



Byplanudvalget

Protokol

28-10-2015 kl. 08:00
Udvalgsværelse 1

Medlemmer

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

Derudover deltog:

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

Kl. 8.00-9.00 afholdtes temamøde i Kommunalbestyrelsens spisestue om de strategiske og planmæssige rammer for by- og erhvervsudviklingen. Repræsentanter for Novozymes og den øvrige Kommunalbestyrelse var inviteret til at deltage heri.

Indholdsfortegnelse

1. [Tematisk drøftelse af de strategiske og planmæssige rammer for by- og erhvervsudviklingen langs Helsingørmotorvejen](#)
2. [GRØNT LYS+ endelig vedtagelse af Kommuneplan-, Klima- og Agenda 21-strategi 2015 efter høring](#)
3. [Kommuneplantillæg 14/2013 for Tracéet langs Helsingørmotorvejen, endelig vedtagelse](#)
4. [Kommuneplantillæg 7/2013 - ændring af Kgs. Lyngby bymidteafgrænsning - endelig vedtagelse](#)
5. [Forhøring - VVM-redegørelse for etape 1 af Novozymes Campus på Dyrehavegårds Jorder](#)
6. [Oversigt over planlægningsopgaver - lister over nye lokalplaner mv.](#)
7. [Udpegning af bevaringsværdige bygninger i den sydlige del af Virum](#)
8. [Bernhard Olsens Vej 27 - Udstykning](#)
9. [Kvædevej 25 - Dispensation fra lokalplan til grønt tag på carport](#)
10. [Dyrehaven 10 - Permanente tunneller ved Ulvedalenes teater](#)
11. [Sagsbehandlingstider for byggesagsbehandling](#)
12. [Praksis for vurdering af etageantal](#)

1. Tematisk drøftelse af de strategiske og planmæssige rammer for by- og erhvervsudviklingen langs Helsingørmotorvejen

Resume

De overordnede kommuneplanrammer for bebyggelse af områderne langs Helsingørmotorvejen er med den forventede vedtagelse af kommuneplantillæg 14 i november 2015 ved at være på plads. Det aktualiserer en tematisk drøftelse, som kan sætte retning og give nogle pejlemærker og principper for det lokalplanarbejde, som igangsættes i forbindelse med konkrete byggeprojekter, hvor Novozymes byggeri på Dyrehavegårds Jorder er det første af flere lokalplanforløb. Hensigten med den tematiske drøftelse er at sikre en sammenhængende planlægning på begge sider af motorvejen, men også at få drøftet specifikke planforhold på de respektive sider af motorvejen. Hele kommunalbestyrelsen inviteres til at deltage i denne drøftelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget drøfter de fremlagte temaer.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog i marts 2015 kommuneplantillæg 11A, som dækker den østlige side af Helsingørmotorvejen (Dyrehavegårds Byområde og Trongårdens Byområde), og kommunalbestyrelsen forventes i november 2015 at vedtage kommuneplantillæg 14, som dækker den vestlige side med Tracéet langs motorvejen. Kommuneplantillæggene angiver en overordnet ramme i forhold til anvendelser, bygningshøjder, -kvaliteter mv., som efterfølgende lokalplaner er underlagt, og som vil blive konkretiseret i konkrete byggeprojekter og den videre planproces.

På mødet vil forvaltningen præsentere nogle temaer og spørgsmål, som udvalget kan drøfte. Temaerne har forskellige niveauer af konkretisering, hvilket afspejler, at nogle temaer relaterer sig til igangværende lokalplanlægning, mens andre temaer skal sætte en fælles ramme både på tværs af og for de enkelte rammeområder.

Temaer vedr. Dyrehavegårds Byområde (Novozymes)

Lokalplanprocessen for Novozymes byggeri er igangsat og tager afsæt i det skitseprojekt, som er udarbejdet i forbindelse med indgivelse af tilbud. Processen afspejler, at der er tale om et etapeopdelt byggeri, som vil blive realiseret over en længere årrække. I forhold til den igangværende lokalplanproces er det relevant at drøfte temaer som placering af bebyggelse, terræn og byggehøjder, landskab og

beplantning, veje og stiforbindelser samt læringscentret og øvrige elementer, som har til formål at åbne området op for borgerne.

Temaer vedr. Tracéet

Planlægningen for Tracéet vil ske hen over en længere årrække og med flere på hinanden følgende lokalplanprocesser. Planlægningen for Tracéet hænger tæt sammen med etableringen af letbanen og drøftelsen af de relevante temaer for dette område afspejler også, at der fortløbende sker en afklaring af de letbanebeslutninger, som har betydning for bebyggelsesplanerne. For at skabe et sammenhængende udgangspunkt for området, er det centralt, at få drøftet en række principper for blandt andet placering af og variation i bebyggelsen, landskab, beplantning og grønne rum, Lundtoftegårdsvejs udformning, adgangsveje til arealerne samt parkering.

Lovgrundlag

Planloven regulerer lokal- og kommuneplanlægning, men denne temadrøftelse har intet specifikt lovgrundlag.

Økonomi

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 28. oktober 2015

Drøftet.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

2. GRØNT LYS+ endelig vedtagelse af Kommuneplan-, Klima- og Agenda 21-strategi 2015 efter høring

Resume

GRØNT LYS+ er kommunens Kommuneplan-, Klima- og Agenda 21-strategi 2015 (bilag). Strategien har været i offentlig høring fra 28. maj - 23. juli 2015 og foreligger nu til endelig vedtagelse (bilag).

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at GRØNT LYS+ vedtages endeligt med de ændringer, som forvaltningen foreslår nedenfor.

Sagsfremstilling

I forbindelse med høringsperioden blev der afholdt et orienteringsmøde den 4. juni 2015. Referat af mødet er vedlagt (bilag). Der er kommet forslag og bemærkninger fra 9 indsigere. Resume af indsigelserne, forvaltningens bemærkninger og forvaltningens efterfølgende forslag fremgår af indsigelsesnotat (bilag). Hovedemnerne i de indkomne forslag og bemærkninger er: Trafik - herunder letbanen, mobilitet og parkering samt balancen mellem det grønne og byudvikling - herunder klimatiltag.

Kommunalbestyrelsen har den 3. september 2015 truffet beslutninger vedrørende lukning af Klampenborgvej, forlængelse af Firskovvej, nedkørselsrampe til nuværende og fremtidige parkeringsanlæg under terræn, letbanens linjeføring med DTU-alternativet og flere tiltag på P-søgeringen i Kgs. Lyngby. Forvaltningen har på den baggrund skrevet revideret tekst under afsnit om trafik og konsekvensrettet tekster i relevante udviklingsområder og andre afsnit (bilag).

Forvaltningen foreslår desuden redaktionelle ajourføringer af tekster, der er blevet utidssvarende, idet forslaget har ligget i ca. ½ år, mens der er sket løbende planlægning i sideløbende regi i hele perioden (bilag). Her skal blot fremhæves, at Udviklingskortet suppleres med et punkt, idet der også forventes udvikling i et eksisterende, stationsnært, lokalplanlagt (1985) erhvervsområde lige nord for DTU, samt mindre ændring af tekst for punkt 4 Lyngby Rådhus under Udviklingskortet (bilag).

Forvaltningen foreslår, at GRØNT LYS+ alene foreligger digitalt på Lyngby-Taarbæk Kommunes hjemmeside samt på Kommuneplanens hjemmeside.

GRØNT LYS+ skal offentliggøres efter endelig vedtagelse. Ændringer, der er indarbejdet efter høringen, skal beskrives i offentliggørelsen. Der kan derefter foretages delvis revision af Kommuneplan 2013. Revision af Kommuneplan 2013 skal ske inden udgangen af 2017.

Lovgrundlag

Kommunalbestyrelsen skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode vedtage og offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen - herunder også Agenda 21-strategi (Planloven §23a og 33a)

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet "Administration".

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 28. oktober 2015

Anbefalet.

C tager forbehold.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. GROENT LYS 2015
2. Høring
3. Referat af orienteringsmøde
4. Indsigelsesnotat GRØNT LYS
5. Notat om revideret tekst om trafik og relevante konsekvensrettelser
6. Notat med redaktionelle ajourføringer - forslag fra forvaltningen
7. Notat om udviklingspunkt i Kgs. Lyngby

3. Kommuneplantillæg 14/2013 for Tracéet langs Helsingørmotorvejen, endelig vedtagelse

Resume

Forslag til Kommuneplantillæg 14/2013 for Tracéet langs Helsingørmotorvejen (bilag) med miljørapport (bilag) har været i offentlig høring i perioden fra den 3. juli til den 11. september 2015. Kommuneplantillægget er nu klar til endelig vedtagelse. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i kommuneplantillægget, men en række af emnerne i høringssvarene foreslås at indgå i den videre planproces.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Kommuneplantillæg 14/2013 for Tracéet langs Helsingørmotorvejen vedtages endeligt, og
2. de anbefalede emner indgår i den videre planproces.

Der er modtaget 20 høringssvar på den skriftlige høring. De 20 høringssvar er opdelt i 82 punkter, som forvaltningen har resumeret, kommenteret og stillet forslag til, se "Notat om høringssvar til Kommuneplantillæg 14" (bilag).

Den 20. august 2015 holdt kommunen desuden et borgermøde om kommuneplantillægget, og ca. 50 borgere deltog, se referat fra mødet (bilag).

Hovedbudskaberne i høringssvarene er følgende:

- Nedsæt bygningshøjden og mængden af bebyggelse i Tracéet, blandt andet set i forhold til eksisterende byggeri og i forhold til skyggevirksomheder og afledt trafik.
- Nedsæt bygningshøjde i den sydligste ramme 1.7.92, blandt andet set i forhold til boligbebyggelserne i nærheden.
- Forøg bygningshøjden op til 33-43 m, og mængden af bebyggelse op til en bebyggelsesprocent på 200 %, for hele Tracéet.
- Bebyggelser skal være sammenhængende bebyggelser, der kan fungere som støjafskærmning i forhold til støj fra Helsingørmotorvejen.
- Ønsker bedre afklaring af de trafikale konsekvenser af udbygningen.
- Forslag om placering af motorvejsaf- og tilkørsler ved Rævehøjvej eller Anker Engelundsvej.
- Forslag om placering af en vejbro over motorvejen ud for Anker Engelundsvej.
- Efterspørger mere viden om letbanen, herunder blandt andet hvilken betydning den nye linjeføring (if. kommunalbestyrelsens beslutning fra den 3. september

2015) har for planen.

- Bekymring for øget støjbelastning i områderne omkring Tracéet som resultat af den nye byudvikling, og derfor blandt andet ønske om støjdæmpning i forhold til disse områder.
- Ønsker at bevare det grønne udtryk langs Lundtoftegårdsvej, når der byudvikles i Tracéet.
- Forslag om at fjerne muligheden for særlig pladskrævende detailhandel Tracéet, blandt andet fordi anvendelsen ikke passer ind i Vidensbyen.

Forvaltningen foreslår ingen ændringer

Forvaltningen foreslår ingen ændringer i Kommuneplantillæg 14 i forbindelse med den endelige vedtagelse.

En række af emnerne i høringssvarene foreslås behandlet i den videre planproces i relation til de konkrete byggeprojekter og ud fra en konkret vurdering af hvilke emner, som vil være relevante.

Den videre planproces

Når områderne i Tracéet skal udvikles og/eller evt. udbydes, vil kommuneplanlægningen blive fulgt op af lokalplanlægning. Lokalplaner vil fastsætte mere detaljerede bestemmelser for områderne.

Forvaltningen anbefaler, at følgende emner indgår i den videre planproces, som blandt andet omfatter lokalplanlægning:

- Trafikale forhold
- Støjmessige forhold
- Skyggeforhold, herunder også i forhold til omgivende bebyggelse
- Principper for, hvordan beplantning og grønne rum kan integreres
- Principper for placering af bebyggelse i Tracéet, set i forhold til områdets eksisterende bebyggelsesstrukturer og oplevelsen af bebyggelse fra de omkringliggende veje
- Forhold vedrørende arkitektonisk kvalitet
- Parkeringsforhold og P-normer, herunder i forhold til, at ny bebyggelse ikke skal skabe parkeringsproblemer i det omgivende lokalområde
- Overvejelser om lysgener fra ny bebyggelse i forhold til omgivende bebyggelse og veje
- Skiltning
- Udseende af teknik på tag/tekniketager

Høringssvar til Kommuneplantillæg 10

Det tidligere forslag til Kommuneplantillæg 10/2013 omhandlede også Tracéet langs Helsingørmotorvejen. Dette forslag er aflyst. De høringssvar, som kommunen modtog i forbindelse med Kommuneplantillæg 10, blev behandlet i en særskilt sag af kommunalbestyrelsen den 19. marts 2015. Høringssvarene har haft indflydelse på udarbejdelsen af det nye forslag til Kommuneplantillæg 14, og de indgår også i

denne behandling. Se notat om høringssvar til Kommuneplantillæg 10 (bilag).

Lovgrundlag

Kommunalbestyrelsen kan vedtage planforslaget endeligt efter § 27 i Planloven.

Økonomi

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 28. oktober 2015

Ad 1. Anbefalet

C tager forbehold.

Ad 2. Anbefalet.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Kommuneplantillæg 14/2013
2. Miljørapport for Kommuneplantillæg 14/2013 med trafikbilag
3. Notat om høringssvar på Kommuneplantillæg 14
4. Referat af borgermøde
5. Notat om høringssvar på Kommuneplantillæg 10

4. Kommuneplantillæg 7/2013 - ændring af Kgs. Lyngby bymidteafgrænsning - endelig vedtagelse

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. juni 2015 at sende forslag til kommuneplantillæg 7/2013 for ændring af bymidte-afgrænsningen i 8 ugers offentligt høring. Forslaget foreligger nu til endelig vedtagelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at kommuneplantillæg 7/2013 vedtages endeligt uden ændringer.

Sagsfremstilling

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 248 for en dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7 indgik Lyngby-Taarbæk Kommune og Naturstyrelsen aftale om at udtage tre rammer af detailhandels-bymidten Kgs. Lyngby. Kommunalbestyrelsen besluttede den 6. marts 2014 at udarbejde kommuneplantillæg, som ændrer på afgrænsningen af bymidten Kgs. Lyngby.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. juni 2015 at sende forslag til kommuneplantillæg 7/2013 for ændring af bymidte-afgrænsningen i offentlig høring. Kommuneplantillægget har været i høring i 8 uger fra 13. juli - 7. september 2015. Der er i løbet af høringsperioden ikke kommet indsigelser.

Forvaltningen foreslår derfor, at kommuneplantillægget vedtages endeligt uden ændringer (bilag).

Lovgrundlag

I henhold til Lov om planlægning kan Kommunalbestyrelsen beslutte at vedtage kommuneplantillægget endeligt. Endelig vedtagelse er beskrevet i § 27.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 28. oktober 2015
Anbefalet.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Kommuneplantillæg

5. Forhøring - VVM-redegørelse for etape 1 af Novozymes Campus på Dyrehavegårds Jorder

Resume

I forbindelse med VVM-processen for etape 1 af Novozymes Campus på Dyrehavegårds Jorder, ønsker forvaltningen at indkalde ideer og forslag til indholdet af den kommende VVM-redegørelse

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. igangsætte VVM-proceduren som anført nedenfor
2. drøfte, hvorvidt der skal udarbejdes høringsområde, samt
3. tage stilling til, om et borgermøde skal afholdes samt tidspunkt for dette.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en VVM-anmeldelse af 30. september 2015 fra Novozymes A/S (bilag) om Etape 1 af Novozymes Campus på Dyrehavegårds Jorder. Projektet er anmeldt i henhold til VVM-bekendtgørelsen (Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet).

Anmeldelsen vedrører etape 1 af et projekt der over for Lyngby-Taarbæk Kommune er beskrevet som bestående af i alt 4-5 etaper. Projektet vil i fuldt udbygget stand omfatte byggerier på 110.000 etagemeter (75.000 etagemeter erhvervsbyggeri samt 35.000 etagemeter p-huse), der er 20 meter i højden (med en enkelt bygning i 24 meter). Den ansøgte 1. etape udgør: 14.600 m² bebygget areal (= bygningernes "fodaftryk" på grunden), byggeri i 20 meter, med en enkelt bygning i op til 24 meters højde, 6.700 m² befæstet areal (f.eks. veje, stier og parkering på terræn), ubebyggede, rekreative arealer, herunder den rekreative, gennemgående sti, samt belysning af byggeri, både i anlægs- og driftsfasen.

VVM-pligt og forhøring om VVM-redegørelse

Forvaltningen har gennemført en VVM-screening af projektet (bilag) og vurderer, at det anmeldte projekt er VVM-pligtigt på baggrund af især to forhold: At projektet vil have en væsentlig miljømæssig påvirkning af landskabet, idet ovennævnte byggerier bygges på det der i dag er landbrugsjord. At der vil være en trafikmæssig miljøpåvirkning, der sammen med andre trafik-genererende projekter i området (de såkaldte "kumulative effekter") vil kunne give en samlet miljømæssig påvirkning som er væsentlig:

- kommuneplantillæg 14/2013 for Tracéet langs Helsingørsmotorveien samt

- kommuneplantillæg 11A/2013 for Dyrehavegårds Jorder (herunder Trongårdens byområde)
- restrummeligheden i DTU's lokalplan samt
- restrummeligheden i lokalplanen for det ansøgte projekt, Lokalplan 264 - Et erhvervsområde på Dyrehavegårds Jorder.

Udkast til VVM-afgørelse (bilag). Anlægget vurderes desuden at være VVM-pligtigt pga. sammenhængen mellem plan og projekt. En afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet viser, at hvis der er stor indholdsmæssig og tidsmæssig sammenhæng mellem plan og projekt, og at planen har været vurderet miljøvurderingspligtig, skal der tillige udarbejdes VVM for projektet. Lokalplan 264 - Et erhvervsområde på Dyrehavegårds Jorder er vurderet til at skulle ledsages af en miljøvurdering.

VVM-processen har to offentlige høringsfaser. En forhøring (VVM-bekendtgørelsen § 4 stk. 1), hvor borgere og andre interessenter har mulighed for at komme med idéer og forslag til redegørelsens indhold, af minimum 2 ugers varighed. Forvaltningen foreslår 4 ugers varighed. Herefter fastlægges VVM-redegørelsens indhold (scoping). Forslag til VVM-redegørelsens indhold, herunder høringssvar forelægges for fagudvalget. Herefter udarbejdes VVM-redegørelsen, og denne offentliggøres i minimum 8 uger (VVM-bekendtgørelsen § 6 stk. 2). Derefter beslutter kommunalbestyrelsen, om anlægget kan tillades og beslutningen offentliggøres. Afgørelse om at tillade anlægget offentliggøres sammen med en VVM-tilladelse med de betingelser, der eventuelt er knyttet til den. VVM-tilladelsen må først meddeles, når det nødvendige plangrundlag er gældende efter planloven.

Forslag til høringsfolder til indkaldelse af ideer og forslag (bilag). Der redegøres kort for anlægsprojektets baggrund, og beskrivelse af projektet. Indholdet i VVM-redegørelsen skal behandle projektets påvirkninger af omgivelserne i henhold til de forhold, der er fastsat i VVM-bekendtgørelsens bilag 4 om anlægsprojekternes påvirkning af miljøet. Desuden skal VVM-redegørelsen i videst muligt omfang medtage de forslag der indkommer til forhøringen.

Høringsområde

I henhold til VVM-bekendtgørelsen og lov om planlægning er det ikke et krav, at den offentlige høring i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag til VVM skal ske ved at borgere i området får tilsendt høringsmaterialet i deres postkasse. Der er alene krav om, at høringen skal offentligt bekendtgøres på kommunens hjemmeside, med oplysninger om høringsfrister mv. Kommunalbestyrelsen har i de to tidligere tilfælde der har været i kommunen om forhøring for VVM, sendt materialet ud til borgere i området (Fæstningskanalen og Sorgenfri Stationscenter). Men der har i begge disse tilfælde været tale om, at forhøring for VVM var slået sammen med den forhøring der var i forbindelse med ændringer af kommuneplanrammer for området. I nærværende tilfælde med VVM-forhøringen

for Etape 1 af Novozymes Campus på Dyrehavegårds Jorder, er der ikke denne samtidige ændringer af kommuneplanrammer, da kommuneplanen allerede er opdateret med de nødvendige rammer, og der er derfor alene tale om forhøring for VVM.

Da der blev afholdt høringsprocesser for kommuneplantillæggene for Dyrehavegårds Jorder og Tracéet langs Helsingørmotorvejen, blev der udpeget et høringsområde (bilag) og sendt høringsmateriale ud til de ca. 8.000 borgere som høringsområdet indbefatter.

Det bør drøftes, om kommunalbestyrelsen ønsker at indkalde til ideer og forslag til indholdet i VVM redegørelsen via annoncering på hjemmesiden alene, som beskrevet i loven, eller om der også skal udsendes høringsmateriale til borgere i et høringsområde. Det bør følgelig diskuteres om der i givet fald ønskes samme høringsområde som blev anvendt for de to kommuneplantillæg for henholdsvis Dyrehavegårds Jorder og Tracéet langs Helsingørmotorvejen, eller om et eventuelt høringsområde kan indskrænkes jf. projektområdets mindre udstrækning.

Borgermøde

I forbindelse med forhøring om VVM-redegørelse kan der afholdes et borgermøde. Kommunalbestyrelsen kan tage stilling til, om mødet ønskes af holdt, samt om dette skal foregå i høringsperioden. I betragtning af de borgermøder der allerede er blevet afholdt i området i forbindelse med høringerne af kommuneplantillæggene, anbefaler forvaltningen, at der i dette tilfælde, om forhøring til VVM, ikke afholdes borgermøde.

Lovgrundlag

Jf. ovenfor.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 28. oktober 2015

Ad 1. Anbefalet.

Ad 2. Anbefalet at annoncering sker via hjemmeside og lokalavis samt at der sendes brev til grundejerforeninger, boligselskaber, mv.

Ad 3. Anbefalet at afholde et borgermøde.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. VVM-anmeldelse
2. VVM-screening
3. VVM-afgørelse
4. Høringsfolder
5. Høringsområde

6. Oversigt over planlægningsopgaver - lister over nye lokalplaner mv.

Resume

Forvaltningen fremlægger oversigt over igangværende og kommende planlægningsopgaver af oktober 2015. Med denne liste gives et overblik over de igangværende og kommende opgaver. Forvaltningen foreslår en prioritering af de forventede, kommende planlægningsopgaver svarende til sagernes nummerering på listen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. listen over planlægningsopgaver drøftes
2. forvaltningen arbejder videre med de igangværende planer
3. forslag til prioritering af kommende planlægningsopgaver (bilag) godkendes

Sagsfremstilling

Liste over igangværende og kommende planlægningsopgaver af oktober 2015 angiver de planopgaver, herunder lokalplaner og kommuneplantillæg, som kommunalbestyrelsen allerede har igangsat, samt et forslag til prioritering af forventede, kommende planopgaver (bilag) jf. sagernes nummerering på listen. Af listen fremgår blandt andet sagens stade:

- Boblere: Planlægningsopgave som er vedtaget, men ikke igangsat, eller som forvaltningen via igangværende planopgaver anser for sandsynligt bliver rejst.
- Forarbejder: Sagsbehandling med henblik på afklaring/grundlag/forslag, som er sat i gang.
- Forslag: Forslag er vedtaget og i høring/høringssvar er under bearbejdning med henblik på forelæggelse.

Listen er dynamisk, forstået på den måde, at for eksempel nye lokalplanpligtige byggeprojekter eller nye § 14-forbud med videre kan ændre en sags status. Desuden er det af forskellige årsager ofte nødvendigt at justere tidsplanen for den enkelte opgave, hvilket også påvirker den samlede liste.

Forslag til prioritering af lokalplaner

En række planlægningsopgaver er igangsat, og disse står først på listen. For kommende lokalplanopgaver har forvaltningen overvejet de forskellige lokalplantyper og principper for deres prioritering. Konkret har det medført den prioritering, som fremgår af listen, og som indstilles til godkendelse. Prioriteringen

udddybes herunder:

Lokalplanpligtige byggeprojekter

Ifølge planlovens §13 stk 3 har kommunen pligt til snarest at udarbejde lokalplanforslag, hvis et ansøgt projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommunen kan forlange, at bygherren hjælper kommunen med at udarbejde planforslaget.

Kommunen modtager løbende henvendelser om nye projekter, der vil forudsætte lokalplan. Som udgangspunkt for dialogen forudsætter forvaltningen, at bygherren vil bistå med udarbejdelsen af planforslag og evt. miljørapporter, trafikanalyser mv., også når kommunen selv er bygherre. Forvaltningens opgaver med den enkelte lokalplan er imidlertid stadig omfattende, bl.a. ift. koordination, kvalitetssikring, politisk proces, høring, indsigelser, jura mv. (som overslag svarende til ca. 1/4-1/2 årsværk pr. lokalplan, alt efter kompleksitet, nogle lokalplaner kræver langt mere involvering fra forvaltningens side, dette gælder f.eks. planerne omkring Sorgenfri Station). Disse lokalplansager forelægges Byplanudvalget for igangsætning, og på baggrund af planloven bliver disse opgaver prioriteret før de generelle område- og rækkehuslokalplaner.

Områdelokalplaner og rækkehuse

Område- og rækkehuslokalplaner, der ønskes igangsat af bevarings- og/eller forvaltningsmæssige hensyn, er som udgangspunkt ikke lovpligtige, med mindre kommunen nedlægger § 14-forbud (Planlovens § 14). Herefter skal kommunen inden et år fremlægge et lokalplanforslag, der hindrer det pågældende forhold, hvormed denne type lokalplaner også skal prioriteres højt.

Kommunen har i øjeblikket ingen §14-sager, men to villaområder og to rækkehusområder foreslås prioriteret umiddelbart efter de igangværende og kommende planlægningsopgaver, herunder lokalplanpligtige byggeprojekter (Planlovens § 13), evt. § 14-lokalplaner. Det drejer sig om følgende:

1. Lokalplan for Digterkvarteret (Områdelokalplan)

Lokalplanen vil medføre en ajourføring af plangrundlaget i området, hvilket vil skabe et bedre administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen. Lokalplanen vil medføre, at den gamle byplanvedtægt nr. 9 for et område omkring og nordvest for Bagsværdvej vil blive ophævet. Desuden vil de utidssvarende lokalplaner, der ikke tillader en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav, også blive ophævet (Lokalplan 68, lokalplan 159 og lokalplan 166). Områdets grundejerforening har også et stort ønske om en ny lokalplan.

2. Lokalplan for Ørholm-kvarteret (Områdelokalplan)

Ligesom for Digterkvarteret vil lokalplanen medføre en ajourføring af plangrundlaget, hvilket vil skabe et bedre administrationsgrundlag for

byggesagsbehandlingen. Lokalplanen vil medføre, at den gamle byplanvedtægt nr. 1 for Ørholm-kvarteret vil blive ophævet for villaområderne. Da byplanvedtægten dækker et meget stort og sammensat område forventes det, at der skal udarbejdes flere lokalplaner, før hele byplanvedtægten er erstattet af lokalplan.

3. Lokalplan for rækkehusbebyggelsen Åbrinken.

Der er tinglyste servitutter på ejendommene, men det er vanskeligt at opretholde et plangrundlag i byggesagsbehandlingen, da mange af servitutterne gennem tiden ikke er blevet overholdt. Rækkehusbebyggelsen er registeret med en middel bevaringsværdi på 4, da bebyggelsen er ændret en del igennem tiden. Grundejerforeningen har også et stort ønske om en ny lokalplan.

4. Lokalplan for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene

Bebyggelsen omfatter rækkehuse på Fuglsangvej syd, Askebyvej, Lerbækvej, Rytsebækvej og Hjertebjergvej.

Bebyggelsen er opført af Johan Christensen & Søn i 1955 som testbyggeri forud for opførelsen af rækkehusbebyggelsen Åbrinken. Lokalplanen kan derfor med fordel udarbejdes parallelt med lokalplanen for Åbrinken. Bebyggelsen er registeret med en bevaringsværdi på 3, jf Byplanudvalgest beslutning 23/9 2015 punkt 1.

Efter disse stedbundne lokalplaner foreslås følgende generelle prioritering:

5. Rækkehuslokalplaner og lokalplaner for samlede bebyggelser (f.eks. dobbelthuse) med høj bevaringsværdi (1-3):

Blandt disse lokalplaner prioriteres bebyggelser, der er ejet af private grundejere, højest. Hvis grundejeren er en enkeltejer, som f.eks. et alment boligselskab, er det forvaltningens vurdering, at der oftest tages godt hånd om bebyggelsernes helhedspræg, oftest via deklARATIONER på ejendommene. Lokalplaner for forenings-ejede bebyggelser med bevaringsværdi 3 bør derfor først laves, hvis der nedlægges § 14-forbud.

6. Lokalplaner for rækkehuse og samlede bebyggelser med middel bevaringsværdi (4):

I denne gruppe prioriteres de rækkehusområder, hvor bebyggelserne fremstår homogene og forholdsvist uændrede. Her vil bebyggelsernes helhedspræg og værdi kunne sikres via lokalplanlægning. De bebyggelser, hvor grundejerforening / ejerforening mv er villige til at bidrage i planprocessen, bør prioriteres først.

Derefter prioriteres de rækkehuse og samlede bebyggelser, der er så væsentligt ændret over tid f.eks. med tilbygninger, andre vinduestyper, tagmateriale, farver eller andet, at det er vanskeligt at sikre bebyggelsens arkitektoniske helhedsudtryk via lokalplanlægning. Lokalplaner medfører ikke handlepligt, hvorfor en tilbageførelse til bebyggelsens oprindelige arkitektoniske helhedspræg oftest vil tage rigtig mange år.

7. Områder omfattet af byplanvedtægter:

Med den foreslåede prioritering har ajourføring af plangrundlaget for områderne omfattet af byplanvedtægt nr. 1 og 9 højeste prioritet af hensyn til byggesagsbehandlingen. De øvrige byplanvedtægter (Byplanvedtægt 2, 7, 10, 12 og 17) foreslås ikke prioriteret, hvormed de først erstattes med nye lokalplaner i de tilfælde, hvor der opstår konkret behov, f.eks. ved § 14-forbud. Der er generelt tale om mindre områder.

Lovgrundlag

Efter Planlovens § 13 har kommunalbestyrelsen både lokalplanretten og lokalplanpligten. Kommunalbestyrelsen kan i henhold til den såkaldte lokalplanret altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet projekt, eller for at fremme en kommunal politik. Kommunalbestyrelsen kan således til enhver tid bruge lokalplanretten, hvis man vil fremme (eller forhindre) et projekt. Derudover kan kommunalbestyrelsen i en række tilfælde være forpligtet til at udarbejde en ny lokalplan for et område. Dette kaldes lokalplanpligten.

Der er pligt til at udarbejde en lokalplan:

- Når der skal ske større ændringer i det bestående miljø
- Når der f.eks. skal bygges eller nedrives bygninger, og dette bør ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng
- Når der ønskes opført et byggeri, som er i strid med en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt,
- Når det ønskes, at borgerne skal have lejlighed til at debattere f. eks. et nyt byggeri og komme med ændringsforslag hertil.

Vurderingen af, om et projekt udløser lokalplanpligt, er en planfaglig vurdering, som foretages af forvaltningen. Hvis et projekt vurderes at udløse lokalplanpligt forelægges sagen for Byplanudvalget, så udvalget kan fastlægge det fremtidige lokalplangrundlag.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Byplanudvalget den 28. oktober 2015

Taget til efterretning.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Planlægningsopgaver

7. Udpegning af bevaringsværdige bygninger i den sydlige del af Virum

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune samarbejder med Bygningskultur Foreningen om at reducere antallet af bevaringsværdige bygninger i kommunen, idet disse er omfattet af nedrivningsforbud (med tilhørende overtagelsespligt) samt færre krav til energirenovering. I samarbejdet indgår en gennemgang af bevaringsværdige bygninger, der i dag har værdi 4, så de mest bevaringsværdige af disse i stedet får bevaringsværdi 3. Derved får bygningerne en bevaringsstatus i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, hvor værdi 4 ikke længere betragtes som bevaringsværdig. Jf. Kommuneplanens kapitel:

http://kommuneplan.ltk.dk/dk/bygningskultur/udpegede_bearingsvaerdige_bygni

Når gennemgangen er afsluttet, hvilket forventes at ske omkring årsskiftet 2015/16, vil der således både være foretaget en væsentlig reduktion i antallet af bevaringsværdige bygninger og en opdatering af bygningsmassens bevaringsværdier.

Med godkendelse af denne konkrete sag vil i alt ca. 200 bevaringsværdige bygninger være reduceret til i alt 11 (hvis forvaltningens indstilling følges). 28 bygninger har været genstand for drøftelse mellem Bygningskultur Foreningen og forvaltningen. Det er disse 28 bygninger, som er beskrevet i skema (bilag).

Byplanudvalget udsatte i september 2015 sagens behandling for at få en præcisering af genregistreringens indhold. Sagen genfremlægges derfor.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at oversigten over bevaringsværdige bygninger af 21. april 2015 anvendes som grundlag for en ændring af bevaringsværdierne og fremtidig lokalplanlægning, idet etageejendommene på Abildgaardsvej 2-30 m.fl. og Askevænget 5-47 m.fl. samt Frederiksdalsvej 107 og Biskop Monradsvej 5 ikke udpeges som bevaringsværdige.

Sagsfremstilling

Den fælles gennemgang udspringer af en samarbejdsaftale af 7. september 2010 om sammen at vurdere, om bevaringsværdierne bør fastholdes, eller om der er bygninger, som bør ned- eller opgraderes ud fra en arkitektonisk og kulturhistorisk synsvinkel. Bygninger, som tildeles en bevaringsværdi på 3, vil herefter blive udpeget som bevaringsværdige i fremtidige lokalplaner. Dette indebærer, at der

disse bygninger gælder et nedrivningsforbud, at der skal søges tilladelse om alle ydre ændringer, og at bygningerne ikke er omfattet af de almindelige energibestemmelser i bygningsreglementet.

Der er til denne sag blevet vurderet ca. 233 bygninger. Forvaltningen peger på baggrund af vurderingen på, at 19 bygninger, der i dag har bevaringsværdi 4, opjusteres til værdi 3. En stor del af disse bygninger ligger på Lottenborgvej og bidrager væsentligt til den miljømæssige værdi. Derudover er 9 af de foreslåede bygninger funkis-dobbelthuse beliggende på Engbakken.

Bygningskultur Foreningen finder derudover, at etageejendommene på Abildgaardsvej 2-30 m.fl. (opført 1950-53) og etageejendommene på Askevænget 5-47 m.fl., (opført 1959) jævnfør fotos (bilag) og skema (bilag), bør udpeges som bevaringsværdige, da dette kan styrke byggesagsbehandlingen i tilfælde af ansøgninger, så bebyggelsens arkitektur ikke forringes.

Bygningskultur Foreningen udtaler blandt andet om Askevænget m.fl:
"Bebyggelsen er et af de få eksempler på et modernistisk boligbyggeri fra 60'erne i kommunen, og er sammen med Ulrikkenborg Plads 10 A-E (1951) de eneste eksempler i kommunen på byggerier tegnet af arkitekt Jean Fehmerling (1912-1978). Kommunen har præmieret begge byggerier."

Forvaltningen finder, at havefacaden indeholder fine træk med den variation der er i den og den lyse og åbne karakter. Bygningernes øverste "pent-house etage" fremstår imidlertid ikke overbevisende i sit volumen og udtryk.

Forvaltningen kan oplyse, at den i tilfælde af ansøgning om væsentlige facadeændringer (typisk ved energirenoveringer) vil tage stilling til, om bebyggelserne skal indgå i en lokalplan, der sikrer det arkitektoniske udtryk. Der er generelt øget fokus på at bevare de større bebyggelsers arkitektur og samlede udtryk, hvilket blandt andet kan ses i det lokalplanforslag, der netop er udarbejdet for Fortunbyen.

Bygningskultur Foreningen foreslår endvidere, at den gamle telefoncentral på Frederiksdalsvej 107 (opført 1940) opgraderes til bevaringsværdi 3, jævnfør foto (bilag) og skema (bilag). Foreningen peger især på dens markante arkitektur og dens lokalhistoriske værdi.

Forvaltningen vurderer ikke, at bygningens arkitektur er i overensstemmelse med dens opførelsetidspunkt, da de art deco inspirerede detaljer blandet med de symmetriske nyklassicistiske elementer ikke er typiske for arkitekturen i 1940'erne. Bygningens meget lukkede facader (højt placerede vinduer) vil derudover gøre det vanskeligt at indrette den til ophold uden en væsentlig ændring af facader eller tag, hvorved bevaringsværdien vil blive reduceret. Forvaltningen finder derfor ikke, at bygningen bør opgraderes til bevaringsværdi 3.

Den foreslåede oversigt over udpegede bygninger vil blive sendt i offentlig høring i forbindelse med lokalplanhøring efter Planlovens bestemmelser. Derefter bliver høringssvarene og den endelige oversigt behandlet i udvalget. Efter evt. vedtagelse af oversigten over forslag vil bevaringsværdierne blive rettet i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, som sammen med bemærkningerne fra gennemgangen vil blive benyttet som grundlag for den fremtidige lokalplanlægning samt i den daglige byggesagsbehandling.

Bygningskultur Foreningen ønsker Biskop Monradsvej 5 (opført 1962) udpeget som bevaringsværdig. Forvaltningen finder ikke, at bygningen bør udpeges på grund af ændringer, der er sket siden opførelsestidspunktet.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af 3. oktober 2002 om udpegning af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen. Planlovens kapitel 5, §15, stk. 14 om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Økonomi

Nærværende forslag til revurdering af bevaringsværdier vil betyde en væsentlig reduktion i antallet af bevaringsværdige bygninger i forhold til kommunens tidligere bevaringspolitik, hvor alle bygninger med bevaringsværdi 1-4 blev betragtet som bevaringsværdige.

Bevaringsværdige bygninger kan i visse situationer kræves overtaget af kommunen, hvis den i en given situation nægter at imødekomme en nedrivningsanmodning. Dette gælder, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud. De økonomiske konsekvenser af sådanne evt. tvister vil bero på ejendommenes værdi samt evt. omkostninger forbundet med sagernes gang i de relevante mulige instanser. Udvalget vil få forelagt sager herom, skulle de opstå.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Byplanudvalget den 28. oktober 2015

Godkendt.

4 (C, A og B) stemte for, 1 (Jan Kaspersen, C) stemte imod.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

(Ved behandling af sagen var der en slåfejl i teksten, hvoraf det fremgik, at "90 bygninger, der i dag har bevaringsværdi 4. opjusteres til værdi 3." Der er tale om 19 bygninger. Fejlen er rettet 30. oktober 2015)

Bilagsfortegnelse

1. Skema over bevaringsværdige bygninger Virum Syd
2. Fotos

8. Bernhard Olsens Vej 27 - Udstykning

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om udstykning af en matrikel i to ejendomme (bilag). Forvaltningen principgodkendte den 26. marts 2010 udstykningen, idet udstykningen var inden for byggeretten og i overensstemmelse med kommuneplanen. Principgodkendelsen er imidlertid bortfaldet fordi den er forældet, og i mellemtiden har lovgrundlaget ændret sig, således at kommuneplanens generelle rammer og byggeretten ikke kan overholdes ved udstykning. Godkendelse af grundstørrelse, som ikke overholder byggeretten/kommuneplanens rammer kan få konsekvenser for lignende fremtidige sager i kvarteret. Sagen forelægges derfor til politisk stillingtagen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag til den ansøgte udstykning, idet udstykningen ikke overholder byggeretten og afviger fra kommuneplanens generelle rammer.

Sagsfremstilling

Forvaltningen vurderer, at gennemføres den ansøgte udstykning, vil det kræve helhedsvurdering med forudgående partshøring samt godkendelse af afvigelse fra kommuneplanens generelle rammer. Da der er mange ejendomme med næsten samme grundstørrelse som nr. 27 i kvarteret, vil godkendelse af den ansøgte udstykning, som ikke overholder byggeretten og kommuneplanens generelle rammer, muligvis få konsekvenser med hensyn til fremtidig mindste grundstørrelse i kvarteret, jf. ændringskort og kort over kvarteret (bilag).

Ansøgning

Ansøgningen handler om at udstykke en ny ejendom med grundstørrelsen 701 kvm og en "gammel" grund på 747 kvm med 116 kvm heraf vej dvs. en grundstørrelse på 630 kvm.

Landinspektør henviser til kommunens principgodkendelse af 26. marts 2010 (bilag), og at ejer af ejendommen på den baggrund har igangsat både udstykning og projektering af nyt hus med alt, hvad det indebærer af udgifter ud fra en tillid til løftet fra kommunens side. Udstykningen udformes således, at kommunens vilkår for principgodkendelsen opfyldes. Ansøger oplyser, at der i området er mange grunde, som ikke er meget større end 700 kvm, og at der overfor nr. 27 er beliggende et dobbelthus (Konasvænøet 8A og 8B), hvor grundstørrelserne er

væsentlige mindre end det ansøgte.

Plangrundlag

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde nr. 4.3.64 , som fastlægger området til boligformål for åben-lav bebyggelse. Ifølge kommuneplanens generelle rammer må der kun opføres ét hus med én bolig på ejendomme under 1400 kvm.

Ejendommen

Bernhard Olsens Vej 27 er på 1447 kvm, heraf 116 kvm vejareal. Det vil sige, at ejendommen har en grundstørrelse på 1331 kvm. Ejendommen er bebygget med et fritliggende enfamiliehus på 145 kvm samt carport og udhus på i alt 14 kvm.

Området

Kvarteret består af ca. 60 ejendomme, hvor næsten alle ejendomme er bebygget med fritliggende enfamiliehuse. Kvarteret er afgrænset af Kongevejen i vest, Kongsvænget i nord, Højskolevej i syd og Kongevejens Skole/Frilandsmuseet i øst.

Der er 6 ejendomme i kvarteret, som har en grundstørrelse under 700 kvm bl.a. dobbelthuset på Kongsvænget 8A og 8B, og der er 8 ejendomme, som har en grundstørrelse mellem 700 - 730 kvm. Resten af kvarterets ejendomme har grundstørrelser over 730 kvm. Nr. 27 på 1331 kvm har den næststørste grundstørrelse i kvarteret, men ca. 1/5 af kvarterets ejendomme har grundstørrelser i samme størrelsesorden som nr. 27.

Nr. 27 og 4 andre ejendomme (Kongsvænget 2,4, 8A og 8B) er de eneste ejendomme i kvarteret, som ligger ud mod Kongsvænget. Kongsvænget 2 (796 kvm) og 4 (882 kvm) er udstykket i 1936, mens Kongsvænget 8A (532 kvm) og 8B (543 kvm) er udstykket i 1948.

Lovgrundlag

I henhold til de i foråret 2010 gældende bestemmelser vedr. byggeret i Bygningsreglement 2008 (kap. 2.7.5, stk. 1, pkt. 2) kunne kommunen ikke nægte at godkende udstykning af en ejendom med et grundareal større end 700 kvm. Vejarealer tilhørende ejendommen kunne jævnfør bestemmelserne Bilag 1 i BR08 medregnes i opgørelsen af grundarealet.

En godkendelse i forhold til byggeloven er gældende i 1 år, mens den i forhold til planloven er gældende i 3 år.

Bygningsreglement 2010 (BR10) blev bekendtgjort 28. juni 2010 og trådte i kraft 20. juni 2010. Mindste-grundstørrelsen, jf. kap. 2.2.5, stk. 1, pkt. 1 i BR10 er den samme som i BR08 (700 kvm), men muligheden for at medregne tilhørende vejarealer i grundstørrelsen blev fjernet med BR10, jf. kap. 2.2.5, stk. 2 i BR10.

I henhold til planlovens § 12, stk. 1 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse, og med hjemmel i planlovens § 12, stk. 3 kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod gennemførelse af byggeri mv., som er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Økonomi

Opgaven løses inden for aktivitetsområdet administration

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Byplanudvalget den 28. oktober 2015

Udstykningen godkendt i dette konkrete tilfælde, idet der henvises til tidligere godkendt, dog ikke realiseret udstykning.

A undlod at stemme.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning
2. Ændringskort
3. Kort over kvarteret
4. Principgodkendelse

9. Kvædevej 25 - Dispensation fra lokalplan til grønt tag på carport

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 4. februar 2015 modtaget ansøgning om opførelse af carport. Den 27. april 2015 modtog kommunen supplerende materiale, herunder ansøgning om dispensation til etablering af et grønt tag på carport (bilag).

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles dispensation fra lokalplan 156, § 7.11.2 til etablering af grønt tag på carporten
2. udvalget beslutter, hvorvidt forvaltningen bemyndiges til fremadrettet, at dispensere administrativt til etablering af grønne tage på sekundære bygninger. Det forudsættes i den forbindelse, at der i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret vurdering.

Sagsfremstilling

Ejer har søgt dispensation fra lokalplan 156 i forbindelse med ansøgning om opførelse af carport med grønt tag. I lokalplanen er det fastsat, at der kun må anvendes tagpap eller plasttag som tagdækning.

Ejer begrundes sin ansøgning om dispensation til etablering af grønt tag med bl.a. følgende: *"Det er min overbevisning, at etablering af grønt tag på skure og carporte i forhaverne absolut bidrager til lokalplanens principper, da det er en af planens formål, at bevare områdets grønne karakter. Derudover fremgår det både af Kommuneplanen 2013 og Spildevandsplan 2014-2018, at kommunen og forsyningen ønsker, at tag- og overfladevand så vidt muligt håndteres på egen grund. Jeg er også overbevist om, at den kommende Skybrudsplan vil tilskynde grønne tage i kommunen. Dermed vil jeg mene, at grønne tage på carporte og skure i forhaverne vil fremme formålet med Lokalplan 156, og samtidig imødekomme de ufravigelige krav til håndtering af regnvand, som de fremtidige klimaforandringer vil medføre."*

Kommunen har foretaget høring jf. planlovens § 10 og 20, og har i den forbindelse modtaget høringssvar fra Kvædevej 24 og 26 samt fra Nybohuse Ejerlaug (bilag).

Ejere af Kvædevej 24 og 26 er positivt indstillet over dispensation til etablering af

grønt tag på carporten. Nybohuse Ejerlaug anbefaler, at der ikke dispenseres til det ansøgte grønne tag. Nybohuse Ejerlaug har i hørings svaret blandt andet angivet, at *"Bestyrelsen skal supplerende bemærke, at det umiddelbart synes svært at forestille sig, hvordan et carporttag med grøn bevoksning vil virke og sætte præg på vores rækkehuskvarter, især hvis andre medlemmer også vil have grønne carporttage. På grundejerforeningens seneste generalforsamling blev bestyrelsens opfordring til at overholde lokalplanen bakket op af medlemmerne. Skal denne opbakning give mening, kan vi ikke anbefale, at lokalplanen fraviges i den konkrete sag."*

Det er forvaltningens vurdering, at grønne tage er en moderne, klimavenlig og æstetisk løsning til at aflaste kloakkerne for regnvand. Dette er i tråd med Klimatilpasningsplanen i Kommuneplan 2013 og Spildevandsplan 2014-2018, hvor grønne tage er foreslået, som ét af virkemidlerne i forbindelse med klimatilpasning, og hvor håndtering af regnvand på egen grund er én af strategierne, som kan medvirke til at opfylde Spildevandsplanens målsætninger.

Fordelene ved etablering af grønne tage består i planternes evne til at forsinke og suge regnvand, som senere fordampes fra taget, og sparer derved kloakkerne for ekstra vandmængder. Planterne kan suge op til cirka halvdelen af det regnvand, der rammer taget, hvorefter vandet langsomt fordampes.

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af et grønt tag på carporten er i overensstemmelse med lokalplanens formål. Det er blandt andet lokalplanens formål, at sikre, at områdets grønne karakter bevares. I den konkrete vurdering lægger forvaltningen til grund, at der alene er tale om en sekundær bygning hvorved rækkehusene består uberørt, og områdets grønne karakter samtidig styrkes.

Sagen skal i øvrigt behandles i forhold til de brandmæssige bestemmelser jf. BR 10, kap. 5 idet der er tale om en rækkehusbebyggelse.

Lovgrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 3.2.60, og er omfattet af lokalplan 156 for en kædehusbebyggelse på Hybenvej og Kvædevej i Sorgenfri bydel.

Lokalplan 156 § 7.11.2 fastsætter, at carporte kun må udføres som lette konstruktioner. Carportenes stolper må enten være 2" galvaniserede rør eller 4" x 4" træstolper. Som tagdækning må kun anvendes tagpap eller plasttag, og taget skal afsluttes af et 1" x 8" sternbræt.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 28. oktober 2015

Ad 1. Godkendt.

Ad 2. Godkendt.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgningsmateriale

2. Høring_Template

3. Høringssvar

10. Dyrehaven 10 - Permanente tunneller ved Ulvedalenes teater

Resume

Det Kongelige Teater søger om landzonetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til at supplere den eksisterende, nedgravede scenekælder i Ulvedalene med tre nedgravede, permanente gangtunneller.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3
2. forvaltningen meddeler landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Sagsfremstilling

De permanente gangtunnellers placering er angivet (bilag). To tunneller er ca. 30 meter lange og har en retning fra scenekælderen mod henholdsvis nordvest og nordøst. Den tredje tunnel har en sydlig retning og er ca. 60 meter lang. Tunnellerne er 2,10 meter brede og 2,76 meter høje. De nedgravede tunneller tildækkes med jord. I forbindelse med gravearbejdet er det angivet, at byggegruben, dvs. det påvirkede overfladeareal, bliver 5 meter bredt.

Tunnellerne skal være permanente - fra og med 2016 - så de kan anvendes til fremtidige forestillinger i Ulvedalene.

I de tre år, der går mellem forestillingerne, vil tunnelernes ind-/udgange være tildækkede og dermed ikke være synlig i landskabet. Det vil resten af tunnellerne heller ikke være.

Plangrundlag

Ulvedalene er beliggende inden for området "De indre grønne kiler og kystkiler" i Fingerplan 2013. Ifølge § 16 i Fingerplan 2013 skal områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssigt fritidsformål.

Ulvedalene er beliggende i Dyrehaven i landzone inden for kystnærhedszonen i kommuneplanens rammeområde nr. 8.7.40, som udlægger området til landskab, bevarings- og friluftsområde, skov og åben slette med anvendelse som rekreativt område. Ifølge rammebestemmelserne må der kun opføres nye mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse; dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger. Området er ikke omfattet af lokalplan eller bvplanvedtækt.

Skjulte underjordiske scenetekniske anlæg til forestillinger i Ulvedalene er ikke omfattet af "*Forslag om fredning af Dyrehaven og dens omgivelse i Lyngby-Taarbæk, Gentofte og Rudersdal kommuner af 2015*".

Ulvedalene er beliggende i fredsskov, omfattet af skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17 og beliggende indenfor Natura 2000-område. Ulvedalene ligger endvidere inden for et område, der er registreret som biologisk overdrev og dermed beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Forvaltningens vurdering med hensyn til planlovens § 35

Efter planlovens § 35 må der i landzone ikke opføres ny bebyggelse eller ske ændring af anvendelsen af ubebyggede arealer uden en landzonetilladelse. De permanente tunneller betragtes i den henseende som bygningsmæssige konstruktioner.

Tunnellerne vurderes ikke at være i strid med Finger- og kommuneplanens bestemmelser, idet konstruktionerne er placeret under terræn og således ikke vil påvirkes de landskabs- og kulturmiljømæssige værdier i området nævneværdigt. Anvendelsen af området som frilufts- og rekreativt områdes skønnes heller ikke at blive påvirket bortset fra perioden, hvor Ulvedalenes teater er på området, som er af midlertidig karakter. Tunnellerne vil ikke påvirke kysten.

Forvaltningens vurdering med hensyn til naturbeskyttelseslovens § 3

De arealer, som bliver omfattet af gravearbejdet til tunnellerne, er udpeget som beskyttede overdrev efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der må på disse arealer ikke foretages tilstandsændringer uden dispensation. De beskyttede overdrev i Ulvedalene er kendetegnet ved, at der i flere hundrede år er foregået dyrefgræsning uden gødning og uden jordbehandling, hvilket gør dele af disse overdrev meget artsrige og sjældne. Det forventes ikke, at de mest værdifulde overdrev berøres i forbindelse med etableringen af de tre tunneller.

Forvaltningen vurderer samlet, at den fornødne dispensation til etablering af tunnellerne kan gives på vilkår. Et vigtigt vilkår vil være, at græstørven under gravearbejde i videst mulig omfang skal opbevares med pasning og pleje med henblik på genplacering de samme steder, som de blev fjernet fra. Naturstyrelsen som ejer og skovlovsmyndighed har stillet et tilsvarende vilkår. Til forestillingen i Ulvedalene i 2013 blev den samme manøvre med opbevaring af græstørv foretaget i forbindelse med, at der blev etableret et vandløb som et element i forestillingen.

Den ansøgte dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 vurderes ikke at kunne betegnes som en væsentlig påvirkning af Natura 2000 området.

Lovgrundlag

Myndighedskompetencen med hensyn til skovloven henhører hos Naturstyrelsen. Bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 17 omfatter ikke konstruktioner under terræn.

Økonomi

Opgaven løses inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget med hensyn til indstillingens punkt 1

Byplanudvalget med indstillingens punkt 2

Byplanudvalget den 28. oktober 2015

Ad 2. Godkendt.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Tegninger over Ulvedalene
2. Ulvedalene - Ansøgning NBL § 3
3. Ulvedalene - Ansøgning PL § 35

11. Sagsbehandlingstider for byggesagsbehandling

Resume

Forvaltningen følger jævnligt op på sagsbehandlingstiden med henblik på at sikre fokus på kortest mulige sagsbehandlingstider. Sagsbehandlingstiden er i øjeblikket på cirka 3 ½ måned.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I efteråret 2013 blev det besluttet at styrke byggesagsafdelingen, i forbindelse med etableringen af den nye erhvervskontakt. På det tidspunkt var der sager, der havde ligget og afventet i mere end seks måneder. Det blev derfor besluttet at rydde op i midlertidige kontrakter samt deltidsansættelser. Det resulterede i, at der 1. marts 2014 blev ansat en ny leder samt to nye medarbejdere. På grund af opsigelser og længerevarende sygdomsforløb, var de ekstra ressourcer først fuldt implementeret omkring 1. januar 2015. Der er i øjeblikket to ansatte på midlertidige ansættelser frem til sommeren 2016.

Siden foråret 2014 har byggesagsafdelingen arbejdet med værdistrømanalyser, og gennemført flere ændringer i arbejdsmetoderne. Der er blandt andet etableret en visitationsordning, hvor alle indkomne sager gennemgås for mangler. Inden for det sidste halve år, er der også arbejdet med straksbehandlinger, hvor det har været muligt.

De forskellige tiltag har forbedret den samlede sagsbehandlingstid. Det bevirkede at i februar 2015 var sagsbehandlingstiden nede omkring to måneder.

Sagsbehandlingstiden for byggesager varierer i løbet af året. Det skyldes, at der normalt er større byggeaktivitet i løbet af foråret, samt en mindre aktivitetsforøgelse i september. I foråret 2015 oplevede kommunen et ekstra voldsomt byggeboom, specielt inden for det mindre byggeri. Det medførte en øget mængde af byggesager på 30 procent.

Derfor steg sagsbehandlingstiden støt hen over foråret, og toppede i juni med en sagsbehandlingstid på 4½ måned. Det lykkedes af få afviklet de fleste af de ekstra sager hen over sommeren, således at sagsbehandlingstiden i begyndelsen af august var nede på 2½ måned.

I efteråret 2015 har byggesagsafdelingen sagt farvel til tre medarbejdere. Derudover er forvaltningen ved at skifte til et nyt ESDH-system. Der er derfor markant færre ressource til at løse byggesager i øjeblikket. Det har medført, at sagbehandlingstiden er steget til cirka 3½ måned, og forventeligt vil stige yderligere de næste på måneder. De ledige stillinger forventes besat 1. november 2015. Forvaltningen overgår til det nye ESDH-system 4. januar 2016.

Målet for sagsbehandlingstiden er et gennemsnit på fem uger for alle typer sag. Forvaltningen forventer, at med de tiltag der er foretaget, vil målet være nået i 2016, såfremt det nuværende medarbejderantal er uændret, og tilstrømningen af nye sager er tilsvarende de forrige år.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 28. oktober 2015

Taget til efterretning.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

12. Praksis for vurdering af etageantal

Resume

Kommunen modtager en del ansøgninger om opførelse af nye enfamiliehuse, der efter forvaltningens vurdering er at betragte som huse i to etager. For de fleste villabologområder i kommunen gælder, at enfamiliehuse kun må opføres i én etage med udnyttet tagetage. Forvaltningen ønsker i den forbindelse, at orientere Byplanudvalget om den procedure, forvaltningen har på området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med opførelse af nybyggeri og tilbygninger af enfamiliehuse, er forvaltningen ofte i dialog med ansøger om byggeriets etageantal.

For de fleste områder i kommunen gælder, at enfamiliehuse kun må opføres i en etage med udnyttet tagetage. I daglig tale kaldet 1½ plan. Der er generelt tale om en skærpelse vedrørende etageantal, som blev besluttet i forbindelse med Kommuneplan 2009. Hvor villaområderne før 2009 som oftest, og blandt andet i de ældre byplanvedtægter, er udlagt med mulighed for bebyggelse i 2 plan. I Kommuneplan 2009 og 2013 er det gældende, enfamiliehuse generelt kun må opføres i en etage med udnyttet tagetage. På baggrund af den skærpede politik på området, er der efterfølgende udarbejdet lokalplaner for store villaområder i bl.a. Virum og Hjortekær områderne.

Hvis et enfamiliehus ønskes opført delvist i to etager, vil det derfor ofte være i modstrid med det gældende plangrundlag, og der vil blive meddelt afslag, eller ved mindre overskridelser eventuelt dispensation. Da regler ikke er absolutte for området men baseres på forvaltningens vurdering i hvert enkelt tilfælde, har forvaltningen udarbejdet nogle interne retningslinjer i den forbindelse (bilag). Det vil dog altid være en konkret vurdering i den enkelte sag.

Retningslinjerne baserer sig blandt andet på afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet og Statsforvaltningen.

Lovgrundlag

Lokalplaner og Kommuneplanens rammer fastsætter bestemmelser for etageantal.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 28. oktober 2015

Taget til efterretning.

Morten Normann Jørgensen (F) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Retningslinjer