvendes, 2-4. ikke imødekommes og 5. besluttes.

Beslutningskompetence
Kommunalbestyrelsen.

Beslutning
Økonomiudvalget, den 23. august 2018
Sagen udsat.

Punkt 9
Udstykning af boligdel, Taarbæk Strandvej 80, 2930 Klampenborg (Beslutning)

Resumé
For at effektuere en økonomiudvalgsbeslutning om omdannelse af ældreboligerne på ejendommen til almen boligafdeling, er der behov for frastykning af boligerne. Da der i henhold til gældende lokalplan 233 er forbud mod udstykning, ansøges om dispensation fra lokalplanen til udstykning. Udstykningen medfører, at ejerforholdene ændres, og der udlægges en privat fællesvej.

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra §§ 8.2.1 og 9.2.1 i lokalplan 233 til udstykning, under forudsætning af, at naboorientering ikke medfører væsentlige indsigelser, at fordeling af byggeret, bevarelse og brug af eksisterende fælles forhold sikres ved tinglysning,
2. forvaltningen bemyndiges til at godkende vejudlæg samt skitse- og anlægsprojekt for den private fællesvej.

Sagsfremstilling
Ansøgning
Der søges om dispensation fra § 8.2.1 og 9.2.1 i lokalplan 233 til udstykning af ejendommen (bilag). Ejendommens i alt 14 ældreboliger ønskes udstykket i en selvstænding ejendom på ca. 2.200 m^2. Restejendommen bliver ca. 4.700 m^2 heraf ca. 280 m^2 vej. Bebyggelsesprocent for ny boligejendom bliver ca. 45 og for restejendommen ca. 20. Ældreboligernes eksisterende parkeringspladser (2 stk.) ønskes bevaret på den nye boligejendom. Der er ikke plads til yderligere parkeringspladser på den nye boligejendom. Bådklubben og Taarbæk Børnehus på restejendommen har fortsat parkering langs vandet i det nordøstlige hjørne af restejendommen.

Ansøgning om udstykning og dispensation begrundes med følgende:

- At der er tale om en effektuering af en økonomiudvalgs beslutning fra 2004, hvor det blev besluttet, at ældreboligerne på ejendommen skulle omdannes til en almen boligafdeling (bilag). Såfremt boligerne ikke frastykkes, vil der blive udfordringer med blandt andet ejendomsskel, da en almen bolig ikke er pålagt ejendomsskat.
- at eksisterende forhold - bygningernes anvendelse, størrelse og placering, opholdsarealer, stiadgange og parkeringsforhold mv. - bevares uændrede. Den private vej "Fønssvej" udlægges til privat fællesvej.

Ejendommen
Ejendommen ejes af Lyngby-Taarbæk Kommune og administreres af Ejendomskontoret.

Ejendommens grundareal er på 6.905 m^2, og den er bebygget med en række meget forskelligartede bygninger. Der er 4 beboelsesbygninger - en etageboligbebyggelse i 2 etager med 6 ældreboliger og 3 rækkehusrækker i 1 etage med i alt 8 ældreboliger. Samlet etageareal for boligerne er ca. 980 m^2. Derudover er der 6 andre bygninger, som anvendes til forskellige kommunale og rekreative formål - Bindesbølls Hus, der benyttes som forsamlingshus, én daginstitution, 3 bygninger, der benyttes som klubhus m.m. samt én bygning, der benyttes som omklædningsbygning for vinterbadere. Samlet etageareal for disse bygninger er ca. 925 m^2.

Ældreboligerne er opført i 1979. Der blev kun opført etape 1 (etageboligbebygning og 3 rækkehusrækker - 14 boliger). Med etape 2 var det meningen, at institutionen beliggende nord for etape 1 skulle nedrives, og der skulle opføres yderligere 10 boliger samt etableres et parkeringsareal med plads til 13 biler. Etape 2 blev aldrig opført. Rosenhaven beliggende syd for ældreboligerne var en del af boligernes opholdsareal (bilag).

Plangrundlag
Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 7.1.80, hvor maksimal bebyggelsesprocent for tæt-lav og etageboliger er hhv. 75 og 150. Parkeringsnorm for tæt-lav fastsættes til 1 P-plads pr. bolig. Derudover fastsætter kommuneplanen generelt, at der ikke må opføres tæt-lav boligbebyggelse på ejendomme med et gennemsnitligt grundareal på mindre end 300 m^2 pr. bolig samt en parkeringsnorm på 1 P-plads pr. 2 rums etagebolig.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 233 for Taarbæk og udgør hele lokalplanens delområde 6, som er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, fælleshus, institutioner for børn, unge og ældre, fritids- og klubformål relateret til jollehavnen og søbadet. Den sydlige del af ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 7, som kun må anvendes til offentligt formål som rekreativt grønt areal. I følge §§ 8.2.1 og 9.2.1 i lokalplanen må der ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanens delområde 6 og 7.

Forvaltningens vurdering
Kommuneplan 2017
Udstykningsforslaget er ikke i overensstemmelse med kommunenplanen mht. grundareal og parkeringsnorm, idet den nye boligejendom består af 6 etageboliger og 8 rækkehuse, men kun har et grundareal på 2.200 m^2 og 2 P-pladser.

Lokalplan 233
Med undtagelse af § 8.2.1 og 9.2.1 i lokalplan 233 er udstykningsforslaget i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen herunder lokalplanens formål.

Lokalplanen giver i delområde 6 mulighed for at opføre garager, carporte mv. (§ 8.4.4 og § 9.3) samt 100 m^2 egentlig bebyggelse (§ 8.4.1). Det er ikke hensigtsmæssigt, at der opføres yderligere bebyggelse på den nye boligejendom, grundet placering af bygninger, adgangsarealer og opholdsarealer. Det bør derfor sikres ved tinglysning, at den ekstra "byggeret" kun kan udnyttes på restejendommen og kun i delområde 6.

Bygningsreglementet 2018 (BR 18)
Der skal i henhold til BR 18 foretages helhedsvurdering af matrikulære ændringer. Boligbebyggelsen er opført som en samlet bebyggelse før byggelovens krav om udstykning ved opførelse af rækkehuse, enfamiliehuse mv. (§10A) blev indført i 1991. Udstykningen medfører alene ændring af ejerforholdene. De fælles færdsels- og opholdsarealer mv., vedligeholdelse af disse arealer samt sikring af fremtidige forhold for bygningsdele placeret nærmere nye skel end 2,5 m m.v. skal sikres ved tinglysning.

Vejlovgivningen
Begge ejendomme har efter udstykning direkte adgang for gående trafik til den offentlige vej, Taarbæk Strandvej. Men den nuværende private vej "Fønssvej" skal udlægges som privat fællesvej for at sikre tilkørsel til de eksisterende 2 parkeringspladser på den nye boligejendom. Vejudlæg samt anlæg af nye veje skal godkendes af KMB (bilag).

Samlet vurdering
Idet udstykningen ikke strider mod lokalplanens formål, ikke medfører ændring af eksisternde forhold på ejendommene, men alene ændrer ejerforholdene, vurderer forvaltningen, at den ansøgte dispensation fra lokalplan 233 kan meddeles. Mht. til afvigelse fra kommuneplanens bestemmelser vurderer forvaltningen, at der er tale om et forhold af underordnet betydning (eksisterende bebyggelse og bevarelse af eksisterende forhold), og at der ikke skal udarbejdes kommuneplantillæg.

Lovgrundlag

- Kommuneplan 2017
- Lokalplan 233 for Taarbæk
- Bygningsreglement 2018 (BR 18), § 189: "Ved matrikulære ændringer fastsættes grundens størrelse efter de generelle kriterier i § 188 (de 1-6 kriterier, som skal indgår i en helhedsvurdering)"
- Byggelovens § 10A, stk. 1: "Når der opføres mere end eet enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang...."
- Bekendtgørelse af lov om private fællesveje § 27.

Økonomi

Opgaven løses inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget fsva ad 1.
Kommunalbestyrelsen fsva ad. 2 efter Teknik- og Miljøudvalgets og Økonomiudvalgets anbefaling.

Beslutning

Ad 1) Godkendt.

Bilag

- Ansøgning udstykning
- Økonomiudvalgs beslutning 2004
- Godkendt beliggenhedsplan
- Udlæg af privat fællesvej

Punkt 10
Nedlæggelse af bolig på Kaplevej 3, 2830 Virum (Beslutning)

Resumé
Den private skovbørnehave Mariehønen ønsker at indrette en børnehave i ejendommen Kaplevej 3. I den forbindelse er der ansøgt om tilladelse til nedlæggelse af boligen på ejendommen.
Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til nedlæggelse af boligen.

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele nedlæggelse af boligen.

Sagsfremstilling
Den private skovbørnehave "Mariehønen" ønsker at indrette ejendommen til institution. Ejendommen er beliggende i 3.2.61, som er udlagt til åben-lav boligbebyggelse. For alle boligområder gælder, at det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger.

Ifølge ansøgningen (bilag) er beliggenheden ved siden af vuggestuen på Kaplevej 1 ideel, og placeringen på gadehjørnet giver en fin ankomst til huset. Der er mulighed for 4 p-pladser, hvilket svarer til 1 per 50 m² erhvervsareal. Kommuneplanen indeholder ikke faste parkeringsnormer på institutioner.

For at kunne indrette ejendommen til institution, skal boligen nedlægges. I henhold til Boligreguleringslovens § 46, er det ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis.

Forvaltningens vurdering
Forvaltningen vurderer, at der kan gives tilladelse til nedlæggelse af boligen, da det ligger indenfor kommunenplanens rammer. Forvaltningen vurderer, at placeringen af institutionen er i overensstemmelse med områdets karakter.

Lovgrundlag
Boligreguleringsloven.

Økonomi
Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence
Byplanudvalget.

Beslutning
Godkendt.

Bilag

- Ansøgning

Punkt 11
Dispensationer til etablering af boliger i tagetager, Lyngby Hovedgade (Beslutning)

Resumé
I forbindelse med ønske om etablering af altaner og ombygning af eksisterende tagetage til indretning af 4 boliger, søges der om dispensation for kommuneplanrammens bebyggelsesprocent samt til ikke at etablere elevator, parkeringspladser og opholdsarealer. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensationer.

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at der meddeles

1. afslag til yderligere overskridelse af bebyggelsesprocenten,
2. afslag til ansøgning om ikke at etablere elevator,
3. afslag til ansøgning om ikke at etablere parkeringspladser,
4. dispensation til etablering af opholdsarealer.

Sagsfremstilling
Byplanudvalget besluttede den 20. juni 2018 at give mulighede for at etablere boliger i eksisterende tagetager på Lyngby Hovedgade.

Hoff & Jørgensen Arkitekter MAA KS har ansøgt om byggetilladelse til ombygning af og etablering af 4 boliger i den eksisterende tagetage for ejendommen Lyngby hovedgade 87-93. Derudover søges om tilladelse til etablering af altaner til alle eksisterende boliger (bilag). Det eksisterende tag ombygges fra saddeltag til mansardtag, og der etableres kviste med henblik på bedre udnyttelse af tagetagen til boliganvendelse. Boligerne vil få et etageareal på henholdsvis 91 eller 94 m² alt efter, om de er placeret i enden af bygningen eller ej.

Den eksisterende hovedtrappe går allerede op til tagetagen. Den eksisterende bebyggelse er opført i 1935, har 3 etager samt en kælderetage og en uudnyttet tagetage og har en bebyggelsesprocent på 117 (ansøger har opgjort den til 113). Bebyggelsen vil med det udvidede boligareal få en bebyggelsesprocent på 149 (ansøger har opgjort den til 144). Ansøger søger om dispensation for bebyggelsesprocent, krav om elevator, parkeringspladser og opholdsarealer.

Dispensationer for Bygningsreglement 2018 (BR18) og Kommuneplan for Lyngby-Taarbæk Kommune
Elevatorkrav

- Af BR18, § 244 fremgår, at der i bygninger med 3 etager og derover skal installeres mindst én elevator, der kan betjene hver etage, herunder udnyttet tagetage og kælder. I bygninger med flere opgange gælder kravet for hver opgang. Af § 247 fremgår blandt andet, at inddragelse af eksisterende tagetage til bolig ikke er omfattet af krav om etablering af elevator. I det ansøgte tilfælde er der ikke kun tale om inddragelse af en eksisterende tagetage, men også ombygning og etablering af en ny tagetage, og således gælder undtagelsesbestemmelsen (§ 247) ikke her.

Opholdsarealer

- Af BR18, § 393 fremgår, at der til en bebyggelse skal der udlægges arealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang og beliggenhed i form af blandt andet opholdsarealer.

Parkeringspladser

- Af BR18, § 399 fremgår, at der på ejendommens område skal udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen. Videre er der af Kommuneplan for Lyngby-Taarbæk Kommune, Generelle rammer, fastlagt en parkeringsnorm, som fastlægger etablering af 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Bebyggelsesprocent

- Af Kommuneplan for Lyngby-Taarbæk Kommune fremgår for rammeområde 2.1.71 (som ansøgte byggeri er omfattet af), at området må anvendes med en maksimal bebyggelsesprocent på 65.

Ansøgers begrundelse for dspensationer

Ansøger har begrundet de ansøgte dispensationer som følger:

- Det vurderes ikke muligt at etablere elevator indenfor den eksisterende bygning, da stueetagen er beliggende 6 trin over fortov. Videre vurderes, at en elevator placeret uden på huset, vil fremstå fremmed for ejendommen og områdets etagehuskarakter.
- Ved etablering af altaner til alle boliger, øges opholdsarealet for den enkelte boligenhed.
- På grund af frasalg af naboliggende matrikel (tidligere Lyngby Tømmerhandel) til Mærsk, findes der ikke areal til etablering af supplerende parkeringspladser.

Forvaltningens vurdering

Om bebyggelsesprocent

- Det er forvaltningen vurdering, at der skal meddeles afslag til yderligere overskridelse af bebyggelsesprocenten. Forvaltningen har i sin begrundelse lagt vægt på, at ejendommens eksisterende bebyggelsesprocent på 117 i forvejen væsentligt overskrider den maksimale bebyggelsesprocent på 65, og at en udvidelse af boligarealet i tagetagen vil bidrage yderligere til overskridelsen. Videre er det forvaltningens vurdering, at Byplanudvalgets beslutning om, at arbejde for udnyttelse af tagetager langs Lyngby Hovedgade til boliganvendelse, kun må medføre en overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent svarende til arealet for boliger i tagetagen.

Om elevator

- Det er forvaltningen vurdering, at ansøgers begrundelser for ikke at overholde krav til etablering af elevator ikke er tilstrækkelig til fravigelse af bygningsreglementets krav. Forvaltningen vurderer, at det bestemt er muligt og med en for bygningens og områdets karakter pæn måde at etablere elevatorer. Videre er det forvaltningens vurdering, at bygningsreglementets krav til elevator kun i velbegrundede tilfælde skal fraviges, da sagen ellers kan dannes præcedens for fremtidige lignende dispensationer.

Om parkeringspladser

- Det er forvaltningen vurdering, at der på ejendommen i dag kun findes 2 stk. parkeringspladser, at størstedelen af ejendommens beboere således er henvist til de af kommunen anlagte parkeringspladser lang Lyngby Hovedgade, og at der i forvejen i Lyngby er generel mangel på parkeringspladser.

Om fællesarealer

- Det er forvaltningen vurdering, at ansøger på baggrund af de begrænsede arealer måske ikke bibringer fælles opholdsarealer for ejendommens beboere i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser, men dog med etablering af altanerne bibringer de enkelte boliger et individuelt udvidet opholdsareal. Det er forvaltningens vurdering, at der, under forudsætning af etablering af altanerne, meddeles dispensation for etablering af fælles udendørs opholdsareal i forbindelse med etablering af boliger i tagetagen.

Lovgrundlag

Bygningsreglement 2018 og Kommuneplan for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Økonomi
Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence
Byplanudvalget.

Beslutning
Ad 1) Afvist.
Ad 2-4) Godkendt.

Bilag

- Ansøging

Punkt 12
Forslag til Skilteguide for Kongens Lyngby Bymidte (Beslutning)

Resumé
Byplanudvalget har den 6. december 2017 besluttet, at forvaltningen skal udarbejde en skilteguide for Kongens Lyngby Bymidte. Forvaltningen har udarbejdet et forslag til skilteguiden.
Forslag til skilteguide forelægges til Byplanudvalgets godkendelse. Forvaltningen vil herefter sende forslaget til interessenterne med henblik på dialog herom, inden endelig vedtagelse.

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at forslag til skilteguide for Kongens Lyngby Bymidte godkendes, med henblik på dialog med interessenterne.

Sagsfremstilling
Byplanudvalget har besluttet, at der skal udarbejdes en skilteguide for Kongens Lyngby Bymidte. Forvaltningen har udarbejdet et forslag, som indeholder ti hovedemner.

De ti emner har været i forhøring hos registrerede virksomheder i Kongens Lyngby Bymidte, og høringssvarene er vedlagt som bilag til sagen. Forvaltningen har samlet svarene og forsøgt at tage bedst muligt hensyn hertil i udkastet til skilteguiden, for på den måde at samordne holdningerne fra virksomhederne med forvaltnings foreslåede praksis.

Overvejende er høringssvarerne i god tråd med de tanker, som forvaltningen har for byens skiltning. De største forskelle skal findes i muligheden for tidbegrænset skiltning til events, antal skilte på fortov, digitale skilte samt
skiltning i 1. sals højde. Høringssvarerne bærer præg af, at de enkelte aktører primært forholder sig til egen situation, og de skilteønsker man måtte have hertil. Driver man for eksempel erhverv på 1. sal, ønsker man lempeligere regler for skiltning i første sals højde, uden at der tages stilling til helheden. Det vil sige, hvad det betyder for oplevelsen af gadeforløbet.

Overordnet skeler høringssvarerne kun i begrænset omfang til, hvad butiksskiltning gør ved byen som en helhed. Det giver til gengæld giver det en klar indikation af, at der bør være regler på området, der varetager helheden og
ikke kun forholder til den enkelte butiks ønsker.

For store dele af bymidten er dette dog allerede nu en realitet, da der er udlagt lokalplaner som fastlægger, at skilting skal godkendes af kommunen. Ved at følge op med en præciserende skilteguide, vurderer forvaltningen,
at dette vil lette sagsbehandlingen for både erhvervslivet og kommunen. Samtidig vil de fælles retningslinjer være med til at sikre købstadsmiljøet og helheden i bybilledet.

Lovgrundlag
Ikke relevant.

Økonomi
Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence
Byplanudvalget.

Beslutning
Sagen udsættes.

Bilag

- Skilteguide Forslag november 2018
- Resume af høringssvar
- Høringsvar - samlet

Punkt 13
Kommende sager (Orientering)

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

Indstilling
Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Status på Iværksætterservice 2018
- Første udkast til Erhvervsstrategien
- Status for implementering af sundhedsstrategien 2018
- Orientering om sagsbehandlingstider
- Mobilmast ved Lærkereden

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

Økonomi
Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence
Byplanudvalget.

Beslutning
Byplanudvalget, den 5. december 2018
Taget til efterretning.

Punkt 14
Meddelelser

Sagsfremstilling
Ingen meddelelser til udvalget.

Beslutning
Byplanudvalget, den 5. december 2018
Jf. protokol.