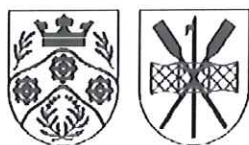


## LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



### Byplanudvalget

#### Protokol

Tirsdag den 23. februar 2010 kl. 08:00  
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede, undtagen:  
Liss Kramer Mikkelsen, Socialdemokratiet, var ikke til  
stede.

Endvidere deltog:  
Teknisk direktør Bjarne Holm Markussen,  
sekretariatschef Regin Nordentoft, bygningsinspektør  
Sidsel Poulsen, souschef Jørgen Olsen, bygningschef  
Bent Ellegaard.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Sag nr:</b>		<b>Side:</b>
01	<b>Lokalplan 215, Furesø kvarteret i Virum</b> .	4
02	<b>Forslag til Lokalplan 220 for Områdecenter Bredebo</b> .	7
03	<b>Forslag til Rammeændring nr. 1/2009 for område 5.2.30, Områdecenter Bredebo</b> .	9
04	<b>Lokalplan 224, den nordlige del af Hjortekær</b> .	11
05	<b>Lokalplan 218, Landmålervej 9</b> .	15
06	<b>Endelig vedtagelse af Lokalplanforslag 217 for Lyngby Hovedgade 77-85</b> .	16
07	<b>Endelig vedtagelse af Rammeændringsforslag 15/2005.</b> .	18
08	<b>Prioritering af rækkefølge for nye lokalplaner</b> .	20
09	<b>SF foreslår at BY drøfter spørgsmålet om ny lokalplan for hele Taarbæk</b> .	22
10	<b>Byggesagsområdet - Delegation til forvaltningen</b> .	23
11	<b>Høstvej 4A. Udstykning</b> .	25
12	<b>Edelslundsvej 3. Sammenlægning af 2 lejligheder</b> .	27

13	<b>Peter Rørdamsvej 56. Sammenlægning af 2 lejligheder til 1</b>	29
	.	
14	<b>Anmodning om optagelse af punkt på dagsordenen - Oplagring af både i haverne samt slibestøv fra bådene</b>	31
	.	
15	<b>Orientering til Byplanudvalget 23-02-2010</b>	32
	.	

1.

## Lokalplan 215, Furesøkvarteret i Virum

### Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår at

1. spørgsmålet om søer udsendes i høring under forudsætning af økonomiudvalgets godkendelse af sagen 1. marts 2010
2. ændringer vist i notat af 25. januar 2010 indarbejdes i den endelige lokalplan

### Sagsfremstilling

Ved godkendelsen af Kommuneplan 2009 den 1. februar 2010 blev det besluttet, at der i 2010 skal foretages en konkret vurdering af samtlige åben-lav ejendomme med søer, og at der i givet fald vil blive udarbejdet konkrete rammeændringer, hvor de berørte grundejere inddrages i beslutningen ved høringen. Danmarks Naturfredningsforening, lokalkomiteen for Lyngby-Taarbæk, stillede forslag om nedsættelse af bebyggelsesprocenten til 20 i høringen af forslag til Kommuneplan 2009 og høringen af Lokalplan 215 for Furesøkvarteret.

Sagen behandles på Økonomiudvalgetsmøde den 1. marts 2010. Hvis der ønskes en yderligere beskyttelse ved søer, foreslår Teknisk Forvaltning, at der udlægges byggelinier på 5 m omkring søer, der er registreret efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven og er beliggende i boligområder med åben-lav bebyggelse. I givet fald implementeres dette i den konkrete planlægning.

Lokalplanforslag 215 for Furesøkvarteret med tilhørende rammeændring 17/2005 var i offentlig høring fra den 29. maj til den 4. september 2009, og der indkom 60 indsigelser og bemærkninger til forslaget, heraf vedrørte 37 også kommuneplansspørgsmål. På Byplanudvalgets møde den 10. november 2009 besluttede udvalget desuden at bebyggelsesprocenten ikke ændres for ejendomme der grænser op til Frederiksdals jorder samt forslag til 15 ændringer af lokalplanforslaget.

### Fornyet høring

Ændringsforslagene har været udsendt i høring fra den 25. november til den 23. december 2009, og der er indkommet henvendelse fra 22 borgere. 20 punkter i indsigelser og bemærkninger vedrører den fornyede høring, mens de øvrige vedrører kommuneplansspørgsmål og andre bestemmelser i lokalplanforslaget. Indsigelser og bemærkninger er nærmere gennemgået i Teknisk Forvaltnings notat af 11.1.2010. Høringsbrev og notatet er lagt på sagen.

Hovedpunkterne i de indkomne indsigelser:

#### Hegning

Der indkom 4 bemærkninger til ændringsforslaget. Det foreslås at indsigelserne ikke giver anledning til ændringer. I 1 indsigelse gøres dog opmærksom på, at der skal tages særlig hensyn til afgrænsningen mod Frederiksdals jorder jf. kommuneplanen. Det foreslås, at bestemmelsen om levende hegn i skel mod Frederiksdals jorder tilføjes igen, da der ikke var indsigelser fra de berørte grundejere i forbindelse med høring fra den 29. maj til 4. september 2009.

#### Garager og carporte

Der indkom 4 bemærkninger til ændringsforslaget. Det foreslås at det præciseres, at skure ikke må gives en størrelse der overstiger 10 m<sup>2</sup>.

#### Bebyggelsesprocent for bevaringsværdige bygninger

Der indkom 2 bemærkninger til ændringsforslaget. Det foreslås, at eventuelle ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

#### Malmosevej

Forvaltningen har anmodet grundejerne inden for delområde 1 oplyse, hvordan husene oprindeligt var farvesat. På baggrund af de indkomne svar foreslås, at sternbrædder også kan være sorte og at vinduesrammer også kan være i teak og mørkegrå.

Herud over foretages følgende ændringer af planen:

- Det præciseres, at det kun gælder for de bevaringsværdige ejendomme, at tilbygninger, udestuer mv. ikke må placeres på facade mod vej.
- Det præciseres, at de bevaringsværdige træer ikke må fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- Matrikelortegnelse og matrikelkort rettes, så der er fuld overensstemmelse mellem fortegnelse og kortbilag.

For at samordne bestemmelserne i Lokalplan 215 for Furesøkvarteret og Lokalplan 219 for et område i Hjortekær tilføjes: For de bevaringsværdige bygninger gælder, at der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må etableres yderligere garager eller carporte. I begge lokalplaner tilføjes, at kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse til opførelse af garager og carporte i givet fald vil være betinget af, at garagen eller carporten underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører denne i væsentlig grad.

#### Rammeændring 17/2005

Byplanudvalget godkendte den 10.11.2009 at rammeændring 17/2005 blev ændret, så bestemmelserne svarer til bestemmelserne i Kommuneplanforslag 2009.

Rammeændring 17/2005 indgår således i Kommuneplan 2009, der blev vedtaget på kommunalbestyrelsens møde den 1. februar 2010. Dermed er sagen om rammeændring 17/2005 udgået.

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen. Der skal dog gøres opmærksom på at lokalplanen under pkt. 7 indeholder en bestemmelse om, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis denne tilladelse nægtes, kan ejeren ifølge Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget mod erstatning. Dette gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

**Beslutningskompetence**

I henhold til Planloven § 27 kan kommunalbestyrelsen, når offentlighedsfristen er udløbet og indsigelser m.m. er behandlet, vedtage et planforslag endeligt.

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Punkterne 1 og 2, godkendt.

2.

## **Forslag til Lokalplan 220 for Områdecenter Bredebo**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at Lokalplanforslag 220 fremlægges i offentlig høring i 8 uger, og at der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planen.

### **Sagsfremstilling**

Socialudvalget godkendte den 19. august 2009 et projektforslag for opførelse af 96 plejeboliger på Områdecenter Bredebo. Forslaget indebærer, at de eksisterende, utidssvarende boliger i området nedrives. Byplanudvalget besluttede den 25. august 2009 at igangsætte lokalplanprocessen for projektet.

På den baggrund fremlægger Teknisk Forvaltning et forslag til Lokalplan 220 for Områdecenter Bredebo. Lokalplanen indeholder bestemmelser om størrelsen, placeringen og udformningen af det nye plejecenter. Lokalplanens indhold fremgår af forslaget side 3-5.

De nuværende bygninger i lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdige med bevaringsværdi 4. Bygningerne tillades nedrevet for at give plads til et nyt og tidssvarende plejecenter.

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. På den baggrund vurderer forvaltningen, at planen ikke indebærer en så væsentlig ændring af det eksisterende miljø, at der skal udarbejdes en miljørapport.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for område 5.2.30, Områdecenter Bredebo. Derfor fremlægges sideløbende med lokalplanforslaget en sag om ændring af kommuneplanrammerne.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Åbent punkt den 23-02-2010, s.8

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**  
Indstilles.



3.

**Forslag til Rammeændring nr. 1/2009 for område 5.2.30, Områdecenter Bredebo**

**Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at forslag til Rammeændring 1/2009 fremlægges i offentlig høring i 8 uger, og at der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med rammeændringen.

**Sagsfremstilling**

Socialudvalget godkendte den 19. august 2009 et projektforslag for opførelse af 96 plejeboliger på Områdecenter Bredebo. Forslaget indebærer, at de eksisterende, utidssvarende boliger i området nedrives. Byplanudvalget besluttede den 25. august 2009 at igangsætte lokalplanprocessen for projektet.

Projektet er ikke i overensstemmelse med de nuværende kommuneplanrammer for område 5.2.30, Områdecenter Bredebo. De nuværende rammer begrænser bebyggelsesprocenten for området til 50 og etageantallet til 2.

Derfor fremlægges sideløbende med lokalplanen et forslag til rammeændring, der øger den maksimale bebyggelsesprocent til 110 og det maksimale etageantal til 3.

Rammeændringen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. På den baggrund vurderer forvaltningen, at rammeændringen ikke indebærer en så væsentlig ændring af det eksisterende miljø, at der skal udarbejdes en miljørapport.

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

**Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Åbent punkt den 23-02-2010, s.10

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**  
Indstilles.

4.

## Lokalplan 224, den nordlige del af Hjortekær

### Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. lokalplangrundlaget som beskrevet under sagsfremstillingen indarbejdes i lokalplanforslag 224 for den nordlige del af Hjortekær bydel
2. der udarbejdes rammeændring i forbindelse med lokalplanforslaget, som beskrevet under sagsfremstillingen
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering i forbindelse med forslagene

### Sagsfremstilling

Byplanudvalget nedlagde den 25. august 2009 et § 14 forbud på Rævehøjvej 20 mod etablering af mur på 1,8 m mod Rævehøjvej. For at hindre etableringen af muren skal der inden for ét år fra den 25. august 2009 fremlægges et lokalplanforslag, der i sine bestemmelser hindrer opførelsen. Rævehøjvej 20 er omfattet af Byplanvedtægt 11 fra 1965, ligesom alle de nordforliggende boligområder mellem Helsingørmotorvejen og Jægersborg Dyrehave. Det vil være hensigtsmæssigt at erstatte byplanvedtægten med én samlet lokalplan, der indholder opdaterede bestemmelser. Det kan oplyses, at området mellem Hjortekærvej og Jægersborg Dyrehave allerede er under planlægning med lokalplanforslag 219.

Der er udarbejdet et notat af 22.09.2009, som danner baggrund for nedenstående lokalplangrundlag. Der gøres opmærksom på, at der vil kunne ske enkelte justeringer i forhold til grundlaget efterhånden som der sker mere uddybende undersøgelser i området. Notatet er udsendt med dagsordenen.

#### *Lokalplanens område, jf. kort i notatet*

Lokalplanen omfatter et større område afgrænset af Rævehøjvej i syd, Eremitageparken mod vest, Hjortekærvej mod øst og de fredede arealer ved Lundtofte Rensningsanlæg i nord.

#### *Delområder, jf. kort i notatet*

Lokalplanen foreslås opdelt i 5 delområder:

Delområde 1: Det "almindelige" parcelhusområde.

Delområde 2: Den samlede bebyggelse på Hjorthøj og Gadevang (nord).  
Bebyggelsen har en generel bevaringsværdi på 4.

Delområde 3: Den samlede bebyggelse "Elementhusene". Bebyggelsen har som den eneste en bevaringsværdi på 3.

Delområde 4: Den samlede bebyggelse på Gadevangen 7a - 23. Bebyggelsen har

en generel bevaringsværdi på 4.

Delområde 5: Lokalcenteret Bjælkevangen, som indeholder Brugs, vaskeri og 2 boliger.

#### *Grundstørrelser*

Det foreslås, at der fastsættes en mindstegrundstørrelse på 900 m<sup>2</sup> pr. bolig eks. vejareal i lighed med lokalplanforslag 215 og 219.

#### *Bebyggelsesprocenter*

Delområde 1: 30 %. Bebyggelsesprocenten følger lokalplanforslag 215 og 219 og er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009's rammer for åben-lav bebyggelse.

Delområde 2: Bebyggelsesprocenten er i dag gennemsnitlig 21. Der ses flere eksempler på vellykkede, men forskellige, tilbygninger. Det bør i lokalplanprocessen vurderes, om muligheden for tilbygninger bør bevares, når blot de respekterer husets oprindelige byggeskik og arkitektur. Det skal undersøges, om der skal fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent.

Delområde 3: Boligerne er generelt meget små og der ses derfor også mange eksempler på tilbygninger og overdækninger, hvoraf flere er opført efter en principiel tilladelse fra kommunen. Det skal i løbet af lokalplanprocessen vurderes, om der skal fastsættes en bebyggelsesprocent. Det vurderes i øvrigt hensigtsmæssigt at fastsætte helt konkrete retningslinjer for tilbygninger og overdækninger. Det skal desuden vurderes, om der skal gives mulighed for at forlænge dobbelthusene i området.

Delområde 4: Det skal i løbet af lokalplanprocessen vurderes, om der skal fastsættes en bebyggelsesprocent, og om der skal gives mulighed for yderligere tilbygninger, der skal opføres så de respekterer husets oprindelige byggeskik.

Delområde 5: Bebyggelsen er indeholdt i samme matrikel som de grønne fællesarealer, hvorfor det er vanskeligt at fastsætte en bebyggelsesprocent. Kommuneplan 2009 fastsætter dog butiksstørrelsen for dagligvarer i lokalcentre til 1.000 m<sup>2</sup>. Nuværende center rummer ca. 400 m<sup>2</sup> etagemeter (inkl. lager). Såfremt der skal ske udvidelser af lokalcenteret vil der skulle udarbejdes en ny lokalplan.

#### *Etageantal*

Delområde 1: 1½ etage (I overensstemmelse med Kommuneplan 2009's rammer for åben-lav bebyggelse).

Delområde 2: 1 etage, dog med forbehold for terrænforhold, som vil medføre

forhøjelse af etageantallet. (I overensstemmelse med Kommuneplan 2009's rammer for åben-lav bebyggelse).

Delområde 3: 1 etage

Delområde 4: 1 etage

Delområde 5: 1 etage

#### *Byggelinjer*

Der foreslås fastsat byggelinjer på 5 m fra vej i lighed med lokalplanforslag 215 for Furesøkvarteret i Virum bydel og lokalplanforslag 219 for et område i Hjortekær bydel. Det bør overvejes, om der skal stilles særlige krav til delområde 2, som er karakteriseret ved åbne forhaver med markante fyrretræer.

#### *Carporte og garager*

Bestemmelser omkring størrelsen på carporte og garager bør følge lokalplanforslag 215 for Furesøkvarteret i Virum bydel og lokalplanforslag 219 for et område i Hjortekær bydel.

#### *Bevaringsværdige bygninger*

Der udpeges 12 bevaringsværdige bygninger med en bevaringsværdi på mellem 1 og 3.

Hvis bebyggelsesprocenten sættes til 20, vil kun én ejendom ud af 12 få et boligareal, der er mindre end 160 m<sup>2</sup> (145 m<sup>2</sup>). Det foreslås derfor, at bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 20, og at der gives mulighed for tilbygninger, såfremt disse respekterer husets oprindelige byggeskik og arkitektur.

#### *Bevaringsværdige træer*

Det foreslås, at der indarbejdes retningslinjer for bevaring og/eller beplantning af træer, som er helt karakteristiske for i hvertfald 3 områder:

1. Delområde 2, Den samlede bebyggelse på Gadevang og Hjorthøj, hvor der plantet fyrretræer mod vejen.
2. Delområde 3, Elementhusene, hvor er der større lunde med Robinia i det fælles friareal.
3. Vejen Hjortekærbakken, som oprindeligt kun er beplantet med birketræer.

#### *Rammeændring*

Det foreslås, at delområde 4 udskilles fra rammeområde 6.1.62 for Elementbyen og tildeles sit eget rammeområde.

#### *Miljøvurdering*

Lokalplanen og rammeændringen vurderes ikke at påvirke miljøet i en væsentlig grad, hvorfor det foreslås, ikke at udarbejde en miljøvurdering.

Der gøres opmærksom på, at lokalplanforslag 215 og 219 på nuværende tidspunkt *ikke* er endeligt vedtaget. Hvis der sker ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse, som vil være relevante for lokalplanforslag 224 indarbejdes disse i lokalplanforslaget.

Endelig foreslås det, at forvaltningen tager kontakt til de grundejerforeninger eller boligsselskaber, som er i lokalplanens delområder, så man kan drøfte lokalplanens mulige indhold for disse områder.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer. Der gøres dog opmærksom på, at ejeren af en bevaringsværdig ejendom i henhold til Planlovens § 49 kan begære sin ejendom overtaget af kommunen. Dette gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, og som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget for så vidt gælder beslutning om lokalplangrundlaget og miljøvurdering. Sagen sendes videre til Økonomiudvalget for så vidt gælder udarbejdelse af rammeændringsforslag.

#### **Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Punkterne 1 og 3, godkendt.

Punkt 2, indstilles.

5.

### **Lokalplan 218, Landmålervej 9**

#### **Indstilling**

Sagen forelægges på ny.

#### **Sagsfremstilling:**

Byplanudvalget udsatte på sit møde den 19. januar 2010 behandlingen af sagen om Lokalplanforslag 218 for Landmålervej 9A, hvor Teknisk Forvaltning indstillede, at man udsendte fornyet materiale til beboerne i området. Byplanudvalget ønskede forinden at drøfte de alternative forslag, som en beboer i området i løbet af lokalplanprocessen har indsendt til kommunalbestyrelsen.

Der henvises til sag nr. 4 på Byplanudvalgets møde den 19. januar 2010, som ligger på sagen.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

#### **Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Godkendt, at det reviderede forslag til alternativ placering af byggefelterne (dateret 1. september 2009), forslag til reduktion af bygningshøjde fra 6,5 meter til 4,75 meter og den reviderede radering dateret 17. december fremsendes i en fornyet høring hos de berørte naboer.

Byplanudvalget opfordrer DTU til at tage kontakt til de berørte naboer i forbindelse med høringen.

6.

## **Endelig vedtagelse af Lokalplanforslag 217 for Lyngby Hovedgade 77-85**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning forelægger til Byplanudvalgets beslutning, om

1. Lokalplanforslag 217 skal vedtages med mulighed for 6 etager
2. Forslagets bebyggelse i 4 etager skal reduceres til 3 etager
3. Lokalplanforslag 217 skal vedtages med mulighed for at etablere max. 12.000 m<sup>2</sup> etageareal

Teknisk Forvaltning foreslår derudover, at Lokalplanforslag 217 godkendes endeligt med de ændringer, som er beskrevet i notat af 29. januar 2010

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanforslag 217 har været i høring fra den 27. november 2009 til den 29. januar 2010. Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre max. 12.000 m<sup>2</sup> til kontor- og serviceerhverv samt undervisnings- og sundhedsformål. Der er udarbejdet miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen.

I løbet af lokalplanens høringsperiode indløb der 8 henvendelser, hvoraf én var undskrevet af yderligere 11 husstande fra Tjørnevej. Indsigelser og bemærkninger er resumeret og kommenteret i indsigelsesnotat af 1. februar 2010.

Indsigelsesnotat af 1. februar 2010 samt kopi af indsigelser er fremsendt til udvalgets medlemmer.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

### **Beslutningskompetence**

I henhold til Planlovens § 27 kan kommunalbestyrelsen, når offentlighedsfristen er udløbet og indsigelser m.m. er behandlet, vedtage et planforslag endeligt.

### **Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Sagen indstilles til Kommunalbestyrelsen, idet maks. højde sættes til 5 etager (det nordligste hus), etagehøjden i de øvrige blokke bibeholdes og med et samlet etageareal på 12.000 m<sup>2</sup>.

Spørgsmål om trafikstøj fra det omkring liggende vejnet, foreslår byplanudvalget, at det indgår i Teknik- og Miljøudvalgets videre arbejde med støjhandlingsplanen.



Parkeringsproblematikken i området søges løst i dialog med offentlige og private parkeringsejere.

7.

### **Endelig vedtagelse af Rammeændringsforslag 15/2005.**

#### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning forelægger til Økonomiudvalgets beslutning, om

1. Rammeændringsforslag 15/2005 skal vedtages med mulighed for at kunne opføre 6 etager
2. Rammeændringsforslag 15/2005 skal vedtages med mulighed for at kunne etablere 12.000 m<sup>2</sup>

#### **Sagsfremstilling**

Rammeændringsforslag 15/2005 for ramme 2.1.91 Lyngby Hovedgade har været i høring parallelt med Lokalplanforslag 217 for Lyngby Hovedgade 77 - 85.

Rammeændringen giver mulighed for at etablere kontor- og serviceerhverv med mulighed for undervisnings- og sundhedsformål. Der gives mulighed for at opføre bebyggelse i op til 6 etager og en bebyggelsesprocent på 140.

Rammeændringen er en forudsætning for at kunne realisere den nye bebyggelse, der foreslås i Lokalplanforslag 217 for Lyngby Hovedgade 77 - 85.

Der er i forbindelse med lokalplanforslaget og rammeændringsforslaget udarbejdet en miljøvurdering, der kan læses i lokalplanforslaget.

Der er i høringen ikke indkommet konkrete indsigelser mod rammeændringen, men flere af indsigelserne til Lokalplanforslag 217 omhandler også implicit rammeændringens mulighed for opførelse af 6 etager og 12.000 m<sup>2</sup> etageareal.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

#### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen ved endelig vedtagelse af kommuneplanændringer.

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Sagen indstilles til Kommunalbestyrelsen, idet maks. højde sættes til 5 etager (det nordligste hus) og med et samlet etageareal på 12.000 m<sup>2</sup>.

8.

### **Prioritering af rækkefølge for nye lokalplaner**

#### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at den prioriterede lokalplanliste af 25. januar 2010 godkendes.

#### **Sagsfremstilling**

Teknisk Forvaltning fremlægger den prioriterede lokalplanliste af 25. januar 2010. Listen fremlægges halvårligt og angiver rækkefølgen for udarbejdelse af lokalplaner. Listen er inddelt i 3 afsnit: Lokalplaner under udarbejdelse; Lokalplaner under overvejelse og Boblerne.

Lokalplaner under udarbejdelse (Inr. 1-10) er igangværende lokalplaner, som enten er under behandling, har godkendt lokalplangrundlag eller tilsvarende bemyndigelse. Da sagerne er igangværende kan prioriteringen ikke ændres.

Lokalplaner under overvejelse (Inr. 11-36) er lokalplaner, der efter forvaltningens skøn vil blive aktuelle eller nødvendige som følge af tidligere truffne beslutninger eller politikker. Lnr. 11-14 er udtryk for en konkret prioritering, mens de resterende sager er opdelt i 3 grupper. Dels en gruppe områdelokalplaner, som for flertallets vedkommende er beliggende mod naturfølsomme områder. Dels 2 opfølgninger på rækkehusundersøgelsen for bebyggelser med høj bevaringsværdi, kat. 3. Og dels en række projektlokalplaner, som prioriteres i rækkefølge, når der foreligger en politisk og projektmæssig afklaring.

Boblerne (Inr. 36-46) er lokalplaner med en mere uafklaret status, enten projektmæssigt eller politisk. Rækkefølgen er uprioriteret.

Det understreges, at listen er dynamisk, forstået på den måde, at nye lokalplanpligtige byggeprojekter eller nye § 14-forbud mv. kan ændre den prioriterede rækkefølge.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

Åbent punkt den 23-02-2010, s.21

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**  
Godkendt.

9.

**Anmodning om optagelse af punkt på dagsordenen - SF foreslår at BY drøfter spørgsmålet om ny lokalplan for hele Taarbæk**

**Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at en ny samlet lokalplan for Taarbæk indplaceres i rækkefølgen som angivet i den prioriterede lokalplanliste.

**Sagsfremstilling**

SF har i e-mail af 2. december 2009 anmodet om at få en drøftelse af spørgsmålet om ny lokalplan for hele Taarbæk. Sagen blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 19. januar 2010.

Teknisk Forvaltning har efterfølgende prioriteret alle afventende lokalplaner, jf. særskilt sag om "Prioritering af rækkefølge for nye lokalplaner". Ifølge denne er en ny lokalplan for Taarbæk på nuværende tidspunkt prioriteret som nr. 14.

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

**Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Der henvises til punkt 8 "Prioritering af lokalplaner" fra Byplanudvalgets møde den 23. februar 2010, hvorunder lokalplan for Taarbæk er prioriteret.

## **Byggesagsområdet - Delegation til forvaltningen**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget beslutter delegation til Forvaltningen svarende til "fuld delegation" på byggesagsområdet.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med arbejdet i § 17, stk. 4 udvalget i forrige kommunalbestyrelses periode blev delegation på byggesagsområdet diskuteret i såvel By-, Miljø og Økonomiudvalget. Notat af 29. maj 2009 samt Forslag til Delegationsplan vedlagt til udvalgets medlemmer. Herudover er notat af 7. april 2009 samt delegationsplan fra Rudersdal Kommune af 9. oktober 2007 vedlagt sagen.

Det kan konstateres, at delegationen til Forvaltningen på byggesagsområdet er mindre end i vore nabokommuner. Dette medfører bl.a. længere oplevet sagsbehandlingstid for ansøgere, merforbrug af udvalgstid samt merforbrug af sagsbehandlerressourcer, uden at dette medfører en højere standard af byggesagsbehandling.

Det vedlagte notat beskriver "fuld delegation" til Forvaltningen på byggesagsområdet. Teknisk Forvaltning foreslår at dette lægges til grund for den fremtidige delegation på området.

### **Økonomiske konsekvenser**

I den egentlige byggesagsbehandling indgår i dag 10,2 årsværk samt afdelingens ledelse, konsulent til statik, 10-17 timer pr. uge, ad hoc konsulent og laboratoriarbejde til eksempelvis skimmelsvampsager og ad hoc advokatbistand. Herudover indgår bistand fra eksempelvis Juridisk kontor, Beredskabet og de øvrige tekniske sagsbehandlingsdiscipliner (plan, natur, miljø, vej mv.).

Såfremt delegation vedtages som "fuld delegation" forventer Forvaltningen, at der efter en indkøringsperiode på ½-1 år, kan ske en besparelse på ca. 1 årsværk (500.000 kr.).

### **Beslutningskompetence**

Delegationsplanen kan vedtages af Byplanudvalget, idet dog en mindre del af byggesagsbehandlingen foregår iht. naturbeskyttelsesloven, hvorfor denne skal vedtages af Teknik- og Miljøudvalget.

den 23-02-2010, s.24

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Godkendt, for så vidt angår Byplanudvalgets område, idet udvalget ønsker en status på udvalgets møde i august 2010.

Udvalget har noteret sig at alle § 14 forbud forlægges udvalget.



11.

### **Høstvej 4A. Udstykning**

.

#### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 199 til udstykning af ejendommen.

#### **Sagsfremstilling**

Ejendommen ligger i kommuneplanens enkeltområde 1.3.82 (Bondebyen), der bl.a. fastsætter området til boliger med bevaringsinteresser. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 199, delområde A. Ejendommen er endvidere pålagt en række offentligt- og privat-retlige servitutter.

Lokalplanen fastsætter i § 1, at det er lokalplanens formål

- at bevare delområde A' s unikke bygningskarakter,
- at bevare og styrke hele områdets særlige beplantningskarakter, og
- at ny bebyggelse gives en placering, udformning og et materialevalg, som stemmer overens med Bondebyens tradition og miljø.

Lokalplanen fastsætter i § 4 om udstykning bl.a.

4.2 Udstykninger må generelt ikke finde sted. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade udstykning af selvstændige beboelsesejendomme, hvis den oprindelige ejendoms helhedspræg ikke ændres mht. ydre hegning, adgangsforhold og bygningernes samlede udtryk. Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej, sti og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

Bebyggelsen er opført i 1787 som landsted/lystgård af Cancelliråd Mathias Bie. Bebyggelsen består af hovedbygning, oprindeligt indrettet til boligformål (Høstvej 4A-C) og 2 sidelænger (Høstvej 4D og Høstvej 4E), der oprindeligt var indrettet som bolig/stald. Bebyggelsen er registreret med bevaringsværdi 3. Bebyggelsen er i dag registreret med 6 enheder i BBR. 5 boliger med et samlet boligareal på 836 m<sup>2</sup> og 1 erhvervsareal på 28 m<sup>2</sup>. 3 boliger samt erhvervsareal er placeret i den oprindelige hovedbygning, mens hver af sidelængerne indeholder 1 bolig.

Der søges om tilladelse til at udstykke den østre længe som selvstændig ejendom. Der er, efter tidligere behandling i Byplanudvalget maj 2008, foretaget høring i nærområdet. Høringen har resulteret i indsigelser. Ansøger er villig til at ændre ansøgningen således, at indsigelserne, for så vidt angår de vigtigste punkter, imødekommes.

En udstykning vil være en dispensation fra Lokalplan 199, § 4. Idet lokalplanen

lægger op til, at der under visse vilkår vil kunne tillades udstykning af selvstændige beboelsesejendomme, finder Forvaltningen imidlertid, at der kan meddeles planmæssig tilladelse til en udstykning. Det bør være en betingelse, at der tinglyses servitutter, der sikrer lokalplanens intentioner om en bevarelse og styrkelse af områdets særlige beplantningskarakter samt bebyggelsens udtryk.

Ansøger skal herefter, med hjælp fra en landinspektør, redegøre for forhold til eksisterende og fremtidige servitutter. Landinspektøren må således bl.a. forholde sig til, og komme med oplæg til, forhold om vejret, parkering, forsyningsledninger, hegning, beplantning og vedligeholdelse, endvidere til spørgsmål om nødvendige dispensationer fra f.eks. byggelov og vejlovgivning. Landinspektøren må herunder sikre stillingtagen fra rettighedshavere vedr. eksisterende servitutter.

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

**Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen, i dette tilfælde Byplanudvalget, har kompetencen iht. bygge- og planlovgivningen.

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Udvalget principgodkender udstykningen af østre og vestre længe.

12.

### **Edelslundsvej 3. Sammenlægning af 2 lejligheder**

#### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget godkender den ansøgte sammenlægning af boliger.

#### **Sagsfremstilling**

Der søges om nedlæggelse af en bolig i forbindelse med køb af hele ejendommen. Ejendommen har status som tofamiliehus og ønskes nu ændret til enfamiliehus. Ejendommen er opført og anvendt som enfamiliehus. Ejendommen er så senere opdelt i to lejligheder. Begge ejendommens lejligheder er fraflyttet.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 7.1.62. Området er udlagt til parcelhuse (1-2 boliger pr. ejendom). Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 16, område 1. Byplanvedtægten åbner mulighed for 1-2 boliger pr. ejendom.

Boligreguleringsloven.

Det ansøgte kræver godkendelse iht. Boligreguleringslovens § 46, der fastsætter, at det ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse er tilladt at nedlægge en bolig, medmindre den nye samlede bolig er 130 m<sup>2</sup> eller mindre.

Området bærer hovedsagsligt præg af bebyggelse til boligformål.

Det eksisterende hus er på 312 m<sup>2</sup> i samlet etageareal, det matrikulære areal er 875m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocent 35. Huset er opført i 1919 og med en status som enfamiliehus. Ejendommen er opdelt i 2 boliger i 1982.

Det er forvaltningens vurdering, at såvel den nuværende opdeling som det ansøgte, er i overensstemmelse med plangrundlaget.

Kommunalbestyrelsen har hidtil administreret boligreguleringsloven restriktivt. Forvaltningen lægger imidlertid vægt på, at huset oprindeligt er opført som enfamiliebolig.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

#### **Beslutningskompetence**

Iht. Boligreguleringsloven er det Kommunalbestyrelsen, dvs. Byplanudvalget, der

Åbent punkt den 23-02-2010, s.28

har kompetence til at nedlægge boliger, jf. § 46.

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Godkendt.

13.

## **Peter Rørdamsvej 56. Sammenlægning af 2 lejligheder til 1**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget godkender den ansøgte sammenlægning af boliger.

### **Sagsfremstilling**

Ejendommen er bebygget med en boligbebyggelse i 2 etager. Ejendommen er opdelt i ideelle anparter. Den ene lejlighed står tom, og familien i den anden lejlighed ønsker at udnytte hele boligarealet og altså sammenlægge lejlighederne.

Ejendommen ligger i kommuneplanens enkeltområde 1.2.60 (Peter Rørdamsvej). Området er udlagt til parcelhuse, max. 2 etager, max. BB% 25. Området er stationsnært.

I kommuneplanens generelle rammer er bl.a. defineret, at parcelhuse er fritliggende bygninger med en eller to boliger. Det fastsættes endvidere at der på ejendomme under 1.400 m<sup>2</sup> kun kan indrettes en bolig. Ejendommen er ikke omfattet af by- eller lokalplan.

Matrikelarealet er i BBR registreret som 1.228 m<sup>2</sup> og det samlede boligareal som 275 m<sup>2</sup>. Bygningen er opført i 1936 og bevaringsvurderet i kategori 5. Bygningen er oprindelig opført med 2 lejligheder, en lejlighed i stueetagen og en lejlighed på 1. sal, herudover kælder.

Boligreguleringsloven. Det ansøgte kræver godkendelse iht. Boligreguleringslovens § 46, der fastsætter, at det ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse er tilladt at nedlægge en bolig, medmindre den nye samlede bolig er 130 m<sup>2</sup> eller mindre.

Den nuværende opdeling i 2 lejligheder er i strid med kommuneplanens generelle rammer, der fastsætter et min. grundareal på 1.400 m<sup>2</sup> ved indretning af mere end 1 bolig. Rammerne er fastsat således for at bevare villaområdernes ekstensive udnyttede.

Kommunalbestyrelsen har hidtil administreret boligreguleringsloven restriktivt. Forvaltningen lægger imidlertid vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med plangrundlaget.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

den 23-02-2010, s.30

**Beslutningskompetence**

Iht. Boligreguleringsloven er det kommunalbestyrelsen, dvs. Byplanudvalget, der har kompetence til at nedlægge boliger,jf. § 46.

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Godkendt.

14.

**Anmodning om optagelse af punkt på dagsordenen - Oplagring af både i haverne samt slibestøv fra bådene**

Lene Kaspersen, Det Konservative Folkeparti, har i e-mail af den 18. januar 2010 anmodet om at få optaget sag vedr. "oplagring af både i haver samt slibestøv fra bådene" på Byplanudvalgets dagorden.

"Der står rundt omkring et par steder (eller flere) i kommunen både oplagret i haverne.

Ikke alene er det til stor gene udsigtsmæssigt for naboerne - men når ejerne tillige begynder at slibe bådene iført sikkerhedsudstyr og åndedrætsværn samt sugeaggragater (efter forskrifter fra sejlunionen) er det klart at naboerne er bekymrede.

Det er bekymrende at slibestøvet, der er giftigt ryger rundt i haverne, hvordan er det miljømæssigt godkendt?

Kan gøre opmærksom på, at i Rudersdal - der har Vedbæk havn - er det forbudt, at lægge både i haverne (jf. meldinger jeg har fået)

Vil gerne have et notat, og sagen på som en general sag på udvalg."

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Sagen udsættes til nærmere undersøgelse.

Sagen oversendes til Teknik- og Miljøudvalget til behandling af det miljømæssige ved slibning og maling af både beliggende i haver.

15.

## **Orientering til Byplanudvalget 23-02-2010**

### **15.1 Furesøvej 1C**

I forbindelse med ansøgning om efterisolering samt ombygning på ejendommen, tidligere behandlet på Byplanudvalget 25.8.2009, protokol herfra ligger på sagen. Der er siden meddelt byggetilladelse med vilkår iht. af Byplanudvalget afgørelse, jf. protokol jour. nr. 2009021588. Ejer ønskede at bibeholde oprindelig ansøgning, med større hævning af taghøjden, men har reduceret denne iht. vilkår. Det samme gør sig gældende for skorstenen, denne er reduceret mest muligt, under iagttagelse af de miljømæssige forhold. Nabo Furesøvej 3A ønsker at opretholde sine indsigelser vedr. skorsten, nabo mener ikke at skorsten er reduceret mest muligt, og skæmmer udsigt til søen. Forhold vedr. skorsten er modtaget fra producent, og er af forvaltningen taget til efterretning.

### **15.2 Rammeændring 17/2005**

Byplanudvalget godkendte den 10.11.2009 at rammeændring 17/2005 for Furesøkvarteret blev ændret, så bestemmelserne svarer til bestemmelserne i Kommuneplanforslag 2009. Rammeændring 17/2005 indgår således i Kommuneplan 2009, der blev vedtaget på kommunalbestyrelsens møde den 1. februar 2010. Hermed er rammeændring 17/2005 udgået.

### **15.3 Lokalplanforslag 215 – status på byggesagsbehandling**

I forlængelse af Kommunalbestyrelsens vedtagelse 01.02.2010 af Kommuneplan 2010 forventer forvaltningen, at lokalplanforslag 215 udsendes i supplerende høring qua tilstedeværelsen af 3 §3 vandhuller i lokalplanforslagets område.

Ca. 30 byggesager har afventet lokalplanens vedtagelse, flere sager har ventet siden maj 2009. Såfremt lokalplanforslaget udsendes i supplerende høring vil vedtagelse af lokalplanen formodentlig først kunne ske i maj 2010. På baggrund heraf har forvaltningen i samråd med udvalgets formand benyttet undtagelsesbestemmelsen i Planlovens § 17 stk. 2, juridisk notat ligger på sagen, til at afgøre en række sager.

De afgjorte sager er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og lokalplanforslaget, ligeledes vedrører ingen af sagerne områder med §3 områder, ligesom de godkendte projekter ikke er lokalplanpligtige.

### **15.4 Fortunvænget 29 - dispensation for naturbeskyttelseslinje**

Der er meddelt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18 stk. 1 (fortidsmindebeskyttelseslinie) til opførelse af tilbygning, 50,8 m<sup>2</sup>.



Det ansøgte arbejde omfatter en tilbygning placeret i forlængelse af eksisterende hus mod nordvest. Tilbygning sker i en etage og ligger i den yderste ring af beskyttelseszonen i forhold til fortidsmindet. Mellem den omhandlede ejendom og fortidsmindet findes flere allerede bebyggede ejendomme. Det ansøgte vil således ikke ændre udkik/indblik til fortidsmindet.

Der er ikke indkommet indsigelser i forbindelse med dispensationen.

**Byplanudvalget den 23.02.2010:**

Taget til efterretning.