



## Byplanudvalget

### Protokol

25-02-2015 kl. 08:15  
Udvalgsværelse 1

#### Medlemmer

Simon Pihl Sørensen  
Jan Kaspersen  
Morten Normann Jørgensen  
Birgitte Hannibal  
Jens Timmermann  
Karsten Lomholt  
Henrik Brade Johansen

deltog  
deltog  
deltog  
deltog  
deltog  
deltog  
deltog

#### Derudover deltog:

Bjarne H. Markussen  
Sidsel Poulsen  
Trine Schreiner Tybjerg  
Søren Suhr-Virranniemi  
Louise Angelo

## Indholdsfortegnelse

1. [GRØN/BLÅ Strategi for Ringbyen](#)
2. [Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2015 - fremlæggelse af temaer og metode](#)
3. [Ajourføring af den forventede boligudbygning](#)
4. [Lokalplan 255 for parkeringshus på hollandsvej - fornyet høring](#)
5. [Lokalplan 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej - endelig vedtagelse](#)
6. [Kommuneplantillæg 6/2013 - Virumgårdsvej - endelig vedtagelse](#)
7. [Indhold af VVM-redegørelse for Fæstningskanalen og udkast til ændring af kommuneplanens rammer for Ermelundskilen m.fl.](#)
8. [Furesølund 16 - Altan med underliggende overdækning](#)
9. [Grønnevej 35 - hævet opholdsareal](#)
10. [Ole Steffens Vej 1 - Klage over badehus](#)
11. [Skærsommervej 3-5 - Nyt badehus](#)
12. [Furesøvænget 8 - Etablering af ny 1. sal](#)
13. [Kanalvej 7 - redegørelse for taghuse](#)
14. [Kanalvej 1 - Dispensation fra lokalplan 235](#)
15. [Lyngby Storcenter 1 - storskærm til reklamefremvisning](#)
16. [Lyngby Hovedgade 43 - Opsætning af digital skærm på Magasin](#)
17. [Nybrovej 116 - Høring om fredning af Pihl & Søn domicil](#)
18. [Procedure for skimmelsvampsager](#)
19. [Lokalplan 195 - klage over vedtaget lokalplan fra Sirius advokater](#)
20. [Meddelelser til udvalgets medlemmer](#)

## 1. GRØN/BLÅ Strategi for Ringbyen

### Sagsfremstilling

Naturstyrelsen, der har fastlagt bestemmelserne i Fingerplan 2013, har inviteret Ringbysamarbejdets kommuner til dialog om at fastlægge et net af nye grønne bykiler i forbindelse med byomdannelsen i Ring 3. Dialogprojektet har været startskud for udarbejdelsen af en GRØN/BLÅ Strategi for Ringbyen, jf. vedlagte strategi (bilag). Formålet med strategien er at sikre regional sammenhæng på tværs af kommunegrænserne ved at fastholde og forstærke de grønne og blå strukturer og udnytte Ringbyens gode beliggenhed på grænsen til fingerplanens grønne kiler, jf. notat om vedtagelse af GRØN/BLÅ Strategi for Ringbyen (bilag)

Forvaltningen har deltaget i to workshops, hvor konsulenter tilknyttet ringbysamarbejdet/dialogprojektet har udviklet redskaberne/metoderne til en ensartet udpegning af grønne bykiler, lokale grønne områder og forbindelser, jf. vedlagte eksempel (bilag). Materialet har afslutningsvist været behandlet på et styregruppemøde, der har besluttet, at forelægge strategien til politisk behandling i ringbykommunerne.

Undersøgelser viser, at adgang til gode blå og grønne områder er attraktivt og værdiskabende for både bosætning og erhvervslokalisering. Strategien skal således være med til at fremme målet om en bæredygtig udvikling af Ringbyens byudviklingsområder ved at sikre, at grønne og blå elementer indgår i en sammenhængende struktur, der skaber merværdi, nye muligheder, investeringssikkerhed og klimasikring.

I arbejdet med strategien er der taget udgangspunkt i byvisionen LOOP City og Ringbysamarbejdets politiske charter fra 2012 samt Fingerplan 2013. Der har som nævnt været afholdt to workshops med repræsentanter fra alle Ringbysamarbejdets kommuner.

Strategien skal understøtte kommunernes planlægning af de grønne og blå områder i byomdannelsen, og derfor indeholder strategien bud på, hvordan de enkelte kommuner kan udpege og indarbejde grønne bykiler i planstrategien og kommuneplanen. GRØN/BLÅ Strategi for Ringbyen er en strategi, der indeholder strategiske overvejelser samt redskaber/metoder og inspiration til udpegning af grønne og blå træk. Den er ikke en fysisk plan. Den detaljerede afgrænsning og konkrete udpegning vil efterfølgende ske i de enkelte kommuners kommuneplaner og i dialog med Naturstyrelsen.

For Lyngby-Taarbæk Kommunes vedkommende vurderer forvaltningen, at der kan blive tale om at udpege de rekreative arealer på Dyrehavegårds Jorder til en grøn bykile, lige som Idrætsbyen med tilstødende grønne/offentlige arealer også kan være en mulighed. Dette vil dog først ske gennem dialog med Naturstyrelsen.

Fingerplan 2013 fastlægger, at der skal udpeges grønne bykiler som et led i omdannelsen af by- og erhvervsområder langs Ring 3. Afhængig af, hvad der i fremtiden stilles af retningslinjer for de grønne bykiler, vil dette kunne få indflydelse på udviklingsmulighederne i mere eller mindre grad for disse områder. Udpegede grønne bykiler vil efterfølgende blive udpeget i Fingerplanen ved en revision af denne.

Efter en vedtagelse af GRØN/BLÅ Strategi i Lyngby-Taarbæk Kommune indstiller forvaltningen, at de strategiske principper herfor indarbejdes i Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2015, se næste sag på dagsordenen. Derefter vil forvaltningen udarbejde et decideret forslag til en udpegning af grønne bykiler, lokale grønne områder og forbindelser. Dette forslag indarbejdes i forbindelse med revision af Kommuneplan 2013.

Økonomiske konsekvenser  
Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence  
Kommunalbestyrelsen.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at GRØN/BLÅ strategi for Ringbyen godkendes til implementering i næste kommuneplan og at de strategiske tiltag beskrives i Kommuneplan- og Agenda 21-strategi.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Anbefalet, idet udvalget ønsker at pointere, at de kommunale beslutninger, der er taget om den fremtidige brug af Dyrehavegårds jorder, er den gældende kommunale strategi.

#### Bilagsfortegnelse

1. GRØN/BLÅ strategi for Ringbyen
2. Notat om GRØN/BLÅ strategi for Ringbyen
3. Grønne bykiler i Fingerplan 2013

## 2. Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2015 - fremlæggelse af temaer og metode

### Sagsfremstilling

Byplanudvalget godkendte på møde den 3. december 2014, sag nr. 8, proces og tidsplan for det videre arbejde med Kommuneplan- og Agenda 21-Strategi 2015, jf. protokol heraf (bilag). Byplanudvalget godkendte desuden, at omfanget af strategiarbejdet bliver mindre end sidste gang, idet flere hovedtemaer fra GRØNT LYS føres videre og suppleres. Mandag den 12. januar 2015 blev der afholdt et temamøde for kommunalbestyrelsens medlemmer om emnerne til det kommende strategiarbejde, jf. vedlagte powerpoints fra mødet (bilag), og status for Grønt lys, uddelt på mødet (bilag).

På mødet satte forvaltningen fokus på to punkter: "Trafik, mobilitet og parkering" samt "Det grønne og byudvikling". Det er fokuspunkter, der vurderes at være og fortsat vil være meget aktuelle for udviklingen af Lyngby-Taarbæk Kommune. Der foretages løbende analyser og vurderinger omkring de trafikale forhold og mobilitet i forbindelse med den fremtidige byudvikling - især set i lyset af letbanens komme. Og byplanudvalget har på deres møde den 3. december 2014, sag nr. 4 om parkeringsstrategi, godkendt, at de generelle parkeringsnormer vurderes i forbindelse med kommende revision af kommuneplanen og i forbindelse med den kommende byudvikling i Tracéet langs Helsingørmotorvejen.

Med hensyn til "Det grønne og byudvikling" vil der blive sat fokus på en balance mellem de to emner, idet nye udviklingsideer vil blive beskrevet. Fx. kan projektet Liv i Lundtofte give nye muligheder for udvikling i området, lige som en ny GRØN/BLÅ strategi for Ringbyen kan være med til at sætte fokus på de gode muligheder, der allerede er i kommunen, og på, hvor der kan forbedres.

Forvaltningen foreslår på baggrund af drøftelserne på politisk møde den 12. januar 2015, at de to ovennævnte fokuspunkter indarbejdes i strategiarbejdet. Derudover foreslår forvaltningen, at byvision og Byvision 2030, klima- og Agenda 21-strategi samt vidensbystrategien fra GRØNT LYS ligeledes indarbejdes. Dertil vil den øvrige planlægning - herunder overordnet planlægning, status på letbanen og projekter gennem Ringbysamarbejdet være en del af strategiarbejdet.

Den kommende kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2015 skal desuden indeholde oversigt over planlægningen siden Kommuneplan 2013 blev offentliggjort januar 2014 samt kommunalbestyrelsens beslutning om, hvorvidt der

skal foretages en hel eller delvis revision af Kommuneplan 2013. Der vil blive lagt op til en delvis revision af Kommuneplan 2013.

Forslaget vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside og i Det Grønne Område. Forslaget bliver ikke trykt, men kommer til at bestå af en pdf-fil, holdt i samme layout som GRØNT LYS, da der lægges op til en fortsættelse af GRØNT LYS på en del punkter. Som supplement til pdf'en trykkes en flyer, som kan uddeles på Stadsbiblioteket, i Teknisk Service og hos Borgerservice. På flyeren beskrives kort strategiens overordnede indhold, dens 8 ugers høringsperiode og muligheden for at komme med forslag og bemærkninger. Det vil også fremgå, hvor og hvornår der afholdes borger/orienteringsmøde. Det er intentionen, at det forholdsvis traditionelle layout af strategien er sidste led i en overgang til en fuld digitaliseret løsning, lig den nuværende kommuneplan-hjemmeside. Når Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2015 vedtages endeligt i løbet af efteråret, er det ligeledes tanken alene at trykke en flyer, mens selve den vedtagne strategi ligger digitalt.

Forvaltningen vil til næste møde fremlægge et samlet forslag til Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2015. Heri vil indgå de strategiske elementer fra GRØN/BLÅ strategi for Ringbyen, se forrige punkt på dagsordenen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. ovennævnte 2 fokuspunkter; "Trafik, mobilitet og parkering" samt "Det grønne og byudvikling" indarbejdes i Forslag til Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2015, og
2. byvision og Byvision 2030, klima- og Agenda 21-strategi samt vidensbystrategien fra GRØNT LYS ligeledes indarbejdes tillige med øvrig planlægning, og
3. et samlet forslag til Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2015 forelægges med de strategiske punkter fra GRØN/BLÅ Strategi for Ringbyen indarbejdet.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Godkendt.

Bilagsfortegnelse

1. Referat fra udvalgsmøde 3. december 2014 samt tilhørende bilag
2. Powerpoint fra politisk temamøde 12. januar 2015

### 3. Skema med overordnet status - anvendt på politisk temamøde

### 3. Ajourføring af den forventede boligudbygning

#### Sagsfremstilling

Ajourføring af den forventede boligudbygning foretages årligt som baggrund for befolkningsprognosen, der igen anvendes til planlægning af børneinstitutioner, skoledistrikter med videre.

Ud fra den kendte planlægning forventes der en samlet udbygning på ca. 1.300 boliger i perioden 2015 - 2020, jf. skema af januar 2015 (bilag). Størstedelen af de nye boliger ventes at være studieboliger som følge af aftalen med DTU om boliger til studerende og forskere i Vidensbyen 2013 - 2017.

Boligudbygningsplanen indeholder de såkaldte planlagte og strategigodkendte projekter. De planlagte projekter er normalt omfattet af en godkendt lokalplan. De strategigodkendte projekter er godkendt enten via den indledende planproces (forhøring) eller via anden strategi/aftale. I boligudbygningsplan 2015 - 2020 er projekterne for Buddingevej 50, Kanalvej og Skovtofte planlagte, mens øvrige projekter er strategigodkendte.

Andre boligprojekter kan blive aktuelle i de kommende år. Blandt andet omfatter planlægningen af tracéet mellem Helsingørmotorvejen og Lundtoftegårdsvej mulighed for kollegie-/ungdomsboliger. Desuden har de almennyttige boligselskaber udtrykt interesse for at opføre familieboliger som fortætningsprojekter.

#### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

#### Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at ajourføringen af den forventede boligudbygning indgår i grundlaget for prognosearbejdet i 2015.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Anbefalet.



## Bilagsfortegnelse

### 1. Boligudbygningsplan 2015

#### 4. Lokalplan 255 for parkeringshus på hollandsvej - fornyet høring

##### Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 255 for parkeringshus på Hollandsvej har været i 8 ugers offentlig høring fra den 12. september 2014 til den 7. november 2014. Der blev i løbet af høringsperioden afholdt borgermøde den 29. oktober. I løbet af høringsperioden er der indkommet 16 indsigelser til lokalplanen, jf. "Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 255" (bilag).

Indsigelserne omfatter især følgende spørgsmål:

1. Trafikstigning i miljøvurderingen
2. Bekymringer for indblik- og lysgener fra det nye p-hus
3. Placeringen af p-huset
4. Højden af p-huset
5. Etablering af parkeringspladser i et stationsnært område.

##### *Ad 1. Trafikstigningen i miljøvurderingen*

Flere indsigere mener, at den trafikstigning, der ligger til grund for miljøvurderingen, ikke er korrekt. De mener, at der ikke er taget højde for den trafikmængde, der ligger uden for kontortid, og at trafikstigning derfor vil være 187 %, frem for de i miljøvurderingen anførte 12 %. På denne baggrund mener indsigerne, at konklusionerne i miljøvurderingen omkring bla. støj og forurening er forkerte.

Forvaltningen bemærker, at stigningen i trafikmængden er beregnet på baggrund af årsdøgnetrafikken samt en vurdering af, hvor meget trafik parkeringshuset forventes at generere pr. år. Forvaltningen vurderer ikke, at 12 % er en væsentlig trafikstigning, og mener derfor heller ikke, at der er tale om en væsentlig forøgelse i forhold til støj og forurening i området.

##### *Ad 2. Bekymringer for indblik- og lysgener fra det nye p-hus*

Flere indsigere er bekymrede for de gener, et nyt p-hus i området vil give i forhold til indblik, lys og lyd. Indsigerne påpeger, at et parkeringshus, som er åbent og oplyst hele døgnet, samt lygterne fra de biler, som kører op og ned i parkeringshuset, vil være en væsentlig gene for de omkringboende, der har vinduer ud mod p-huset. Endvidere mener indsigerne, at der fra det nye p-hus vil være direkte indblik til de eksisterende boliger og haver på Hollandsvej 5-7.

Forvaltningen vurderer ikke, at indbliksgener fra det kommende p-hus vil være

væsentlige, da der ikke er opholdsarealer i bygningen. Endvidere vurderer forvaltningen ikke, at der vil være væsentlig udsyn fra det nye p-hus, da der ikke er vinduer i bygningen, men facader af perforeret metal, som ikke vil give samme udsyn som vinduer. Da p-huset etableres i forbindelse med kontorerhverv med almindelige kontortider, forventes det ikke at det vil være oplyst hele døgnet, dog anerkender forvaltningen problematikken med et gennemskinneligt hus i forhold til lysgener fra billygter og oplysning. Forvaltningen peger på, at der i redegørelsen indskrives, at lysgener mod Hollandsvej skal søges minimeret i forhold til valg af facademateriale og i øvrigt ved dialog med bygherre om hensigtsmæssig belysning af adgangsarealer mv.

#### *Ad 3. Placering af p-huset*

Mange indsigere ønsker i stedet for et p-hus på terræn, at der etableres yderligere p-pladser under jorden, i overensstemmelse med kommuneplanen. Endvidere ønsker flere, at p-huset placeres længere væk fra Hollandsvej eller evt. på terræn ud mod banen i stedet.

Forvaltningen bemærker, at da der er etableret parkeringskælder under størstedelen af arealet i området, vil det konstruktionsmæssigt være vanskeligt at etablere yderligere parkeringspladser under terræn. Det samme gør sig gældende i forhold til andre placeringer, da de eksisterende parkeringskældre ikke er dimensioneret til at bære bebyggelse over terræn. I Kommuneplan 2013 står der om parkering i Kgs. Lyngby, at " Af hensyn til miljøet søges p-pladserne samlet i færre og større anlæg under terræn eller i parkeringshuse. " Forvaltningen mener, at lokalplanforslag 255 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

#### *Ad 4. Højden af p-huset*

Flere indsigere mener, at et p-hus på 6-7 etager er for højt i forhold til beliggenheden ved et boligområde. Endvidere påpeger flere indsigere, at bebyggelsen vil tage deres udsyn til solnedgang.

Forvaltningen mener, at højden på det kommende p-hus ligger i tråd med områdets karakter og de øvrige bygninger i området. Forvaltningen påpeger, at det kommende p-hus er i følge Kommuneplan 2013 placeret i et erhvervsområde, og at der er over 30 m til de nærmeste beboelsesejendomme. Endvidere gør forvaltningen opmærksom på, at bebyggelsen, da der er tale om et parkeringshus, har lave etager, og at bebyggelsen derved ikke vil have sammen højde som f.eks. et kontorbyggeri med samme etageantal.

#### *Ad 5. Etablering af parkeringspladser i stationsnære områder*

Flere indsigere undrer sig over, at der kan etableres yderligere parkeringspladser i et stationsnært kerneområde, og det ikke i stedet prioriteres at fremme den kollektive trafik.

Forvaltningen vurderer, at ved at give mulighed for p-hus på Hollandsvej vil den p-søgende trafik i de tilstødende boligområder mindskes, hvilket giver øget trafiksikkerhed - også i forbindelse med områdets børneinstitutioner. En effektiv infrastruktur er en del af kommunens strategi, og en balance mellem god kollektiv trafik og velfungerende bil-infrastruktur bidrager hertil. En anden del af kommunens strategi er at give gode rammer for erhvervsudvikling og at kunne tiltrække kvalificeret arbejdskraft. Let adgang til både parkering og kollektiv trafik vurderes at være en af de parametre, der kan tiltrække såvel erhvervsliv som kvalificeret arbejdskraft.

Kommuneplan 2013 har begrænsninger - frem for mindste-krav - i antallet af parkeringspladser for erhvervsbyggeri på over 1500 m<sup>2</sup> i kommunens øvrige stationsnære områder, dvs. områder beliggende 600-1200 m fra en station. Denne begrænsning er fastsat i den statslige "Fingerplan 2013" i et forsøg på at få flest mulige til at ændre adfærd fra privat kørsel til kollektiv trafik. Denne begrænsning gælder dog ikke for stationsnære kerneområder, som denne lokalplanen er beliggende i. Her er parkeringsnormen for kontorbyggeri ifølge Kommuneplan 2013 mindst 1p-plads/50 m<sup>2</sup>. Bygherre er i gang med en ombygning af den eksisterende bygningsmasse, som vil resultere i, at der etableres flere arbejdspladser i bygningerne. Forvaltningen vurderer, at det øgede antal arbejdspladser i området vil generere mere trafik og dermed øge behovet for flere p-pladser, og med denne lokalplan vil bygherre leve op til p-normen i Kommuneplan 2013.

Ud over disse hovedspørgsmål har de øvrige henvendelser bl.a. omhandlet supercykelstien langs banen, nye trafikale løsninger for hele Kongens Lyngby, samt at trafikforøgelsen fra kommende butik på Christian X's Allé ikke er medtaget i trafikrapporten. I forhold til trafikrapporten har forvaltningen efter høringsperioden revideret trafikrapporten og medtaget butikken i trafiktallene, hvilket dog ikke påvirker konklusionen. Alle indsigelser er resumeret og kommenteret i ovennævnte indsigelseskema.

### *Klage*

Forvaltningen modtog den 10. oktober 2014 en klage over forslaget. Klager klagede over, at der var brugt forkerte trafiktal som baggrund for den miljøvurdering, som er udsendt som bilag til lokalplanforslaget. Klager mente herved, at der i stedet for en trafikstigning på 12 % vil være tale om en stigning på 187 %. På den baggrund anfægter klager miljøvurderingens konklusioner vedrørende bl.a. støj og forurening. Klagen blev videresendt til Natur- og miljøklagenævnet den 30. oktober 2014. Efterfølgende har forvaltningen haft dialog med klager om klagepunkterne. Den 8.12.2014 oplyste Natur- og Miljøklagenævnet, at klagen var frafaldet grundet manglende betaling af klagegebyret. Den 31. december 2014 har klager indsendt en revideret klage, som er videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet den 21.01.2015. I henhold til den kommenterede lov om planlægning har klager i plansager som udgangspunkt ikke

opsættende virkning, dog med undtagelse af sager om landzone tilladelser og ekspropriation, hvilket ikke er tilfældet her. En klage over et planforslag kan dog ikke tillægges opsættende virkning med den konsekvens, at planen ikke vil kunne vedtages endeligt.

Forvaltningen mener, at det eksisterende lokalplanforslag kan vedtages uden ændringer, dog har forvaltningen modtaget et revideret forslag fra bygherre, med forslag om at udvide byggefeltet fra 33x33,5 m til 35x38 m og samtidig skære en etage af byggeriet. Baggrunden for forslaget er et ønske fra bygherre om at imødekomme nogle af indsigelserne ved at reducere bygningen i højden mod Hollandsvej ved at skære fra de nuværende 7 etager mod Hollandsvej til 6 etager. Udvidelsen af byggefeltet er et ønske om at opnå fleksibilitet i forhold til størrelsen af bygningselementer samt at udvide fodaftrykket af bygningen. Det reviderede projekt indeholder en reducere af antallet af p-pladser med knap 60, således at forøgelsen af p-pladser i området reduceres til 194 frem for det nuværende projekts 252, jf. forslaget "reduceret projekt dec 2014" (bilag). Udvidelsen af byggefeltet er vist på tegningen "p-hus udvidet byggefelt dec 2014" (bilag). Ændringen kræver en fornyet høring i henhold til planlovens § 27, stk. 2. I § 27, stk. 2 stilles der ikke specifikke krav til længden af høringsperioden. Naturklagenævnet har imidlertid i sag udtalt, "at kravet om, at de berørte skal have lejlighed til at udtale sig, ikke er opfyldt, såfremt fristen er fastsat så kort, at det i realiteten er umuligt at forholde sig til forslaget." Forvaltningen foreslår at forslaget sendes i fornyet høring i min. 2 uger.

Økonomiske konsekvenser  
Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence  
Byplanudvalget.

Indstilling  
Forvaltningen foreslår, at

1. lokalplanforslagets byggefelt udvides som vist på bilaget "p-hus udvidet byggefelt dec 2014 " og etageantallet nedsættes til højst 6 etager,
2. lokalplanforslag 255 udsendes i fornyet høring fra den 27. februar 2015 - 22. marts 2015,
3. der ikke afholdes borgermøde i løbet af høringsperioden.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Ad 1. Godkendt

Ad 2. Godkendt, med de faldende bemærkninger

Ad 3. Godkendt.

F stemte imod, idet der ikke ønskes et parkeringshus.

## Bilagsfortegnelse

1. Indsigelseskema 5. februar 2015
2. Reduceret projekt
3. P-hus udvidet byggefelt

## 5. Lokalplan 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej - endelig vedtagelse

### Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej (bilag) har været i offentlig høring i 8 uger, fra den 10. september 2014 til den 5. november 2014.

Der blev afholdt borgermøde den 20. oktober 2014 for både lokalplanforslag 253 og kommuneplantillæg 6/2013 for Virumgårdsvej, jf. referat af mødet (bilag). Som opfølgning på borgermødet blev der den 13. november 2014 afholdt et ekstra dialogmøde, jf. referat (bilag).

I forbindelse med høringsfasen til lokalplanforslag 253 er der indkommet bemærkninger og indsigelser fra 27 parter, jf. notat: "Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag 253" (bilag). Indsigelserne er i deres fulde længde tilgængelige for politikerne på PolitikerWEB, og kan udleveres ved henvendelse til borgmestersekretariatet.

Indsigelserne koncentrerer sig hovedsageligt om følgende punkter:

- Bekymring for støj fra tunge køretøjer i forbindelse med bilforhandlere.
- Bekymring for støj fra S-banen som følge af refleksion fra ekstra tilladt højde på byggeri (fra 8,5 til 9,0 m) og mulighed for længere bygningsfacader.
- Bekymring for at sammenlægning af ejendomme - som kan give større virksomhedsbygninger - kan give mere støj.
- Lys fra skiltning.
- Beplantningsbælte skal være stedsegrøn f.eks. gran og tæt ifht. lys og lyd.
- Trafik: Virumgårdsvej, bløde trafikanter (børn, cykler, forslag om cykelsti).
- Trafik: Krydset ved Virumvej beskrives som kaotisk i spidsbelastningstidspunkterne morgen og eftermiddag/aften.

Desuden er der kommet indsigelser mod Kommunalbestyrelsens afgørelse den 4. september 2014 om, at der ikke er udarbejdet miljøvurdering i forbindelse med forslaget.

Der henvises til indsigelsesnotatet for forvaltningens bemærkninger til disse punkter.

I henhold til planlovens § 27. stk. 2 kan der i forbindelse med planens endelige vedtagelse foretages ændring af det offentliggjorte planforslag.

Som følge af indsigelse nr. 49 og 100 jf. indsigelsesnotatet er der foreslået ændringer til lokalplanens bestemmelser samt redegørelse:

- Det foreslås at sætte bestemmelse om mindste grundstørrelse til:  
§4. Udstykning 4.1: "Grundstørrelsen må ikke være mindre end 500 m<sup>2</sup>".
- Det foreslås at tilføje bestemmelsen om byggelinjen mellem vejskel og byggelinje:  
Tilføjelse til § 5.4 (ændres i endelig vedtaget lokalplan til § 6.4 som konsekvens af ovenstående ny § 4):  
"Mellem vejskel og byggelinje skal der være beplantning med en maksimal højde på 1,3 m."
- Det foreslås at der i lokalplanens redegørelse under afsnittet "Ubebyggede arealer" tilføjes:  
"Mellem vejskel og byggelinje skal der være beplantning. Der ønskes et åbent look ud mod Virumgårdsvej, derfor sættes der bestemmelse om, at beplantningen må have en maksimal højde på 1,3 m. Beplantningen kan f.eks. bestå af græs evt. i kombination med buske."

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv. Kontorerhverv er i forhold til støjlovgivningen at betragte som støjfølsom anvendelse. Derfor er det et krav i planlovens § 15 a, at der indføres bestemmelser i lokalplanen om at etablere afskærmning mv. for at reducere støjen, som en betingelse for at tage ny bebyggelse i brug eller ændre anvendelse af et ubebygget areal.

Forvaltningen foreslår derfor, at der til lokalplanforslagets § 10 tilføjes nedenstående bestemmelse:

"§ 10.3 (ændres i endelig vedtaget lokalplan til § 11.3 som konsekvens af ovenstående ny § 4):

Før ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse tages i brug, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for jernbanestøj samt ekstern støj fra virksomheder for udendørs eller indendørs støjniveau, samt vibrationer kan overholdes, f.eks. ved opsætning af mur eller lignende."

Forvaltningen vurderer, at grundejere omfattet af planforslaget påvirkes af disse ændringer, således at de inden planens endelige vedtagelse skal have mulighed for at udtale sig. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist herfor jf. planlovens § 27 stk. 2.

På den baggrund foreslår forvaltningen, at forslag til lokalplan 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej vedtages med ovenstående ændringer og



sendes i fornyet høring blandt grundejere omfattet af planforslaget i 4 uger.

#### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

#### Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forslag til lokalplan 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej vedtages med ovenstående ændringer og sendes i fornyet høring blandt grundejere omfattet af planforslaget i 4 uger.

#### Byplanudvalget den 25. februar 2015

Godkendt at sende i fornyet høring, idet det bemærkes, at forslaget ikke er endeligt vedtaget, jf. sagens titel. Sagen oversendes til Kommunalbestyrelsen, efter at den fornyede høring er gennemført.

#### Bilagsfortegnelse

1. Forslag til lokalplan 253 - Et erhvervsområde på Virumgårdsvej
2. Borgermøde - mødereferat 20-10-2014 - lokalplanforslag 253
3. Borgermøde - mødereferat af ekstramøde 13-11-2014 - lokalplanforslag 253
4. Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej

## 6. Kommuneplantillæg 6/2013 - Virumgårdsvej - endelig vedtagelse

### Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplantillæg 6/2013 for Virumgårdsvej (bilag) har været i offentlig høring i 8 uger, fra den 10. september 2014 til den 5. november 2014. Forud herfor blev udarbejdet vedlagte miljøscreening (bilag).

Der blev afholdt borgermøde den 20. oktober 2014 for både lokalplanforslag 253 og kommuneplantillæg 6/2013 for Virumgårdsvej. Referat er bilagt sagen (bilag). Som opfølgning på borgermødet blev der den 13. november 2014 afholdt et ekstra dialogmøde. Referat er bilagt sagen (bilag).

I forbindelse med høringsfasen til kommuneplantillæg 6/2013 er der indkommet bemærkninger og indsigelser fra 4 parter. Der er udarbejdet notat: "Indsigelser og bemærkninger til kommuneplantillæg 6/2013", som er vedlagt sagen (bilag).

Indsigelserne koncentrerer sig hovedsageligt om følgende punkter:

- tanker om hvorvidt kommuneplantillægget er planlægningsmæssigt begrundet
- utilfredshed med at bebyggelsesprocent hæves fra 50 til 60 og højde fra 8,5 til 9,0 meter
- rammen til butiksmål er overflødig
- ønske om forudgående inddragelse af naboer inden udarbejdelse af planer
- Naturstyrelsens henvendelse om at butiksstørrelser skal nævnes i rammen

Der henvises til indsigelsesnotatet for forvaltningens bemærkninger til disse punkter.

På baggrund af Naturstyrelsens henvendelse foreslår forvaltningen, at de i kommuneplantillæggets retningslinjer beskrevne maksimumstørrelser for butik også indskrives i kommuneplanrammen. Der er tale om en redaktionel tilføjelse, som ikke ændrer de maksimumstørrelser, der har været i høring:

- ┆ Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik: 3.000 m<sup>2</sup>.
- ┆ Det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksmål: 10.000 m<sup>2</sup>.

### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence  
Kommunalbestyrelsen.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at kommuneplantillæg 6/2013 vedtages endeligt med den ovenfor beskrevne tilføjelse.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Sagen forelægges igen efter fornyet høring af lokalplanforslaget.

#### Bilagsfortegnelse

1. Kommuneplantillæg 6-2013 - Virumgårdsvej
2. Miljøscreening af kommuneplantillæg 6-2013 - Virumgårdsvej
3. Borgermøde - mødereferat 20-10-2014 - lokalplanforslag 253
4. Borgermøde - mødereferat af ekstramøde 13-11-2014 - lokalplanforslag 253
5. Indsigelser og bemærkninger til kommuneplantillæg 6-2013 Virumgårdsvej

7. Indhold af VVM-redegørelse for Fæstningskanalen og udkast til ændring af kommuneplanens rammer for Ermelundskilen m.fl.

#### Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. september 2014, at der igangsættes en VVM-procedure for projektet med åbning af Fæstningskanalen og en planprocedure for ændring af kommuneplanrammer for at skabe rammerne for at projektet kan realiseres.

Der er i perioden 19. november - 17. december 2014 gennemført en offentlig indkaldelse af ideer og forslag til VVM-redegørelsen og til ændring af kommuneplanrammerne.

Der blev den 26. november 2014 afholdt et offentligt møde i Kulturhuset, hvor borgerne blev orienteret om projektet og om deres mulighed for at indgive ideer og forslag. Der deltog 63 borgere på mødet. Referat fra mødet er vedlagt (bilag).

Som optakt til det offentlige møde blev der afholdt en vandring langs Fæstningskanalens tracé, hvor Forsyningen fortalte om den historiske baggrund, projektets detaljer og nogle af de plan- og myndighedsmæssige udfordringer, der forestår.

Der er indkommet 7 henvendelser i den fælles høringsperiode. Disse er delt op i 24 punkter i notat om indsigelser og bemærkninger til den fælles idefase (bilag). Indkomne henvendelser er tilgængelige for politikerne og kan rekvireres ved henvendelse til borgmestersekretariatet.

Indholdet af VVM-redegørelsen.

De indkomne ideer og forslag, som er modtaget i høringsperioden indgår i afgrænsningen af, hvad VVM-redegørelsen skal indeholde (scoping). Forvaltningen forelægger her forslag til scoping til VVM-redegørelsen for Fæstningskanalen (bilag) til beslutning.

Fokuspunkter fremkommet i idefasen:

- | Vandkvalitet og vandmængde i Fæstningskanalen og deres påvirkning på Lyngby Sø og Mølleåen
- | Borgernes adgang og oplevelse i byrum og rekreative områder
- | Indvirkning på dyre- og planteliv
- | Kolonihaverne i Ermelundskilen

Den 16. februar 2015 er høringsmaterialet til VVM samt udkastet til scoping til VVM-redegørelse for Fæstningskanalen blevet fremsendt til relevante berørte myndigheder med en svarfrist på 4 uger til den 16. marts 2015. Såfremt der i forlængelse af denne indkaldelse af ideer og forslag kommer forslag om mindre ændringer af scopingens indhold, som forvaltningen vurderer skal tilføjes det fremlagte udkast til scoping, foreslår forvaltningen, at dette sker administrativt. Såfremt der er tale om krav fra en berørt myndighed om større ændringer, vil dette blive fremlagt ved næstkommende møde.

#### Ændring af kommuneplanrammer:

I idefasen var der til kommuneplandelen spørgsmål vedrørende Ermelundsfredningen samt ideer til indretningen af byrum. Disse vil indgå i det videre arbejde med udarbejdelsen af kommuneplanrammer og lokalplan for Fæstningskanalen.

Udkast til kommuneplanrammer er vedlagt sagen (bilag). Ændringen består i, at det tilføjes i de aktuelle rammer, at der kan etableres teknisk anlæg (regnvandkanal). Forvaltningen foreslår at disse principgodkendes.

Det videre forløb:

Forslag til kommuneplanrammer (kommuneplantillæg) og lokalplan fremlægges samtidigt, forventeligt primo 2016, når projektet er planlagt mere konkret. Det forventes at der skal udarbejdes miljøvurdering i forbindelse hermed.

Forvaltningen vil arbejde på, at miljøvurdering af planerne kan indgå i samme dokument, som VVM-redegørelsen, da der er mange overlap i de to vurderinger.

Når scoping er vedtaget, udarbejder Forvaltningen et forslag til VVM-redegørelse. Lyngby-Taarbæk Forsyning udarbejder som bygherre et udkast, som Forvaltningen bearbejder og forelægger Kommunalbestyrelsens til godkendelse. Dette forventes at ske primo 2016. Forslaget skal derefter i minimum 8 ugers offentlig høring i følge VVM-bekendtgørelsen. Offentliggørelsen af VVM-redegørelsen er planlagt til at ske parallelt med offentliggørelse af kommende forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Fæstningskanal sammen med miljøvurdering af disse planer.

#### Økonomiske konsekvenser

Opgaverne løses indenfor rammen.

#### Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til scoping til VVM-redegørelse for Fæstningskanalen godkendes,
2. udkast til kommuneplanrammer principgodkendes og forelægges til

godkendelse med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan primo 2016.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Ad 1. og 2: Anbefalet.

#### Bilagsfortegnelse

1. Fæstningskanalen - referat fra borgermøde 26-11-2014
2. Indsigelser og bemærkninger til Fæstningskanalen ideer og forslag til kommuneplanrammer og VVM
3. Udkast til kommuneplanrammer
4. Fæstningskanalen - udkast til scoping til VVM-redegørelse

## 8. Furesølund 16 - Altan med underliggende overdækning

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at få lov at etablere en altan på adressen Furesølund 16. Ejendommen er beliggende i første række ned mod Furesøen i Virum, og er omfattet af lokalplan 195, som blev endelig vedtaget den 15. januar 2015. Lokalplan 195 blev dermed vedtaget efter, at Natur- og Miljøklagenævnet den 4. november 2014 ophævede Kommunalbestyrelsens beslutning af den 19. december 2013 om endelig vedtagelse af lokalplan 195 for Furesøkysten. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 3.

Der er ansøgt om etablering af en 14,1 m<sup>2</sup> stor altan med underliggende overdækning udført i forlængelse af det eksisterende enfamiliehus, som fremstår i 2 etager. Altanen placeres 4 m fra naboskel, og tænkes udført i stål med glasværn og dæk af Ipe-terrassebrædder. Naturbeskyttelseslinjen mod Furesøen, som omfatter sø-og skovbeskyttelseslinjen, er i tegningsmateriale angivet overholdt ved det ansøgte. Mod nordvest vender det ansøgte ud mod indkørsel på ejendommen Furesølund 12.

Forvaltningen har tidligere i efteråret 2014 meddelt et administrativt afslag, idet det ansøgte er i strid følgende bestemmelser jf. dagældende lokalplan 195:

§ 6.1.3 der fastsætter, at for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4A – 4E, gælder, at bebyggelse ikke må opføres nærmere naboskel end 5 m.

§ 6.1.4 der fastsætter, at det maksimale etageantal ikke må overstige én med udnyttelig tagetage. Uanset ovenstående gælder det for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4A – 4E, at der efter en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan tillades op til 2 etager, hvis det fremmer områdets skovklædte karakter og/eller landskabskarakteren jf. note 6.1.4 på side 24. Note til 6.1.4: Der skal fremsendes en landskabsplan sammen med projektet. En forbedring af landskabskarakteren kunne udover plantning af yderligere løvfældende træer og buske f.eks. også være at bebyggelse vil fremstå mindre synlig fra Furesøen f.eks. ved at bebyggelsen fremstår sort eller i en mørk nuance.

I afslag af 22. oktober 2014 er det angivet, at efter byggelovens § 2 stk. 2 forstås ved bebyggelse byanlæg og mure og andre faste konstruktioner og anlæg, og

efter denne bestemmelse udgør den åbne overdækning med altan ubestridt en bygning. Det ansøgte ses ikke at overholde byggelinjen mod naboskel jf. situationsplan af 8. august 2014, og ligeledes fremstår det ansøgte ikke i 1½ etage, men i 2 etager.

Hvis det ansøgte skal godkendes, vil det kræve dispensation fra lokalplanens § 6.1.3 og § 6.1.4 både hvad angår placering tættere skel end 5 m, og etageantal på 2 etager grundet altanens størrelse på 14,1 m<sup>2</sup>. Ved altaner anses bebyggelsen stadig for at være i 1½ etage, hvis arealet ikke overstiger 1-4,5 m<sup>2</sup> (afhængig af udformning). Før der kan meddeles dispensation, skal der ske naboorientering i henhold til planlovens bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser  
Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence  
Byplanudvalget.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at afslag af den 20. oktober 2014 fastholdes, idet det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte dels vil medføre en større belastning mod naboskel, og dels ikke vil fremme områdets skovklædte karakter og/eller landskabskarakter.

Byplanudvalget den 25. februar 2015  
Udsat, med henblik på yderligere afdækning af sagens lovmæssige grundlag.

#### Bilagsfortegnelse

1. Luftfoto
2. Situationsplan 08-08-2014
3. Facade Syd 30-07-2014
4. Facade Vest 30-07-2014



## 9. Grønnevej 35 - hævet opholdsareal

### Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse for tilbygning på ejendommen Grønnevej 35 samt henvendelse fra nabo som blandt andet er bekymret for indbliksgener (bilag), bliver forvaltningen opmærksom på, at der i ansøgningsmaterialet (bilag) er vist, at der ønskes opført en/et større terrasse/hævet opholdsareal i forbindelse med ny tilbygning.

Den planlagte terrasse er ved opmåling på tegning (bilag) cirka 64 m<sup>2</sup>, hævet 85 cm over terræn og en placering vist med mindste afstand på 2,7 m til skel mod nabo.

Terrassen erstatter delvist en eksisterende terrasse (bilag), som er hævet ca. 120 cm over terræn, har et areal på ca. 35-40 m<sup>2</sup> og er placeret ud for samme nabo, med ca. samme afstand til skel, som den planlagte terrasse. Den eksisterende terrasse fjernes, i det der opføres en tilbygning, hvor eksisterende terrasse er placeret i dag.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 4.2.62 og omfattet af lokalplan 64. Hverken ramme eller lokalplan indeholder bestemmelser om terrasser/hævede opholdsarealer.

Af bygningsreglementet 2010, BR 10 kap. 2.2.3, fremgår det, at mindste afstand til skel for bl.a. enfamiliehuse skal være minimum 2,5 m og af vejledningsteksten fremgår, at dette også gælder for hævede opholdsarealer, hævet mere end 30 cm over terræn. Derudover skal hævede opholdsarealer og gelænder/værn overholde det skrå højdegrænseplan, jf. BR10 kap. 2.2.3, stk. 1, nr. 1, herunder henvises til beregningsreglerne i bilag 1, B 1.1.4, stk. 3 idet værn ikke er nævnt i undtagelserne, som fremgår heraf.

Projektet er i overensstemmelse med ovenstående bestemmelser i bygningsreglementet.

Desuden gælder bestemmelserne i BR10 kap. 3.2.1 vedrørende niveaufri adgang. Af BR10 kap. 3.2.1, stk. 2 fremgår bl.a., at *"ved alle yderdøre skal der være niveaufri adgang.. .. Uden for yderdøre skal der være et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m.. .. Arealet uden for yderdøre skal være i samme niveau som det indvendige gulv.. og af vejledningsteksten, at bestemmelsen omfatter foruden yderdøre, døre ved fluatveje og nødudgange i stueetaen samt have-, altan- og*

*terrassedøre*".

Ovenstående bestemmelse er overholdt ved den påtænkte etablering af ny terrasse. Såfremt der ikke etableres hævet areal foran terrassedør i tilbygningen, vil det være i strid med BR10 kap. 3.2.1.

Der er således bestemmelser i BR10 om mindsteareal for et hævet areal ved terrassedøre, men der er ingen begrænsninger for størrelsen af sådanne hævede arealer, hvis disse er placeret længere fra naboskel end 2,5 m og derudover overholder bestemmelserne i BR10 med hensyn til højde og afstande til naboskel.

Hævede opholdsarealer er derved med til at sikre, at bygningsreglementet overholdes for så vidt angår niveaufri adgang, ved bebyggelse hvor gulvkoten i stueplan, ligger væsentligt højere end det omkringliggende terræn. Høj gulvkote i stueplan, kan eksempelvis være ved ejendomme med kælder, som tilfældet f.eks. er ved flere af de ældre villaer i området, som denne.

Hævede opholdsarealer i det viste omfang ved enfamiliehuse, kan normalt opføres uden tilladelse eller anmeldelse, såfremt de er i overensstemmelse med plangrundlaget.

Der er således intet lovmæssigt, der forhindrer opførelsen af den påtænkte hævede terrasse, med mindre, at det besluttet at nedlægge et §14 forbud i henhold til planlovens regler, for på forhånd at definere placering, omfang med videre, for terrasser/hævede opholdsarealer, i lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at sagen har principiel karakter. På baggrund af den hævede terrasses omfang, herunder størrelsen og at den er hævet over terræn samtidig med en forholdsvis tæt placering mod nabo, mener forvaltningen at der er behov for at vurdere de fremtidige byggemuligheder på ejendommen nærmere. Forvaltningen mener, at der i forbindelse med etablering af hævet terrasse/opholdsareal er et nabohensyn i forhold til evt. indbliksgener. Ved gennemgang af ejendommene i området, herunder ejendomme mod Grønnevej, ved hjælp af opmåling på kommunens elektroniske GIS-kort, ses typisk terrasser med størrelser fra 20 m<sup>2</sup> og op til ca. 40 m<sup>2</sup>, der ses umiddelbart 3 ejendomme med terrasser hvor arealet overstiger 50 m<sup>2</sup>, hvoraf den største er ca. 75 m<sup>2</sup>. Der findes umiddelbart ikke oplysninger vedrørende disse terrasser i kommunens sagsarkiv, og det er ikke muligt ved hjælp af GIS-kortet at se hvor meget disse er hævet over naturligt terræn.

Forvaltningen udstedte den 10. december 2014 et varsel om §14 forbud mod den ønskede hævede terrasse.

Der er den 11. januar 2015 modtaget bemærkninger fra ejer (bilag), i forhold til det varslede forbud, hvori ejer argumenterer for, samt henstiller til, at der ikke bør

nedlægges § 14 forbud. Det primære heri er:

- ı Ejer finder ikke, at sagsbehandlingen, herunder sagsbehandlingstiden, er rimelig. Herunder forholdet, at nedlæggelse af evt. § 14 forbud kan forsinke byggeprocessen yderligere
- ı Den planlagte tilbygning bygges, hvor der i dag forefindes en ca. 40 kvadratmeter stor træterrasse, som den påtænkte ny terrasse skal erstatte. Eksisterende terrasse er hævet ca. 120 cm over terræn og med et op til ca. 180 cm højt værn
- ı Den planlagte terrasse opfylder samtlige gældende forskrifter, byggeregler og planlovgivning
- ı Der er mange store terrasser i lokalområdet, så en stor træterrasse kan bestemt ikke siges at være usædvanlig for grund eller lokalområde
- ı At terrassen ikke vil virke uproportional i forhold til den forholdsvis store grundstørrelse.

Det er forvaltningens vurdering, at såfremt der ikke nedlægges et § 14 forbud, og udarbejdes en lokalplan for området, vil der på sigt være mulighed for, at der i området etableres flere store, hævede opholdsarealer. Dette kan medføre en væsentlige ændring af områdets karakter. Forvaltningen anbefaler derfor, at der udarbejdes en lokalplan, der regulerer omfanget af hævede opholdsarealer.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen forslår, at § 14 forbud nedlægges, med henblik på udarbejdelse af ny lokalplan for området, således at der i en ny lokalplan for området, kan fastsættes bestemmelser som regulere samt definere placering, omfang med videre, for større hævede terrasser/opholdsarealer.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Byplanudvalget besluttede at imødekomme ønsket om den pågældende terrasse, på baggrund af en konkret vurdering. Desuden bad udvalget forvaltningen om et oplæg om evt. ny lokalplan.

Bilagsfortegnelse

1. Nabohenvendelse
2. Ansøgningsmateriale for tilbygning
3. Beskrivelse af ny terrasse

4. Tegning med eksisterende terrasse
5. Bemærkninger fra ejer til det varslede § 14 forbud

## 10. Ole Steffens Vej 1 - Klage over badehus

### Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget flere klager og henvendelser vedrørende et nyopført badehus og skur på strandmatrikel mod Øresund tilhørende Ole Steffens Vej 1 samt vedrørende kommunens byggetilladelse hertil af 22. oktober 2013. Klagerne fremlægges til orientering.

To anonyme klager (bilag) omhandler primært:

- At eksisterende skur ved beboelsesejendommen anvendes til beboelse
- At der derfor bør gives afslag på opførelse af skur på strandmatriklen.

John Petersen – På vegne af Skærsommervej 3 og 5 – nabo mod sydskel. (Bilag)

Omhandler primært:

- Finder at højden på badehuset er overskredet i forhold til byggetilladelsen
- Ønsker compensation for mistet udsigt
- Spørgsmål om brandforhold i forbindelse med placering i skel er overholdt.

Taarbæk Grundejer- og Beboerforening, v. formand Richard Sandbæk. (Bilag)

Omhandler primært:

- Afklaring af om byggeriet må anvendes til beboelse.

Lars Blicher-Hansen – Ole Steffens Vej 5 - nabo mod vest- og nordskel, samt repræsentant for Taarbæk Grundejer og Borgerforening. (Bilag)

Omhandler primært:

- Afstand til skel fra skur, herunder overskridelse af skel
- Byggeret (omfang, afstand og højde)
- Brandbestemmelser i forhold til BR10
- Spørgsmål vedr. høring af naboer
- Spørgsmål vedr. højdemåling, landinspektørrapport og niveauplaner
- Mistet udsigt for beboere på Ole Steffens Vej 5
- Grundstørrelse i forbindelse med beregning af bebyggelsesprocenten
- Spørgsmål til byggetilladelsens helhedsvurdering, i forhold til "sædvanlige i området" m.m.

Om ansøgningen om badehus og skur gør følgende sig gældende: Før nybyggeriet på ejendommen befandt sig et eksisterende badehus med trinette med afløb og vand. Eksisterende badehus havde et areal på 18 m<sup>2</sup>. Badehuset var placeret i naboskel mod svd. Høiden af badehuset var i skel 2.9 m faldende til 2.5 m væk fra

naboskel mod syd, udført med ensidig taghældning. Derudover var der opført et skur på ca. 4 m<sup>2</sup>, placeret ca. 1-2 m fra naboskel mod vest og nord. Eksisterende udtjente badehus og skur, ønskedes nedrevet og erstattet af nyt.

Kommunen modtog den 30. april 2012 ansøgning om et nyt badehus på 26 m<sup>2</sup> og et skur på 14 m<sup>2</sup> på ejendommen. Ansøger ønskede et det nye badehus placeret umiddelbart i skel, ca. 20 cm fra naboskel mod syd. Badehuset skulle udføres med saddeltag med en højde fra ca. 2,6 m ved tagrende mod naboskel og op til 3,0 m ved tagkip. Skuret skulle også placeres umiddelbart i skel, ca. 20 cm fra naboskel mod vest og nord. Skuret skulle udføres med saddeltag med en højde fra ca. 2 m ved tagrende mod naboskel og op til 2,5 m ved tagkip. De to bygninger har en samlet længde i skelzone på ca. 13 meter.

Sagen blev behandlet efter bestemmelserne i Bygningsreglementet 2010, BR10 samt partiel Byplanvedtægt 16, som var gældende på byggetilladelsens dato. I løbet af sagens behandling blev lokalplanforslag 233 sendt i offentlig høring, første gang den 16. august 2012.

Byggetilladelsen blev udstedt 22. oktober 2013, efter at de midlertidige retsvirkninger i forbindelse med lokalplanforslaget ikke længere var gældende, jf. planlovens § 17 stk. 1 og 4.

Byggetilladelsen var til et skur på 14 m<sup>2</sup> samt badehus på 26 m<sup>2</sup>. Skuret er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglementet 2010, kap. 2.2.6 "Garager, carporte og lignende mindre bygninger". Sådanne bygninger kan opføres i skelzone og helt i skel, såfremt de overholder bestemmelserne i BR10 kap. 2.2.6. Begrundelsen for tilladelsen og vurdering af klager fremgår af vedlagte (bilag).

Forvaltningen finder samlet, at byggeriet overholder byggetilladelsen, samt er i overensstemmelse med lovgrundlaget, som var gældende på tilladelsens tidspunkt. Herudover finder forvaltningen, at byggeriets samlede omfang er i overensstemmelse med områdets karakter og at byggeriet samlet set, ikke er usædvanligt for området. Forvaltningen mener derfor, at kommunen således ikke kan foretage sig yderligere i sagen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Taget til efterretning.

#### Bilagsfortegnelse

1. 02-02-2013 anonym henvendelse
2. 02-04-2014 anonym henvendelse
3. Henvendelser fra John Petersen – På vegne af Skærsommervej 3 og 5 – nabo mod sydskel
4. Henvendelse fra Taarbæk Grundejer- og Borgerforening
5. Henvendelser fra Lars Blicher-Hansen – Nabo mod vest- og nordskel, samt repræsentant for Taarbæk Grundejer og Borgerforening
6. Begrundelsen for tilladelsen og vurdering af klager
7. Bemærkninger til høring fra Skærsommervej 3-5
8. Bemærkninger til høring fra Taarbæk Grundejer- og Borgerforening
9. Bemærkninger til fornyet høring fra Skærsommervej 3-5

## 11. Skærsommervej 3-5 - Nyt badehus

### Sagsfremstilling

Kommunen har den 23. november 2014 modtaget ansøgning (bilag) om tilladelse til nyt badehus som erstatning for eksisterende, udtjente badehus, på ejendommen skærsommervej 3-5, 2930 Klampenborg. Ansøgningen er suppleret med materiale (bilag) modtaget den 17. december 2014.

Ejendommen er beliggende i lokalplan 233 for Taarbæk, delområde 3, og beboelseshuset er udpeget som bevaringsværdigt. Der er den 18. marts 2014 givet afslag på opførelse af en 8-kantet pavillon, som ønsket anvendt til badehus på ejendommen, jf. vedlagte afslag (bilag).

Det eksisterende badehus er oplyst at være ca. 40 år gammelt og i meget dårlig stand. Ansøger oplyser endvidere, at det eksisterende badehus har et areal på ca. 16 m<sup>2</sup>, med en maksimal højde over terræn på ca. 2,7 m. Tætteste afstand til naboskel er 7,7 m. og afstanden til skel mod Øresund er oplyst til 3,6 m.

Der ansøges om et nyt badehus på ca. 15 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 6 m<sup>2</sup> er et overdækket areal. Badehuset vil have samme placering som det eksisterende badehus. Badehusets facader består delvist af gulv til loft vinduespartier, samt delvist af felter beklædt med henholdsvis vandret og diagonal bræddebeklædning. Taget udføres som helvalmet tag (pyramideformet), med tagpap. Højden på nyt badehus er 3,45 m. Nærmeste afstand til naboskel er ca. 7,7 m. og afstanden til skel mod Øresund er 3,6 m. Ejendommens nye bebyggelsesprocent vil herefter være 29 . Badehuset er herefter vurderet at overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR 10 kap. 2, herunder bestemmelser vedr. omfang, højde og afstande til naboskel. Badehuset placeres langs et område der i lokalplan 233 § 5.4.5. er udlagt som udsigtskile. Såfremt der kan gives tilladelse, vil det være en betingelse heri, at ingen del af badehuset må være placeret indenfor dette areal.

Forvaltningen anser, at badehuset er beregnet til personophold af kortere varighed, derfor vurderes badehus ikke at være beboelse/boligbebyggelse, men heller ikke at være sidestillet med garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger .

Da badehuset vurderes ikke at være boligbebyggelse, jf. vedlagte tolkning af lokalplan 233 i forhold til badehus (bilag), vurderes placeringen af badehuset ca. 3,6 m. fra skel mod Øresund ikke at være i strid med lokalplanens § 5.4.4. som fastsætter, at der må ikke opføres bolibebyggelse mod Øresund inden for en 5 m



bred byggefri zone samt de indeliggende arealer.

Da badehuset vurderes ikke at være sidestillet med garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger, vurderes badehuset endvidere ikke at være i strid med lokalplanens § 5.4.8, som fastsætter at garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må ikke opføres højere end 2,5 m.

Badehuse er ikke benævnt i lokalplanens bestemmelser, men af lokalplanens redegørelse fremgår ...*"Bestemmelserne tilstræber også, at der ikke bygges meget tæt på strandkanten udover med enkelte småbygninger, som f.eks. badehuse og mindre pavilloner."* hvorfor forvaltningen vurderer, at det ikke er i strid med lokalplanen, at der kan opføres badehuse, på de matrikler som ligger ud til Øresund.

Forvaltningen mener, at sagsbehandlingen af badehuse vil kræve en konkret/individuel vurdering fra sag til sag, i forhold til område, placering, udformning, udseende, indpasning med mere.

Derudover mener forvaltningen, at det taler for en tilladelse til badehuset, at det erstatter et eksisterende badehus. Det er ikke usædvanligt i området, at der på matrikler, som støder ned til Øresund, er etableret sekundært byggeri, såsom skure og badehuse, nær kystskelet, hvilket også er tilfældet på tilstødende matrikler. Udformningen og brugen af et badehus på en matrikel som støder ned til Øresund, harmonere med konteksten og det samspil der er i Taarbæk i mellem det maritime og det bymæssige beboelses-miljø.

Badehuset placeres 7,7 m. fra nærmeste naboskel og i overensstemmelse med afstands- og højdebestemmelserne i BR10, hvorfor badehuset, herunder højden, ikke påvirker naboejendommene, med hensyn til indblik og skyggepåvirkning. Badehuset udføres i sit udtryk, udformning og materialer med en klassisk stil og vurderes, at indpasse sig stilen for den øvrige bebyggelse i området. Udformningen af badehuset vurderes, at være medvirkende til, at badehuset harmonere med og underordner sig den bevaringsværdige beboelsesbygning. Bygningshøjden vurderes samtidig, at bidrage til badehusets anvendelse og brugbarhed, blandt andet i forhold til dør- og loftshøjde. Der lægges yderligere vægt på, at et pyramideformet tag bedre harmonerer med den eksisterende hovedhus.

På baggrund af ovenstående, er det forvaltningens vurdering, at i dette tilfælde kan området godt bære, at det ansøgte badehus opføres. Det er dog en betingelse, at ansøgningen sendes til kommentering ved berørte naboer samt grundejerforening, og der i den forbindelse ikke indkommer væsentlige indsigelser mod det ansøgte.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen forslår, at det ansøgte sendes i høring ved berørte naboer og grundejerforening. Såfremt der ikke modtages væsentlige indsigelser mod det ansøgte i forbindelse med høringen, udstedes der byggetilladelse til det ansøgte badehus.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Godkendt.

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgningsbrev 23-11-2014
2. Ansøgningsmateriale 23-11-2014
3. Supplerende ansøgningsmateriale 17-12-2014
4. Afslag pavillon-badehus
5. Tolkning af lokalplan 233 i forhold til badehus

## 12. Furesøvænget 8 - Etablering af ny 1. sal

### Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har på ekstraordinært møde den 15. januar 2015, under behandlingen af Lokalplan 195 for Furesøkysten, besluttet at fastholde udpegningen af Furesøvænget 8 som bevaringsværdig i Lokalplanen. Dog besluttede Kommunalbestyrelsen i den forbindelse, at ansøgningen om tilbygning til enfamiliehuset, hvortil der blev givet afslag den 6. februar 2014, forelægges Byplanudvalget til udvalgets behandling.

Ansøgeren, boligarkitekten, fik den 6. februar 2014 afslag på at opføre en ny 1. sal på 103 m<sup>2</sup>, jf. vedlagte (bilag 1). Afslaget blev givet med den begrundelse, at bestemmelserne i Lokalplan 195 for Furesøkysten vedrørende omfang og placering samt bestemmelserne om bevaring af bebyggelse ikke var overholdt.

Ejendommen er bebygget med et fritliggende enfamiliehus og en garage. Ejendommen har i følge BBR et etageareal på 144 m<sup>2</sup> og en bebyggelsesprocent på 13.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 4.2.83 for Furesøvænget. Rammen er udlagt til åben - lav i maks. 1½ etage og en maks. bebyggelsesprocent på 30. For boligejendomme, der afgrænses af Furesøen kan der tillades op til 2 etager i forbindelse med en konkret vurdering i sagsbehandlingen, hvis det fremmer områdets skovklædte karakter.

Ejendommen er i FBB (kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger) registreret med høj bevaringsværdi, bevaringsværdi 3.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 195 for Furesøkysten og er beliggende i lokalplanens delområde 5 og er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. Til orientering er ejendommen ikke placeret ud til Furesøen.

Lokalplanen fastsætter bl.a. følgende:

- ┆ § 1.1 Lokalplanens formål  
Ét af lokalplanens formål er at sikre bevaringsværdige bygninger, og særlig bevaringsværdig beplantning og træer.
- ┆ § 6 Bebyggelsens omfang og placering  
Lokalplanens § 6.1.4 fastsætter, at det maksimale etageantal ikke må overstige én med udnyttelig tagetage.  
Uanset ovenstående gælder det for boligejendomme, der afgrænses af

Furesøen jf. kortbilag 4A – 4E, at der efter en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan tillades op til 2 etager, hvis det fremmer områdets skovklædte karakter og/eller landskabskarakteren jf. note på side 22 i lokalplanen.

┆ § 7 Bevaring af bebyggelse

Lokalplanens § 7.1 fastsætter, at de på kortbilag 3A og 3B angivne bygninger udpeges som bevaringsværdig bebyggelse.

┆ Lokalplanens § 7.2 fastsætter, at alle bygninger, som på lokalplanens kortbilag 3A og 3B er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

┆ Lokalplanens § 7.3 fastsætter, at eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger og udestuer, skal ske med respekt for husets oprindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

Den ansøgte tilbygning (bilag 2) var skabt ved at hæve taget med en træbeklædt trempel, så huset fik en udnyttelig 1. sal.

I afslaget vurderede forvaltningen bl.a. følgende:

- ┆ at huset med den ønskede 1. sal vil fremstå delvis i 2 etager, hvilket ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om omfang og placering
- ┆ at tilbygning vil forandre huset væsentlig, idet husets oprindelige arkitektoniske udtryk mistes, hvorved husets bevaringsværdier går tabt
- ┆ at den bevaringsværdige bygning ikke længere fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen, da den er væsentlig forandret.

På denne baggrund vurderedes, at det ansøgte ikke kunne imødekommes.

Til orientering har forvaltningen i afslaget beskrevet det eksisterende hus, herunder dets særlige kendetegn, karakter og arkitektoniske udtryk – der henvises til afslaget (bilag 1).

Den 9. oktober 2014 havde forvaltningen møde med ansøger og ejerne af Furesøvænget 8 om et revideret projekt til tilbygning (bilag 3). Det reviderede projekt var stort set uændret i forhold til det ansøgte, dog var trempelen ændret til en muret trempel. Forvaltningens mødenotat er vedlagt (bilag 4).

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke bør imødekommes ud fra følgende vurdering:

- ┆ Det ansøgte fremstår i 2 etager på grund af trempelhøjde på ca. 1,5 m. og mod vest fremstår det reelt i 3 etager grundet altan på ca. 11 m<sup>2</sup>, der er placeret udfør gavlen af tagetagen og som spænder over det meste af gavlen.
- ┆ Tilbygningen vil forandre huset væsentlig, idet husets oprindelige arkitektoniske udtryk mistes, hvorved husets bevaringsværdier går tabt.

Hævningen af taget forandrer husets dimensioner, husets velproportionerede facader og størrelsesforholdet mellem husets tag og mur. Ændringerne får det eksisterende hus til at forsvinde.

- | Den bevaringsværdige bygning fremstår ikke længere som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen, da ændringerne er så omfattende, at den bevaringsværdige bygning må betragtes som forsvundet.
- | Det er forvaltningens vurdering, at der er muligt at tilbygge huset på en anden måde og med en anden placering end det ansøgte, så en evt. tilbygning underordner sig det eksisterende hus og i større grad harmonerer/forholder sig til det eksisterende hus og samtidig er i overensstemmelse med lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen afsat til myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at afslaget af 6. februar 2014 fastholdes.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Udsat, med henblik på yderligere afdækning af sagens lovmæssige grundlag.

Bilagsfortegnelse

1. Afslag af 06-02-2014 til opførelse af ny 1. sal
2. Ansøgning med tegningsmateriale
3. Revideret projekt til tilbygning
4. Forvaltningens notat om møde den 09-10-2014 med ansøger og ejere
5. Kort med 25 cm. højdekoter
6. Tegninger af det oprindelige hus
7. Tegninger af tilbygning fra 1959 (balkon)
8. Klagebreve
9. Kvitteringsbrev til Jytte og Jørgen Hartzberg

### 13. Kanalvej 7 - redegørelse for taghuse

#### Sagsfremstilling

Byplanudvalget bad den 7. januar 2014 om en redegørelse for de etablerede taghuse i delområde 3 af lokalplan 235, en kontorejendom på Kanalvej.

På kontorejendommen er opført sammenlagt 580 m<sup>2</sup> taghuse, samt en åben kølegård. Det fremgår af lokalplan 235 § 6.1.1, hvorledes taghuse skal udformes og hvor disse må placeres. Herunder, at taghuse skal placeres min. 3,5 m fra sternkant, og at højden ikke må overstige 4 m målt fra sternkantens topkote. I lokalplanens bilag 6 er vedlagt en illustration af en mulig udformning af taghuse indenfor lokalplanens bestemmelser, jf. lokalplanen, som findes på kommunens hjemmeside eller ved at følge linket:

[http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20\\_2440821\\_1383302444216.pdf](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_2440821_1383302444216.pdf)

Der er fra bygherre modtaget opmålinger (bilag), der viser, at afstande, koter og højder ikke overskrider de i lokalplan 235 angivne bestemmelser. Det ses desuden, at placeringen af taghusene, der anvendes til tekniske installationer er tæt på de illustrationer af mulig placering, der er vist i lokalplanens bilag 6. Forvaltningen bemærker, at muligheden for opførelse af trappetårn ikke er udnyttet af bygherre. Dog er der en overskridelse på 17 mm, der er redegjort for af bygherre (bilag). Denne overskridelse vurderes at være indenfor tolerancen for byggearbejde, og ikke af betydning for den samlede bebyggelse eller omgivelser.

På baggrund af opmålinger fra bygherres landinspektør og tegningsmaterialet fra byggeansøgning, er det forvaltningens vurdering at de opførte taghuse overholder lokalplanens bestemmelser.

#### Økonomiske konsekvenser

Opgaven er løst inden for rammen.

#### Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at redegørelsen vedrørende taghuse tages til efterretning.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Taget til efterretning.

## Bilagsfortegnelse

1. Opmåling fra landinspektør
2. Redegørelse fra bygherre

#### 14. Kanalvej 1 - Dispensation fra lokalplan 235

##### Sagsfremstilling

Danica Ejendomme har i forbindelse med projekteringen af 2. etape af byggeriet på Kanalvejsgrunden fremsendt ansøgning om dispensation fra lokalplan 235 til en omdisponering af byggefelterne på de ubebyggede tre byggefelter: 1a, 1b samt 2a/b. Byggefelt 1a og 1b er felterne længst mod nord mellem Toftebæksvej og byggefelt 2 a/b. Byggefelt 2a/b er feltet ved siden af Microsoft, og med Lyngvang direkte bag banevolden. Ansøgningen er vedlagt (bilag).

Lokalplanen fastsætter et samlet maksimalt fodaftryk i de 3 byggefelter på i alt 5.900 m<sup>2</sup>. Med den ansøgte omdisponering bliver det samlede fodaftryk i alt 5.181 m<sup>2</sup>, altså 719 m<sup>2</sup> mindre end det tilladte.

Byggefelt 1a (byggefeltet mod Toftebæksvej) ønskes isoleret set udvidet med 161 m<sup>2</sup>. Desuden søges der om dispensation til at etablere affaldshus i én etage mellem byggefelt 2 og 1b. Affaldshuset er delvist indbygget i det terrænspring, der er mellem Kanalvej og Lokalbanen.

Bygherre angiver i ansøgningen, at ønsket om omdisponering er begrundet i, at detailprojekteringen har vist et behov for at sikre bedre dagslys i boligerne, kombineret med, at denne placering af bygningerne giver bedre udnyttelse af p-kælderen, og dermed mulighed for etablering af flere p-pladser. Bygherre har med ansøgningen fremsendt skyggediagrammer der viser, at skyggegenerne for de bagvedliggende bebyggelser forbedres, eller er uændrede i forhold til byggeri, der overholder lokalplanens bestemmelser.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 235 der angiver, at lokalplanens formål blandt andet er at sikre områdets anvendelse til blandet centerformål og boliger, samt at sikre forbindelsesplasser mellem bygningerne. Lokalplanens § 6.3 angiver, at bebyggelse skal opføres indenfor de byggefelter, der er angivet i lokalplanens bilag 2. § 6.5. angiver, at der skal etableres torve og byrum mellem bebyggelserne og langs Kanalvej.

Forvaltningens vurdering er, at det ansøgte ikke er i strid med lokalplanens principper. Bebyggelsen vil stadig fremstå som fire selvstændige bygninger med passager og byrum imellem bygningerne. De fire bygningers højder øges ikke, og bygningen med den største overskridelse vil for hele bygningen overholde højden for byggefelt 1a.



Forvaltningen vurderer, at det fremsendte projekt vil give færre skyggegener for de eksisterende boliger øst for Kanalvej, ligesom bebyggelserne på Toftebæksvej heller ikke får øgede gener af det ansøgte. Affaldshuset vurderes ikke at kunne give anledning til gener for naboer, idet affaldshuset ikke vil være synligt nord for Lokalbanen.

Det ansøgte har været sendt i naboorientering og der er modtaget tre høringssvar, jf. vedlagte (bilag). Andelsboligforeningen Lyngvang har ikke noget imod, at der meddeles dispensation til det ansøgte. Dog ønsker foreningen sikret, at der efterfølgende ikke kan udvides yderligere. En enkelt nabo mener, at det ansøgte ikke stiller hendes ejendom bedre eller ringere, endvidere har naboen bemærkninger til det igangværende byggeri på ejendommen samt etablering af stitunnel mv. Lokalbanen har ikke bemærkninger til det fremsendte.

Det er forvaltningens vurdering at der på baggrund af ansøgning og de indkomne bemærkninger bør meddeles dispensation til det ansøgte. Dispensationen bør meddeles på vilkår om, at de nye fodaftryk ikke kan udvides yderligere, dog vil der stadig kunne tillades mindre overdækninger til cykler eller lign. Eventuelle indbliksgener vil blive vurderet i forbindelse med behandlingen af den ansøgning, bygherre fremsender, og vil blive vurderet i henhold til lokalplanen og Bygningsreglementets bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven er løst inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation til det ansøgte på vilkår af, at de nye byggefelter ikke kan udvides yderligere, dog vil der stadig kunne tillades mindre overdækninger til cykler eller lignende.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Godkendt.

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning med bilag
2. Høringssvar samlet

15. Lyngby Storcenter 1 - storskærm til reklamefremvisning

Sagsfremstilling

Lyngby Storcenter har i januar 2015 ansøgt om opsætning af digital storskærm på 7 x 8 m til fremvisning af oplysninger om almene, service- og kulturelle aktiviteter i Lyngby Storcenter.

Storskærmen ønskes opsat på storcenterets facade over indgangen fra Kanalvej. Skærmen er ansøgt anvendt til oplysninger om aktiviteter mv. i storcenteret i lighed med den eksisterende banner løsning, f.eks. annoncer for årstidsbestemte aktiviteter, aktiviteter på fællestorve og lignende. Skærmen skal ikke anvendes til kommerciel reklamering eller detailannoncering for produkter. Ansøger nævner endvidere mulighed for, at skærmen kan oplyse om Lyngby-Taarbæk-aktiviteter, vidensbyarrangementer og kulturelle begivenheder. Skærmen vil vise stillestående motiver med mulighed for revolverende budskaber, dvs. motiver, der skifter/fornyas automatisk med 1-3 minutters mellemrum. Der vil ikke være lydafgivelse i forbindelse med skærmen.

Ansøger oplyser, at lysstyrken vil holde sig inden for det, kommunen måtte fastsætte, og vil være selvregulerende i forhold til vejrlig og dag/nat. Ansøger ønsker, at skærmen skal være tændt fra kl. 7-24, men udtrykker fleksibilitet vedrørende slukningstidspunktet.

Lyngby Storcenter er ikke omfattet af lokalplan.

Såfremt det ansøgte ikke tillades, må et afslag hjemles i Byggelovens § 6D, stk. 2, som fastsætter at skiltning, lysinstallationer og lignende ikke må være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

I forbindelse med fremlæggelse af lignende ansøgning fra Magasin, fremlægges sagen for Byplanudvalget.

Den ansøgte placering på storcentrets facade mod Kanalvej vil kunne ses fra Klampenborgvej og Kanalvej og de omgivende bygninger.

Kommunen har igennem en årrække arbejdet med fokus på, at skiltning i midtbyen er tilpasset købstadsmiljøet og ikke virker dominerende eller skæmmende, herunder at størrelser, farver og lys er harmonisk tilpasset til bvaningen og gadebilledet. Den ansøgte placering for storskærmen har ikke

købstadsmiljøets karakteristika, men ønskes placeret i et byrum, der grænser op til Klampenborgvej. Den godkendte skiltning i bymidten har hovedsageligt været navnetræk, logoer og sortiment (f.eks. "blomster"), med ingen eller dæmpet belysning og med en højde på ca 35 cm. Tilladelse til kommerciel reklamefremvisning på bygningernes facader har ikke været godkendt. Det må forventes, at belysningsstyrke og tændingstid for storskærme vil have en samlet større indvirkning på gadebilledet i forhold til den nuværende skiltning med butiksnævne og bomærker. I vurderingen af, om storskærme skal tillades, bør det indgå i vurderingen om lys og farver og blænding fra storskærmen kan være til gene for omboende og trafikanter.

Den hidtidige restriktive skiltepraksis er udviklet gennem mange års konsistent administration af ansøgninger om skiltning med henblik på at sikre såvel opretholdelsen af det karakteristiske købstadsmiljø som ligebehandling af de forretningsdrivende, uanset størrelsen og placeringen af deres forretning.

Det bemærkes i denne forbindelse, at området er præget af begrænset regulering og modstridende hensyn, f.eks. til beboere og forretningsdrivende samt forretningsdrivende indbyrdes.

Uanset at der i konkrete tilfælde kan foreligge sådanne særlige omstændigheder, som undtagelsesvis kan begrunde, at en digital storskærm ikke betragtes som værende omfattet af byggelovens § 6 D, stk. 2, er det samlet set forvaltningens vurdering, at den hidtidige restriktive skiltepraksis er egnet til også på sigt at sikre købstadsmiljøet.

Ved anvendelse af storskærme til reklamefremvisning kan motivet, der vises, nemt udskiftes, eller ændres til for eksempel levende billeder og eventuelt lyd. Kommunen har ingen indflydelse på hvilke motiver, der vises i bybilledet, for eksempel om motivet fremtræder dominerende eller skæmmende.

Opmærksomheden henledes på, at der må forventes flere lignende ansøgninger fremover, såfremt storskærmen tillades. Der er modtaget en lignende ansøgning for storskærm på Magasins facade mod Johannes Fogs Plads. Forvaltningen vurderer, at en tilladelse til opsætning af digital storskærm vil få præcedensskabende virkning i andre områder, der ikke er omfattede af lokalplan, for eksempel Lyngby Storcenter, Gammel Lundtoftevej 5 og Ulrikkenborg Plads.

Der vedlægges bilag med eksempel på, hvordan bybilledet kan se ud med storskærme til reklamebrug på facaderne, samt oversigt over de områder i byen, hvor opsætning af storskærme forventes mulig såfremt det ansøgte godkendes.

I Lyngby midte vurderes der potentielt at være ca. 15 steder hvor ansøgninger om storskærme til reklamefremvisning kan blive aktuelle.

Økonomiske konsekvenser  
Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence  
Byplanudvalget.

Indstilling  
Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles afslag på ansøgning om storskærm med henvisning til byggelovens § 6D stk. 2, eller
2. det besluttes, at der generelt ønskes en mere lempelig praksis for skiltning, således også på Lyngby Hovedgade, og at forvaltningen derfor i en periode fremover forelægger skiltesager i Kgs. Lyngby til udvalgets afgørelse for at fastsætte ny praksis, eller
3. det besluttes, at der udenfor det købstadsprægede område (primært Lyngby Hovedgade), ønskes en mere lempelig praksis for godkendelse af skiltning.

Byplanudvalget den 25. februar 2015  
Udsat med henblik på yderligere undersøgelser.

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning om storskærm
2. Liste over potentielle ønsker til placering af storskærme

16. Lyngby Hovedgade 43 - Opsætning af digital skærm på Magasin

Sagsfremstilling

Magasin har i efteråret 2014 ansøgt om opsætning af digital storskærm på 6 x 6 m til reklamefremvisning. Storskærmen ønskes opsat på Magasins facade mod Johannes Fogs Plads. Skærmen er ansøgt anvendt til stillestående reklamer. Skærmen skal muliggøre permanent reklamering på facaden med udskiftning af reklamebudskaber uden brug af lift. Skærmen er oplyst indefra. Ansøger tilkendegiver, at det er muligt at indstille lysstyrken på skærmens baggrundsbelysning. Ansøger ønsker skærmen som afløser for eksisterende, ikke ansøgt, bannerreklamering på 6,5 x 9,5 m.

Magasin er omfattet af lokalplan 51 for Magasin/Fog-karréen i Lyngby bydel. Lokalplanens § 7.2 fastsætter at skiltning og reklamering på facader kun må finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Magasins storskærm vil ligge inden for denne lokalplan. Selve Johannes Fogs Plads, og Kulturhuset er omfattet af lokalplan 149 for Kgs. Lyngby Kulturhus. Lokalplanens § 7.3 fastsætter at skiltning og reklamering ud over almindelige husnumre og navneplader kun må ske med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Der er den 23.10.2014 meddelt afslag til den ansøgte storskærm med henvisning til at storskærmen vurderes at ville være dominerende og skæmmende i forhold til facaden og pladsen. Afslaget er hjemlet i lokalplan 51§ 7.2. Der er endvidere henvist til byggelovens § 6D, stk. 2 som fastsætter at skiltning, lysinstallationer og lignende ikke må være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Efter fornyet henvendelse fremlægges sagen for Byplanudvalget.

Den ansøgte placering på Magasins facade mod Johannes Fogs Plads vil kunne ses fra pladsen og de omgivende bygninger, der rummer dels café, restaurant, og butikker og biograf og dels kontorer og boliger. Pladsen giver mulighed for både ophold og gennemgang og har træer, bænke, udeservering, parkering mv. og udgør et rum i byen med egen karakter.

Kommunen har igennem en årrække arbejdet med fokus på at skiltning i midtbyen er tilpasset købstadsmiljøet, og ikke virker dominerende eller skæmmende, herunder at størrelser, farver og lys er harmonisk tilpasset til bygningen og gadebilledet. Den ansøgte placering for storskærmen har ikke købstadsmiljøets

karakteristika, men ønskes placeret i et byrum der grænser op til Hovedgaden. Den godkendte skiltning i bymidten har hovedsageligt været navnetræk, logoer og sortiment (f.eks. "blomster"), med ingen eller dæmpet belysning og med en højde på ca 35 cm. Tilladelse til kommerciel reklamefremvisning på bygningernes facader har ikke været godkendt. Det må forventes at belysningsstyrke og tændingstid for storskærme vil have en samlet større indvirkning på gadebilledet i forhold til den nuværende skiltning med butiksnævne og bomærker. I vurderingen af om storskærme skal tillades, bør det indgå i vurderingen om lys og farver og blænding fra storskærmen kan være til gene for omboende og trafikanter.

Den hidtidige restriktive skiltepraksis er udviklet gennem mange års konsistent administration af ansøgninger om skiltning med henblik på at sikre såvel opretholdelsen af det karakteristiske købstadsmiljø som ligebehandling af de forretningsdrivende, uanset størrelsen og placeringen af deres forretning.

Det bemærkes i denne forbindelse, at området er præget af begrænset regulering og modstridende hensyn, f.eks. til beboere og forretningsdrivende samt forretningsdrivende indbyrdes.

Uanset at der i konkrete tilfælde kan foreligge sådanne særlige omstændigheder, som undtagelsesvis kan begrunde, at en digital storskærm ikke betragtes som værende omfattet af byggelovens § 6 D, stk. 2, er det samlet set forvaltningens vurdering, at den hidtidige restriktive skiltepraksis er egnet til også på sigt at sikre købstadsmiljøet.

Ved anvendelse af storskærme til reklamefremvisning kan motivet, der vises, nemt udskiftes, eller ændres til for eksempel levende billeder og eventuelt lyd. Kommunen har ingen indflydelse på hvilke motiver, der vises i bybilledet, for eksempel om en reklame fremtræder dominerende eller skæmmende.

Opmærksomheden henledes på, at der må forventes flere lignende ansøgninger fremover såfremt storskærmen tillades. Der er modtaget en lignende ansøgning for storskærm på Lyngby Storcenters facade mod Kanalvej. Forvaltningen vurderer, at en tilladelse til opsætning af digital storskærm i lokalplan 51's område vil have præcedensskabende virkning i andre lokalplanområder med lignende eller ingen skiltebestemmelser, samt særligt for områder, der ikke er omfattede af lokalplan, for eksempel Lyngby Storcenter, Gammel Lundtoftevej (Ilva) og Ulrikkenborg Plads. Konkrete forskelle i byrumskarakteristika, kan få betydning for sammenligneligheden, for eksempel er Johannes Fogs Plads ikke præget af købstadsmiljø og derfor ikke helt sammenlignelig med placeringer mod Lyngby Hovedgade.

Der vedlægges bilag med eksempel på, hvordan bybilledet kan se ud med storskærme til reklamebrug på facaderne, samt oversigt over de områder i byen,

hvor opsætning af storskærme forventes mulig såfremt det ansøgte godkendes.

I Lyngby midt vurderes der potentielt at være ca. 15 steder hvor ansøgninger om storskærme til reklamefremvisning kan blive aktuelle (se bilag).

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det meddelte afslag af 23. oktober 2014 til Magasins ansøgning om storskærm fastholdes såfremt udvalget ønsker at fastholde den hidtidige restriktive praksis eller,
2. det besluttet, at der generelt ønskes en mere lempelig praksis for skiltning, således også på Lyngby Hovedgade, og at forvaltningen derfor i en periode fremover forelægger skiltesager i Kgs. Lyngby til udvalgets afgørelse for at fastsætte ny praksis, eller
3. det besluttet, at der udenfor det købstadsprægede område (primært Lyngby Hovedgade), ønskes en mere lempelig praksis for godkendelse af skiltning.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Udsat med henblik på yderligere undersøgelser.

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning med illustration af storskærm til Magasin
2. Liste over potentielle ønsker til placering af storskærme

17. Nybrovej 116 - Høring om fredning af Pihl & Søn domicil

Sagsfremstilling

Det Særlige Bygningssyn under Kulturstyrelsen har den 10. december 2014 indstillet, at det tidligere domicil for E. Pihl & Søn med grønne omgivelser beliggende på Nybrovej 116 bliver fredet.

Fredningsindstillingen er efter § 6, stk. 1, pkt 2 i Lov om Bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer sendt i høring til bl.a. Lyngby-Taarbæk Kommune med frist for bemærkninger den 20. april 2015, jf. høringsbrev med begrundelse for indstillingen (bilag).

Forslaget om fredning er uddybet i notatet "Fredningsforslag", som blev anvendt som oplæg til møde i Det Særlige Bygningssyn. (bilag).

Økonomiske konsekvenser

Opgaven er løst inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget drøfter Det Særlige Bygningssyns indstilling.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Byplanudvalget er enig i materialet, men finder ikke, at den er fredningsværdig.

Bilagsfortegnelse

1. Høringsbrev om bygningsfredning
2. Oplæg - fredningsforslag



## 18. Procedure for skimmelsvampsager

### Sagsfremstilling

Byplanudvalget har på baggrund af sag om skimmelsvamp i Lavendelhaven 74, anmodet om en redegørelse for forvaltningens procedure ved sager om skimmelsvamp.

Forvaltningen modtager i løbet af året nogle henvendelser fra borgere, der er bekymret for, om der er skimmelsvamp i deres boliger. Kommunen har pligt til at reagere på henvendelserne og undersøge, om der er tale om skimmelsvamp, og om skimmelsvampen i så fald er et resultat af byggetekniske forhold, eller om der er tale om forkert brug af bygningen.

Forvaltningen har udarbejdet en procedure, der følges ved alle henvendelser om mulig skimmelsvamp.

Procedure for skimmelsvampsager:

Ved henvendelse fra borgeren sendes en kvittering for modtagelse, sammen med spørgeskema hvor beboeren skal beskrive lejlighedens angreb og hvordan boligen anvendes. Borger får en frist på 14 dage til at udfylde og returnere skemaet. Er skemaet ikke modtaget inden for 14 dage, lukkes sagen.

Når skemaet er modtaget vurderer sagsbehandleren, om der kan være mistanke om skimmelsvamp, og om udlejer har haft mulighed for at udbedre eventuelt angreb af skimmel. Herefter foretages ofte en besigtigelse af boligen. Samtidig sendes sagen til partshøring hos ejer.

Hvis mistanken om skimmelsvamp bekræftes ved besigtigelsen, er der mulighed for at opstille en fugt- og temperaturmåler i boligen, der kan være med til at redegøre for, om skimmelsvampen er et resultat af beboerens adfærd, eller om der er tale om et byggeteknisk problem. Hvis der er tale om et adfærdsproblem, vil beboeren og ejer blive vejledt i, hvordan man undgår, at der kommer skimmelsvamp i boligen.

Hvis det vurderes, at der er tale om et byggeteknisk problem, vil der blive foretaget en overordnet undersøgelse af et uafhængigt rådgiverfirma. Når skimmelsvamprapporten fra rådgiveren er modtaget, bliver det vurderet, om bygningsdele/opgange/bygninger/ejendommen (eller anden relevant afgrænsning) skal udbedres. Der vil normalt løbende gennem en sag være en dialog med ejer

omkring sagen, og i de fleste sager udbedrer ejer eventuelle skader uden yderligere sanktioner fra kommunen. Hvis der ikke gennem dialog kan opnås enighed, vil ejeren blive påbudt at udbedre boligen, såfremt dette skønnes nødvendigt af bygningsmyndigheden.

I yderst sjældne tilfælde kan der være tale om, at boligen er i så dårlig stand, at der er behov for at kondemnere den. Hvis det konstateres, at der er nærliggende sundhedsfare forbundet med benyttelse af boligen, eller dele af den, kan det være nødvendigt at kondemnere, da andet kan være sundhedsfagligt uansvarligt. Det skal bemærkes at boligen skal være i en meget dårlig stand, og bygningsmassen generelt i Lyngby-Taarbæk Kommune er i pæn stand, hvorfor sådanne situationer vurderes kun at kunne blive aktuelt i helt særlige tilfælde.

Skulle en lejer og udlejer blive uenige om hvordan en renovering foretages (for eksempel om udlejers tilbud om aflukning af dele af lejligheden/erstatningsbolig eller lignende under udbedring) reguleres dette forhold af lejeloven. Er der tale om en ejerbolig hvor ejer selv bebor boligen, vil eventuelle påbud skulle stiles til ejer.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Taget til efterretning.

## 19. Lokalplan 195 - klage over vedtaget lokalplan fra Sirius advokater

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 11. februar 2015 modtaget en klage over vedtagelse af Lokalplan 195 for Furesøkysten. Klager anmoder om, at klagen tillægges opsættende virkning. Klagen vedrører tre forhold:

1. Det gøres gældende, at ændringen i lokalplanforslaget i forhold til den første fornyede høring i perioden 28. januar -11. marts 2013 er af en sådan karakter, at der reelt er tale om et nyt lokalplanforslag, og at der derfor skulle have været fastsat en frist for indsigelser på mindst 8 uger i forbindelse med høringen i november 2014.
2. Det gøres gældende, at lokalplan 195 indeholder et betydeligt indgreb mod Furesøvej 9, idet der kan foretages 3 udstykninger af Furesøvej 7: To udstykninger på 900 m<sup>2</sup> nærmest Furesøvej, og en udstykning på 1200 m<sup>2</sup> mellem Furesøvej 9 og Furesøen. Det er særligt sidstnævnte udstykning med henblik på bebyggelse, der vil kunne medføre en betydelig forringelse af værdien af Furesøvej 9, da udsigten til Furesøen vil blive begrænset. I lokalplanens pkt. 14.1 ophæves servitutter, bl.a. servitut tinglyst den 23. december 1925 på Furesøvej 9 (matr. nr. 8cc) samt på Furesøvej 5 og 7 (matr. nr. 8cd og 8ce). Servitutten forhindrede udstykning og udgjorde således en sikkerhed i forhold til, at der ikke ville blive udstykket fra Furesøvej 7 (Matr. 8cd). Det gøres gældende, at en sådan aflysning og den deraf følgende mulighed for udstykning og ulempe udgør ekspropriation.
3. Det gøres endvidere gældende, at der ikke er sammenhæng mellem lokalplanens formål, og en bestemmelse, der tillader udstykning af grunde ned til 1.200 m<sup>2</sup>, hvilket i forhold til naboejendommen, Furesøvej 7, vil muliggøre opførelsen af yderligere en ejendom nær kyststrækningen.

Klagen vil blive videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet med kommunens bemærkninger til klagen. Herefter har klagerne i en periode på 3 uger mulighed for at fremsende sine bemærkninger hertil. Når Natur- og Miljøklagenævnet har truffet en afgørelse i sagerne, vil udvalget blive orienteret herom.

### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

### Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Taget til efterretning.

## Bilagsfortegnelse

1. Klage over vedtaget lokalplan 195 for Furesøkysten fra Sirius Advokater

## 20. Meddelelser til udvalgets medlemmer

1. Orientering om præmiering af gode kommunale arkitekturpolitikker  
Kulturministeriet opfordrer landets kommuner til at indstille gode kommunale arkitekturpolitikker som led i regeringens egen arkitekturpolitik "Mennesker i centrum", jf. brev af 29. januar 2015 (bilag) og "Bedømmelseskriterier med uddybende underkriterier" (bilag).

Både kommunens egen og andre kommuners arkitekturpolitik kan indstilles til præmiering. Fristen herfor er 20. februar 2015 og skal ske via Arkitektforeningens hjemmeside.

Prisen uddeles på konferencen "Arkitektur og demokrati - kommunale arkitekturpolitikker" den 26. marts 2015 kl. 10 - 16 i København. Program og endelig invitation udsendes medio februar.

Lyngby-Taarbæk Kommunes arkitekturpolitik kan ses på Kommuneplan 2013's hjemmeside: [www.kommuneplan.ltk.dk](http://www.kommuneplan.ltk.dk) / bygningskultur / arkitekturpolitik.

2. Prisuddeling i forbindelse med bygningspræmiering  
Forvaltningen giver en mundtlig status for samarbejdet med Bygningskulturforeningen om prisuddelingen i forbindelse med bygningspræmiering.

3. Estimeret sagsbehandlingstid for byggesager pr. 4. februar 2015  
Der er 6 byggesager, der har afventet sagsbehandling i mere end 2 måneder, de vil snarest blive sagsbehandlet.  
De resterende byggesager har afventet vores sagsbehandling i maksimalt 2 måneder.

4. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser  
Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagerne hvor Danmarks Naturfredningsforening har påklaget Fredningsnævnets meddelte dispensationer til indretning af midlertidig byggeplads/ parkering hhv. parkering på to arealer i hhv. Kanalvejsparken og på Cirkuspladsen. Natur- og Miljøklagenævnet har stadfæstet Fredningsnævnets afgørelser. Kopi af afgørelserne vedlagt (bilag).

## 5. Gensidig orientering

Udvalgets medlemmer har mulighed for at orientere hinanden.

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Taget til efterretning.

## Bilagsfortegnelse

1. Brev fra Kulturministeren til borgmestre vedr. arkitekturpris
2. Bedømmelseskriterier for arkitekturpris 2014
3. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse Cirkuspladsen
4. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse Kanalvejsparken