



Byplanudvalget

Protokol

11-06-2014 kl. 08:15

Udvalgsværelse 1

Medlemmer

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

Mødet indledes med introduktion af byggesagsområdet, herunder administration af bygge- og planloven ved afdelingsleder Søren Suhr-Virranniemi.

Afbud fra Morten Normann Jørgensen (F). Stedfortræder Hanne Agersnap (F).

Indholdsfortegnelse

1. [Kommuneplantillæg 2/2013 for Buddingevej 50](#)
2. [Lokalplan 251 for omsorgsboliger på Buddingevej 50](#)
3. [Forhøring for Virumgårdsvej](#)
4. [Kommuneplantillæg 8/2013 for p-hus på Hollandsvej](#)
5. [Lokalplan 255 for parkeringshus på Hollandsvej](#)
6. [Lyngby Hovedgade 63 - Fremtidig plangrundlag](#)
7. [Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Sorgenfrigårds villakvarter](#)
8. [Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Ulrikkenborg bydel, sydligt](#)
9. [Forhøring - for de stationsnære områder omkring Sorgenfri S-station/fornyelse høring](#)
10. [Forhøring - Kommuneplantillæg om øget detailhandel i Sorgenfri stationscenter](#)
11. [Forhøring - VVM-redegørelse for anlægsprojekter i Sorgenfri stationscenter](#)
12. [Forhøring for Dyrehavegårds jorder og tracéet langs Helsingørmotorvejen, politisk sag](#)
13. [Planproces for DTU's arealer mellem Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen](#)
14. [Kommuneplantillæg 22/2009 \(5/2013\) for Kongevejen 205-209](#)
15. [Lokalplan 252 for Kongevejen 205-209](#)
16. [Meddelelser](#)
17. [Introduktion af byggesagsområdet](#)

1. Kommuneplantillæg 2/2013 for Buddingevej 50

Sagsfremstilling

I forbindelse med forslag til lokalplan 251 for omsorgsboliger på Buddingevej 50 fremlægges forslag til kommuneplantillæg 2/2013 for Buddingevej 50.

Ejendommen Buddingevej 50 er indeholdt i kommuneplanramme 2.2.30 for Engelsborgskolen/VUC Øresund. I rammen gives der mulighed for en anvendelse til offentlige formål; offentlig service, en bebyggelsesprocent på max. 45 og et etageantal på max. 3. Lokalplanens mulighed for opførelse af omsorgsboliger samt nyindretning af den eksisterende skolebygning vil ikke være i overensstemmelse med den eksisterende ramme, hvorfor det sagen vedlagte forslag til kommuneplantillæg er udarbejdet (bilag).

Kommuneplantillægget betyder, at der laves en særskilt ramme for Buddingevej 50 med en bebyggelsesprocent på max. 70, et etageantal på max. 4½ samt en præcisering af, at området også kan anvendes til boliger. Forøgelsen af etageantallet skyldes, at der i forbindelse med nyindretning af skolebygningen vil ske en frilægning af kælder samt udnyttelse af tagetage.

I forbindelse med den nye ramme vil Buddingevej 52, der rummer et parcelhus, blive overført til naborammen 2.2.64, som også er et boligområde. Der vil ikke ske ændringer i rammebestemmelserne for den resterende ramme 2.2.30 for Engelsborgskolen/VUC Øresund eller for ramme 2.2.64.

Det er i forbindelse med planen vurderet, at der skal udarbejdes miljørapport for planerne. Følgende emner behandles i miljørapporten: Støj, Lys/skygge, Trafik og Arkitektur/kulturhistoriske værdier. Miljørapporten er indarbejdet i lokalplanforslaget.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at kommuneplantillæg 2/2013 for Buddingevej 50 sendes i offentlig høring parallelt med lokalplanforslag 251 for omsorgsboliger på Buddingevej 50.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Anbefales. Høring sker i juli/august, og borgermødet flyttes tilsvarende.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. Forslag til Kommuneplantillæg 2_2013

2. Lokalplan 251 for omsorgsboliger på Buddingevej 50

Sagsfremstilling

Der fremlægges det sagen vedlagte forslag til lokalplan 251 for omsorgsboliger på Buddingevej 50 (bilag). Sagen fremlægges parallelt med det tilhørende kommuneplantillæg 2/2013. I sommeren 2013 vedtog Kommunalbestyrelsen, at der skulle opføres 40 omsorgsboliger på arealet ved den tidligere statskole på Buddingevej 50. Det blev besluttet, at der kunne opføres nybyggeri på grunden på op til 1.000 m².

Ejendommen Buddingevej 50 er en del af kommuneplanramme 2.2.30 for Engelsborgskolen/VUC Øresund. Der udarbejdes et kommuneplantillæg 2/2013, fordi bebyggelsesprocenten og karakteren af området er anderledes end i resten af rammen. Der laves derfor en særskilt ramme for Buddingevej 50 med en bebyggelsesprocent på max 70 og med en præcisering af, at området også kan anvendes til boliger.

På baggrund af den sagen vedlagte "miljøscreening" (bilag) er det vurderet, at planen vil betyde en væsentlig ændring af det eksisterende miljø i området. Der er derfor udarbejdet den sagen vedlagte miljøvurdering med fokus på emnerne støj, lys/skygge, trafik og arkitektur/kulturhistoriske værdier (bilag).

Det er en forudsætning for den nye bebyggelse på grunden, at tidligere pedelbygning og cykelskur nedrives. Der er sendt en ansøgning om nedrivning af disse bygninger til Byplanudvalget, som den 6. november 2013 besluttede at afvente stillingtagen til nedrivning, indtil der foreligger en lokalplan for området.

Teknik- og Miljøudvalget har i december 2013 truffet beslutning om, at der bør være en ind- og udkørsel til både Buddingevej 50 og Bostedet Chr. X's Allé, ligesom et trafiknotat fra 2012 viser, at indkørslen bør forbedres med en venstresvingsbane. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om disse forhold samt bestemmelse om, at der skal plantes 4-5 nye træer langs fortovet, så det grønne udtryk bevares, idet der fjernes to beplantede sideheller på vejen.

Det er hensigten, at lokalplanen fra den 30. maj til den 8. august 2014 sendes i 10-ugers høring, jf. det sagen vedlagte dokument "Høringsområde" (bilag). Derudover høres de tilstødende grundejerforeninger, og lokalplanen annonceres via www.ltk.dk.

Endelig peger forvaltningen på, at der efter omstændighederne gennemføres et orienterende møde den 12. august 2014 kl. 1900 - 2100 på rådhuset for boligejere, lejere og andre brugere i nærområdet.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget ang. nedrivningsspørgsmålet.

Kommunalbestyrelsen vedrørende lokalplanforslaget og evt. orienteringsmøde i nærområdet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. tilladelse til nedrivning af pedelboligen og cykelskurene gives
2. lokalplanforslag 251 sendes i offentlig høring
3. der afholdes orienterende møde den 12. august 2014 for boligejere m.v. i nærområdet.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Ad 1

Tilladelse til nedrivning afventer høringsrunden.

Ad 2 og 3

Anbefales. Høring sker i juli/august, og borgermødet flyttes tilsvarende.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. lp 251 forslag
2. Miljø Screeningsskema
3. Miljøvurdering af Lokalplanforslag 251 for omsorgsboliger på Buddingevej 50
4. Høringsområde for lokalplan 251

3. Forhøring for Virumgårdsvej

Sagsfremstilling

Forhøringsmaterialet har været udsendt i offentlig høring i 4 uger fra d. 5. maj til 1. juni 2014 i henhold til Planlovens § 23 c. Der er indkommet 14 henvendelser (bilag). I det sagen vedlagte notat (bilag) er beskrevet de indkomne ideer og forslag samt forvaltningens kommentarer hertil og videre planlægning herom. Der har ikke været afholdt borgermøde i forbindelse med forhøringen. Indkomne indsigelser, ideer og forslag vedrører primært støj og trafik.

På baggrund heraf foreslår forvaltningen et kommuneplantillæg med følgende indhold:

Anvendelse: Erhvervsområde: industri/håndværk, kontor samt detailhandel med særlig pladskrævende varer. På de arealer der ligger i en afstand af mindre end 42 meter fra det mod øst naboliggende boligområde, Dahliahaven (boligområdet Dahliahaven defineres som: matr. 9nc, 9ne, 9nh, Virum By, Sorgenfri), begrænses anvendelsen til: Kontor, vej, parkering, beplantningsbælte. Der skal sikres et mindst 10 meter bredt beplantningsbælte mod det mod vest liggende boligområde, Sorgenfrivænget.
Max bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: 60. Øvrigt: Max. 2 etager. Max. byggehøjde: 10 m.

Baggrunden for de 42 meter ind til boligområdet mod øst er, at der derved sikres samme afstand mellem erhvervsbyggerier og beboelse som i områdets vestlige side mod Sorgenfrivænget. Her er der mindst 32 meter mellem boligejendommene og erhvervsjendommene, som sammenholdt med et krav i den gældende lokalplan om et 10 meter bredt beplantningsbælte giver i alt 42 meter. Afstanden medvirker således til at afdæmpe evt. støjende aktiviteter fra erhvervsjendommene i forhold til beboelsesejendommene.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Det forelægges, om den gældende kommuneplanramme 3.4.90 for Virumgårdsvej skal opretholdes eller ændres. Såfremt rammen ønskes ændret, foreslår forvaltningen, at

1. rammen udarbejdes med en anvendelse, max. bebyggelsesprocent, max. antal etager og max. byggehøjde som beskrevet
2. der udarbejdes lokalplan inden for rammerne af den nye kommuneplanramme.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Ad 1 og 2

Anbefales, idet der i f. m. udarbejdelse af lokalplanforslag sikres en hensigtsmæssig og sikker trafikafvikling i forhold til daginstitutionen, og idet maksimum-højde sættes til 9 m.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. Indsigelseskema og forvaltningens kommentarer - forhøring Virumgårdsvej
2. Indsigelser originale - forhøring Virumgårdsvej

4. Kommuneplantillæg 8/2013 for p-hus på Hollandsvej

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 255 for parkeringshus på Hollandsvej (bilag). I den forbindelse er det vurderet, at der ikke er tilstrækkelig høj bebyggelsesprocent til at imødekomme projektet i den eksisterende ramme for området: 2.1.94 Parallelvej. Derfor er der sideløbende udarbejdet kommuneplantillæg 8/2013 for parkeringshus på Hollandsvej af samme navn og med samme afgrænsning som den nuværende ramme 2.1.94 Parallelvej, hvor bebyggelsesprocenten er hævet til 140 %, således at det bliver muligt at etablere parkeringshuset.

Der er i forbindelse med Lokalplanforslaget og Kommuneplantillægget udarbejdet den sagen vedlagte miljøvurdering (bilag).

Forvaltningen peger på det grundlag på, at Kommuneplantillæg 8/2009 udsendes i offentlig høring i 10 uger henover sommerferien sideløbende med Lokalplanforslag 255 for parkeringshus på Hollandsvej.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forslag til kommuneplantillægget udsendes i offentlig høring.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Udsat med henblik på belysning af trafikforholdene.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. kommuneplantillaeg_82013_forslag

5. Lokalplan 255 for parkeringshus på Hollandsvej

Sagsfremstilling

Hermed fremlægges det sagen vedlagte Lokalplanforslag 255 for parkeringshus på Hollandsvej (bilag). Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejeren om at etablere et parkeringshus på ejendommen. Lokalplanens formål er at muliggøre etableringen af et parkeringshus indenfor lokalplan-området. Desuden fastlægger lokalplanen bestemmelser omkring bygningens placering og ydre fremtræden. Parkeringshuset kan rumme ca. 300 personbiler og forøger parkeringskapaciteten i området med omkring 250 pladser. Bygherre oplyser, at parkeringspladserne vil være tilgængelige for offentligheden udenfor kontortid.

Der er i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet et Kommuneplantillæg 8/2013, som hæver bebyggelsesprocenten til 140% inden for den pågældende ramme 2.1.94 Parallelvej.

I forbindelse med lokalplanforslaget er der udarbejdet den sagen vedlagte miljørapport (bilag), som belyser de konsekvenser, som et kommende byggeri på ejendommen vil have for de trafikale forhold og de ændringer, der vil være i bymiljøet i området. I vurderingen konkluderes, at lokalplanen i sig selv ikke medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Det vurderes endvidere, at parkeringshuset kan have en begrænset positiv indvirkning på den kommende trafiks afvikling i den forstand, at bilerne kan parkere lokalt i stedet for at søge parkeringspladser i de tilstødende villakvarterer.

Forvaltningen peger på den baggrund på, at lokalplanforslaget sendes i 10 ugers høring i området vist på det sagen vedlagte høringskort (bilag) henover sommerferien fra den 3/7-11/9 2014.

Endvidere peges på, at der i løbet af høringsperioden afholdes et orienterende borgermøde på Rådhuset medio-ultimo august 2014 i tidsrummet 19-21 med henblik på gennemgang af lokalplanen og med mulighed for derefter at kunne stille spørgsmål til planen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplanforslag 255 for parkeringshus på Hollandsvej udsendes i offentlig høring
2. Der afholdes orienterende møde på Rådhuset.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Udsat med henblik på belysning af trafikforholdene.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. Ip 255 - høringsområde
2. Lokalplanforslag_255 - udvalg
3. Billeder af kommende parkeringshus

6. Lyngby Hovedgade 63 - Fremtidig plangrundlag

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget et nyt forslag til bebyggelse af Lyngby Hovedgade 63. Bebyggelsesprocenten i det nye projekt ligger omkring 200%, og der bygges i op til 5 etager. Der er foregået drøftelser med naboer til ejendommen, og på den baggrund er der fremkommet ændringer til det forslåede.

Ejendommen foreslås inddelt i zoner, som tillader forskellige etageantal, jf. det sagen vedlagte materiale (bilag). Rampen til parkeringskælderen skal inddækkes for at mindske støjen, og der skal arbejdes hen mod, at en del af de grønne område gøres offentligt tilgængeligt, og at bebyggelsens afslutning mod nord får et hensigtsmæssigt udseende evt. som en begrønnet flade. Bebyggelsen kan indeholde detailhandel, evt. dagligvarehandel i stueetagen, og det øvrige byggeri skal være en kombination af familie- og almene ungdoms/studieboliger. Der kan inden for området være en bebyggelsesprocent på højst 200%.

Det kan overvejes, om en evt. udnyttelse af 1. sal til liberale erhverv/centerformål i øvrigt skal muliggøres, jf. mønstret på Lyngby Hovedgade i øvrigt.

Forvaltningen peger på, at der arbejdes videre ud fra dette grundlag med henblik på at igangsætte en planproces, som muliggør et nyt byggeri på ejendommen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der arbejdes videre med det fremlagte plangrundlag, og
2. der tages stilling til, om der på nuværende tidspunkt tillige kan arbejdes ud fra en forudsætning om evt. anvendelse af 1. sal liberale erhverv/centerformål.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Ad 1

Godkendt, idet bebyggelsesprocenten sættes til højst 190.

Ad 2

Godkendt at give mulighed for liberale erhverv/centerformål.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. bilag 1 - skitse af etage antal

7. Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Sorgenfrigårds villakvarter

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med Bygningskultur Foreningen gennemgået alle de bevaringsværdige bygninger i kategori 3 og 4, som er beliggende i Sorgenfrigårds Villakvarter, jf. det sagen vedlagte skemamateriale af 13. september 2013 (bilag).

Den fælles gennemgang udspringer af samarbejdsaftale af 7. september 2010, som har til formål 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 de fremtidige lokalplaner. Dette indebærer, at der for disse bygninger gælder et nedrivningsforbud, at der skal søges om alle ydre ændringer, og at bygningerne ikke er omfattet af de almindelige energibestemmelser i bygningsreglementet.

Der er blevet vurderet ca. 118 bygninger, hvoraf de 27 er med bevaringsværdi 3. Forvaltningen peger på den baggrund på, at 10 bygninger med bevaringsværdi 3 nedjusteres til værdi 4, 2 bygninger opjusteres til værdi 2, og at 22 bygninger opjusteres til værdi 3.

Bygningskultur Foreningen finder at også ejendommen Caroline Amalievej 104 fra 1930 bør udpeges som bevaringsværdigt. Huset er et rødpuddset længehus med nyklassicistiske træk. Huset er ikke blevet løbende vedligeholdt, men er trods heraf ikke i ringe stand. Foreningen finder, at *"Den nedtonede klassicisme holdt sig meget længe i Lyngby-Taarbæk Kommune. Dette ret pæne hus føjer sig ind i kvarteret - ikke som Baumanns, men fordi det er bygget på tærsklen til funktionalismen har det bibeholdt symmetrien, gesimsen og vinduernes udformning. Huset er pænt, sobert og karakteristisk for dansk byggetradition"*. Foreningen har det dog ikke som et kardinalpunkt, at huset udpeges som bevaringsværdigt.

Forvaltningens begrundelse for ikke at udpege huset er imidlertid, at der er en uoverensstemmelse mellem husets forholdsvis unge alder og dens arkitektur, som virker ældre.

Derudover finder foreningen, at ejendommen Borrekraattet 7 fra 1939 også bør udpeges som bevaringsværdigt. Huset er arkitekt Viggo Møller-Jensens eget hus og har et særligt udtryk med forskudte linjer og et italiensk-inspireret tagudhæng med synlige spærender, og ligger placeret mod skrænten mod Mølleådal. Huset fremstår en smule slidt og opleves primært bedst fra havesiden. Foreningen finder, at *"Viggo Møller-Jensen regnes for en af funktionalismens fineste arkitekter, der bl.a. videreførte traditionen fra Nyrop. Han var professor på Arkitektskolen fra 1955-77, og dekan samme sted. Han var i det hele taget centralt placeret inden for dansk bygningskultur, hvilket også afspejles i litteraturen. I sit eget hus afprøver han en inddeling af bygningen med varierende højder. Dette videreførte han i de to rækkehusbebyggelser, der altid er blevet fremhævede for deres fine kvaliteter, nemlig Atelierhusene i Emdrup, der opførtes under krigen og i Ermelundshusene. Hans placering i dansk arkitektur er af en sådan karakter, at det må være vigtigt at sikre hans eget hus ved i hvert fald at placere det som bevaringsværdigt i 3. kategori."*

Forvaltningen finder imidlertid ikke, at huset rummer tiltrækkelig med arkitektonisk eller

kulturhistorisk værdi til en udpegning.

Endelig bemærkes, at ejendommen Fuglevadsvej 49 er plejehjemmet "Lykkens Gave", som består af en ældre del fra 1903 (mod syd) og en nyere fløj mod nord fra 1944. Den nye fløj er enkel i sit udtryk; desværre er der dog tilføjet et arkitektonisk skæmmende indgangsparti mellem de to bygninger. Den nordlige bygning, tilbygget i 1944, fremstår med sin dimensionering af bygningskroppen som noget plump og ikke i samme arkitektoniske niveau, som den ældre del. Tilbygningen fremstår tillige med klassicistiske stilelementer, der allerede på opførelstidspunktet var udenfor sin samtid. Uagtet foreningens bemærkning om, at *"Der er en fin korrespondance i mellem den ældre del og den nye, hvor man ikke har undladt stilelementer, men på et mere dæmpet plan, der passer ind i omgivelserne."* pegerforvaltningen peger således på, at alene den sydlige og ældste del bør udpeges som bevaringsværdig. Efter vedtagelsen af bevaringsværdierne vil disse 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.

Udpegningen vil blive sendt i offentlig høring i forbindelse med lokalplanhøring efter Planlovens bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Bygninger, som udpeges som bevaringsværdige, 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. Denne revurdering af bevaringsværdier betyder en væsentligt reduktion i antallet af bevaringsværdige bygninger i forhold til kommunens tidligere bevaringspolitik, hvor alle bygninger med bevaringsværdi 1 - 4 blev betragtet som bevaringsværdige.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at skemamaterialet af 13. september 2013 anvendes som grundlag for en ændring af bevaringsværdierne og fremtidig lokalplanlægning, idet Caroline Amalievej 104, Borrekraattet 7 og den nordligste del af "Lykkens Gave" ikke udpeges som bevaringsværdige.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Godkendt.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. Skema over bevaringsværdige bygninger i Sorgenfrigaards kvarteret
2. Caroline Amalievej 104
3. Borrekraattet 7
4. Fuglevadsvej 49, den nordlige bygning

8. Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Ulrikkenborg bydel, sydligt

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med Bygningskultur Foreningen gennemgået alle de bevaringsværdige bygninger i kategori 3 og 4, som er beliggende i den sydlige del af Ulrikkenborg bydel, jf. det sagen vedlagte skemamateriale af 24. marts 2014.

Den fælles gennemgang udspringer af samarbejdsaftale af 7. september 2010, som har til formål 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 de fremtidige lokalplaner. Dette indebærer, at der for disse bygninger gælder et nedrivningsforbud, at der skal søges om alle ydre ændringer, og at bygningerne ikke er omfattet af de almindelige energibestemmelser i bygningsreglementet.

Der er vurderet ca. 98 bygninger, hvoraf 14 er med bevaringsværdi 3. Bevaringsværdierne i dette lokalområde har forekommet forholdsmæssigt høje sammenlignet med andre områder i kommunen, selvom boligmassen her er af en mere middel kvalitet rent arkitektonisk. Forvaltningen peger på, at 8 af disse bygninger nedjusteres til bevaringsværdi 4, og at 6 bygninger med bevaringsværdi 4 opgraderes til bevaringsværdi 3.

Bygningskultur Foreningen ønsker imidlertid, at yderligere 3 bygninger med bevaringsværdi 4 opgraderes til bevaringsværdi 3:

Foreningen finder, at ejendommen Lyngby Rosenvænge 9 (fra 1963) har en stærk planløsning og er et eksempel på et modernistisk byggeri, der udnytter grunden optimalt.

Forvaltningen deler opfattelsen af, at huset har en fin og funktionel planløsning; imidlertid kan ejendommen næsten ikke ses fra vej og er heller ikke udpræget karakteristisk for vejens bebyggelse; den miljømæssige værdi er således lav, og en opgradering vil ikke være til hinder for, at ejer kan ændre husets planløsning.

Endvidere finder foreningen, at ejendommen Nybrovej 185 (1931) er et fint eksemplar af flere af den slags huse langs Nybrovej.

Forvaltningen finder dog omvendt, at huset er romantiseret i forhold til dens opførelsestid. Bebyggelsen langs Nybrovej er generelt ganske broget, og Forvaltningen mener derfor ikke, at huset indgår som en del af flere af disse bygningstyper.

Foreningen finder tillige, at ejendommen Stengårds Allé 23A (1957) er et præcist og letlæseligt hus, hvor garagen er godt indarbejdet til hovedhuset. Derudover er bygningens placering i sin sammenhæng med de bagved liggende, nyere huse, som ligger i forlængelse heraf.

Forvaltningen vurderer imidlertid, at huset tydeligvis er tegnet specielt til ejers brug, men derudover er et ganske enkelt hus, som ikke rummer ekstraordinære modernistiske træk, der ikke kan findes andre steder i kommunen.

(Derudover ønsker Bygningskultur Foreningen 3 bygninger med bevaringsværdi 5 opgraderet til bevaringsværdi 3. Der peges fra foreningens side på, at ejendommen på, at Lyngby Rosenvænge 2 (1926) som et hjørnehus har en markant og god placering i området, hvorved det er med til at give kvarteret en særlig karakter. Endvidere fremhæves, at ejendommen Lyngby Rosenvænge 13 (1927) er tidstypisk som et gedigent murstenshus med en oprindelig karakter og et markant udtryk. Endelig peges på, at ejendommen Nybrovej 136 (1922) er et enkelt og harmonisk hus, der giver området karakter.

Forvaltningen bemærker imidlertid i den forbindelse, at samarbejdsaftalen om genregistrering alene omfatter bygninger med bevaringsværdi 1 - 4. Såfremt der skal ske en genregistrering af bevaringsværdierne 5 - 9, må dette ske samlet for hele kommunen, så der er sikkerhed for, at alle bygninger vurderes. Derfor bør bygninger, som i dag kun har bevaringsværdi 5-9, ikke genregistreres i den sammenhæng.)

Efter vedtagelsen af bevaringsværdierne vil disse blive rettet i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, og bevaringsværdierne vil sammen med bemærkningerne i skemamaterialet blive benyttet som grundlag for den fremtidige lokalplanlægning og den daglige byggesagsbehandling. Udpegningen vil blive sendt i offentlig høring i forbindelse med lokalplanhøring efter Planlovens bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Bygninger, som udpeges som bevaringsværdige, 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. Denne revurdering af bevaringsværdier betyder en væsentligt reduktion i antallet af bevaringsværdige bygninger i forhold til kommunens tidligere bevaringspolitik, hvor alle bygninger med bevaringsværdi 1 - 4 blev betragtet som bevaringsværdige.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at skemamaterialet 24. marts 2014 med forvaltningens forslag anvendes som grundlag for en ændring af bevaringsværdierne og fremtidig lokalplanlægning m.v.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Godkendt.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. Skema over bevaringsværdige bygninger i Ulrikkenborg Syd
2. Lyngby Rosenvænge 9
3. Lyngby Rosenvænge 9 - tegninger
4. Nybrovej 185
5. Stengårds Allé 23A
6. Lyngby Rosenvænge 2
7. Lyngby Rosenvænge 13
8. Nybrovej 136

9. Forhøring - for de stationsnære områder omkring Sorgenfri S-station/fornyset høring

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. juni 2013 at gennemføre en forhøring om den fremtidige udvikling i Sorgenfri Stationsområde og indkalde idéer og forslag på baggrund af et debatmateriale med en helhedsplan for Sorgenfri Stationsområde. Høringsperioden var fra 1. august til 31. august 2013 med et offentligt møde om projektet den 13. august 2013.

I forbindelse med høringen indkom 46 henvendelser, der berører en række forskellige emner og med varierede spørgsmål. Endvidere fremkom en række indsigelser til projekterne i Sorgenfri i forbindelse med høringen om Kommuneplan 2013. Sammenfattende fremstår følgende hovedsynspunkter som gennemgående henvendelserne:

1. Den foreslåede bebyggelse er for tæt og for høj, hvilket synspunkt især knytter sig til Nordtorvet.
2. Den foreslåede trafikløsning på Hummeltoftevej får trafikken til at bryde sammen
3. Den forøgede trafik på I. H. Mundts Vej vil være til stor gene for vejens beboerne og brugerne af institutionerne
4. Der er ikke behov for flere butikker i Sorgenfri og slet ikke et varehus.

Sagen blev behandlet af Byplanudvalget den 19. februar og af Teknik- og Miljøudvalget den 11. marts 2014.

Forvaltningen havde i den forbindelse fremlagt et udkast til fremtidigt plangrundlag for Sorgenfri Stationsområde, jf. det sagen vedlagte notat af 10. maj 2014 (bilag).

Byplanudvalget tog ikke stilling til forvaltningens udkast, men besluttede at igangsætte forarbejdet med VVM og samtidig afholde fornyet borgerhøring, inden lokalplanarbejdet sættes i gang.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede, at både løsning 1 og 2 for krydset Hummeltoftevej - Grønnevej/I.H. Mundts Vej skal undersøges ligeværdigt, og at muligheden for at etablere ramper til Omfartsvejen ved Skovbrynet skal undersøges.

Der er afholdt en fornyet borgerhøring fra 19. marts til 28. april 2014 med et offentligt debatmøde den 23. april 2014. Efterfølgende er der indkommet 36 henvendelser, jf. det sagen vedlagte notat af 11. maj 2014 (bilag), som indeholder et resume af de fremsendte indsigelser m.v. Forvaltningen har ikke nærmere kommenteret henvendelserne, da indholdet i hovedtræk synes at være det samme som i forbindelse med forhøringen i 2013.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår de trafiktekniske spørgsmål. Byplanudvalget for så vidt angår de planmæssige spørgsmål.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplaner på baggrund af forvaltningens udkast til fremtidigt plangrundlag for Sorgenfri Stationsområde.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

C foreslog, at bygning mod Hummeltoftevej reduceres til 3 etager, og at bygning mod banen reduceres til 4 etager.

For stemte 3 ©. Imod stemte 4.

Herefter godkendt, at forvaltningens forslag lægges til grund for den videre planlægning med følgende ændringer:

Placering af nyt supermarked på Sydtorvet forudsætter, at det i dialog med beboerne på I.H. Mundts Vej peges på alternative trafikløsninger, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen, inden lokalplanprocessen for Sydtorvet igangsættes. Dette arbejde skal også belyse spørgsmålet om varelevering samt sikre at bebyggelsen skal levne plads til cykelsti langs banens sydvestside.

Trafikken på Hummeltoftevej belyses m.h.p. at sikre en sikker og hensigtsmæssig trafikafvikling.

Muligheden for at bygge 8 etager på Nordtorvet reduceres til 6 etager.

Muligheden for at bygge 8 etager reduceres til 6 etager på Polititorvet.

Endvidere reduceres maksimum-højden langs Grønnevej til 2 ½ etage, og bygning langs Hummeltoftevej ("Nordtorvet") reduceres til maksimum 3 etager mod vest stigende til 5 etager mod øst.

Endelig reduceres maksimum højde langs banen til 4 etager længst mod nord og 6 mod Hummeltoftevej.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. Opsummerende referat - borgermøde den 23.4.2014 med bilag
2. Forvaltningens forslag - plangrundlag for Sorgenfri Stationsområde
3. Notat om ehandel
4. Notat om Lyngby Omfartsvej
5. Indsigernotat - forhøring og fornyet høring

10. Forhøring - Kommuneplantillæg om øget detailhandel i Sorgenfri stationscenter

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. marts 2014 at gennemføre en forhøring om at øge det maksimale detailhandelsareal i Sorgenfri stationscenter til 12.000 m². Forhøringen var samordnet med indkaldelse af ideer og forslag til VVM-redegørelsens indhold. Høringsperioden var fra 2. april til 28. april 2014.

Der er indkommet i alt 9 henvendelser, der vedrører forslaget om at øge det maksimale detailhandelsareal i Sorgenfri stationscenter. Indsigelserne er nærmere gennemgået i det sagen vedlagte notat: "Ideer og forslag til forhøring om forøgelse af detailhandelsrammen i Sorgenfri stationscenter " (bilag).

Hovedsynspunktet i 7 af henvendelserne er, at de nuværende dagligvarebutikker dækker brugernes behov; der peges i den forbindelse også på, at en ombygning og modernisering af de eksisterende forhold. I 2 henvendelser stilles der spørgsmål om, hvorvidt det er økonomisk rentabelt at bygge flere butikker sammenholdt med en stigende internethandel. En indsiger peger på, at brugernes behov vil være opfyldt ikke mindst i betragtning af planer om et etablere to nye dagligvarebutikker i Virum. En anden indsiger peger på, at det lokale handelsliv i Sorgenfri ikke bør ødelægges ved at skabe endnu et center med de samme kædebutikker, som findes alle andre steder. I én henvendelse foreslås det, at en udvidelse af detailhandelsarealet kun skal forgå på den tidligere politigrund, da en samling af butikker tæt på omfartsvejen vil give den bedste mulighed for at afvikle trafikken på en hensigtsmæssig måde.

Baggrunden for forslaget om at øge detailhandelsrammen i Sorgenfri tager udgangspunkt i kommunalbestyrelsens ønske om at fastholde en lokal forsyning med dagligvarer. Det følger af "Strategi for detailhandlen i Lyngby-Taarbæk Kommune" fra 2013, at de vigtigste centre, udover hovedcentret Kgs. Lyngby, er Virum, Sorgenfri og Lyngbygårdsvej, da disse spiller en væsentlig rolle i forsyningen med dagligvarer og tillige rummer udvalgsvarebutikker af mere lokal karakter. Detailhandelsrammen blev fastsat til 9.000 m².

ICP's detailhandelsundersøgelse fra maj 2013 viser, at dagligvareomsætningen i Virum og Sorgenfri bydele i øvrigt forventes at falde med 24 % ved et 0-alternativ. 0-alternativet er, hvor der ikke etableres yderligere detailhandel i hverken Sorgenfri bymidte eller Virum bymidte.

Den foreslåede udbygning af detailhandelsarealet omfatter primært et varehus og en discountbutik. ICP konkluderer i rapport fra maj 2013, at sådan udbygning vil være medvirkende til at understøtte, at Sorgenfri stationscenter også i fremtiden være et af de vigtigste dagligvarecentre i Lyngby-Taarbæk. En udvidelse af Sorgenfri og Virum Stationscenter vil betyde væsentlig bedre indkøbsforhold for borgerne i den nordlige del af Lyngby-Taarbæk kommune, men vil ligeledes få konsekvenser for de eksisterende dagligvarebutikker i området (overvejende de enkeltliggende butikker).

Af den samlede foreslåede udbygning detailhandelsareal på 12.000 m² udgør arealerne til 4 større dagligvarebutikker størstedelen; i alt ca. 7.100 m². For at understøtte centerstrukturen suppleres de store dagligvarebutikker med mindre dagligvarebutikker, som f.eks.

bagerivirksomhed og lignende, samt med udvalgsvarebutikker, café, restaurant og andre publikumsrelaterede funktioner mod Hummeltoftevej og de nye pladسدannelser.

På baggrund af rejst spørgsmålsteg ved ICP's vurdering af den fremtidige udvikling i internethandlen har ICP på anmodning af forvaltningen udarbejdet det sagen vedlagte notat "Betydning af e-handel i Lyngby-Taarbæk kommune, april 2014" (bilag). Det fremgår heraf, at ICP i forbindelse med tidligere analyser har forudsat, at e-handel med dagligvarer ville udgøre 2 % af det samlede forbrug i 2020. Efterfølgende har udviklingen med e-handel vist, at e-handel allerede i dag udgør 1-2 % af det samlede forbrug, og forventes at stige yderligere i fremtiden. Det vurderes, at e-handel med dagligvarer i 2013 udgjorde 1-2 % af det samlede dagligvareforbrug, medens e-handel med udvalgsvarer i 2013 udgjorde 14-16 % af det samlede udvalgsvareforbrug i Danmark .

ICP vurderer, at det ikke kan udelukkes, at e-handel med dagligvarer i 2020 kan udgøre størrelsesordenen 8 % af det samlede dagligvareforbrug, såfremt de større aktører på dagligvareområdet vælger at træde ind på markedet. Dette modsvares til dels af, at dagligvareforbruget forventes at stige ca. 10 % til knap 1,9 mia. kr. til 2020 på baggrund af den seneste befolkningsprognose fra Lyngby-Taarbæk kommune. Uanset en noget højere andel af e-handel vil det fortsat være langt hovedparten af dagligvareforbruget, der bliver dækket ved køb i fysiske butikker. Hvis 8 % af dagligvareforbruget bliver dækket ved e-handel i Lyngby-Taarbæk Kommune, vil den fysiske dagligvarehandel fortsat udgøre 1.733 mio. kr. af forbruget i kommunen.

ICP konkluderer, at uanset en sådan højere andel af e-handel vil det fortsat være langt hovedparten af dagligvareforbruget, der bliver dækket ved køb i fysiske butikker. ICP vurderer, at de lokale udbudspunkter, der forstår at optimere og tilpasse butiksudbuddet, så de fortsat fremstår som attraktive for forbrugerne, trods en øget konkurrence både fra e-handel og fra større udbudspunkter vil kunne fastholde markedsandel og give de lokale borgere bedre indkøbsforhold.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at den maksimale detailhandelsramme for Sorgenfri stationscenter fastsættes til 12.000 m² bruttoetageareal.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Godkendt.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. Indsigernotat - idéer og forslag Forhøring detailhandelsareal Sorgenfri stationscenter
2. ICP notat e-handel april 2014
3. Indkomne indsigelser forhøring VVM og detailhandel (kun eDagsorden)

11. Forhøring - VVM-redegørelse for anlægsprojekter i Sorgenfri stationscenter

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. marts 2014 at gennemføre en forhøring med indkaldelse af ideer og forslag til indholdet af en VVM-redegørelse for Sorgenfri stationscenter. Det blev samtidig besluttet, at forhøringen skulle samordnes med indkaldelse af idéer og forslag til en forøgelse af det maksimale detailhandelsareal i Sorgenfri stationscenter. Høringsperioden var fra 2. april til 28. april 2014.

Der er udarbejdet den sagen vedlagte foreløbige "scoping"-rapport af april 2014, der dels afgrænser projekt- og planområdet, dels fastlægger VVM-redegørelsens indhold og emner og miljøundersøgelseernes omfang (bilag).

Der er i alt indkommet 12 henvendelser, der vedrører VVM-undersøgelsen og miljøvurderingen. Indsigelserne er nærmere gennemgået i det sagen vedlagte notat: "Ideer og forslag til forhøring om indholdet af VVM-redegørelse for Sorgenfri stationscenter (bilag).

Forslagene til hvad, der skal undersøges i VVM-redegørelsen, kan skitseres i følgende hovedpunkter:

- Øget trafik i området
- Trafikstøj, herunder støj fra varelevering
- Luftforurening, herunder fra øget trafik, parkeringskældre og erhverv
- Lydreflektioner og lysreflektioner fra høje bygninger, og lysgener fra erhverv
- Skyggeforhold
- Trafiksikkerhed, herunder især på I.H. Mundts Vej pga. børneinstitutioner
- Visualiseringer, påvirkning af omgivelserne: Sorgenfri Kirke, Lyngby Åmose, Lyngby Sø, lejligheder i Breidablik og omlægning af kirkestien
- Alternativ, hvor der ikke etableres ny dagligvarebutik på sydtorvet.

På borgermøde om plangrundlaget for Sorgenfri stationscenter den 23. april 2014 blev der desuden stillet forslag om, at vindforhold omkring høje bygninger skal undersøges.

Det er fastsat, at nybyggeriets påvirkning af byens profil skal undersøges. Såfremt der vil være en påvirkning set fra Lyngby Sø, kan byggeriet muligvis også ses fra Bagsværd Sø, hvilket i givet fald bør undersøges.

VVM-undersøgelsen skal blandt andet indeholde alternativer. I den foreløbige "scoping"-rapport foreslås følgende alternativer undersøgt:

- 0-alternativet, hvor der ikke sker en udbygning i området
- Det maksimale detailhandelsareal i området fastholdes på 9.000 m²
- To forskellige udformninger af krydset Hummeltoftevej, I. H. Mundts Vej/ Grønnevej
- Etablering af nordvendte ramper fra fra Hummeltoftevej til motorvejen og en nedklassificering af motorvejen til 70 km/t nord for Hummeltoftevej.

I 2 henvendelser foreslås endvidere følgende alternativer undersøgt:

- En reduktion af bygningshøjder og volumen samt at der ikke etableres ny bebyggelse på Sydtorvet
- Et alternativt skitseforslag, hvor bl.a. bygningen med Netto rykkes 20 m mod syd.

Forvaltningen peger på, at begge disse temaer behandles sammen med øvrige indkomne indsigelser og bemærkninger til en fornyet høring om plangrundlaget.

Forvaltningen peger derfor på, at følgende forslag fra borgerne medtages i VVM-undersøgelsen:

- Trafiksikkerhed på I. H. Mundts Vej - behandles som et specifikt punkt under afsnit vedr. trafik og parkering henset til de mange "bløde" trafikanter, der færdes på vejen
- Udarbejdelse af visualisering, hvor nybyggeri ses fra Breidablik i stueplan og 1. sal. Behandles som et specifikt punkt under afsnit vedr. skyggeforhold og indblik
- Støjrefleksion fra høje bygninger; behandles under afsnit vedr. støj fra trafik og virksomhed
- Luftforurening fra parkeringskældre; behandles under afsnit vedr. forurening, luft, vand, jord og bygninger
- Vindforhold omkring høje bygninger - undersøges nærmere.

VVM-processen har to offentlighedsfaser, hvor af den første nu er gennemført i form af fastlæggelse af forslag til VVM-redegørelse, herunder behandling af høringssvar. Næste offentlighedsfase omfatter en offentliggørelse af VVM-redegørelsen i minimum 8 uger. Offentliggørelsen planlægges at ville ske parallelt med offentliggørelse af lokalplaner og kommuneplantillæg for Sorgenfri stationscenter

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at emnerne i scoping-rapport for VVM og miljøvurdering af udbygning af Sorgenfri stationscenter anvendes grundlag for at udarbejde VVM-redegørelse med følgende tilføjelser:

- Trafiksikkerheden på I. H. Mundts Vej behandles særskilt under afsnit om trafik og parkering
- Der udarbejdes visualisering, hvor nybyggeri ses fra Breidablik i stueplan og 1. sal
- Støjrefleksion fra høje bygninger undersøges nærmere
- Luftforurening fra parkeringskældre undersøges særskilt under afsnit vedr. forurening, luft, vand, jord og bygninger
- Vindforhold omkring høje bygninger undersøges nærmere.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Godkendt.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. Foreløbig scoping-rapport for VVM og Miljøvurdering af udbygning af Sorgenfri stationscenter
2. Indsigernotat - idéer og forslag Forhøring VVM - Sorgenfri stationscenter

3. Dokumentation indkomne indsigelser forhøring VVM og detailhandel (kun eDagsorden)

12. Forhøring for Dyrehavegårds jorder og tracéet langs Helsingørmotorvejen, politisk sag

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. marts 2014 at gennemføre en forhøring og indkaldelse af idéer og forslag til Dyrehavegårds Jorder og tracéet langs Helsingørmotorvejen.

Høringsperioden var fra den 10. april til den 15. maj 2014 med et offentligt debatmøde den 7. maj 2014, jf. det sagen vedlagte materiale vedr. mødet (bilag).

Insigelser, idéer og forslag

I forbindelse med høringen er der indkommet 29 henvendelser, der berører mange og varierede spørgsmål. For en nærmere gennemgang af indsigelserne henvises til det sagen vedlagte notat: "Indsigelser og bemærkninger til Dyrehavegårds Jorder og tracéet langs Helsingørmotorvejen 2. juni 2014" (bilag).

Følgende hovedsynspunkter er gennemgående i henvendelserne:

- Arealerne i tracéet langs vestsiden af motorvejen kan udlægges til bebyggelse med relation til erhverv, kollegier og undervisning.
- Bygningshøjder i arealerne i tracéet kan være som DTUs bebyggelse.
- Arealerne i et bælte langs østsiden af motorvejen kan udlægges til bebyggelse med anvendelserne erhverv, beboelse og undervisning.
- Bygningshøjder i bæltet langs østsiden af motorvejen kan være 2-3 etager.
- Nye bebyggelser skal have et grønt præg.
- Dyrehavegårds Jorder bør bevares som marker.
- Udsigten fra Hjortekærvej bør bevares.
- Dyrehavegårds Jorder bør udvikles som rekreative arealer. Der foreslås mange forskellige muligheder såsom sport, legemuligheder, beplantning, hestehold, vådområder, mm.
- Der kunne placeres et ridehus til indendørs ridning.
- Der kunne placeres ældreboliger.
- Støjproblematikken bør indgå i den fremtidige planlægning.
- Der ønskes en samlet trafikløsning, som også forbedrer eksisterende trafikale forhold i området.
- Der spørges til, om der er behov for mere areal til erhvervsudvikling i kommunen.

Trafik

Forvaltningen har igangsat analyse og vurdering ift. trafik og infrastruktur for de fremtidige udviklingsområder, i samarbejde med privat trafikrådgiver. Der er igangsat dialog med Vejdirektoratet ift. motorvejen (Statens vej). Parkering skal som udgangspunkt ske iht. kommuneplanens retningslinjer. Der vil evt. kunne ske mindskelse, såfremt der planlægges for anvendelser, der kan dobbeltudnytte p-arealerne.

Landskab

Forvaltningen har på baggrund af tidligere indhentede landskabsanalyser igangsat en analyse og vurdering, som vil pege på hvilke landskabstræk der bør indgå i den fremtidige planlægning og hvilke nye rekreative elementer der kunne indpasses i området.

Plangrundlag

På baggrund af borgernes idéer og forslag samt en planfaglig vurdering peger forvaltningen på følgende grundlag for at udarbejde en helhedsplan, som basis for efterfølgende kommuneplanlægning:

a) Arealerne i tracéet langs vestsiden af motorvejen udlægges til bebyggelse med anvendelserne erhverv (videnserhverv, testfaciliteter), offentlig institutioner (undervisning), boliger (kollegie) og detailhandel (mindre, ift. lokalområdets behov). Bebyggelsens omfang svarer til DTU's byggemuligheder, dvs. bebyggelse i 3-5 etager med mulighed for punktvis "centre" med bebyggelse op til 7 etager, svarende til DTU's muligheder i netværkscentrene. Bebyggelsesprocenten vil være ca. 180-250.

b) Arealerne i et bælte langs østsiden af motorvejen udlægges til bebyggelse med anvendelserne erhverv (videnserhverv, testfaciliteter), offentlige institutioner (undervisning), boliger og detailhandel (mindre, ift. lokalområdets behov). Bebyggelsens omfang varierer fra 2-4 etager med mulighed for punktvis bebyggelse op til 5 etager. Bebyggelsens højder trapper ned mod syd af hensyn til de lave villaområder Trongårdsparken og Hvidegårdsparken. Bebyggelsesprocenten vil være ca. 100-130.

c) Arealerne mod øst udlægges som en blanding af åbne arealer, regnvandsopsamling/klimatilpasning samt rekreative anvendelser. Der tages særligt hensyn til områdets karakteristiske landskabskig samt beplantning som overgang mellem bebyggelse og rekreativt/åbent areal. I forhold til de rekreative anvendelser, vil karakter og muligheder blive undersøgt.

d) Man lægger sig endnu ikke fast på en præcis grænse mellem bebyggelse og åbent/rekreativt areal, idet denne overgang kan afhænge af fremtidige analyser og behov samt af en helhedsplan. Der sikres en grøn adskillelse mellem områderne med hensigtsmæssig beplantning.

e) De trafikale/infrastrukturelle spørgsmål (vej/bro/tunnel/motorvejsafkørsel) holdes åbne indtil Trafikanalysens anbefalinger kan overvejes/medtages. I analysen ses også på eksisterende trafikale problemstillinger på bl.a. Klampenborgvej, ligesom forhold for gående/cyklister skal belyses.

f) Det anbefales, at man ikke går videre med placering af detailhandel for større/meget trafikskabende, pladskrævende varegrupper i forhøringsområdet (jvf. ansøgning fra Bauhaus), fordi denne type detailhandel ikke understøtter Vidensbyen.

g) I forbindelse med planlægningen af nye udviklingsområder bør der være særlig fokus på beplantning/grønne rum, byrum/uderum mellem bebyggelserne, samt arkitektur af høj kvalitet.

h) I forhold til placering af bebyggelser bør støj, vind- og læforhold også vægtes højt.

Proces

Forvaltningen udarbejder oplæg til kommuneplantillæg for området, bl.a. baseret på idéer og forslag fra borgermødet og fra forhøringsprocessen. Dette forelægges politisk i august/september 2014, jf. nedenstående tidsplan.

Kommunalbestyrelsen har i forhøringsmaterialet lagt vægt på, at evt. fremtidigt byggeri på området skal leve op til høje arkitektoniske kvaliteter og derfor vil der i forbindelse med kommuneplanhøringen også blive udarbejdet oplæg til principper for kvalitetsvurdering, som kan danne grundlag for senere udbud og salg af relevante arealer til bl.a. erhvervs- og boligformål.

| | | | |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------------|--|
| Forhøring | 11-06 | BY | Samlet oversigt over høringssvar og forvaltningens bemærkninger hertil samt oplæg til rammerne for det videre arbejde med helhedsplanen. |
| | 26-06 | KMB | |
| Kommuneplan-tillæg | 10-09 | BY | Forslag til kommuneplantillæg. |
| | 25-09 | KMB | |
| Kommuneplan-høring og beslutning | oktober - november | Kommuneplanhøring (8 uger). | |
| | december - januar | BY | Oplæg om ændringer til kommuneplan, herunder indsigelser og forslag til udbudsmateriale for relevante arealer. |
| | december - januar | KMB | |

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der på baggrund af punkterne a-h drøftes og tages stilling til

1. Vest for motorvejen, anvendelsesbestemmelser, evt. zonerings
2. Vest for motorvejen, bebyggelseshøjder, evt. zonerings
3. Vest for motorvejen, omtrentlige bebyggelsesprocenter, evt. zonerings
4. Øst for motorvejen, områdefgrænsning (overgang mellem bebyggelse og åbne/rekreative arealer)
5. Øst for motorvejen, anvendelsesbestemmelser, evt. zonerings
6. Øst for motorvejen, bebyggelseshøjder, evt. zonerings
7. Øst for motorvejen, omtrentlige bebyggelsesprocenter, evt. zonerings.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Ad 1

Anbefalet i overensstemmelse med forvaltningens forslag, dog således, at der også gives mulighed for konference- og hoteldrift.

Ad 2

V foreslog, at det muliggøres byggeri på indtil 5 – 6 etager.

For forslaget stemte 1 (V). Imod stemte 6.

Herefter anbefalet, at bebyggelsen udlægges med varierende antal etager (3 – 4 etager).

Ad 3

Anbefalet en bebyggelsesprocent på maksimum 225, jf. forvaltningens forslag.

Ad 4

Anbefalet, at områdefgrænse jf. sagen tilført bilag DHJ 1 (byggefelt 1). Areal øst herfor udlægges til rekreativt areal, herunder LAR og f.eks. ridehal.

I byggefelt 2 undersøges muligheden for udlæg til erhverv og boliger m.v. i form af tæt/lavt byggeri.

Ad 5

Anbefalet i overensstemmelse med forvaltningens forslag, jf. dog indstilling 4.

Ad 6

Anbefalet, at bebyggelsen udlægges med varierende antal etager (2 mod øst – 4 mod vest med mulighed for etablering af teknikhuse på tagkonstruktion) dog med mulighed for 1 bygning mod vest i 5 etager skærmet med beplantning.

Ad 7

Anbefalet, at der maksimalt etableres 75.000 kvm ekskl. kælderareal. Etageareal inden for byggefelt 1, idet stueetagerens bebyggede areal ("fodaftryk") ikke må overstige 40.000 kvm.

M.h.t. byggefelt 2 tages stilling til kvm.-anvendelsen i f. m. planprocessen.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. Referat - borgermøde den 7. maj 2014 forhøring Dyrehavegårds jorder
2. Oversigt over indsigelser og bemærkninger til Dyrehavegårds Jorder og tracéet langs Helsingørmotorvejen 2. juni 2014
3. Indsigelser Dyrehavegård forhøring
4. dyrehavegård politisk ide juni2014

13. Planproces for DTU's arealer mellem Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen

Sagsfremstilling

I den sagen vedlagte skr. af 6. marts 2014 (bilag) anmoder Scion DTU om, at der indledes en planproces for DTU's arealer mellem Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen med henblik på placering af bebyggelse til Scion DTU's aktiviteter. Scion DTU har udarbejdet det sagen ligeledes vedlagte materiale "Scion DTU. Alternative muligheder for placering af Scion DTU" (bilag), hvor der er skitseret et projekt for mulig bebyggelse på arealet på Lundtoftegårdsvej over for Anker Engelundsvej.

I forbindelse med planprocessen skal der til det videre arbejde overvejes indhold af fremtidige forslag til kommuneplanrammer og lokalplan, f.eks. bygningshøjder, udformning, placering m.m.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Det foreslås, at forvaltningen i forlængelse af "Forhøringen for Dyrehavegårds Jorder og tracéet langs Helsingørmotorvejen" og i samarbejde med ansøger ud fra det fremsendte skitseprojekt i august/september 2014 vender tilbage med udkast til kommuneplanrammer og lokalplanforslag.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Godkendt.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. 20140306 start af planproces brev til BM
2. 20131129 Vilh Lauritzens hæfte

14. Kommuneplantillæg 22/2009 (5/2013) for Kongevejen 205-209

Sagsfremstilling

Den 19. december 2013 besluttede Kommunalbestyrelsen at udsende forslag til Kommuneplantillæg 22/2009 (5/2013) i offentlig høring. Høringen fandt sted fra 20. januar til 16. marts 2014. Ved høringsperiodens afslutning henvendte Naturstyrelsen sig, og oplyste, at kommuneplantillægget mangler stillingtagen til drikkevandsinteresserne (OSD), at der mangler oplysning om, hvilke tiltag kommunen vil tage af hensyn til drikkevandsinteresserne samt at der mangler oplysning om, at området er stationsnært kerneområde.

Forvaltningen fremsendte den 14. marts 2014 oplysninger om de 3 forhold til styrelsen. På baggrund af disse oplysninger har Naturstyrelsen den 14. marts 2014 fremsendt det sagen vedlagte høringssvar (bilag) uden indsigelse mod kommuneplantillæg 22/2009 (5/2013) under forudsætning af, at kommunens oplysninger medtages i planen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at kommuneplantillæg 22/2009 (5/2013) anvendes med de ændringer, som fremgår af Naturstyrelsens brev af 14. marts 2014.

Byplanudvalget den 7. maj 2014

Anbefales.

Kommunalbestyrelsen den 27. maj 2014

Tilbagesendt til udvalget.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Oversendt til kommunalbestyrelsen bilagt notat om udfordringerne.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. Kommuneplantillæg 22/2009 for Kongevejen 205-209
2. Fra Naturstyrelsen. Brev uden indsigelse mod forslag til kommuneplantillæg og lokalplan

15. Lokalplan 252 for Kongevejen 205-209

Sagsfremstilling

Den 19. december 2013 besluttede Kommunalbestyrelsen at udsende forslag til lokalplan 252 for Kongevejen 205-209 i offentlig høring. Høringen fandt sted fra 20. januar til 16. marts 2014. I høringsperioden er der indkommet 3 indsigelser, jf. det sagen vedlagte notat af 17. marts 2014 (bilag).

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplan 252 for Kongevejen 205-209 anvendes med de ændringer, som fremgår af notatet af 17. marts 2014.

Byplanudvalget den 7. maj 2014

Anbefales.

Kommunalbestyrelsen den 27. maj 2014

Tilbagesendt til udvalget.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos.

Forvaltningen har siden sagens tilbagesendelse fra kommunalbestyrelsen til udvalget udarbejdet de sagen vedlagte dokumenter (bilag) "Projektmappe af 4.12.2012 - revideret 2.6.2014" og "Lokalplan 252 - endeligt udkast af 2.6.2014".

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Oversendt til kommunalbestyrelsen bilagt notat om udfordringerne.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.

Bilagsfortegnelse

1. Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag
2. Projektmappe af 4.12.2012 - revideret 2.6.2014 EFTERSENDT
3. Lokalplan 252 - endeligt udkast af 2.6.2014 EFTERSENDT

16. Meddelelser

1. Lokalplan og kommuneplantillæg for område ved Grusbakken i Gentofte Kommune
Gentofte Kommune har den 28. april 2014 vedtaget lokalplan og kommuneplantillæg, der lovliggør placering af mobilmast på 33 m på ejendommen Grusbakken 15. Indsigelse fra Lyngby-Taarbæk Kommune blev ikke taget til følge. Gentofte Kommune bemærker følgende i høringssvaret: "*Mastens placering er valgt på grundlag af de af operatøren fremlagte dækningskort der viste, at mastens placering er den mest optimale i forhold til de områder, den skal dække. Disse områder ligger primært vest for mastens placering, og primært i Lyngby-Taarbæk og Gladsaxe kommuner. Placeres masten længere mod øst, dvs. længere inde i Gentofte Kommune, vil det efterlade udækkede områder mod vest, ligesom masten vil dække områder mod øst, der allerede er dækket*".

2. Status for planerne omkring det tidligere posthus i Virum

I marts 2013 anmodede COBE arkitekter på vegne af bygherren om, at der udarbejdes lokalplan for området. Efterfølgende har bygherre og Banedanmark arbejdet på at afklare, hvor tæt på sporanlægget en ny bebyggelse kan opføres. I brev af 28. april 2014 meddeler Banedanmark, at virksomheden for sin part kan acceptere COWI's redegørelse "*Placering af nybyggeri ved Virum Station*" fra oktober 2013 og således kan give fuldmagt til udarbejdelse af lokalplan. Bygherren har i brev af 20. marts 2014 tilkendegivet på det grundlag at ville fremsende et revideret projekt i overensstemmelse med aftaler med Banedanmark.

3. Orientering om evt. afholdte møder

Udvalgets medlemmer har mulighed for at orientere hinanden.

Byplanudvalget den 11. juni 2014

Taget til efterretning.

Helhedsplan for Virum stationsområde drøftes som sag på udvalgets ordinære møde AUG 2014.

Morten Normann Jørgensen(F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap.