



## Byplanudvalget

### Protokol

10-06-2015 kl. 08:15  
Udvalgsværelse 1

#### Medlemmer

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

deltog  
deltog  
deltog  
deltog  
deltog  
deltog

var fraværende

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Derudover deltog  
Bjarne Holm Markussen  
Søren Suhr-Virranniemi  
Trine Schreiner-Tybjerg  
Louise Angelo

## Indholdsfortegnelse

1. [VVM-redegørelse for Letbane på Ring 3](#)
2. [Håndhævelse af lokalplaner](#)
3. [Genregistrering af rækkehuse](#)
4. [Lokalplan 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej, efter fornyet høring - endelig vedtagelse](#)
5. [Kommuneplantillæg 6/2013 - Virumgårdsvej - endelig vedtagelse](#)
6. [Forslag til Kommuneplantillæg 14/2013 for Tracéet langs Helsingørmotorvejen](#)
7. [Kommuneplantillæg 7/2013 - ændring af Kgs. Lyngby bymidteafgrænsning](#)
8. [Disponering af området ved Fortunen](#)
9. [Ansøgning om bebyggelse på Lundtoftevej 233](#)
10. [Krogvej 23 - Midlertidig to boliger på samme grund](#)
11. [Nørgaardsvej 4A - Anvendelsesændring til rækkehuse](#)
12. [Degnebakken 13 - Princip for overdækninger](#)
13. [Lystoftevej 43 - Opførelse af 3 rækkehuse](#)
14. [Lyngby Hovedgade 114 - Parkeringsplads mv. til Lidl](#)
15. [Skiltning for Meyers Spisehus](#)
16. [Jernbaneplassen 10 st 1 - Planmæssig ansøgning](#)
17. [Dyrehavsbakken 44C - Ny forlystelse](#)
18. [Forespørgsel fra Growing Trees Network om jord til træplantninger](#)
19. [Proces for nyt plangrundlag for erhvervsområdet ved Firskovvej](#)
20. [Meddelelser til udvalgets medlemmer - juni 2015](#)
21. [LUKKET -](#)

## 1. VVM-redegørelse for Letbane på Ring 3

### Sagsfremstilling

I henhold til Lov om letbane på Ring 3 har Transportministeriet udarbejdet en VVM-redegørelse (Vurdering af Virkninger på Miljøet) for anlæg af en letbane på Ring 3. VVM-redegørelsen er i offentlig høring fra den 12. maj 2015 til den 10. juli 2015 (bilag). I forbindelse med høringen afholder en række af de berørte kommuner borgermøde, hvor VVM-redegørelsen og letbaneprojektet vil blive gennemgået, og hvor der vil være lejlighed til at stille spørgsmål. I Lyngby-Taarbæk Kommune holdes der borgermøde den 15. juni 2015 kl. 19-21.

Efter den offentlige høring udarbejder Transportministeriet med teknisk bistand fra Letbaneselskabet en Hvidbog om resultatet af høringen. VVM-redegørelsen vil sammen med hvidbogen danne grundlag for Transportministeriets forslag til anlægslov, som forventes fremsat i Folketinget i efteråret 2015 og vedtaget omkring årsskiftet 2015/16.

Der er linket til VVM-redegørelsen og tilhørende bilag fra kommunens hjemmeside om Letbane-projektet,

<http://www.ltk.dk/aktuelt-letbanen>. Selve rapportererne findes på: <http://www.trm.dk/da/publikationer/2015/vvm-ring-3>. VVM-redegørelsen er på omkring 400 sider eksklusiv bilag, men indeholder på side 1-15 et ikke-teknisk resumé af letbaneprojektets forventede miljømæssige konsekvenser.

Økonomiudvalget behandlede den 9. april 2015 et udkast til VVM-redegørelse for letbaneprojektet. På baggrund af mødet blev vedlagte høringssvar af 13. april 2015 (bilag) og forvaltningens tekniske notat af 6. marts 2015 sendt til Transportministeriet (bilag). I den endelige VVM-redegørelse er hovedparten af forvaltningens tekniske kommentarer indarbejdet. Derimod er der kun i beskedent omfang sket ændringer som følge af kommunens mere principielle bemærkninger.

På den baggrund foreslår forvaltningen, at VVM-redegørelse for Letbane på Ring 3 tages til efterretning med de hidtidige bemærkninger fra kommunen. Forvaltningen udarbejder et høringssvar, som vil foreligge senest ved Kommunalbestyrelsens behandling af sagen.

Sagen forelægges såvel Byplanudvalget som Teknik- og Miljøudvalget forud for beslutning i Kommunalbestyrelsen.

Økonomiske konsekvenser

VVM-processen afholdes inden for de afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. VVM-redegørelse for Letbane på Ring 3 tages til efterretning med de hidtidige bemærkninger fra kommunen,
2. forvaltningen udarbejder et udkast til høringssvar, som vil foreligge senest ved kommunalbestyrelsens behandling af sagen.

Teknik- og Miljøudvalget den 9. juni 2015

Ad 1. og 2. Anbefalet.

Simon Pihl Sørensen (A) og Henrik Bang (Ø) var fraværende

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Ad 1. og 2. Anbefalet.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. VVM Svarbrev af 13. april 2015
2. VVM Notat af 6. marts 2015
3. Mail om offentliggørelse af VVM-høring

## 2. Håndhævelse af lokalplaner

### Sagsfremstilling

Byplanudvalget har på udvalgsmødet 7. januar 2015 anmodet forvaltningen om at uddybe, hvorledes lokalplaner håndhæves.

Forvaltningen konstaterer jævnligt, at der på ejendomme er foretaget ændringer, hvor der burde have været søgt om tilladelse hos kommunen forinden, eller hvor der er sket ændringer i modstrid med gældende lovgivning. Ofte er det henvendelser fra borgere, der gør, at kommunen bliver gjort opmærksom på disse ulovlige forhold. Forvaltningen foretager ikke opsøgende tilsyn. Når forvaltningen bliver gjort bekendt med et ulovligt forhold, har forvaltningen pligt til at søge forholdet lovliggjort.

I første omgang vil forvaltningen høre ejerne om sagen jf. Forvaltningsloven. Derefter indledes der dialog med ejer, hvor der snakkes om, hvordan forholdet kan lovliggøres. Når en ulovligt forhold skal lovliggøres, kan det enten ske ved fysisk lovliggørelse eller en retslig lovliggørelse. Ved en retslig lovliggørelse vil ejer få tilladelse, og eventuelt dispensation, således at forholdet kan bibeholdes. I tilfælde af, at der ikke kan opnås en tilladelse, skal forholdet fysisk lovliggøres. Det kan for eksempel betyde, at en ulovlig opført bygning skal fjernes og en ulovlig facadeændring skal tilbageføres til det oprindelige.

Hvis forvaltningen ikke kan blive enig med ejer, vil ejer blive påbudt at lovliggøre forholdet. Hvis ejer ikke efterkommer kommunens påbud, vil sagen blive overgivet til politiet til strafferetlig behandling. Der vil i givet fald blive tale om idømmelse af bødestraf og/eller tvangsbøder indtil forholdet er bragt i orden.

På udvalgsmødet vil Bygningsinspektør Søren Suhr-Virranniemi fremlægge forskellige eksempler på, hvordan forvaltningen praktiserer tilsyn og håndhævelse.

### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

### Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Byplanudvalget den 10. juni 2015  
Udsat.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

### 3. Genregistrering af rækkehuse

#### Sagsfremstilling

*Sagen genfremlægges , i det der på samme møde gives en orientering om håndhævelse af lokalplaner, jf. protokollen af 7. januar 2015 (nedenfor)*

Forvaltningen har i samarbejde med Bygningskulturforeningen gennemgået de af kommunens rækkehusbebyggelser, som har en bevaringsværdi på 4 i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger. Hensigten er at vurdere, om der er bebyggelser, som bør opgraderes til bevaringsværdi 3. Gennemgangen skal ses i sammenhæng med den registrering, der foregår med kommunens øvrige bygninger med bevaringsværdi 4.

Lyngby-Taarbæk Kommune har ca. 3.200 rækkehuse fordelt på 54 bebyggelser. På kommunens hjemmeside under Forside / Borger / Bolig, byggeri og natur / Bolig og byggeri / Bygningsbevaring / Rækkehuse ses beskrivelser af alle rækkehusbebyggelserne. For bebyggelser med 9 eller færre end 9 boliger er beskrivelserne uden fotos. Parterne har drøftet rækkehusbebyggelser med bevaringsværdi 4, der ikke er omfattet af en lokalplan, der kan sikre bebyggelsens ensartede karakter.

Nedenstående beskrivelser er udtryk for forvaltningens vurdering, og omhandler de bebyggelser, som Bygningskulturforeningen ønsker, skal opgraderes til bevaringsværdi 3:

#### Blomstervænget 67 - 105:

Bebyggelsen er opført 1943 og er tegnet af arkitekt Breth Hansen. Der er 20 boliger. Husene er i 2 etager med kælder og facader i røde teglsten og rødt tegltag. Facaderne er præcist opdelt, og de oprindelige vinduesformater er bevaret. Der er ingen tagvinduer. Bebyggelsen ligger i et fint og roligt miljø tæt på Kgs. Lyngby og er del af et attraktivt boligkvarter. Rækkehusene fremstår originale, dog uden fremtrædende træk, der kan berettige en opgradering til bevaringsværdi 3. Jf. vedlagte foto af Blomstervænget (bilag).

Bygningskultur Foreningens bemærkninger: Husene fremtræder meget originalt med både vinduer og terrassedøre og danner et meget fint sammenhængende hele. Foreningen har forståelse for, at husene ikke kan opgraderes til bevaringsværdi 3, men mener, at det så meget desto mere er vigtigt, at der udfærdiges en lokalplan, der kan fastsætte bestemmelser, der regulerer husene

fremtræden.

#### Æblevænget 1 - 13:

Bebyggelsen er opført 1936 og er tegnet af arkitekt Knud Friderichsen og Arne Poulsen. Der er 7 boliger. Husene er i 2 etager og med facader i gule sten og sort tagpap. Boligerne er forskudte i forhold til hinanden og har éns tagterrasser mod havesiden. Bebyggelsen er et rigtig fint eksempel på modernistisk rækkehusbyggeri med tidstypiske detaljer, der ikke er blevet ændret gennem tiden. Forvaltningen finder, at bebyggelsen kan udpeges med bevaringsværdi 3. Jf. vedlagte foto af Æblevænget (bilag).

Bygningskultur Foreningen er enig i dette.

#### Fuglsangvej Nord, Fuglsangvej 4 - 60:

Bebyggelsen er opført 1947/48 og er tegnet af arkitekt Poul Hauge og Ole Kornerup-Bang. Der er 29 boliger. Husene er i 1½ etage. Facaderne er pudsede i en rødlig okkerfarve med hvide gesimser og indgangspartier. Der er et smukt gul- og rødflammet tegltag på bebyggelsen, som er forsynet med éns kviste på begge sider. Rækkehusenes stærkeste træk er det gennemgående tegltag med et flot farvespil, de (næsten) ens kviste og den gentagne rytme i facaderne, hvor tagfladen trækkes ned ved indgangspartiet. Forvaltningen finder dog ikke, at der er væsentlige arkitektoniske træk, der gør, at bebyggelsen skal opgraderes til bevaringsværdi 3. Jf. vedlagte foto af Fuglsangvej Nord (bilag).

Bygningskultur Foreningen mener, at bebyggelsen bør opgraderes til bevaringsværdi 3, og har følgende begrundelse: Foreningen finder, at også facadernes opbygning og farveholdning bidrager til rækkehusenes arkitektoniske kvalitet, idet de store felter, hvor taget er tilbagetrukket, er holdt i rødlig okkerfarve, mens partierne under den nedtrukne tagflade fremstår hvidlige. Det er således lykkedes, at disse ret små rækkehuses to bygningsstokke fremstår karakteristiske og tidstypiske, som også arkitekt Ole Kornerup-Bang var kendt for, og foreningen mener, at bebyggelsen bør opgraderes til bevaringsværdi 3.

#### Fuglsangvej Syd, Askebyvej 2 - 16, Lerbækvej 2 - 20, Rytsebækvej 2 - 26, Hjertebjergvej 2 - 16:

Bebyggelsen er opført 1953 af Johan Christensen & Søn og er tegnet af arkitekt Arne Poulsen. Der er 39 boliger. Husene er i 2 etager med en lille garageudbygning mod vej. Facader er med hvide eternitplader og sorte træpartier samt gennemgående vinduesbånd med jalouisipartier. Tagene er dækket af eternitskifer, og der er små spring i tagene pga. varieret terræn. Bebyggelsen fremstår meget velholdt og uændret. Der er tale om en fin rækkehusbebyggelse, der er repræsentativ for perioden. Denne bebyggelse blev opført som "pilotprojekt" for den meget større og lignende rækkehusbebyggelse på Åbrinken (se herunder) .



Forvaltningen finder, at der er tale om et fint og tidstypisk rækkehusbyggeri, som stadig står stort set som oprindeligt, hvorfor bebyggelsen kan udpeges med bevaringsværdi 3. Jf. vedlagte foto af Fuglsangvej Syd (bilag).

Bygningskultur Foreningen er enig i dette.

#### Åbrinken 1 - 83, 95 - 271, 2 - 124:

Bebyggelsen er opført 1953/54 af Johan Christensen & Søn. Der er 193 boliger. Husene er ens med rækkehusene på Fuglsangvej Syd, som beskrevet herover, men har undergået en del flere individuelle forandringer. Herunder etablering af vindfang, indretning af garage til bolig, etablering af solceller på tag, udskiftning af skifertag til forskellige facadefarver mv. Ændringerne i husene oprindelige udtryk bevirker, at der ikke er grundlag for en opgradering til bevaringsværdi 3. Jf. vedlagte foto af Åbrinken (bilag).

Efter en eventuel vedtagelse af opgradering af de nævnte rækkehuse vil bevaringsværdierne blive rettet i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger. Rækkehusundersøgelsen og bevaringsværdierne vil blive benyttet som grundlag for den fremtidige lokalplanlægning samt i den daglige byggesagsbehandling. Rækkehuse med bevaringsværdi 3 er prioriteret højere i den fremtidige lokalplanlægning i forhold til rækkehuse med bevaringsværdi 4.

Bygningskultur Foreningen mener, at bebyggelsen bør opgraderes til bevaringsværdi 3, og har følgende begrundelse: Foreningen mener, at bebyggelsen, på trods af de ændringer, der er foretaget, bør opgraderes til bevaringsværdi 3, idet bebyggelsen fortsat fremtræder som et fint og tidstypisk rækkehusbyggeri. Hvis det ikke besluttet at opgradere bebyggelsen, skal foreningen meget henstille, at der udarbejdes en lokalplan for området, der kan regulere fremtidige ændringer.

Bygningskultur Foreningen finder desuden, at bebyggelserne Pilevænget 1- 13, 2- 18 samt Buddingevej 17a - 35c sikres ved lokalplaner. En ny lokalplan for Buddingevej 17a - 35c skal sikre samspillet og miljøet omkring De Engelske Rækkehuse.

#### Økonomiske konsekvenser

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

Beslutningskompetence  
Byplanudvalget.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at rækkehusbebyggelserne Æblevænget 1 - 13 og Fuglsangvej Syd (Askebyvej 2 - 16, Lerbækvej 2 - 20, Rytsebækvej 2 - 26 og Hjertebjergvej 2 - 16) opgraderes til bevaringsværdi 3.

Byplanudvalget den 7. januar 2015

Udsat med henblik på at sagen uddybes i forhold til håndhævelse.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Udsat.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

#### Bilagsfortegnelse

1. Foto af Blomstervænget
2. Foto af Æblevænget
3. Foto af Fuglsangvej Nord
4. Foto af Fuglsangvej Syd
5. Foto af Åbrinken

#### 4. Lokalplan 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej, efter fornyet høring - endelig vedtagelse

##### Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej (bilag) har været i fornyet høring i 4 uger, fra den 30. marts 2015 til den 27. april 2015.

Høringen drejede sig om fire foreslåede ændringer/tilføjelser til det lokalplanforslag 253, som var i ordinær høring fra 10. september 2014 til den 5. november 2014.

Ændringerne er:

- § 4. Udstykning 4.1 tilføjes: "Grundstørrelsen må ikke være mindre end 500 m<sup>2</sup>".
- § 5.4 tilføjes: (ændres i endelig vedtaget lokalplan til § 6.4 som konsekvens af ovenstående ny § 4): "Mellem vejskel og byggelinje skal der være beplantning med en maksimal højde på 1,3 m."
- I lokalplanens redegørelse under afsnittet "Ubebyggede arealer" tilføjes: "Mellem vejskel og byggelinje skal der være beplantning. Der ønskes et åbent look ud mod Virumgårdsvej, derfor sættes der bestemmelse om, at beplantningen må have en maksimal højde på 1,3 m. Beplantningen kan f.eks. bestå af græs evt. i kombination med buske."
- § 10.3 tilføjes (ændres i endelig vedtaget lokalplan til § 11.3 som konsekvens af ovenstående ny § 4): "Før ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse tages i brug, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for jernbanestøj samt ekstern støj fra virksomheder for udendørs eller indendørs støjniveau, samt vibrationer kan overholdes, f.eks. ved opsætning af mur eller lignende."

I perioden er der indkommet bemærkninger og indsigelser fra seks parter, jf. notatet: "*Indsigelser og bemærkninger til fornyet høring af lokalplanforslag 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej*"(bilag). Indsigelserne er i deres fulde længde tilgængelige for politikerne på PolitikerWEB, og kan udleveres ved henvendelse til Teknisk Service.

Indsigelserne koncentrerer sig hovedsageligt om følgende punkter:

- Beplantning mellem vejskel og byggelinje
- Trafiksikkerhed i krydset Virumvej - Virumgårdsvej
- Støibeskyttelse af støjfølsom anvendelse

- Støj fra jernbanen
- Ekspropriation i forbindelse med udlagt vej

Der henvises til indsigelsesnotatet for forvaltningens bemærkninger til disse punkter.

På den baggrund foreslår forvaltningen, at Lokalplan 253 vedtages endeligt med de ændringer, som har været i fornyet høring.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplan 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej vedtages endeligt med de ændringer, som har været i fornyet høring.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Anbefalet.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Lokalplan 253 Et erhvervsområde på Virumgårdsvej
2. Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr.253 fornyet

5. Kommuneplantillæg 6/2013 - Virumgårdsvej - endelig vedtagelse

Sagsfremstilling

*Sagen genfremlægges, idet lokalplan 253 for et erhvervsområde på Virumgårdsvej er fremlagt til endelig vedtagelse efter fornyet høring.*

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

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

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

Indsigelserne koncentrerer sig hovedsageligt om følgende punkter:

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

Der henvises til indsigelsesnotatet for forvaltningens bemærkninger til disse punkter.

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

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

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

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

Byplanudvalget den 25. februar 2015

Sagen forelægges igen efter fornyet høring af lokalplanforslaget.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Anbefalet.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Indsigelser og bemærkninger til kommuneplantillæg 6-2013 Virumgårdsvej.pdf
2. Kommuneplantillæg 6-2013 - Virumgårdsvej.pdf
3. Miljøscreening af Kommuneplantillæg 6-2013 - Virumgårdsvej.pdf
4. Borgermøde - mødereferat 20.10.2014 - lokalplanforslag 253.pdf
5. Borgermøde - mødereferat af ekstramøde 13.11.2014 - lokalplanforslag 253.pdf

## 6. Forslag til Kommuneplantillæg 14/2013 for Tracéet langs Helsingørmotorvejen

### Sagsfremstilling

Den overordnede ramme for udvikling af Tracéet langs Helsingørmotorvejen blev fastsat den 26. juni 2014, hvor kommunalbestyrelsen på baggrund af en forhøring for Dyrehavegårds Jorder og Tracéet vedtog et samlet grundlag for områdets udvikling til efterfølgende kommuneplanlægning. Den 30. oktober 2014 vedtog kommunalbestyrelsen at sende forslag til Kommuneplantillæg 10/2013 for Tracéet langs Helsingørmotorvejen i høring. Høringen blev afsluttet med en samlet behandling af indsigelserne til forslag til Kommuneplantillæg 10/2013, 11/2013 og 11A/2013 i kommunalbestyrelsen den 19/3 2015 (bilag). Den 25. marts 2015 blev Byplanudvalget orienteret om, at en række forhold i forslag til Kommuneplantillæg 10/2013 anbefalede ændret. Ifølge planloven betyder disse ændringer, at der bliver tale om et nyt planforslag, der skal udsendes i ny 8 ugers høring.

Med denne sag fremlægges derfor et nyt planforslag - "Forslag til Kommuneplantillæg 14/2013 for Tracéet langs Helsingørmotorvejen" (bilag) med tilhørende miljørapport (bilag) til udsendelse i offentlig høring. Forslaget erstatter forslag til Kommuneplantillæg 10/2013, som herved udgår.

Dette forslag til kommuneplantillæg omfatter byudvikling i Tracéet vest for Helsingørmotorvejen med mulighed for bebyggelse i 4 nye rammeområder samt en rekreativ ramme nordligst, som er medtaget, fordi den geografiske afgrænsning ændres, og der tilføjes mulighed for regnvandsbassin/LAR-anlæg. Inden områderne kan bebygges, skal kommuneplanlægningen følges op af lokalplanlægning, hvilket forventes at ske, efterhånden som områderne ønskes udviklet. En stor andel af Tracéet er kommunalt ejet (bilag), og disse arealer forventes udbudt til salg over de kommende år. Lokalplanlægningen vil fastsætte mere detaljerede bestemmelser for områderne, efterhånden som projekterne konkretiseres på de specifikke steder. Derfor er planlægningen på dette stade stadig rummelig, fx ift. omfang, anvendelser og funktionsblandinger, idet mere præcise vilkår vil blive fastlagt i den videre planlægning.

Byudvikling i Tracéet understøtter Lyngby-Taarbæk Kommunes Vidensbystrategi med nye muligheder for at udbygge videns-miljøet i tilknytning til DTU med relevante funktioner som fx erhverv (videnserhverv, testfaciliteter), hotel- og konferencefaciliteter, undervisning og boliger samt pladskrævende detailhandel i den svdliaeste ramme. Planlægningen understøtter fortætning og bæredygtig

byudvikling omkring den fremtidige letbane. Høj kvalitet i arkitektur, landskab og byrum er centralt, hvilket bl.a. sikres gennem krav om variation i højder og udformning af bebyggelsen.

#### *Høring af forslag til Kommuneplantillæg 10/2013 og efterfølgende bearbejdning af forslaget*

Ved høringen af forslag til Kommuneplantillæg 10/2013 og forslag til Kommuneplantillæg 11/2013 holdt kommunen den 8. december 2014 et borgermøde om udviklingen af Tracéet langs Helsingørmotorvejen og Dyrehavegårds Jorder. Referatet er vedlagt (bilag). Kommunalbestyrelsen foretog den 19. marts 2015 en samlet behandling af indsigelserne fra høringerne af forslag til Kommuneplantillæg 10, 11 og 11A. Indsigelsesnotatet er vedlagt denne sag (bilag), og i protokollen fastlagde kommunalbestyrelsen, at der bl.a. på baggrund af indsigelserne skulle ske en række ændringer i kommuneplanlægningen for Tracéet (bilag). Denne beslutning har været retningsgivende for udarbejdelse af dette nye forslag til Kommuneplantillæg 14/2013 for Tracéet, og relevante analyser og overvejelser refereres herunder:

#### *Sigtelinjer fra Eremitageslottet*

Kommunen respekterer aftalen med staten om, at man ikke må kunne se byggeri fra en øjenhøjde på 1,52 m over Eremitageslottets øverste trappetrin. Derfor er sigtelinjerne ift. Eremitageslottet undersøgt, og det konkluderes, at hvis byggeriet i hele Tracéet har en max bygningshøjde på 28 m, vil det ikke påvirke sigtelinjen fra Eremitageslottet. Dermed respekteres den indgåede aftale med de bygningshøjder, der foreslås i kommuneplantillægget.

#### *Letbane og vejbyggelinje*

Der planlægges aktuelt for anlæg af en letbane fra Ishøj til Lundtofte, hvilket vil blive et betydeligt element i Tracéets udvikling. Letbanen får endestation mellem Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen umiddelbart øst for Lundtofteparken, hvorfra letbanen følger motorvejen til en station lige syd for Rævehøjvej. Herfra vil letbanen enten fortsætte langs motorvejen eller føres via den såkaldte "DTU-løsning" ad Anker Engelundsvej, Asmussens Allé og tilbage til Tracéet ad Akademivej. Begge linjeføringer har en station i det sydlige Tracé, lige inden letbanen fortsætter gennem tunnellen under Klampenborgvej og mod bymidten (bilag). Planerne om letbane betyder, at der skal reserveres areal til anlæg af selve letbanen samt relaterede ledninger, stationer, terrænændringer mv. Omfanget af disse arealreservationer er endnu ikke fuldt afklaret, men i Tracéet forventer Letbaneselskabet, at letbanen etableres længst muligt mod øst.

Som svar på scoping forud for miljøvurdering af dette forslag til Kommuneplantillæg 14/2013, har Vejdirektoratet imidlertid gjort opmærksom på, at Tracéet er pålagt en byggelinje ift. motorvejen, som forudsættes respekteret i forbindelse med planlægningen af området. Vejdirektoratet skriver således, at der



ikke kan forudsættes etableret letbane eller byggeri, herunder kommunale vejlanlæg, indenfor det byggelinjepålagte areal langs motorvejen. Denne vejbyggelinje er omtrentligt angivet på vedlagte kort (bilag). Placering af letbanen indenfor det byggelinjepålagte areal har imidlertid været grundlaget for såvel Letbane-udredningen (marts 2013) som det seneste Dispositionsforslag for Letbane Ring 3 fra Letbaneselskabet (april 2015), hvilket tyder på en miskommunikation mellem Vejdirektoratet og Letbaneselskabet. Forvaltningen har gjort Vejdirektoratet og Letbaneselskabet opmærksomme på udfordringen, og Letbaneselskabet bekræfter, at letbanen efter aftale med Vejdirektoratet planlægges anlagt indenfor det byggelinjepålagte areal, hvilket derfor er grundlag for dette planforslag.

#### *Stationsnærhed*

Den statslige "Fingerplan 2013" fastlægger, at kommunerne kan afgrænse stationsnære kerneområder og øvrige stationsnære områder omkring allerede eksisterende og besluttede stationer på S-baner, letbaner m.fl.. Begrebet "stationsnære områder" indgår i en statslig politik, der har til formål at øge brugen af kollektiv transport og skabe et bedre bymiljø med mindre individuel bilkørsel. Bebyggelse med høj tæthed og mange besøgende skal derfor placeres i stationsnære kerneområder. Placering og navngivning af stationerne langs letbanen fremgår af kortbilag B.1 i Fingerplan 2013, hvilket gav kommunen mulighed for i Kommuneplan 2013 at udlægge hele Tracéet til stationsnære kerneområder, idet arealerne ligger inden for 600 m fra en kommende letbanestation. På dette grundlag bygger det fremlagte forslag til kommuneplantillæg på, at samtlige rammer er stationsnært kerneområde.

#### *Disponering af bebyggelse*

Med udgangspunkt i de muligheder, som blev tilkendegivet med forslag til Kommuneplantillæg 10/2013, er disponering af bebyggelse i Tracéet genovervejet gennem en række analyser (bilag). Analyserne omhandler forhold til den eksisterende bebyggelse langs Tracéet (skygge, udsyn) samt trafikale forhold. På den baggrund foreslår forvaltningen med vedlagte forslag til Kommuneplantillæg 14/2013 (bilag), at bebyggelsens maksimale omfang fastsættes til 225.000 etagemeter, hvoraf 40.000 etagemeter kun kan anvendes til P-hus. Af hensyn til de trafikale forhold fordeles etagemeterne mellem de enkelte rammer med lavest tæthed i den sydligste del, og der anbefales en variation i anvendelser i Tracéet (fx bolig/erhverv). Forvaltningen foreslår en varieret bygningshøjde på max. 28 meter og min. 2 etager, idet de lokale forhold ift. eksisterende bygninger vest for Tracéet inddrages i den videre planlægning.

I forhold til forslag til Kommuneplantillæg 10/2013 foreslås rammen for bebyggelsens maksimale omfang dermed reduceret med ca. 100.000 etagemeter ift. daværende forslag om en bebyggelsesprocent på 225. Forvaltningen foreslår, at bebyggelsesmængden i Tracéet fastlægges i etagemeter på de enkelte rammer, da den tidligere anvendelse af bebyggelsesprocenter bl.a. pga. vejbyggelinje,

skiftende tracé-bredde, etagehøjder mv. gav et uklart billede af de konkrete muligheder i de enkelte rammer. Forvaltningen anbefaler fortsat krav om, at bebyggelsen udlægges med variation i højder og udformning, høj arkitektonisk kvalitet samt fokus på byrum og uderum mv. Ligeledes anbefales fortsat, at de generelle parkeringsnormer kan fraviges i lokalplanlægningen efter en konkret vurdering af byggeriets parkeringsbehov.

#### *Anvendelser*

De fire sydligste rammer får enslydende anvendelsesbestemmelser omkring videnserhverv/kontor, offentlige formål, boliger, hotel/konference, p-huse og tekniske anlæg. Derudover bør følgende specifikke forhold for tre af de fem rammer fremhæves:

#### *Ramme 5.1.42 (nordligst)*

I forbindelse med den videre planlægning af byudvikling i Tracéet vil håndtering af regnvand blive endeligt fastlagt, og det kan vise sig hensigtsmæssigt at etablere et regnvandsbassin/LAR-anlæg i den nordligste ramme 5.1.42.

Regnvandsbassin/LAR-anlæg hører ind under anvendelseskategorien "teknisk anlæg", og derfor anbefales det, at denne formulering tilføjes rammen 5.1.42.

Rammen ændrer med denne planlægning ikke yderligere anvendelse, men ændrer geografisk afgrænsning.

#### *Ramme 1.7.94 (Scion DTU)*

Byplanudvalget godkendte den 11/6 2014 et foreløbigt skitseprojekt for byggeri til Scion DTU på det af DTU ejede areal ud for Anker Engelunds Vej og igangsatte dermed et samarbejde med bygherre om et forslag til kommuneplanramme og lokalplan. I forslag til Kommuneplantillæg 10/2013 afventede ramme 1.7.94 dog nærmere bearbejdning, men den seneste dialog med Scion DTU om projekt og planproces tilsiger, at mulighederne for et nyt byggeri for Scion DTU nu indarbejdes i ramme 1.7.94. DTU Scion ønsker mulighed for at opføre op til 45.000 etagemeter bebyggelse med varierende højder op til 28 meter, og med parkering i kælder og i P-hus. Bebyggelsen planlægges opdelt i 3 etaper/byggefelter . Skitseprojekt for bebyggelsen er vist med 2 illustrationer i Miljørapporten for forslag til Kommuneplantillæg 14/2013 (bilag). Projektet forudsætter denne ændring af kommuneplanrammen samt efterfølgende en ny lokalplan.

#### *Detailhandel i ramme 1.7.92 (sydligst)*

På baggrund af bl.a. indsigelser og yderligere analyse, herunder af trafikale forhold, foreslår forvaltningen følgende overordnede rammer for detailhandel i Tracéet:

- ┆ Der gives mulighed for højst 2 butikker med pladskrævende detailhandel i Tracéets sydligste ramme. Disse butikker skal være ikke-trafikskabende og med begrænset mulighed for udendørs oplag. Der fastlægges rammer for anvendelse til biler, både og campingvogne.
- ┆ Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål til pladskrævende

varegrupper foreslås fastsat til 10.000 m<sup>2</sup> fordelt mellem højst to butikker med et maksimalt salgsareal på 3.000 m<sup>2</sup> til hver. Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for den enkelte butik fastsættes til 10.000 m<sup>2</sup>.

- ┆ Muligheden for butiksenheder i forbindelse med letbanestationerne fastholdes, fx kiosker eller lignende.
- ┆ Bydelscentret (1.4.01) fastholder sin nuværende geografiske afgrænsning vest for Lyngbygårdsvej, hvormed der ikke gives mulighed for dagligvarebutik i Tracéet. Strategien om at arbejde for, at bydelscentret ændres til en bymidte, fastholdes.

Dette forslag indebærer en del ændringer i forhold til forslag til Kommuneplantillæg 10/2013, hvilket begrundes i vedlagte notat (bilag).

#### *Trafikale tiltag*

I forbindelse med forslag til Kommuneplantillæg 10 og 11 blev der udarbejdet en analyse af planernes betydning for områdets trafikbelastning og løsningsforslag hertil, og der er til dette kommuneplantillæg udarbejdet en supplerende trafikanalyse for Tracéet (bilag til miljørapporten). Trafikanalyserne giver en række anbefalinger til udbygninger og nyanlæg af infrastruktur, fordelt over en række scenarier med en trinvis udbygning gennem en årrække.

I forlængelse af indsigelsesbehandlingen for forslag til Kommuneplantillæg 10, 11 og 11A (bilag) er der ligeledes udført en analyse af den af flere grundejerforeninger foreslåede trafikløsning med forlængelse og vejbro fra Anker Engelundsvej inkl. til- og frakørsler til motorvejen (bilag). På baggrund af analysen arbejdes der ikke videre med et sådant anlæg, men der arbejdes fortsat med en afkørsel fra syd mod Rævehøjvej, ligesom mulighederne for en tilkørsel mod syd fra Lundtoftegårdsvej søges genbelyst på det nu præciserede plangrundlag.

#### *Miljørapport*

I henhold til Lov om Miljøvurdering er der foretaget screening og udarbejdet miljørapport, som omhandler kommuneplantillæggets miljømæssige påvirkning af omgivelserne (bilag). Miljørapporten behandler emnerne trafik (herunder støj), bylandskab (herunder skygge), kulturhistorie, grundvand samt Natura 2000.

Afsnittet om trafik (Trafikanalyse Hovedrapport, Trafikanalyse Resumé samt Supplerende Trafikanalyse) anbefaler en ny afkørsel fra Helsingørmotorvejen i nordgående retning til Rævehøjvej samt en række forbedringer af eksisterende kryds. Ligeledes anbefales det at lægge tyngden af bebyggelsen mod nord i Tracéet.

De forventede stigninger i støjbelastning fra vejstøj som følge af udbygningen er blevet beregnet, og det konkluderes, at stigningen vil være begrænset.

By-landskabet er analyseret, bl.a. ved hjælp af principillustrationer, som viser bebyggelsen i en tæt udnyttelse med den maksimale byggehøjde på 28 m. Som supplement til principillustrationerne indgår desuden en række "collageillustrationer", som viser mulige måder, hvorpå man kan tolke planrammernes krav om arkitektonisk kvalitet, variation i højder og udformning samt grønne rum. Disse collageillustrationer viser byggeri, som ikke nødvendigvis er 28 meter højt, men har varierende højder.

Skyggeanalysen konkluderer, at der er enkelte eksisterende bygninger vest for Tracéet, der i morgentimerne må forventes at blive ramt af skygger, hvis Tracéet bebygges fuldt med maksimal bygningshøjde. Derfor lægges i miljørapportens overvågningsprogram op til, at forhold omkring skygger indtænkes i lokalplanlægningen for de relevante områder.

Analysen af udsyn fra eksisterende bebyggelse konkluderer, at mange af de eksisterende bebyggelser i dag har udsyn til Tracéet gennem beplantningsbælte eller tæt beplantning, mens enkelte har direkte udsyn til Tracéet. Det anbefales, at forhold vedr. udsyn skal indgå i den videre planproces, herunder lokalplanlægningen.

Afsnittet om kulturhistorie identificerer registrerede gravhøje og et i henhold til Danmarks Miljøportal vejledende registreret dige. Da området har været registreret som byzone siden før 1992, er diget ikke beskyttet. Det bør fremgå af lokalplanlægningen, i hvilket omfang diget skal opretholdes som landskabeligt karaktertræk.

Afsnittet om grundvand afspejler i høj grad grundvandsredegørelsens konklusioner (Redegørelse for drikkevandsinteresser), som er en del af kommuneplantillæggets redegørelse. Ifølge denne vil udbygningen af Tracéet kun påvirke grundvandsdannelsen i hele kommunen med mindre end 0,03%. Denne reduktion vurderes ikke at have indflydelse på drikkevandsforsyningen, hverken i kommunen eller i de områder, kommunen importerer vand fra. Der er derfor ikke indført yderligere overvågningsprogram.

Dyrehaven er udpeget som Natura 2000-område. Det vurderes, at planerne for området ikke kommer til at påvirke Natura 2000-området eller arterne på udpegningsgrundlaget væsentligt.

#### *Høring og eventuelt borgermøde*

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget sendes i 8 ugers høring i juli/august 2015 jvf. tidligere høringsområde (bilag). Høringsperioden foreslås begrænset til de lovpligtige 8 uger, da udvikling af Tracéet allerede har været i såvel forhøring som i ordinær høring jf. indsigelsesbehandlingen den 19/3 2015 (bilag). Forvaltningen anbefaler i øvrigt, at der ikke afholdes fornyet borgermøde, idet der allerede er afholdt borgermøde om emnet den 8. december 2014.

Økonomiske konsekvenser  
Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence  
Kommunalbestyrelsen

Indstilling  
Forvaltningen anbefaler:

1. at forslag til Kommuneplantillæg 14/2013 for Tracéet langs Helsingørmotorvejen med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 8 uger i juli/august 2015,
2. at høringsområdet for høring af forslag til Kommuneplantillæg 14/2013 svarer til høringsområdet for forslag til Kommuneplantillæg 10/2013,
3. at der ikke afholdes borgermøde i forbindelse med høringen,
4. at forslag til Kommuneplantillæg 10/2013 udgår.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

C foreslog, at bebyggeshøjden nedsættes med mindst 4 meter.

3 (C) stemte for,

3 (A, F og V) stemte imod.

V foreslog, at broen i tilslutningsanlægget ("Ruderanlægget") bibeholdes i Kommuneplanforslaget.

1 (V) stemte for,

4 (A, C, V) stemte imod,

1 (F) undlod at stemme.

Forslaget herefter oversendt til Kommunalbestyrelsen.

Udvalget anmodede om, at forvaltningen præciserer forslag til parkering, der også indeholder underjordisk parkering.

Herefter ad 1.-4. anbefalet.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Beslutningsprotokol fra Indsigelsesbehandling 10-11-11A
2. Referat fra borgermøde
3. TSA ved Anker Engelunds Vej\_20150529
4. Ruderanlæg 29. maj 2015
5. Høringsområde
6. Indsigernotat kommuneplantillæg 10-11-11A

7. Ejerforhold
8. Oversigtskort
9. Notat om disponering af bebyggelse
10. Miljørapport for Kommuneplantillæg 14-2013 med trafikbilag
11. Notat vedr. Detailhandel
12. Bilag 02 kommuneplantillaeg\_142013

## 7. Kommuneplantillæg 7/2013 - ændring af Kgs. Lyngby bymidteafgrænsning

### Sagsfremstilling

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 248 for en dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7 indgik Lyngby-Taarbæk Kommune og Naturstyrelsen aftale om at udtage tre rammer af detailhandels-bymidten Kgs. Lyngby.

Målet er at opnå en afstand mellem det nye lokalcenter på Christian X's Allé og detailhandels-bymidten Kgs. Lyngby på mindst 500 m, jf. Planlovens §5n.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 6. marts 2014 (jf. bilag), at der skulle udarbejdes kommuneplantillæg, som ændrer på afgrænsningen af bymidten Kgs. Lyngby, så følgende rammer, som i Kommuneplan 2013 er udlagt til erhverv, tages ud af detailhandels-bymidten:

- ┆ 2.1.90 - Lyngby port,
- ┆ 2.1.91 - Lyngby Hovedgade og
- ┆ 2.1.94 - Parallelvej

Dette betyder, at der ikke vil kunne opføres eller indrettes detailhandel i de pågældende rammeområder, hvilket er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanlægning samt lokalplanlægningen i området. Der er derfor tale om en administrativ ændring og ikke en ændring af de udmeldte kommunale ønsker for området.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg 7/2013 for ændring af afgrænsningen af detailhandels-bymidten.

Kommuneplantillægget omfatter en ændring af kortet tilknyttet retningslinjerne for detailhandel, så de tre rammer for erhverv syd for S-togsbanen tages ud af detailhandels-bymidten Kgs. Lyngby. Kommuneplantillægget omfatter rammerne: 2.1.90, 2.1.91 og 2.1.94, og disse erstattes af "nye" rammer. Den eneste indholdsændring er, at teksten "del af bymidte" tages ud af de generelle anvendelsesbestemmelser i rammerne.

Da der er tale om en administrativ ændring af rammer og retningslinjer i kommuneplan 2013, foreslår forvaltningen, at der ikke afholdes borgermøde i forbindelse med den offentlige høring.

Økonomiske konsekvenser  
Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence  
Kommunalbestyrelsen

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Kommuneplantillæg 7/2013 sendes i 8 ugers høring
2. der ikke afholdes borgermøde i løbet af høringperioden.

Byplanudvalget den 10. juni 2015  
Ad 1. -2. Anbefalet.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

#### Bilagsfortegnelse

1. Kommuneplantillæg 72013
2. Protokol af beslutning



## 8. Disponering af området ved Fortunen

### Sagsfremstilling

Naturstyrelsen har henvendt sig til Lyngby-Taarbæk Kommune med ønske om at opgradere Fortunens bygninger og funktioner, idet en ny hestelov med krav om bl.a. mere plads til hesteopstaldning træder i kraft ved årsskiftet. Det vurderes desuden, at en samlet plan for området ved Fortunen kan styrke samspillet mellem rejsestald, kro og parkeringsarealer. Forvaltningen finder, at en generel opgradering af området vil kunne understøtte dets rolle som et attraktivt udflugtsmål og som kommunens primære indgang til Jægersborg Dyrehave. Forvaltningen har derfor været i dialog med styrelsen for at afdække behov og løsninger. Forvaltningen har i samarbejde med styrelsen udarbejdet vedlagte notat af 5. maj 2015 (bilag), der dels beskriver de eksisterende fysiske og planmæssige forhold, dels foreslår et grundlag for disponering af området.

### *Overordnede idéer og forslag til områdets disponering*

Forvaltningen vurderer, at det er vigtigt ud fra en kulturhistorisk vinkel at bevare den nuværende sammenhæng mellem kroen, rejsestalden og indgangen til Dyrehaven. Rejsestalden er i dag voldsomt tilbygget og bærer præg af ikke at have været vedligeholdt i en årrække. Muligheden for enten at opføre en lignende bygning med samme volumen, udtryk og placering, alternativt at bevare enkelte mure/gavl sammenbygget med en ny bygning, bør derfor indgå i skitseprojektet.

Forvaltningen peger også på behovet for mere parkering i området. Forvaltningen har derfor drøftet muligheden for at etablere skråparkering på den ene side af Ermelundsvej under forudsætning af, at Naturstyrelsen afgiver areal til dette langs vejen, så den nødvendige vejbredde kan opnås. Naturstyrelsen er positive over for forslaget, idet den ikke ønsker at udvide de eksisterende parkeringsarealer i fredskov.

### *Proces og økonomi*

Naturstyrelsen har indhentet et tilbud fra rådgiver til udarbejdelse af et konkret skitseprojekt til opgradering af områdets bygninger, som kan danne grundlag for en lokalplan. Selve realisering af skitseprojektet forventer Naturstyrelsen finansieret af fondsmidler, idet de ønsker Lyngby-Taarbæk Kommune som medansøger og med en vedtaget lokalplan som fælles plangrundlag. Naturstyrelsen vurderer, at et nyt anlæg med stalde og rideskolefaciliteter (ca. 500 etagemeter bygninger) vil beløbe sig til ca. 7 mio. kr.

Forvaltningen gør opmærksom på, at Naturstyrelsen har indledt en fredningssag for Jægerborg Dyrehave, hvorfor dette projekt skal koordineres med fredningens bestemmelser. Derudover kan det ikke udelukkes, at en eventuel optagelse af Dyrehaven på UNESCO's verdensarvsliste vil få indflydelse på områdets fremtidige planlægning.

Økonomiske konsekvenser

Afholdes indenfor rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at vedlagte notat af 5. maj 2015 (bilag) danner grundlag for det videre samarbejde med Naturstyrelsen om en samlet planlægning for området.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Godkendt.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. disponering af området ved Fortunen.pdf

## 9. Ansøgning om bebyggelse på Lundtoftevej 233

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning af 10. marts 2015 til ny bebyggelse og udstykning af ejendommen Lundtoftevej 233, matr. nr. 9 ed Lundtofte By, Lundtofte (bilag). Ejendommen omtales i daglig tale som Lundtoftegaard.

### *Gældende plan- og bygningsforhold*

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 8.6.48 - Lundtoftegård (bilag). Ejendommen er beliggende i landskab og er udlagt til rekreativt grønt område; andre formål, fritidsformål. Der må kun opføres nye mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse; dog må der ske nødvendige mindre udvidelse af eksisterende bygninger. Bebyggelse i kolonihaver må højst være én etage, og bygningshøjden må højst være 5 m.

Der er ingen lokalplan for ejendommen.

Ejendommen består oprindeligt af et gårdanlæg med 4 bygninger, orienteret med stuehuset (210 etagemeter) mod Lundtoftevej og 3 stald/ladebygninger bagved (149, 128 og 238 etagemeter). Ejendommen nedbrændte i 2003, som vist på luftfoto af 2003 (bilag), og der er siden sket en genopførelse af stuehuset og af en del af den østligste længe, som vist på luftfoto fra 2014 (bilag).

Ejendommen er opført i 1870, og har en bevaringsværdi på 3 i Kulturstyrelsens Database for fredede og bevaringsværdige bygninger. Der gøres opmærksom på, at der ikke er sket en genregistrering af ejendommen efter brand.

### *Fredning og Københavnerdeklaration*

Ejendommen er omfattet af Mølleåfredningen, trods det, at dette ikke er tinglyst. Manglende tinglysning beror sandsynligvis på, at der er foretaget en udstykning af arealerne omkring tidspunktet for fredningen. Fredningen betyder, at arealerne skal bevares i deres nuværende tilstand, og at der bl.a. ikke må foretages ændringer i eksisterende beplantning eller opføres yderligere bebyggelse. Der må dog ske genopførelse af bygninger, som nedbrænder/nedrives. Fredningen er ikke til hinder for udstykning eller andre matrikulære ændringer.

Ejendommen er omfattet af Københavner deklaration, og var indtil 1958 ejet af Københavns Kommune. Ved Lyngby-Taarbæk Kommunes overtagelse af ejendommen fik den tinglyst status af arønt areal. Tinglysningsbetvder, at der

ikke kan opføres yderligere bebyggelse før der er indgået aftale med Københavns Kommune og mod betaling af tillægskøbesum til denne. Hvis Lundtoftegaard ønskes bebygget med mere etageareal, end den var i 1958, skal Københavns Kommune derfor kontaktes.

#### *Det ansøgte projekt*

Ansøger ønsker at opføre 7 - 8 boligenheder i 1½ etage. Der er tale om dels en indretning af eksisterende stuehus og østlige længe. Ansøger foreslår derudover opførelse af en ny længebygning i 1½ etage mod nord, så den samlede bebyggelse fremstår som en trelænget gård. Den tidligere vestlige længe foreslås således ikke genopført. Ansøger foreslår en sokkeludstyknings og parkering anlagt uden for gårdspladsen. Med indretning af 7 - 8 boliger vil der skulle anlægges 10 - 12 parkeringspladser.

#### *Forvaltningens vurdering*

Projektet strider mod kommuneplanens rammebestemmelser og kræver dispensation fra Fredningsnævnet, blandt andet fordi ny bebyggelse ønskes placeret udenfor nuværende bygningsaftryk. En realisering af projektet vil derudover indebære forhandling med Københavns Kommune vedr. tinglyst deklARATION til grønt areal. På grund af projektets anvendelse, størrelse og de restriktioner, der ligger på området vil der skulle udarbejdes ny lokalplan samt kommuneplantillæg. Ser man bort fra de planmæssige forhold, som ikke understøtter projektet, finder forvaltningen, at det ansøgte er en meget intensiv udnyttelse af ejendommen. Et projekt med 7 - 8 boliger ses ikke at være i overensstemmelse med områdets overordnede karakter af landbrugsejendom.

#### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

#### Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det ansøgte afslås med henvisning til Planlovens § 12, stk. 3, idet det strider mod kommuneplanens rammer, og på baggrund af dets karakter, der adskiller sig væsentligt fra landbrugsejendom.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Godkendt at afslå ansøgningen.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

#### Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning 10. marts 2015
2. Luftfoto 2003
3. Luftfoto 2014
4. Ramme 8.6.48
5. Supplerende materiale

## 10. Krogvej 23 - Midlertidig to boliger på samme grund

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 23. marts 2015 modtaget en ansøgning om tilladelse til at bibeholde et eksisterende enfamiliehus, indtil et nyt enfamiliehus er opført på samme grund.

### Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 64 for et villaområde omkring Kollelev Mose i Virum Bydel. Lokalplanens § 3.1.2 fastsætter, at der må kun opføres én beboelsesbygning på hver ejendom.

Lokalplanens § 6.1.1 fastsætter, at for ejendomme, hvis størrelse er under 1.800 m<sup>2</sup>, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25, dog må ejendommens samlede etageareal ikke overstige 270 m<sup>2</sup>. Lokalplanens § 6.1.3 fastsætter, at det bebyggede areal maksimalt må udgøre 75 % af det tilladelige etageareal.

Ved det ansøgte vil ejendommen midlertidigt være bebygget med mere end 270 m<sup>2</sup>, hvilket er i strid med § 6.1.1 og § 6.1.3 i lokalplanen. Når den eksisterende bolig nedrives, vil den samlede bebyggelse være under 270 m<sup>2</sup>, det vil sige, at § 6.1.1 og § 6.1.3 er overholdt.

I forbindelse med en dispensation til en lokalplan, skal der foretages naboorientering af forhold, der har indflydelse på områdets plangrundlag. Da der i dette tilfælde vil være tale om en midlertidig dispensation i maksimalt et år, er det forvaltningens vurdering, at det ikke er nødvendigt at foretage en naboorientering.

### Byggelov

Hvis kommunen meddeler en tilladelse, for eksempel byggetilladelse, som medfører, at der opstår mere end en boligenhed på en ejendom, og disse boligenheder er adskilt via et lodret lejlighedsskel eller er selvstændige fritliggende bygninger, så følger det af byggelovens § 10 A, at kommunen samtidigt har meddelt de øvrige nødvendige tilladelser og dispensationer fra andre bestemmelser i byggeloven, bygningsreglementet og lokalplaner med videre, der kunne hindre udstykning af hver boligenhed til en selvstændig ejendom. Kommunen skal derfor sikre, at udstykning er mulig i forhold til andre bestemmelser inden, der meddeles tilladelse til etablering af to de boliger.

### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering at, hvis der gives dispensation til, at der

midlertidig kan være to boliger på ejendommen, skal der tinglyses en nedrivningsdeklaration på ejendommen, som siger, at ved færdigmelding af det nye hus skal eksisterende hus nedrives. Denne deklaration bør også indeholde en bestemmelse om, at den eksisterende bolig skal nedrives senest et år efter at det nye byggeri er påbegyndt. Det vil sikre, at der ikke opstår en situation, hvor det nye byggeri er under opførelse i en lang årrække, og perioden for dispensationen bliver uhensigtsmæssig lang.

Forvaltningen gør opmærksom på, at håndhævelsen af en nedrivningsdeklaration til tider kan være udfordrende, hvis de pågældende ejere ikke har i sinde at overholde deklarationen.

Økonomiske konsekvenser  
Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence  
Byplanudvalget.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår,

1. at der meddeles dispensation til at bibeholde et eksisterende enfamiliehus, indtil et nyt enfamiliehus er opført på samme grund, på vilkår af, at der tinglyses en nedrivningsdeklaration på ejendommen, som siger, at ved færdigmelding af det nye hus skal eksisterende hus nedrives, dog senest et år efter påbegyndelse af det nye hus.
2. at sagen ikke sendes i naboorientering.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Ad. 1. Godkendt.

Ad. 2. Godkendt.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

## 11. Nørgaardsvej 4A - Anvendelsesændring til rækkehuse

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget et projekt vedrørende omdannelse af eksisterende etageboliger på Nørgaardsvej 4A-F til rækkehuse. Lyngby-Taarbæk Kommune har i 2014 solgt etageboliger til en privat investor. Denne påtænker, i takt med at de nuværende lejere fraflytter, at omdanne etageboligerne til rækkehuse (bilag). Ydermere ønsker ejeren, at fortætte området med yderligere bebyggelse (bilag).

### *Eksisterende forhold*

Bebyggelsen Nørgaardsvej 4A-M består af to længehuse i to etager som i dag indeholder 24 små lejligheder. Halvdelen af lejlighederne har et boligareal på 44 kvadratmeter, den anden halvdel har et boligareal på 56 kvadratmeter. Små haver på begge sider af bygningerne udgør friarealerne for boligerne. Mod nord afgrænses området af Nørgaardsvej og mod syd af Mosevej. Der er passage mellem Nørgaardsvej og Mosevej ved interne veje på hver sin side af bebyggelsen. Mod øst afgrænses bebyggelsen af en boliglænge i tre etager. Mod vest afgrænses grunden af en ældre træbeplantning.

### *Fremtidige forhold ved omdannelse af boliger*

Ejeren ønsker at udvikle bebyggelsen til tolv attraktive rækkehuse, som respekterer de bevaringsværdige kvaliteter i både bygning og havearealer. Ved at etablere lodrette lejlighedsskel og sammenlægge stueetagen med 1. sal, etableres et lille rækkehus på 100 kvadratmeter, samt kælder til opbevaring, vaskerum og værksted. De eksisterende hoveddøre og indvendige trappeløb bevares og facaden berøres således ikke. Hvert rækkehus får egen forhav og baghave med solvendte opholdsarealer. Rækkehusenes grundstørrelser bliver 180 kvadratmeter.

### *Fremtidige forhold ved yderligere bebyggelse*

Ejeren ønsker endvidere, at fortætte området med yderligere en bebyggelse mellem de to eksisterende længehuse. Dette vil give mulighed for 3-4 nye boliger.

### *Planmæssige forhold*

Kommuneplanramme 1.1.12 er gældende. Rammen fastlægger en anvendelse til blandet bolig og erhverv, specifikt del af bymidte. Etageboliger og kontor. Ejendommen er ikke omfattet af Byplanvedtægt eller lokalplan.

Rækkehusbebyggelsen vurderes at være bevaringsværdig jævnfør kommuneplan 2013. Projektet uden nybyggeri vurderes ikke at medføre lokalplanpligt. I følge



kommuneplanen skal grundstørrelser ved rækkehuse være mindst 300 kvadratmeter.

Et projekt med nybyggeri vurderes at medføre lokalplanligt efter Planlovens § 13.

Det kræver kommunalbestyrelsens tilladelse efter Boligreguleringslovens § 46, at nedlægge en bolig. Så længe den nye bolig er under 130 kvadratmeter, kan Kommunen ikke forhindre en sammenlægning. Ejer kan ikke opsigte lejere for at sammenlægge lejlighederne, men skal afvente lejeres fraflytning, jævnfør Lejelovens kapitel 13.

#### *Forvaltningens vurdering*

Forvaltningen vurderer, at en omdannelse fra etageboliger til rækkehuse er forenelig med en bevaring af bymiljøet og bebyggelsens bevaringsværdi. Det er dog vigtigt, at spørgsmål om trafik, parkering og fremtidig sekundær bebyggelse afklares, inden der eventuelt gives endelig tilladelse.

Forvaltningen kan ikke anbefale, at den skitserede fortætning tillades, da den ikke er forenelig med bevaring af bymiljøet og bebyggelsens bevaringsværdi. Ydermere er det forvaltningens vurdering, at en fortætning ikke er mulig at gennemføre på grund af manglende areal til parkering.

#### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

#### Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen fortsætter dialogen med ejer, med henblik på, at skabe et projekt for omdannelse fra ejerlejligheder til rækkehuse, så bymiljøet og bebyggelsen bevares.
2. der meddeles ejer, at Byplanudvalget ikke ønsker en fortætning af området, og der derfor ikke bliver udarbejdet en lokalplan for området, der muliggør yderligere boligbebyggelse på ejendommen.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Ad. 1. Godkendt

Ad. 2. Godkendt.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

## Bilagsfortegnelse

1. Nørgaardsvej 4, idéoplæg
2. Nørgaardsvej 4 Byfortætning

## 12. Degnebakken 13 - Princip for overdækninger

### Sagsfremstilling

Ansøgning om ændring af Byplanudvalgets principgodkendte koncept af 9. februar 2009 for opførelse af åbne terrasseoverdækninger i bevaringsværdig rækkehusbebyggelse. Der ansøges om godkendelse af ændringer omkring tagmateriale, udformning og størrelse på overdækninger i forhold til tidligere godkendt princip, samt om godkendelse af princip for åbne terrasseoverdækninger ved enderækkehuse beliggende ud til Præstebakken.

### *Plangrundlag*

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 4.2.73. Området er udlagt til tæt-lavt boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på 40. Områdets helhedspræg og bygningernes karakter skal bevares. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, byplanvedtægt eller offentligt retlige deklARATIONER, der fastsætter bestemmelser for rækkehusbebyggelsens udseende. Rækkehusbebyggelsen på ejendommen er tildelt bevaringsværdi 3.

### *Ejendommen*

Bebyggelsen på ejendommen er opført omkring 1946 – 47, og består af 59 rækkehuse på ca. 80 kvm i 1½ plan sammenbygget med mellembygninger i 1 plan. Rækkehusene ligger på Degnebakken, Præstebakken, Bispebakken, Munkebakken, Nonnebakken og Virum Stationsvej. Rækkehusbebyggelsen er ejet af Lyngby Almennyttige Boligselskab, Afdeling Degnebakken.

### *Ansøgningen vedrører tidligere sager*

Byplanudvalget vedtog på udvalgets møde 27. januar 2009 (bilag) principgodkendelse af koncept for opførelse af åbne terrasseoverdækninger, med lamineret trædefast glas som tagmateriale for rækkehusbebyggelsen. Det godkendte koncept (bilag) indeholder 5 typer af overdækninger, som er tilpasset de forskellige udformninger af rækkehusene.

Byplanudvalget godkendte ikke den 6. type, "koncept for terrasseoverdækninger ved enderækkehuse".

Efterfølgende ansøgte Lyngby Almennyttige Boligselskab om godkendelse af plast som tagmateriale i forhold til Byplanudvalgets principgodkendelse af koncept for opførelse af åbne terrasseoverdækninger med glas som tagmateriale i rækkehusbebyggelsen.

Byplanudvalget behandlede ansøgningen på udvalgets møde 20. oktober 2009 (bilag) hvor udvalget besluttede at fastholde sin principgodkendelse af den 9. februar 2009 med glas som tagmateriale, idet den ansøgte ændring af tagmateriale ikke skønnedes at harmonere med rækkehusbebyggelsens materialesammensætning og arkitektoniske kvaliteter (bilag).

### *Ansøgning*

Der ansøges nu om godkendelse af ændringer omkring tagmateriale, udførelse, taghældning, størrelse på overdækninger i forhold til tidligere godkendt princip, samt om godkendelse af princip for åbne terrasseoverdækninger ved enderækkehuse beliggende ud til Præstebakken. Begrundelsen er at opførelse af terrasseoverdækninger er en udgift som den enkelte beboer selv skal betale for. Hvis tagmaterialet skal være lamineret trædefast glas, vil overdækningen blive så dyr, at det ikke vil være muligt økonomisk for den enkelte beboer at opføre en terrasseoverdækning. Forvaltningen har indhentet nogle enhedspriser, som viser, at den forventede merpris for overdækningerne, ved glastag frem for plasttag, vil blive op imod 50.000 kr.

Ansøgningen indeholder 5 typer overdækninger.

Type 1, 15 stk.:

Svarer til det principgodkendte koncept "Type F". Ændringer i forhold til godkendte koncept "Type F" er, at den ansøgte type 1 udføres med plasttag, samt delvist udføres med trædefast redningsareal udført som krydsfiner med tagpap, under redningsvinduer fra tagetagen. Derudover udføres type 1 med 2 bærende stolper.

Type 2, 28 stk.:

Svarer til det principgodkendte koncept "Type A", "Type C" og "Type D". Ændringer i forhold til godkendte koncept "Type A", "Type C" og "Type D" er, at den ansøgte type 2 udføres med plasttag, samt delvist udføres med trædefast redningsareal udført som krydsfiner med tagpap, under redningsvinduer fra tagetagen. Type 2 udføres med 1 bærende stolper.

Type 3, 6 stk.:

Svarer til koncept for enderækkehuse "Type E", som Byplanudvalget på mødet 27. januar 2009 besluttede IKKE at godkende.

Ændringer i forhold til oprindeligt ansøgte koncept "Type E" er, at den ansøgte type 3 udføres med plasttag, samt delvist udføres med trædefast redningsareal udført som krydsfiner med tagpap, under redningsvinduer fra tagetagen.

Type 4, 6 stk.:

Svarer til det principgodkendte koncept "Type B". Ændringer i forhold til godkendte koncept "Type B" er, at den ansøgte type 4 udføres med plasttag. Derudover forlænges overdækningen ca. 0,9 m ud fra bygningen, i forhold til det

principgodkendte koncept "Type B"

Type 5, 4 stk.:

Svarer til det principgodkendte koncept "Type F" for 3 af rækkehusene og "Type D" for 1 af rækkehusene. Ændringer i forhold til godkendte koncept "Type F" og "Type D" er, at den ansøgte Type 5 udføres med plasttag, samt delvist udføres med trædefast redningsareal udført som krydsfiner med tagpap, under fredningsvinduer fra tagetagen. Da type 5 udføres ved 4 af enderækkehusene, udføres type 5 med 2 bærende stolper i forhold til det principgodkendte koncept "Type F" og "Type D"

Overdækninger har arealer mellem 12 og 20 m<sup>2</sup> og udføres som hvide lette, enkle og ens konstruktioner af træ. De 5 typer overdækninger udføres med "fladt tag" med 2 graders hældning.

Ansøgningsmateriale i form af ansøgning, situationsplan og tegninger af de 5 forskellige typer åbne terrasseoverdækninger vedlægges som bilag.

#### *Lovgrundlag*

Bygningsreglement 2010 (BR-10).

Bygningernes sikkerhedsniveau med hensyn til redningsåbninger fra tagetagen, vurderes at opretholdes ved udførelsen af trædefast redningsareal udført som krydsfiner med tagpap, under redningsvinduer fra tagetagen.

Etablering af en åben terrasseoverdækning kan, såfremt den er omfattet af kapitel 1.6, stk. 1, nr. 2 i BR-10, opføres uden tilladelse og anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Såfremt en åben terrasseoverdækning er omfattet af kapitel 1.5, stk. 1, nr. 2 i BR-10, kan den udføres efter anmeldelse til kommunalbestyrelsen.

Det er ejers/ansøgers ansvar at undersøge, hvorvidt overdækningen er omfattet af ovenstående bestemmelser i BR-10, samt i øvrigt om overdækningen er i overensstemmelse med de byggeretlige bestemmelser i BR-10, kapitel 2, forinden opførelse af overdækningen påbegyndes.

Såfremt overdækningen kræver anmeldelse eller godkendelse i forhold til bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement, skal der forinden opførelse af overdækningen indsendes relevant materiale.

Der kan eventuelt blive problemer i forhold til bestemmelserne i BR-10 i forbindelse med godkendelse af overdækninger på blandt andet Virum Stationsvej 136 og Præstebakken 32 og 36 på grund af afstand til vej- og naboskel kombineret med terrænforskelle. Det vil blive særskilt behandlet ved den konkrete anmeldelse.

Det er forvaltningens vurdering, at det ikke er muligt ud fra sagens oplysninger, at give et generelt svar som er dækkende for alle overdækningerne, om disse er

omfattet af BR-10 kap. 1.5, stk. 1, nr. 2 eller BR-10 kap. 1.6, stk. 1, nr. 2. Forvaltningen vil påse dette i forbindelse med den egentlige byggesagsbehandling af hver enkelt overdækning.

#### *Forvaltningens vurdering*

Det er forvaltningens vurdering, at udførelse af terrasseoverdækninger med glastage, som i det godkendte koncept af 9. februar 2009, skønnes at harmonere mere med rækkehusbebyggelsens øvrige materialesammensætning og arkitektoniske kvaliteter.

Det er dog samtidig forvaltningens vurdering, at tagmaterialet vil syne yderst begrænset fra områdets tilstødende veje, hvorfor tagmateriale som ansøgt frem for glastag, ikke vurderes at nedbringe bebyggelsens samlede arkitektoniske helhedspræg væsentligt.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte for så vidt angår type 1, type 2 og type 5, kan principgodkendes, da det ikke i væsentlig grad afviger fra de principgodkendte koncepter af 9. februar 2009.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte type 4, kan principgodkendes, da det kun i mindre grad afviger fra det principgodkendte koncept "type B" af 9. februar 2009, samt at overdækningerne vil blive opført mod boligernes baghaver.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte type 3 ikke bør principgodkendes, da den ikke afviger væsentligt fra koncept for enderækkehuse "type E", som Byplanudvalget den 27. januar 2009 besluttede ikke at godkende. Begrundelsen herfor er, at forvaltningen vurderer, at den ansøgte overdækning type 3 vil virke meget dominerende på gavlene på enderækkehusene mod vej, hvorfor bebyggelsens arkitektoniske udtryk vurderes at forringes i væsentlig grad.

#### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

#### Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. de ansøgte terrasseoverdækninger type 1, 2, 4 og 5 principgodkendes.
2. de ansøgte terrasseoverdækninger type 3 ikke principgodkendes.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Ad 1. Godkendt.

Ad 2. Godkendt.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

#### Bilagsfortegnelse

1. Bilag 1 - Afgørelse af 09.02.2009\_Protokol fra Byplanmøde  
27.01.2009\_Ansøgningsmateriale
2. Bilag 2 - Afgørelse af 23.11.2009\_Protokol fra Byplanmøde  
20.10.2009\_Ansøgning om ændring af principgodkendt koncept
3. Bilag 3 - Ny ansøgning

### 13. Lystoftevej 43 - Opførelse af 3 rækkehuse

#### Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget dispensationsansøgning (bilag) om tilladelse til at nedrive eksisterende enfamiliehus og opføre 3 rækkehuse rækkehuse på ejendommen Lystoftevej 43. Den 12. marts 2015 er der modtaget et opdateret projekt (bilag).

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 5.2.69. Rammen er udlagt til tæt-lav i maksimalt 2 etager og en maksimal bebyggelsesprocent på 40 pct. for området og 65 pct. for den enkelte ejendom. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres.

Der må ikke opføres tæt-lav bebyggelse på ejendomme med et gennemsnitligt grundareal på mindre end 300 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 med tillæg nr. 1-3 for Ørholm kvarteret i Lyngby-Taarbæk Kommune. Byplanvedtægt nr. 1, kapitel 6 fastsætter blandt andet følgende for matrikel 15 I, den ansøgte ejendom: *"På hver af de ovennævnte til villabebyggelse bestemte parceller og på parceller, som udstykkes på lovlig måde heraf, må kun opføres én villa foruden de tilladelige udhuse. Hver villa må højst have to beboelige etager og indeholde højst 2 lejligheder".*

Ejendommen er omfattet af deklaration tinglyst den 15. oktober 1935 om bebyggelse og benyttelse (bilag).

Deklarationen fastsætter blandt andet:

- *" Paa Parcellen må kun opføres en beboelsesbygning med 2 til beboelse indrettede etager (Beboelseslejligheder) samt en tagetage, indeholdende enkelte mindre værelser, som dog ikke må indrettes til selvstændig beboelse."*
- *" Bygningen må kun tjene som bolig for 2 Familier."*
- *" Bygninger, der opføres på grunden, skal være i villastil. D.v.s. alle synlige sider, også de mod Naboen vendende eventuelle brandgavle og bagmure, skal opføres som facader og medtages under arkitektonisk Behandling,"*

Rammeområde 5.2.69 er i dag bebygget med rækkehuse i 2 etager. Indenfor rammeområdet er det ikke usædvanligt med matrikler under 300 m<sup>2</sup>. Ejendommen har i følge BBR et matrikulært areal på 719 m<sup>2</sup> og er i dag bebygget med et enfamiliehus. Enfamiliehuset har et etageareal på 179 m<sup>2</sup>. Bvaningen er



opført i 1936. Luftfoto over ejendommen og det nære område er vedlagt (bilag). Forvaltningen har endnu ikke givet tilladelse til nedrivningen af enfamiliehuset, idet sagen om nedrivning afventer beslutning om de 3 rækkehuse.

Ansøger ønsker at opføre 3 rækkehuse på ejendommen. Ansøger har sendt 2 forslag til situationsplaner, hvor udstykningsforslag af ejendommen til 3 parceller er vist.

I det ene forslag er det ene af skellene udført som et delvist skråt skel, mens det på det andet er udført med vinkelret skellinje. I begge forslag har de enkelte parceller et areal på 239,7 m<sup>2</sup>. Rækkehusene på de enkelte parceller har hver et etageareal på 120 m<sup>2</sup>. På situationsplanerne er der redegjort for bebyggelsesprocenten på de enkelte parceller. Hver enkelt parcel vil få en bebyggelsesprocent på 50.

Rækkehusene er i 1½ etage og skal fremstå i teglmurede røde facader og gavle, med hvide trævinduer .

Ansøgning og det opdaterede projekt har ikke været sendt i nabohøring og heller ikke i høring hos grundejerforeningen.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte bebyggelse med de fremsendte situationsplaner ikke overholder kommuneplanen, herunder kravet om grundstørrelser på min. 300 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med Byplanvedtægt 1 og vil kræve dispensation fra Byplanvedtægt 1, idet der i byplanvedtægtens kapitel 6 bl.a. er fastsat: "*På hver af de ovennævnte til villabebyggelse bestemte parceller og på parceller, som udstykkes på lovlig måde heraf, må kun opføres én villa foruden de tilladelige udhuse. Hver villa må højst have to beboelige etager og indeholde højst 2 lejligheder*".

Det ansøgte vil kræve dispensation fra deklARATIONEN tinglyst den 15. oktober 1935, idet deklARATIONEN bl.a. fastsætter, at der kun må opføres en beboelsesbygning med 2 beboelseslejligheder.

I forbindelse med en evt. ansøgning om byggetilladelse vil det ansøgte kræve en helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet, da det ansøgte vurderes ikke at kunne overholde byggeretten i bygningsreglementet, der angiver en bebyggelsesprocent på 40 som det maksimale for rækkehuse.

Det vurderes, at de 3 parceller, som er mindre end 300 m<sup>2</sup> ikke har en størrelse, der er fremmed i området. Området er i dag et område, der overvejende er bebygget med rækkehusbebyggelser. Den ansøgte bebyggelse med 3 rækkehuse vil derfor ikke været fremmed i forhold til områdets anvendelse i dag. Med hensyn

til udformningen af de 3 rækkehus finder forvaltningen, at de 3 rækkehuse med sin store tagflade og lave facadehøjde er fremmede i forhold til nabobebyggelserne. Dog er det ansøgte forsynet med materialer, tegl på mur og muligvis også på tag og zinkbeklædte kvistflunker, der umiddelbart er i overensstemmelse med nabobebyggelsen,

Forvaltningen vurderer, at kun ved udarbejdelse af en lokalplan vil det være muligt at regulere fremtidige ændringer af bebyggelsens udseende, farve, materialer og beplantning.

Forvaltningen foreslår, at udvalget imødekommer ansøgningen om at fravige kommuneplanens rammer, for så vidt angår, at der ikke må opføres tæt-lav bebyggelse på ejendomme med et gennemsnitligt grundareal på mindre end 300 m<sup>2</sup> pr. bolig. Samt at dispensere fra Byplanvedtægt 1 og dispensere fra deklARATION tinglyst den 15. oktober 1935. Forvaltningen foreslår tillige, at rækkehusenes udformning bearbejdes, så forholdet mellem rækkehusenes facade og tagflade ændres, så de harmonerer mere med udformningen af nabobebyggelserne.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. ansøgningen om fravigelse af kommuneplanens rammer imødekommes under forudsætning af at rækkehusenes udformning bearbejdes, så de harmonerer mere med nabobebyggelserne.
2. der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt nr. 1 til det ansøgte under forudsætning af at rækkehusenes udformning bearbejdes, så de harmonerer mere med nabobebyggelserne.
3. der meddeles dispensation fra deklARATION tinglyst den 15. oktober 1935 til det ansøgte under forudsætning af at rækkehusenes udformning bearbejdes, så de harmonerer mere med nabobebyggelserne.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Ad 1.-3. Godkendt, dog kun at der opføres to boliger på grunden, da minimums grundstørrelsen i kommunen ønskes fastholdt.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Bilag fra ansøger
2. Lystoftevej 43 - dekl tinglyst 15101935 om beb og benyt
3. Lystoftevej 43 - luftfoto

14. Lyngby Hovedgade 114 - Parkeringsplads mv. til Lidl

*Sagsfremstilling*

Forvaltningen har den 27. marts 2015 fra Lidl modtaget ansøgning af om sammenlægning af Lyngby Hovedgade 114 med Christian X's Allé 3-7 (Lidl) samt etablering af parkeringspladser, skiltning og udlejningsareal til Hertz på Lyngby Hovedgade 114 (bilag).

*Gældende plan- og bygningsforhold*

Lyngby Hovedgade 114 er omfattet af samme kommuneplanramme nr. 2.1.02, som Chr. X's Allé 3-7. Området er udlagt til centerområde, lokalcenter: Et område med én eller flere butikker og andre centerlignende funktioner. Områdets anvendelse fastlægges til handel med dagligvarer. Bruttoetagearealet i området må ikke overstige 3000 m<sup>2</sup>.

I kommuneplanens generelle rammer er defineret, at centerområder (bymidte, bydelscenter og lokalcenter) må anvendes til detailhandel, anden publikumsorienteret service, bolig, kontor, liberalt erhverv samt offentlige formål. I centerområder må der ikke nedlægges detailhandelsareal uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lyngby Hovedgade 114 er ikke omfattet af lokalplan. Lokalplan 248 gælder for naboejendommen Chr. X's Allé 3-7 (Lidl). For denne ansøgning er § 8.9 (...der skal etableres beplantning i hjørnerne mod s/ø og n/ø...) relevant.

*Ejendommen*

Lyngby Hovedgade 114 er beliggende som den første ejendom ved Lyngbyvejens overgang i Lyngby Hovedgade. Ejendommens sydskel er kommunegrænsen mod kirkegård i Gentofte kommune.

Lyngby Hovedgade 114 er i dag bebygget med en bygning på 278 m<sup>2</sup>, hvor 241 m<sup>2</sup> herunder 37 m<sup>2</sup> beliggende i kælderen anvendes til automobilværksted og bilforhandler. Derudover er der registreret 74 m<sup>2</sup> boligareal i bygningen.

*Ansøgning*

Lidl har søgt om følgende (bilag):

- matrikulær sammenlægning af ejendommene Lyngby Hovedgade 114 og Chr. X's Allé 3-7

- ı nedrivning af alle bygninger på Lyngby Hovedgade 114 herunder nedlæggelse af eksisterende bolig- og erhvervsareal
- ı etablering af parkeringspladser på Lyngby Hovedgade 114 til brug for Lidl og Hertz Biludlejning (5 stk. parkeringspladser)
- ı opsætning af en pavillon på 2,3 x 5,7 x 3,0 m dvs. ca. 17 m<sup>2</sup> til brug for Hertz biludlejningsforretning
- ı opsætning af galgeskilt eller pylon på 6,5 m i højden med påsat skilt på 1,5 m x 1,5 m placeret på det østlige hjørne af Lyngby Hovedgade 114

#### *Forvaltningens vurdering*

Der er umiddelbart intet lovmæssigt til hinder for matrikulært at sammenlægge ejendommene Lyngby Hovedgade 114 og Chr. X's Allé 3-7, sålænge eksisterende anvendelsen af ejendommene fortsættes.

Det kræver kommunalbestyrelsens tilladelse efter Boligreguleringslovens § 46, at nedlægge en bolig. Ifølge kommunens registreringer og ejendomsejers oplysninger er det mange år siden, at Lyngby Hovedgade 114 har være beboet. På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at der kan gives tilladelse til nedlæggelse af boligen på ejendommen. Nedlæggelse af boligareal på Lyngby Hovedgade 114 vil være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for ejendommen.

Nedlæggelse af detailhandelsareal og etablering af parkeringsplads med biludlejningsforretning på Lyngby Hovedgade 114 er umiddelbart ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for ejendommen, som ligger i et lokalcenterområde for én eller flere butikker og andre centerlignende funktioner. Områdets anvendelse er fastlagt til handel med dagligvarer.

I følge planlovens § 12, stk. 1 skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse, og i følge planlovens § 12, stk. 3 kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealet, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte med nedlæggelse af detailhandelsareal og etablering af parkeringsplads med biludlejningsforretning på Lyngby Hovedgade 114 vil medføre, at ejendommen sammen med Chr. X's Allé 3-7 vil fremstå som en samlet ejendom med salg af dagligvarer som overordnet anvendelse, hvilket vil være i overensstemmelse med formålet med områdets rammebestemmelser, hvis hegning, beplantning, skiltning, adgangs- og parkeringsforhold og biludlejningspavillon på Lyngby Hovedgade 114 gives samme udformning og udtryk, som lokalplan 248 i § 5, 7 (dog ikke § 7.2 mht. tegl/blank mur) og 8 fastlægger for Chr. X's Allé 3-7. Dette vil på det overordnede niveau

betyde, at der kun bliver en vejadgang til den samlede ejendom, at biludlejningspavillon skal opføres med samme taghældning, tag- og ydervægsmateriale (dog ikke tegl/blank mur) med videre, som Lidl-butik, at de ubebyggede arealer på den samlede ejendom mht. belysning, hegning, beplantning, skiltning mv. vil fremstå som et samlet hele samt at den ansøgte galgeskilt/pylon placeret på det østlige hjørne af Lyngby Hovedgade 114 ikke vil kunne realiseres.

Det ansøgte kræver dispensation fra § 8.9 i lokalplan 248, idet der ansøges om etablering af p-pladser i de østlige hjørner af Chr. X's Allé 3-7, som i lokalplanen er udlagt til at skulle være beplantede. Ansøgningen lægger op til at de beplantede østlige hjørner på Chr. X's Allé 3-7 flyttes til den samlede ejendoms østlige hjørne, og der skabes derved en grøn indgang til Lidl og Lyngby Centrum. På den baggrund skønner forvaltningen, at der kan meddeles dispensation fra § 8.9 i lokalplan 248.

Endelig skal forvaltningen bemærke, at ansøgt galgeskilt/pylon skønnes placeret indenfor pålagt tinglyst vejudvidelseslinje på 17,5 m målt fra vejmidte.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at:

1. Det ansøgte princip godkendes på vilkår af, at bestemmelserne i § 5, § 7 (delvis § 7.2) og § 8 i lokalplan 248 tinglyses som deklARATION på Lyngby Hovedgade 114/Chr. X's Allé 3-7, således at ejendommene vil fremstå som en samlet helhed med en udformning og udtryk, der afspejler intentionen med lokalplan 248.
2. Dispensation fra § 8.9 i lokalplan 248 meddeles på vilkår af, at der etableres et tilsvarende beplantet areal på det østlige hjørne af Lyngby Hovedgade 114.
3. Der meddeles afslag til opsætning af galgeskilt/pylon placeret på det østlige hjørne af Lyngby Hovedgade 114.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Ad 1.-3. Godkendt.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

## 1. Ansøgning LIDL

## 15. Skiltning for Meyers Spisehus

### Sagsfremstilling

Der er den 25. juni 2014 fremsendt ansøgning om opstilling af A-bukke (klapskilte) for Meyers Spisehus på Lyngby Hovedgade. Ansøgningen er beklageligvis ikke blevet oprettet som sag eller behandlet.

Meyers Spisehus har den 6. maj 2015 genfremsendt ansøgningen, rykket for sagsbehandling og suppleret ansøgningen med ønske om yderligere plakatskiltning i porten/passagen mellem Lyngby Hovedgade 49B og 51, bannerskiltning på facade mod Handelstorvet samt ansøgning om kaffevogn. Ansøgningen er vedlagt (bilag).

Meyers Spisehus har adresse på Lyngby Hovedgade 49B, men er beliggende i lokaler, der alene har facade mod Handelstorvet. Ansøger ønsker synlighed fra Hovedgaden, og oplyser, at Meyers Spisehus får kundeklager over, at forretningen er svær at finde fra Lyngby Hovedgade.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 141, der om skiltning fastsætter i § 7.4: *"Skiltning og reklamering på facader må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde"*.

Der er ansøgt om 4 stk. plakattrammer i str. 60 x 85 cm, som ønskes opsat i hver side af porten/passagen mellem Lyngby Hovedgade 49B og 51, 2 stk. lodret over hinanden med *"indhold angående Meyers Spisehus"* og henvisningspil nederst på den nederste ramme. Indholdet er illustreret med reklame i farver for "fastelavnsfest" og "Valentines middag".

1 stk. banner ønskes opsat på facade mod Handelstorvet. Banneret fremgår af illustrationen at være ca. i 2 etagers højde og ca. 1 m bred og skal vise aktuelle budskaber og informationer vedrørende Meyers Spisehus. Et eksempel er angivet med "fastelavnsfest" i farver. Ansøger henviser til lignende kommunikationsform hos Magasin og Johannes Fog. Der er ikke meddelt godkendelse til bannerskiltning hos Magasin, beliggende indenfor lokalplan 51. Johannes Fog kan skilte uden forudgående godkendelse i overensstemmelse med de skiltebestemmelser, der angivet i lokalplan 174 for Johannes Fog Byggecenter.

A-bukke (klapskilte) i str. A1 ønskes opstillet i inventarzone, 3 steder på Lyngby Hovedgade dels ud for Strædet (passagen til Handelstorvet) 2 stk. og 1 stk. ud for

Bonde Boutique på Hovedgaden ved porten/passagen mellem nr 49b og 51.

Derudover ansøges om 1 stk kaffevogn, som ønskes brugt på lokationer i Lyngby. Foto af vognen vedlagt (bilag).

Kommunen har igennem en årrække arbejdet med fokus på, at skiltning i midtbyen er tilpasset købstadsmiljøet, og ikke virker dominerende eller skæmmende, herunder at størrelser, farver og lys er harmonisk tilpasset til bygningen og gadebilledet. Den godkendte skiltning i bymidten har hovedsageligt været navnetræk, logoer og sortiment (f.eks. "blomster"), med ingen eller dæmpet belysning og med en højde på ca. 35 cm. Tilladelse til kommerciel reklamefremvisning på bygningernes facader, herunder bannere, har ikke været godkendt. Henvisningsskilte fra hovedgaden til butikker uden facade til hovedgaden har ikke været godkendt. Den hidtidige restriktive skiltepraksis er udviklet gennem mange års konsistent administration af ansøgninger om skiltning med henblik på at sikre såvel opretholdelsen af det karakteristiske købstadsmiljø som ligebehandling af de forretningsdrivende, uanset størrelsen og placeringen af deres forretning.

Der er den 27. maj 2009 meddelt afslag til skiltning for virksomheder med facade til Strædet, der er beliggende i den samme lokalplan som Meyers Spisehus. Ansøgningen omfattede foruden skiltning på facade mod Handelstorvet og på facade mod Strædet, også henvisningsskilte på "Lysmesterens" facade nærmest Hovedgaden. Henvisningsskiltningen på b x h 0,7 m x 1,15 m viste husnummer, firmanavne og logoer og pil. Illustration er vedlagt (bilag).

I Likørstræde overfor er en verserende lovliggørelsessag om skiltning i passagen ved Lyngby Hovedgade, hvor der er opsat plakattrammer med skiltning for de omkringliggende forretninger og deres produkter. Det er på det foreliggende grundlag forvaltningens foreløbige vurdering, at den udførte skiltning med plakattrammer i Likørstræde er skæmmende og i modstrid med den skiltepraksis, der er for området. Der er ikke truffet afgørelse i sagen. Foto er vedlagt (bilag).

Det forelægges til udvalgets drøftelse, om der skal ændres praksis for så vidt angår skiltning på bygninger, således at der fremover tillades skiltning på facader i sidegader, porte og passager for forretninger, der ikke selv har facade til Lyngby Hovedgade. Såfremt udvalget måtte ønske at tillade yderligere skiltning, bør det ske på baggrund af en konkret vurdering i hvert tilfælde, der efter forvaltningens anbefaling bør tage udgangspunkt i, at der alene tillades diskret og størrelsesmæssigt beskeden henvisningsskiltning visende firmanavn og retningspil, uden kommercielle budskaber eller skiftende annonceringer.

Ansøgningen indeholder også bannertskiltning på facade mod Handelstorvet. I forhold til den hidtidige praksis vil et banner ophængt på facader normalt ikke



opnå en tilladelse. Det forelægges til udvalgets drøftelse om der skal ændres på den skiltepraksis vedrørende bannere, der er har været administreret siden byplanudvalgets beslutning i september 2002/december 2003 (vedlagt som bilag).

Ansøgningen rummer endvidere skiltning og objekter, der opstilles på offentligt vejareal, disse behandles i henhold til gældende regulativ.

For så vidt angår kaffevogn er der tale om en individuel vurdering af den konkrete placering ud fra hensyn til trafiksikkerhed og fremkommelighed. Mobilsalg er ikke tilladt på Lyngby Hovedgade jf. Regulativ for Lyngby Hovedgade.

Økonomiske konsekvenser  
Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence  
Byplanudvalget for så vidt angår skiltning på facade.

Indstilling  
Forvaltningen foreslår, at

1. det drøftes, hvorvidt kommunen skal foretage en praksisændring og herefter meddele godkendelse til ansøgninger om henvisningsskiltning med passende (relativt diskret) udformning uden kommercielle budskaber og skiftende annoncering.
2. det drøftes, hvorvidt kommunen skal foretage en praksisændring og herefter meddele godkendelse til ansøgninger om passende og ikke for dominerende bannertilskiltning på facader i særlige tilfælde, hvor dette ikke f.eks. udfordrer købstadspræget. Facader mod Handelstorvet kunne være et eksempel på et område, hvor passende bannertilskiltning kunne godkendes.

Byplanudvalget den 10. juni 2015  
Udsat, idet udvalget besluttede at forslagene til praksisændring drøftes med handlen i Lyngby inden sommerferien.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

#### Bilagsfortegnelse

1. Afslået skiltning Lyngby Hovedgade 49A
2. Ulovlig skiltning Likørstræde
3. Protokoller af tidligere beslutninger i byplanudvalget
4. Afgørelse A-skilte.pdf
5. Ansøgning.pdf

16. Jernbanepladsen 10 st 1 - Planmæssig ansøgning

Sagsfremstilling

Der er den 8. maj 2015 søgt om tilladelse til at anvende posthusbygningens stueetage til pengeinstitut, jf. vedlagte ansøgning (bilag).

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.1.02, posthuskarreen. Området er udlagt til centerområde med anvendelse som stationsnært kerneområde. Det fremgår, at i bebyggelse mod Lyngby Hovedgade reserveres stuen til detailhandel og anden publikumsorienteret service.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 3 og 28:

Formålet med lokalplan 3 er blandt andet at muliggøre en udvidelse af Lyngby Postkontor.

Af anvendelsesbestemmelserne fremgår følgende:

· *"§ 3.1. Området er udlagt til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: butikker, kontorer, klinikker, offentlige formål (posthus) samt mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik"*

· *"§ 3.2 at i ejendommene beliggende ved Lyngby Torv og Lyngby Hovedgade, må bebyggelsens stueetage kun indrettes til butikker og butikslignende formål."*

Lokalplan 28 har til formål at detailhandelen i Lyngby Hovedgade skal have bedst mulige betingelser for - sammen med den øvrige del af Lyngby bymidte - at kunne fungere som kommunens hovedcenter og regionalcenter for Københavns nordegn, samt at hensigten er at forhindre yderligere etableringer af funktioner, som ikke er detailhandel eller detailhandelslignende, i bebyggelsens stueetage mod Lyngby Hovedgade og Likørstræde.

Af anvendelsesbestemmelserne fremgår følgende:

· *"§ 3.1. I området forbeholdes den del af bebyggelsens stueetage, som har lokaler mod Lyngby Hovedgade og Likørstræde, til detailhandel eller detailhandelslignende virksomheder samt restauranter o.l."*

· *"§ 3.2. I området må der således ikke etableres klinikker og kontorvirksomhed herunder pengeinstitutter, forsikringsselskaber, ejendomsmæglere, o.l. i den del af bebyggelsens stueetage, som har lokaler mod Lyngby Hovedgade og Likørstræde."*

Ansøger anfører, at bygningen er i overensstemmelse med lokalplan 3, herunder formål og intentioner, *"da et pengeinstitut er meget lig et posthus"*. Endvidere

henvises der til lokalplanens anvendelses bestemmelserne i § 3.1. Ansøger oplyser at facaden mod Likørstræde kun er på 6,5 m, er trukket 3 m tilbage og beliggende 1,5 m over gadeplan. Lejer tilbyder at flytte indgang til Jernbanepladsen, hvis dette er kommunens ønske, og såfremt det er muligt.

Da lejemålet har facade og adgang fra Likørstræde er anvendelsen i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 28 §§ 3.1 og 3.2.

Imidlertid har lejemålet overvejende facade mod Jernbanepladsen, og ved facade mod Likørstræde er kun 6,5 m hørende til lejemålet. Den øvrige del, også 6,5 m, er en lukket facade, hvorfra der er adgang til trappe til lejemål på 1 sal. Endvidere adskiller anvendelsen sig ikke væsentlig i forhold til den tidligere anvendelse, postkontor med bankvirksomhed, hvilket også anføres af ansøger.

Forvaltningen bemærker, at sagen har sammenhæng med sag om *"Jernbanepladsen 10 - udbygning af karnap og nedlæggelse af vejareal"* som behandles af Teknik- og Miljøudvalget den 9. juni 2015.

Økonomiske konsekvenser  
Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence  
Byplanudvalget.

Indstilling  
Forvaltningen foreslår på baggrund af ovenstående, at der meddeles tilladelse til den ansøgte anvendelse.

Byplanudvalget den 10. juni 2015  
Ikke godkendt.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Bilagsfortegnelse  
1. Ansøgning 33720080

## 17. Dyrehavsbakken 44C - Ny forlystelse

### Sagsfremstilling

Der er ansøgt om etablering af ny køreforretning, Frisbee, beliggende på teltplads 44C, jf. vedlagte ansøgning (bilag), idet de eksisterende forlystelser (Afrokoppen og Safaibiler) nedlægges.

I Naturstyrelsens brev af 09. januar 2015 fremgår det, at styrelsen som udlejer har godkendt, at "Frisbee" etableres på telt nr, 44 C.

Frisbee er en 14 m høj gyng. Gyngen er understøttet af fire skrånende stålb. I toppen af gyngen er der en tværaksel, hvorpå gyngens arm er ophængt. Nederst på gyngearmen er der et hjul, som kan rotere om sin akse. Hjulet er forsynet med 24 stole for publikum, der fastholdes i stolene med sikkerhedsbøjler. Under en tur varierer publikums afstand til terræn mellem ca. 1 m og 23 m. Ifølge ansøgning af 31. oktober 2013 (modtaget den 16. marts 2015) vil fundamentet blive nedgravet med ca. 1,5 m.

Udover forlystelsen laves der også et teknikhus på 36 m<sup>2</sup> samt et billethus på 4 m<sup>2</sup>. Begge med en højde på 3 m.

### Plangrundlag

Ejendommen ligger i kommuneplanens rammeområde 8.7.42, som er udlagt til udflugtsområde. Der må kun opføres nye mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse; dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde give tilladelse til indretning af større anlæg på Dyrehavsbakken.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 66 for Dyrehavsbakken, Jægersborg Dyrehave.

Lokalplanen fastlægger bl.a.:

- At området, hvor det ansøgte ligger (underområde I), kun må anvendes til forlystelses- og køreforretninger.
- Bygninger må ikke opføres i mere end én etage eller med større højde end 8,5 m over det omgivne terræn. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade bebyggeshøjder i op til 12 m for særlige bygninger eller dele af bygninger samt for køreforretninger, når hensyn til forsvarlige sikkerhedsmæssige forhold og det omgivne landskabsområde samtidig varetages.

· Bygningssider og anlæg må ikke gives et skræmmende udseende set fra underområde II, som er et landskabsområde med skovkarakter.

Ejendommen er beliggende i landzone.

#### *Forvaltningens vurdering af de bygningsmæssige forhold*

Pladsen, hvor den nye forlystelse ønskes placeret, er en af mest centrale på hele Bakkens område. Forlystelserne på pladsen skiftes jævnlige. Området er karakteriseret ved at være det højst beliggende område indenfor Dyrehavsbakken, dog har ansøger oplyst at terrænet ligger en anelse lavere en teltplads 44C hvor Sky Roller er placeret.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er væsentlig højere end de to nuværende forlystelser, som nedrives, og derfor vil virke mere dominerende. Nabotellet (Sky Roller) fik i maj 2011 udvalgets dispensation til at overskride de tilladte 8,5 meter med 9 meter, når forlystelsen er i brug, og med 2,9 meter, når den ikke er i brug. Sky Rollers har således en totalhøjde på 17,5 meter, når den er i brug, og 11,4 meter, når den ikke er i brug.

Ansøger har i forbindelse med ansøgningen, fået udarbejdet en visualisering af forlystelsen. Visualiseringen er vedlagt til udvalgets medlemmer, og viser også Frisbees højde i forhold til Sky Rollers højde.

Frisbee kræver dispensation fra Lokalplan 66 afsnit 6.4, idet højden overskrider de tilladte 8,5 m med ca. 14,5 m, når den er i brug. Når den ikke er i brug, er overskridelsen ca. 5,5 m. Når forlystelsen ikke er i brug - hvilket udgør hovedparten af året - overskrider forlystelsen, de i lokalplanen nævnte 12 m for særlige køreforretninger, med ca. 2 m. Forlystelsen vil, i givet fald der dispenseres, blive den højeste forlystelse på Dyrehavsbakken, når den er i brug.

Ud over dispensation fra lokalplanen kræver det ansøgte også landzonetilladelse.

Til orientering, har der tidligere været en ansøgning om en rutschebane på den samme placering 44C samt 44 D og 44 E. Dengang (i 2006) meddelte kommunen principiel tilladelse samt landzonetilladelse til etablering af en 24 m høj rutschebane. I brev af 12. juni 2007 ændrede Naturklagenævnet kommunens landzonetilladelse til et afslag. Begrundelse for dette var forlystelsens permanente højde på 24 meter, samt forlystelsens arealmæssige omfang. Naturklagenævnets afgørelse blev stadfæstet i Østre Landsret.

Sky Roller blev også indklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som stadfæstede kommunens afgørelse.

#### *Høring*

I dette tilfælde har forvaltningen vurderet, at såfremt udvalget vælger at meddele dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4, er en annoncering på kommunens hjemmeside fyldestgørende (sammen med annoncering af landzonetilladelse), idet forlystelsen ligger langt fra nærmeste boliger, jf. Planlovens § 20 stk. 2. Dette er samme praksis som hidtil.

#### *Forvaltningens vurdering af de støjmæssige forhold*

A/S Dyrehavsbakkens akustiske rådgiver Grontmij har foretaget en beregning af den forventede støj fra Super Frisbee. Beregningen viser at det samlede støjniveau fra A/S Dyrehavsbakken opfylder støjvilkår i miljøgodkendelse af august 2011.

#### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

#### Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget beslutter at der enten meddeles:

1. Landzonetilladelse samt dispensation fra lokalplanen, eller
2. Afslag på baggrund af forlystelsens højde.

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Ad 2. Godkendt at meddele afslag på det foreliggende grundlag.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

#### Bilagsfortegnelse

1. Bilag samlet

## 18. Forespørgsel fra Growing Trees Network om jord til træplantninger

### Sagsfremstilling

Growing Trees Network har henvendt sig til Lyngby-Taarbæk Kommune, om kommunen har arealer, som ønskes tilplantet med skov - med det formål at sikre grundvandsmagasinerne.

Sagen forelægges i Teknik- og Miljøudvalget og i Byplanudvalget.

Growing Trees Network sælger træer og kalder sig en socialøkonomisk virksomhed. Virksomheden har adresse i Hadsten. De har indtil videre fået etableret seks skove efter deres koncept Folkeskoven.dk, som bl.a. omfatter borgerinddragelse. De kan tilbyde kommunen et tilskud på 60.800 kr. pr. ha. til indkøb, plantning og pleje i tre år af 4.000 træer samt til at anlægge tilhørende stier og p-plads. Tilskudsmidlerne kommer bl.a. fra virksomheder, der gerne vil støtte konceptet med at plante træer på kommunal jord for at sikre grundvandet.

Folkeskoven.dk forudsætter et minimumsareal på ca. 1 ha. Udover at stille jord til rådighed skal kommunen stå for planlægning, anlæg og drift af skoven. Den nye skov bliver pålagt fredskovspligt og bliver åben for offentligheden.

Forvaltningen har undersøgt, hvor i kommunen der i givet fald kan plantes skov. Forvaltningen vurderer, at det østlige område af Dyrehavegårds Jorder, som i kommuneplantillæg 11A/2013 (vedtaget af kommunalbestyrelsen den 19. marts 2015), er udpeget til rekreativ anvendelse (6.2.43), umiddelbart er det eneste større og mulige areal, som kommunen ejer (52 ha.). De øvrige af kommunens større, åbne arealer er enten omfattet af fredning eller udlagt til byudvikling.

Det skal bemærkes, at eventuelle nye offentlige skove automatisk vil blive pålagt lovmæssige bindinger i form af fredskovspligt og afkaste en 300 meter skovbyggelinje. Det betyder at, hvis der plantes offentlig ejet skov på den østlige del af Dyrehavegårds jorder, vil den tilhørende byggelinje således kunne række ind over såvel det udlagte udbygningsområde på Dyrehavegårds jorder, og over det eksisterende villakvarter mellem Hjortekærvej og Dyrehaven samt evt. bebyggede områder ved Rævehøjvej eller ved Trongårdsskolen.

### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

### Beslutningskompetence

Byplanudvalget, for så vidt angår konsekvenser for den fremtidige fysiske planlægning.

Teknik- og miljøudvalget for så vidt angår sektorplanlægningen samt de afledte driftsmæssige konsekvenser for de grønne områder.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at meddele Growing Trees Network, at Lyngby-Taarbæk Kommune ikke ejer arealer, der p.t. ønskes tilplantet med skov.

Teknik- og Miljøudvalget den 9. juni 2015

Godkendt.

Simon Pihl Sørensen (A) og Bodil Kornbek (A) var fraværende

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Udvalget besluttede, at der meddeles forespørgeren, at der ikke aktuelt er behov for skov i kommunen, men forvaltningen vil evt. vende tilbage, hvis situationen ændrer sig.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.



## 19. Proces for nyt plangrundlag for erhvervsområdet ved Firskovvej

### Sagsfremstilling

Med denne sag ønskes udvalgets beslutning om opstart af en proces, der skal resultere i en klar strategi og et fremtidssikret plangrundlag, der bl.a. kan sikre ensartede rammevilkår og en helhedsplanlægning for erhvervsområdet ved Firskovvej.

Behovet for at tilvejebringe et nyt overordnet og fremtidssikret plangrundlag for området understøttes af generelle udviklingstendenser for kommunens erhvervs- og byudvikling, men også af konkrete plan- og udviklingsbehov i og ved erhvervsområdet. Herunder eventuelle overvejelser om at forlænge Firskovvej til Jægersborgvej, anlæggelse af letbane, flytning og omdannelse af kommunens materielplads, åbning af Fæstningskanalen samt flere grundejeres ønsker om at fortætte, ændre anvendelse mv.

I forslag til Kommuneplan-, Klima- og Agenda 21-strategi 2015 (GRØNT LYS+), der forventes endeligt vedtaget primo oktober 2015, lægges op til en omdannelse af erhvervsområdet ved Firskovvej. Det bør vurderes nærmere, hvorvidt denne omdannelse af Firskovvejområdet bør planlægges og udvikles i en sammenhæng med ny planlægning for det tilstødende erhvervsområde på Nørgaardsvej 24 – 26 og 40 samt med en eventuel forlængelse af Firskovvej. I den gældende Kommuneplan 2013 fremgår det, at der er behov for flere undersøgelser, for så vidt angår handel og trafik, inden endelig beslutning om ny strategi og nyt kommuneplantillæg kan træffes.

I Kommuneplan 2013 er området ved Firskovvej udlagt til erhvervsområde med en bebyggelsesprocent på 70% og maksimalt to etager. Anvendelsen er udlagt til industri/håndværk samt detailhandelslignende virksomheder som byggemarked, bilværksted med salg og lignende. Firskovvejområdet blev desuden i forbindelse med "Strategi for detailhandel" og ved revision af kommuneplanen udlagt til område til butikker med særligt pladskrævende varer. Området er i dag fortsat omfattet af lokalplan 52 fra marts 1984.

### *Overordnet proces- og tidsplan*

Med en opsamling på forudgående registreringer, analyser, redegørelser og dialogprocesser samt gennemførelse af nødvendige nye analyser udarbejdes oplæg til mulige nye planlægningsscenarier for området. Disse oplæg vil danne grundlag for en dialog med såvel borgere/grundeiere som udvalget om en samlet plan for

området. På baggrund heraf udarbejdes forslag til nyt kommuneplantillæg, som derefter vil følge den formelle hørings- og beslutningsproces med forventet opstart i 2016.

Den foreslåede proces vil være baseret på principperne i Naturstyrelsens udviklingsprojekt "Strategi for byernes erhverv" som Lyngby-Taarbæk Kommune indgik i udviklingen af og afsluttede 3. kvartal 2014. Der vil således være tale om en dynamisk dialogbaseret proces, hvor arbejdet med de enkelte opgaver kan overlappende forskellige faser, ligesom der kan opstå behov for at lave konkret planlægning for enkelte ejendomme for at sikre udviklingen og for at udnytte aktuelle muligheder og behov i området.

Økonomiske konsekvenser  
Opgaven forventes løst inden for rammen.

Beslutningskompetence  
Byplanudvalget.

Indstilling  
Forvaltningen foreslår, at den skitserede proces påbegyndes.

Byplanudvalget den 10. juni 2015  
Godkendt.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

## 20. Meddelelser til udvalgets medlemmer - juni 2015

### Sagsfremstilling

#### 1. Byplanmøde den 1. og 2. oktober 2015

Det årlige Byplanmøde afholdes i Vordingborg, Guldborgsund og Lolland Kommuner. Emnet i år er "Den regionale by - grænseløs planlægning", som sætter fokus på den pendling, der foregår på tværs af landets regioner og håndtering af den i forhold til planlægningen. Det danske Byplanmøde har mellem 600 - 800 deltagere, der består af en blanding af planlæggere, politikere og andre interesserede fra hele Danmark.

Man kan læse mere om Byplanmødet på Dansk Byplanlaboratoriums hjemmeside:

[http://www.byplanlab.dk/byplanmoede2015\\_foromtale](http://www.byplanlab.dk/byplanmoede2015_foromtale)

#### 2. Udkast til forslag om fredning af Dyrehaven

Lyngby-Taarbæk Kommune har sammen med Rudersdal - og Gentofte kommuner samt Danmarks Naturfredningsforening den 4. maj 2015 modtaget Naturstyrelsens udkast til fredningsforslag for Dyrehaven (bilag).

Fredningsforslaget omhandler alene statens arealer og omfatter selve Jægersborg Dyrehave, Springforbi, Dyrehavsbakken, Klampenborg Galopbane, Ordrup Krat og – Eng, og arealer udenfor Fortun Port.

Den 13. maj 2015 afholdt Naturstyrelsen et orienterende indledende møde om udkastet.

Naturstyrelsen inviterer de involverede kommuner og Danmarks

Naturfredningsforening til at være med-sagsrejsere på fredningssagen.

Forvaltningen oplyste på mødet, at det krævede en grundigere gennemgang af det fremsendte materiale og en egentlig politisk behandling af sagen, før Lyngby-Taarbæk Kommune kan afgøre om kommunen ønsker at være medrejsere af fredningsforslaget.

Når de tekniske spørgsmål er afklaret vil forvaltningen forelægge en sag til politisk behandling.

#### 3. Fredning af det tidligere domicil for Pihl og Søn, Nybrovej 116

Kulturstyrelsen har truffet beslutning om at frede det tidligere kontordomicil for Pihl og Søn beliggende Nybrovej 116 (bilag). Det fredede anlæg består af tre

sammenbyggede kontorbygninger med grønne omgivelser. Opført henholdsvis 1994, 2000 og 2005 og tegnet af KHR Arkitekter ved professor Jan Søndergaard. Kulturstyrelsen finder, at bebyggelsen har de fremragende kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, der kan begrunde en fredning af et bygningsværk under 50 år.

Formålet med fredningen er at bevare bygningerne som et fremragende eksempel på en administrationsbygning, der blev opført som en fortolkning af modernismens formsprog, men som samtidig viser en udvikling af, og på visse områder et brud med, traditionen.

Kulturstyrelsen bemærker desuden, at Byplanudvalget ikke har fremsendt argumenter for, hvorfor ejendommen ikke var fredningsværdig, og at styrelsen iøvrigt har taget Bygningskultur Foreningens uddybende betragtninger til efterretning i deres afgørelse.

Det er muligt at klage over Kulturstyrelsens afgørelse indtil den 8. juni 2015.

#### 4. Byggesag 2015

Sagsbehandlingstiden i byggesagsafdelinger ligger i øjeblikket på cirka 3 måneder. Det skyldes blandt andet, at der hvert år i marts og april er en øgning i antallet af ansøgninger. Byggesagsafdelingen arbejder hele tiden på gøre sagsbehandlingstiden så kort så muligt, men der vil altid være sæsonudsving. For eksempel var sagsbehandlingstiden i februar på lige under to måneder. Sagsbehandlingstiden beregnes fra det tidspunkt hvor alt materiale til behandling af sagen er modtaget. Målet er, at sagsbehandlingstiden skal ned på 5 uger.

Byggesagsafdelingen havde påtænkt at begynde en brugerundersøgelse i begyndelsen af 2015. Dette er nu taget op i 4-kommuneregi, hvor der bliver lavet en brugerundersøgelse for alle fire kommuner. Det gør, at der vil være et bedre sammenligningsgrundlag og mulighed for fælles initiativer til at sikre en endnu bedre brugeroplevelse. Undersøgelsen forventes påbegyndt i 2015 og forventes i hovedtræk at bestå af spørgsmål om, hvad der er godt og dårligt ved sagsbehandlingen. Udvalget vil blive holdt orienteret om undersøgelsens resultater og tiltag i den forbindelse.

Forvaltningens afgørelse vedrørende en tidligere skimmelsvampsag er blevet hjemsendt til fornyet behandling i kommunen. Statsforvaltningen mente ikke, at kommunens afgørelse var tilstrækkelig hjemlet og samtidigt burde kommunen have partshørt den pågældende borger inden afgørelsen blev truffet. Der skal derfor træffes en ny formel afgørelse i sagen, idet forvaltningen ikke forventer at afgørelsen materielt ændres.

#### 5. Fredningsnævnets afgørelse vedrørende pavillon

Fredningsnævnet for København har 13. maj 2015 meddelt dispensation fra Mølleåfredningen til forlængelse af tidligere meddelt dispensation til midlertidig administrationsbygning, carporte og fast underlag på Hjortekærbacken 12 på vilkår af, at bygningerne er fjernet og terræn reableret senest 30. april 2021. Nuværende dispensation fra Mølleåfredningen udløber april 2016.

Kommunen skal herefter i nedenstående rækkefølge meddele følgende:

1. Dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 og 17 til forlængelse af tidligere meddelte dispensationer (udløber februar 2016)
2. Dispensation fra lokalplaner til forlængelse af tidligere meddelte dispensationer (udløber februar 2016)
3. Byggetilladelse til forlængelse af midlertidig opstilling af administrationsbygning og carporte (udløber februar 2016).

Forvaltningen forventer, at kunne meddele dispensation fra § 16 og 17 i juni/juli 2015, dispensation fra lokalplaner i juni/august 2015 og byggetilladelse i august/september 2015.

Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S vil blive orienteret om ovenstående tidsplan efter udvalgenes møder i juni.

6. Klage over Lokalplan 255 for parkeringshus på Hollandsvej  
Forvaltningen har modtaget flere klager fra Ejerforeningen Hollandsvænge over lokalplan 255 for parkeringshus på Hollandsvej. Klagerne omhandler især indholdet i miljørapporten, der er udarbejdet i forbindelse med lokalplanforslaget. I den seneste klage er der også klaget over længden af den fornyede høring i februar/marts. Klagerne er indgivet til Natur- og Miljøklagenævnet. Den seneste klage er fra den 20/4-2015. Natur- og Miljøklagenævnet har den 28/5-2015 meddelt, at de vil realitetsbehandle klagen af 20/4 på baggrund af, at lokalplanen blev endeligt vedtaget på kommunalbestyrelsens møde den 21/5-2015.

7. Lyngby Hovedgade 63

Forvaltningen giver en mundtlig status for projektet.

8. Gensidig orientering om evt. afholdte møder

Byplanudvalget den 10. juni 2015

Taget til efterretning.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Kort og fredningsforslag

## 2. Afgørelse om fredning af Nybrovej 116