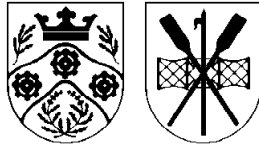


LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Tirsdag den 20. april 2010 kl. 08:15
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede, undtagen:
Lene Kaspersen (C)

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Lokalplangrundlag for Pritzels fabriksbygning	3
02	Revision af lokalplan 196 for DTU	5
03	Lokalplan 215, Furesøkvarteret i Virum	7
04	Frederiksdalsvej 64 - Skaterbane på arealet mellem Virumhallen og banen	9
05	Frederiksdalsvej 360. Opsætning af 10 m. højt bærerør med mobilantenner på indgangsparti på ejendom beliggende i landzone og omfattet af fredning og naturbeskyttelse	11

1.

Lokalplangrundlag for Pritzels fabriksbygning

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at skitseprojektet af 22. marts 2010 danner grundlag for ny lokalplan med et tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Resumé

Økonomiudvalget besluttede den 10. december 2007 at udbyde Lyngby Hovedgade 10 C til salg. Den 27. oktober 2008 oplyste den valgte tilbudsgiver, at man var hårdt ramt af den finansielle krise, hvorfor det ikke længere var muligt at gennemføre handlen.

Den 24. november 2008 besluttede kommunalbestyrelsen at foretage nyt udbud på samme vilkår, som det tidligere gennemførte udbud. Økonomiudvalget vedtog den 20. april 2009 at indlede forhandlinger med den højstbydende om køb af Pritzels Fabriksbygning. Den kommende ejer har i den mellemliggende periode arbejdet videre med forslag til indretning og renovering af ejendommen og den tilhørende skorsten, og fremsendte i oktober 2009 et skitseforslag. Byplanudvalget behandlede sagen den 10. november 2009, hvor sagen blev udsat med henblik på en koordinering af planbestemmelserne og aftalen i købskontrakten.

Skitseforslag af 22. marts 2010

Anvendelse og indretning

Ejendommen anvendes til kontor med café i stueetagen. På gavl mod sydvest (mod Mølleåen) etableres der en glastilbygning i 1 etage, der indgår som en del af caféen. Midt i stueetagen opsættes en foldevæg, så der bliver mulighed for også at kunne anvende den anden halvdel af stueetagen til mødelokaler. Den kommende ejer forestiller sig at caféen både skal servicere ejendommens fremtidige brugere og de besøgende i området. Udeservering foregår på egen grund. Mødelokalerne vil dels kunne anvendes af bygningens brugere samt lejes af offentligheden. På bygningens nordside etableres et nyt trappetårn med elevator.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader på Pritzels fabriksbygning renoveres i gule teglsten og soklen vil fremstå pudset, svarende til bygningens oprindelige facadeudtryk. Taget beklædes med naturskifer og der etableres 2 rytterlys. Kvisten, der har båret en kran bevares som et element, men flyttes lidt væk fra gavl. Trappetårnet på bygningens nordside udformes som grafitbehandlet stålkonstruktion med facader i glas. Hvis det ønskes

kan facade mod naboskel udføres som grøn facade. Tilbygningen til café opføres i 1 etage og udføres ligeledes som grafitbehandlet stålkonstruktion med facader i glas. Bygningens gavl mod sydvest fremstår idag uden vinduer og har tydelige spor efter tilbygning, der er nedrevet. Det foreslås, at gavlen udformes med høje vinduer/altandøre, der gives samme takt som vinduer på facaden mod parken. De høje vinduer/altandøre udformes med et formsprog svarende til glastilbygningen. Der etableres glasaltaner dækkende 2 vinduesfag. Øverst i gavlen etableres 2 vinduer med refernce til gavl mod Lyngby Hovedgade. Vinduerne sikrer lysindtag i loftsrummet.

Parkering

Der etableres 13 parkeringspladser på den del af grunden, der er beliggende nord for bygningen, samt cykelparkering. Forslaget overholder parkeringsnormen for kontor og kravet om cykelparkering i kommuneplanen, mens der ikke er udlagt p-pladser til caféen. Der er ikke mulighed for at anlægge yderligere p-pladser på ejendommen. Forvaltningen vurderer, at den offentlige parkeringsplads kan anvendes, da den er anlagt til brug for besøgende i området.

Eksisterende planforhold

Ejendommen er solgt til kontorformål, hvilket ikke er i overensstemmelse med gældende rammer i kommuneplanen og heller ikke med Lokalplan 179 for et område omkring Mølledammen. I lokalplan 179 er det fastlagt, at bygningen kun må anvendes til formål, der understøtter områdets funktion som udflugtsmål, dog tillades 1. og 2. sal anvendt til offentlige formål. Der skal derfor udarbejdes nye rammer og ny lokalplan.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 20.4.2010:

Godkendt.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.

2.

Revision af lokalplan 196 for DTU

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at der igangsættes en proces for udarbejdelse af ny lokalplan for DTU.

Sagsfremstilling

I brev af 10. marts 2010 anmoder DTU om, at der udarbejdes en ny lokalplan for området. Baggrunden er Universitetsreformen i 2007, der indebærer en fusion mellem DTU i Lyngby og 5 sektorforskningsinstitutioner. Dette medfører en væsentlig udvidelse af bygningsmassen i Lyngby.

I den anledning har DTU udarbejdet "Statusnotat for udvikling af DTU Campus Lyngby". Heri beskrives mål og virkemidler for områdets udvikling. Blandt andet ønskes i hvert kvadrant udpeget nogle "netværkscentre", hvor campuslivet i særlig grad skal styrkes, og hvor der ønskes friere rammer for bygningernes udformning og højde.

På baggrund af campusplanen ønsker DTU at igangsætte et lokalplanarbejde sammen med Lyngby-Taarbæk Kommune. DTU afholder de nødvendige udgifter dels til forundersøgelser dels til selve udarbejdelsen af lokalplanen. Arkitektfirmaet Juul & Frost, der er rådgivere for Universitets- og Bygningsstyrelsen vedrørende campusudvikling, er valgt som konsulenter på opgaven.

Det kan oplyses, at DTU-området i dag reguleres af "Lokalplan 196 for Campus ved Danmarks Tekniske Universitet i Lyngby Bydel". Denne lokalplan blev vedtaget i 2005 på baggrund af en arkitektkonkurrence i 2002-03.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 20.4.2010:

Godkendt.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.

3.

Lokalplan 215, Furesø kvarteret i Virum

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. lokalplan 215 for Furesø kvarteret vedtages med ændringer jf. notat af 25. januar 2010, samt
2. nyt pkt. 6.10: Der udlægges byggelinjer i en afstand af 5 m omkring søer, der er registreret efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven, jf. kortbilag 3,
3. ændring af pkt. 8.2: Der må ikke anvendes reflekterende tagmateriale, og
4. nyt pkt. 9.11: Der må ikke ske opbevaring af større både, uindregistrerede campingvogne samt uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering og lignende.

Sagsfremstilling

Resumé

Byplanudvalget godkendte den 23. februar 2010 lokalplan 215 for Furesø kvarteret med en række ændringer jf. notat af 25. januar 2010. Byplanudvalget besluttede samtidig at foretage en fornyet høring om udlæg af en 5 m byggelinje omkring 3 søer, under forudsætning af økonomiudvalgets godkendelse af en særskilt sag om vurdering af ejendomme med søer i åben-lav boligbebyggelsen. Økonomiudvalget anbefalede sagen, og den 8. marts 2010 godkendte kommunalbestyrelsen, at der udlægges byggelinjer på 5 m omkring søer, der er registreret efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven.

Fornyet høring om udlæg af byggelinje på 5 m omkring søer

Den fornyede høring af de berørte grundejere og foreninger fandt sted fra den 4. - 18. marts 2010 og der indkom én bemærkning. Furesø kvarterets Grundejerforening ønskede en forlængelse af høringsfristen. Forvaltningen har oplyst formanden, at sagens behandling i kommunalbestyrelsen ønskes fremmet mest muligt ud fra hensynet til de borgere, der har ventet på behandling af deres byggesag siden offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Til byplanudvalgets behandling af sagen den 23. februar 2010 fremsendte Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite brev af den 21. februar 2010 med bemærkninger til spørgsmålet om beskyttelse af søer i lokalplan 215 som følge af den forhøjede bebyggelsesprocent m.m. Der er ikke indkommet yderligere bemærkninger fra lokalkomiteen i indsigelsesperioden.

Udvalgets behandling af 2 principielle sager om lokalplaner for åben lav boligbebyggelse den 23. marts 2010

På baggrund af sag nr. 2 om generelle bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden foreslås pkt. 8.2 ændret til, at der ikke må anvendes reflekterende tagmateriale.

På baggrund af sag nr. 7 om oplag af både i haver foreslås tilføjet ny bestemmelse under lokalplanens pkt. 9.11 om forbud mod oplag af større både samt uindregistrerede campingvogne samt uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 20.4.2010:

Anbefalet punkterne 1 - 4.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.

4.

Frederiksdalsvej 64 - Skaterbane på arealet mellem Virumhallen og banen

Indstilling

Forvaltningen finder, at arealet vil være velegnet til etablering af skaterareal, idet funktionen må forventes at give støj mv., og da de nærmeste boliger er placeret på den anden side af banen. På grund af placeringen umiddelbart op ad andet offentligt formål, og pga. arealets begrænsede størrelse vurderes det, at etablering af skaterbanen ikke er lokalplanpligtigt. Forvaltningen bemyndiges til at arbejde videre med henblik på en godkendelse.

Der er indkaldt til borgermøde den 13. april 2010, derfor lægges der op til, at sagen diskuteres.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Virumhallen ligger i kommuneplanens enkeltområde 4.1.02 (Geels Plads) udlagt til stort lokalcenter. Banearealet er uplanlagt.

Arealet, der skal benyttes, ligger mellem Virumhallen og banen. Virumhallen, og således også en lille del af det i sagen her omfattede areal, er omfattet af lokalplan 154. Det meste af det omhandlede areal er imidlertid en del af banearealet, og er ikke omfattet af lokalplan. Lokalplan 154 udlægger Virumhallen til offentlige formål, idrætsanlæg.

Ansøgning

Borgmesteren og Børne- og Fritidsforvaltningen modtog i eftersommeren 2007 henvendelse fra tre forskellige grupper af børn og unge, i forskellige aldersgrupper, der ønskede et areal, hvor de kan skate. Ønskerne er fra en enkelt U-rampe på græs til et større areal med mange ramper og forhindringer.

Fælles for de tre grupper er, at de ikke indenfor kommunen kan finde et sted at skate, hvor det er tilladt, og det sted, der er tættest på, er ved Gentofte Stadion. Derudover har kommunens Fritids- og ungdomsklubber og Ungdomsskolen stor interesse i, at der etableres et skaterareal i kommunen, da der er mange af deres medlemmer, der har interessen. Målgruppen er fortrinsvis børn og unge, men tendensen er, at også voksne, der skatede som børn fortsætter. Efterfølgende er der jævnlige henvendelser til forvaltningen fra borgere, der efterspørger arealer, hvor man må skate.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at arealet vil være velegnet til etablering af skaterareal, idet

funktionen må forventes at give støj mv., og da de nærmeste boliger er placeret på den anden side af banen.

På grund af placeringen umiddelbart op ad andet offentligt formål, og pga. arealets begrænsede størrelse vurderes det, at etablering af skaterbanen ikke er lokalplanpligtigt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Sagen oversendt til Byplanudvalget til behandling, se vedlagt bilag sagsfremstilling af den 23.3.2010.

Byplanudvalget den 20.4.2010:

Godkendt, idet udvalget anbefaler, at der bliver opsyn med skaterbanen.

Sagen anmodes oversendt til Kommunalbestyrelsen.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.

5.

Frederiksdalsvej 360. Opsætning af 10 m. højt bærerør med mobilantener på indgangsparti på ejendom beliggende i landzone og omfattet af fredning og naturbeskyttelse

Indstilling

Sagen er tidligere behandlet på Byplanudvalgets møde den 15. december 2009, hvor udvalget besluttede at udsætte sagen til nærmere undersøgelse af alternative løsninger end opsætning af bærerør på indgangsparti. Sagen blev ligeledes behandlet på Miljøudvalget den 09.12.2009, hvor udvalget lagde vægt på, at der tages størst mulig hensyn til naturen og bemyndiger på den baggrund forvaltningen til at fastlægge den tekniske løsning ud fra en bærerørsløsning.

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget godkender den ansøgte bærerørsløsning, idet denne løsning efter forvaltningens vurdering vil være den mindst forstyrrende løsning i dette naturfølsomme område, hvor en udbygning af den mobile dækning er nødvendig. Lige såvel bør det fremhæves, at alle mobilantener, nye som eksisterende, indbygges i den nye bærerørsløsning.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone samt i kommuneplanens rammeområde 8.1.44. Ifølge kommuneplanen er det et bevaring- og friluftsområde.

Derudover er ejendommen omfattet af åbeskyttelseslinje (naturbeskyttelsesloven § 16), skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17) samt 100 m beskyttelseslinje for sluse med bro.

Derudover er ejendommen omfattet af en fredningsdeklaration (landskabs/arealfredning), tinglyst den 28.07.1943.

Ansøgning af udbygning af mobilantener skal således godkendes af Fredningsnævnet for København.

Ejendommen

Hotellet har bevaringsværdi 4, jf. Kulturarvsstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB). Her er hotelbygningen beskrevet som et hvidt betonhus med forskudt bygningskrop, stort glas indgangsparti med søjler og stram vinduesrytme.

Ifølge BBR er Frederiksdals Hotel opført i 1968 og væsentlig om- og tilbygning i 1982.

På ejendommens indgangspartis side mod nord er der monteret et antenneanlæg, som nu ønskes udbygget til sikring af den mobile dækning i området.

Ansøger har tidligere ansøgt om opsætning af et bærerør på 10 m, hvor eksisterende som nye antenner indbygges. På bærerøret ansøges der om opsætning af 6 nye panelantener (for Telenor og Telia) og 4 stk. minilinks (max. Ø 34 cm) samt montering af de eksisterende antenner fra TDC og Butler Networks. De eksisterende tv-og radioantenner ønskes ikke genopsat, idet hotellet overgår til digitalt TV. Det nye bærerør er 2 m højere end det eksisterende bærerør. Bærerøret har, jf. de statiske beregninger, en tykkelse på 16,8 cm i den nederste del af bærerøret og bliver efterfølgende tyndere ned til 11,43 cm. Bærerøret vil nu blive placeret inde på det fremskudte indgangsparti her rykket ind på bygningen - 4 m mod sydvest og 1 mod syd, jf. oversigtsfoto. Det nye bærerør er 2 m højere end det eksisterende bærerør. Teknik indbygges i tagrum.

Ansøger har ikke ønsket at fremkomme med alternative løsninger, men ønsker alene at få denne løsning behandlet.

Der er foretaget en forudgående høring til skovens ejer til dennes rådgiver og i givet fald at forvaltningen modtager en udtalelse herfra vil den blive lagt på sagen.

Økonomiske konsekvenser

Der er tale om en myndighedsgodkendelse.

Beslutningskompetence

Som nævnt skal en evt. godkendelse af en udbygning af mobilantener godkendes af Fredningsnævnet for København.

Byplanudvalget den 20.4.2010:

Godkendt.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.