



Byplanudvalget

Protokol

02-12-2015 kl. 08:15
Udvalgsværelse 1

Medlemmer

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

Sofia Osmani deltog i stedet for Jan Kaspersen

Hanne Agersnap deltog i stedet for Morten Normann Jørgensen

Derudover deltog:

Bjarne H. Markussen
Sidsel Poulsen
Trine Schreiner Tybjerg
Søren Suhr-Virranniemi
Lene Stangerup (referent)

Indholdsfortegnelse

1. [Tematisk drøftelse af de strategiske og planmæssige rammer for by- og erhvervsudviklingen langs Helsingørmotorvejen, Tracéet](#)
2. [Kommuneplantillæg 18/2013 for dyregravplads](#)
3. [Lokalplangrundlag - ansøgning fra Holmekrogens Grundejerforening om dispensation fra parkeringsnormen](#)
4. [Lokalplan 249 for Lyngby Hovedgade 63 - fornyet høring](#)
5. [Beslutning om etablering af LAR-anlæg i Virumparken og anlægsbevilling](#)
6. [Lundtoftevej 233 - ansøgning om ny bolig- eller erhvervsbebyggelse](#)
7. [Bredevej 33 - lovliggørelse af tagvinduer](#)
8. [Buddingevej 50 - dispensation til terrænregulering i skelzone](#)
9. [Strandvejen 724 - Anvendelsesændring for "Støkkerup"](#)
10. [Meddelelser til udvalgets medlemmer - december 2015](#)

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

Resume

De overordnede kommuneplanrammer for bebyggelse af områderne langs Helsingørmotorvejen er med vedtagelsen af kommuneplantillæg 11A og 14 i henholdsvis marts og november 2015 på plads. Derfor er der indledt tematiske drøftelser, som kan sætte yderligere retning og give nogle pejlemærker og principper for det kommende lokalplanarbejde. Temadrøftelsen er en fortsættelse af drøftelsen den 28. oktober 2015 og omhandler tracéet og de specifikke temaer, som har relevans for udviklingen af dette område, fx vejforløb og -anlæg, bebyggelsesmulighed og placering af bebyggelsen med videre. Hele kommunalbestyrelsen er inviteret til at deltage i denne drøftelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget drøfter de fremlagte temaer.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog i november 2015 kommuneplantillæg 14, som dækker tracéet langs Helsingørmotorvejen. Kommuneplantillægget angiver en overordnet ramme i forhold til anvendelser, bygningshøjder, -kvaliteter med videre, som efterfølgende lokalplaner er underlagt, og som vil blive konkretiseret i konkrete byggeprojekter og den videre planproces.

Byplanudvalget blev den 28. oktober 2015 præsenteret for en række emner i forhold til Novozymes' byggeri på Dyrehavegårds Jorder og nogle tværgående temaer. I forbindelse med denne drøftelse blev der, henset til byggeriets etapevise udbygning og heraf følgende længere tidshorisont, udtalt politisk ønske om at skabe et lokalplangrundlag, som understøtter at disponering af areal, bygninger med videre afspejler de til den tid gældende behov.

På indeværende møde vil forvaltningen præsentere nogle temaer og spørgsmål til drøftelse i udvalget.

Temaer vedrørende tracéet

Planlægningen for tracéet vil ske hen over en længere årrække og med flere på hinanden følgende lokalplanprocesser. Planlægningen for tracéet hænger tæt sammen med etableringen af letbanen og drøftelsen af de relevante temaer for dette område afspejler også, at der fortløbende sker en afklaring af de

letbanebeslutninger, som har betydning for bebyggelsesplanerne. For at skabe et sammenhængende udgangspunkt for planlægningen for Tracéet, er det centralt at få drøftet en række principper for blandt andet følgende emner

- | placering af og variation i bebyggelsen
- | landskab
- | beplantning og grønne rum
- | Lundtoftegårdsvejs udformning
- | adgangsveje til arealerne
- | parkering.

Lovgrundlag

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

Økonomi

Arbejdet med temaerne er finansieret af aktivitetsområdet Administration

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 2. december 2015

Drøftet.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).

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

2. Kommuneplantillæg 18/2013 for dyregravplads

Resume

Byplanudvalget behandlede den 19. august 2015 en ansøgning fra Frederiksdal Gods om tilladelse til etablering af en dyregravplads for kæledyr i en del af Nybro Skov. Byplanudvalget var positivt indstillet overfor etablering af en dyregravplads og besluttede, at der skal udarbejdes tillæg til kommuneplan, der muliggør en anvendelse af en mindre del af Nybro Skov til dyregravplads for kæledyr.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forslag til kommuneplantillæg 18/2013 sendes i høring i otte uger.

Sagsfremstilling

Der fremlægges forslag til kommuneplantillæg 18/2013 for dyregravplads (bilag 1). Kommuneplantillægget giver mulighed for, at en mindre del af Nybro Skov (et areal på maksimalt 1 ha) kan anvendes til dyregravplads for kæledyr.

Tillægget omfatter kommuneplanramme 8.1.41 Storskov, Spurveskjuls Skoven, Nybro Skov. Området er udlagt til rekreativt grønt område. I kommuneplantillægget er det under anvendelsesbestemmelserne tilføjet, at en mindre del af Nybro Skov (et areal på maksimalt 1 ha) kan anvendes til dyregravplads for kæledyr.

Anvendelsen til dyregravplads vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer for området. Forvaltningen gør opmærksom på, at hele kommuneplantillæggets område er udlagt som et Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Det vurderes ikke, at etablering af dyregravpladsen vil være mere grundvandstruende end den nuværende anvendelse i området, idet kæledyrene vil blive begravet i 90 -100 cm's dybde, og i en afstand langt større end 50 meter fra den nærmeste vandindvindingsboring.

Der er foretaget en miljøscreening af kommuneplantillægget, jf. screening af 29. oktober 2015 (bilag 2). På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, idet tillægget ikke danner grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet, jf. § 3, stk. 1 nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Før planen kan vedtages endeligt, skal forslaget have været i offentlig høring i minimum otte uger i henhold til lov om planlægning § 24 stk. 3.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 2. december 2015

Anbefalet.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).

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

Bilagsfortegnelse

1. Kommuneplantillaeg 182013 for dyregravplads
2. Screeningskema Lov om Miljøvurdering29102015 1

3. Lokalplangrundlag - ansøgning fra Holmekrogens Grundejerforening om dispensation fra parkeringsnormen

Resume

Grundejerforeningen for rækkehusbebyggelsen Holmekrogen 25-83 anmodede i oktober 2013 kommunalbestyrelsen om, at der udarbejdes en lokalplan for bebyggelsen. Byplanudvalget besluttede den 6. november 2013 at udarbejde en lokalplan for området. Bebyggelsen er omfattet af en deklaration, som fastsætter, at der ikke må bygges yderligere på ejendommene, og at der ikke må foretages ændringer på facaderne. Grundejerforeningen har nedsat en arbejdsgruppe, som i den mellemliggende periode har været i dialog med forvaltningen om deres oplæg til lokalplanen. Denne sag omhandler lokalplangrundlaget, idet grundejerforeningen ønsker, at parkeringsnormen for rækkehusbebyggelsen ophæves.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. den gældende parkeringsnorm på 1 p-plads pr. bolig fastholdes som en del af lokalplangrundlaget
2. det i den videre lokalplanproces drøftes med grundejerforeningen, hvordan parkering skal reguleres i lokalplanen, herunder evt. brug af garagerne til andre formål.

Sagsfremstilling

Holmekrogens Grundejerforening har i september 2015 ansøgt om, at den gældende parkeringsnorm for rækkehusbebyggelsen på 1 p-plads pr. bolig ophæves (bilag). Baggrunden for ansøgningen er, at grundejerforeningen ønsker at inddrage de eksisterende garager helt eller delvist til beboelse.

Grundejerforeningen oplyser, at man ikke ønsker at etablere en ny p-plads på egen grund, som erstatning for nedlæggelse af garagen. Grundejerforeningen mener, at det vil bryde med harmonien i bebyggelsen, hvis flere beboere pålægges at anlægge carporte og lignende i de i forvejen små haver. Desuden oplyser grundejerforeningen, at det kan virke ulogisk, at en tilladelse til inddragelse af garagen skal betinges af, at man etablerer en anden parkeringsmulighed på egen grund, når mange beboere allerede nu, uden gene for trafikken, vælger at parkere på holdebanerne langs husene.

Kommuneplanen indeholder parkeringsnormer for at sikre, at der for de enkelte

områder og anvendelsestyper anlægges et tilstrækkeligt antal pladser til parkering af biler og cykler. Den generelle parkeringsnorm for parcelhuse og rækkehuse er 2 p-pladser pr. bolig, men for rækkehusbebyggelsen Holmekrogen er normen allerede reduceret til 1 p-plads pr. bolig under hensyntagen til de små grundstørrelser i området. I forbindelse med opførelse af bebyggelsen er der anlagt en parkeringsbane på den nordlige side af Holmekrogen, mens fortovet er anlagt som et grusareal.

Forvaltningen vurderer, at den gældende parkeringsnorm bør fastholdes som en del af lokalplangrundlaget. Forvaltningen foreslår, at det i den videre dialog med grundejerforeningen drøftes, hvordan parkering skal foregå, herunder fx. om parkering skal ske i garager, ved anlæg af ny p-plads på egen grund, eller evt. på vejareal ved indretning af Holmekrogen til lege- og opholdsareal. En evt. inddragelse af garager til boligformål vil betyde at bebyggelsesprocenten overskrides med ca. 11 procent. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 45. Ejendommenes grundstørrelser er i gennemsnit ca. 290 m², og boligarealet er på 138 m², mens garagerne er på 24 m². Bebyggelsesprocenten er i dag på ca. 47,5 procent. Spørgsmålet om evt. brug af garagerne til andre formål foreslås også at indgå i den videre dialog om lokalplanforslaget.

Lovgrundlag

Efter Planlovens § 13 har kommunalbestyrelsen både lokalplanretten og lokalplanpligten.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet, administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 2. december 2015

Ad 1-2) Godkendt.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).

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

Bilagsfortegnelse

1. Dispensationsansøgning fra Holmekrogens grundejerforening
2. 2015 Eksempler på parkering Holmekrogen
3. 2015 Holmekrogen udsnit med mål
4. Bestyrelsens oplæg til lokalplan 4. november 2014
5. Luftfoto 2014 - Holmekrogen

4. Lokalplan 249 for Lyngby Hovedgade 63 - fornyet høring

Resume

Forvaltningen har i samarbejde med bygherre og dennes rådgivere udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg samt miljørapport for Lyngby Hovedgade 63. Forslaget er i offentlig høring indtil den 11. december 2015. Denne sag forelægges, da der er skitseret en ny løsning for varelevering, som kræver fornyet høring.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det godkendes, at forvaltningen arbejder videre med den nye løsning for varelevering
2. det tages til efterretning af det endelige vejprojekt vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget på et senere tidspunkt
3. forslag til lokalplan 249 og miljørapport, med revideret vareleverings-løsning, sendes i fornyet høring i 3 uger (i perioden 14/12-6/1)
4. der ikke afholdes borgermøde i den nye høringsperiode
5. alle høringssvar fra begge høringer behandles samlet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 249 for Lyngby Hovedgade 63 (bilag 1) samt tilhørende miljørapport (bilag 2) er i offentlig høring indtil den 11. december 2015. Forvaltningen og developer for projektet samt dennes rådgivere har i løbet af høringsperioden arbejdet med at finde en endelig løsning for vareleveringen til projektet. Dette har resulteret i en løsning som trafiksikkerhedsmæssigt er langt bedre end den løsning, der er beskrevet i den første høring.

I det første lokalplanforslag skal varelevering foregå ved, at lastbiler bakker ind i varegården fra den private fællesvej Gyldendalsvej. Tegning (bilag 3). Dette skaber en potentiel farlig situation for de øvrige trafikanter, hvilket er påpeget i trafiksikkerhedsrevisionen. Udkast til denne (bilag 4). Det er i forslaget beskrevet, at det med signalanlæg på Gyldendalsvej kan sikres, at bakningen overholder færdselsloven. Dette kræver politiets godkendelse. Politiet har ønsket at få vejdirektoratets vurdering af den foreslåede løsning, da en sådan brug af signalregulering er usædvanlig. Vi mangler fortsat skriftlig tilbagemelding fra vejdirektoratet.

I det nye forslag løses varelevering ved, at lastbilerne kører ind på grunden og derefter bakker ind i varegården. Tegning (bilag 5). Dermed vil der ikke længere ske bakning på den private fællesvej. Denne løsning får ingen bemærkninger fra trafiksikkerhedsrevisionen eller politiet. Til det afholdte borgermøde den 24. november om lokalplanforslaget blev det nye forslag til varelevering også præsenteret og drøftet. Referat fra borgermødet (bilag 6) og flere borgere gav udtryk for at de foretrak den nye løsning. Den nye løsning betyder imidlertid, at et areal, der i lokalplanen er udlagt til landskabelig bearbejdning og i mindre omfang renovation, overgår til at blive manøvreringsareal for lastbiler. Forvaltningen vurderer, at dette er en væsentlig ændring af lokalplanen, som kræver en fornyet høring. Den nye løsning kræver endvidere, at der etableres en forventelig 4 m høj støjskærm i skel mod de nærmeste naboer. Dette er dog i overensstemmelse med lokalplanforslaget, som allerede indeholder denne mulighed.

Forvaltningen gør opmærksom på, at det i trafikanalyserne har været en forudsætning, at Klampenborgvej er åben for biltrafik. Dette faktum er også påpeget i forbindelse med udkast til trafiksikkerhedsrevision. Forvaltningen er i gang med at færdiggøre trafiksikkerhedsrevisionen, og den endelige version vil blive forlagt i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Til udvalgmøderne for Teknik- og Miljøudvalget samt Byplanudvalget medtages en foreløbig vurdering af hvilke konsekvenser lukning af Klampenborgvej for biltrafik, vil have for projektet og omgivelserne. I forbindelse med det endelige vejprojekt vil disse konsekvenser forud blive undersøgt nærmere.

Forvaltningen foreslår, at borgerne høres om ændringerne af lokalplanforslaget i forhold til den nye løsning omkring vareleveringen på Gyldendalsvej (bilag 7 - med ændringer). Høringen kan tilrettelægges på to måder. Enten som en forlængelse af den igangværende høring med udsendelse af supplerende materiale (bilag 8) , eller at der umiddelbart efter den første hørings udløb udsendes materiale til en fornyet høring. Forvaltningen foreslår, for at undgå forvirring at der udsendes en fornyet høring efter den oprindelige høring er slut. Forvaltningen foreslår, at der ikke afholdes borgermøde i forbindelse med den fornyede høring, da løsningen allerede blev drøftet på borgermødet den 24. november 2015. Forvaltningen foreslår, at den fornyede høring udsendes i samme høringsområde (bilag 9) som den første høring, og at indsigelser og bemærkninger fra de to høringer behandles samlet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg. En fornyet høring vurderes minimum at skulle være 2 uger, men forvaltningen foreslår, på grund af jul og nytår, godt 3 ugers høring.

Forvaltningen forlægger sagen for:

- Teknik- og Miljøudvalget til godkendelse af at der arbejdes videre med den nye løsning for varelevering
- Byplanudvalget i forhold til beslutning om fornyet høring, høringsområde og fravalg af borgermøde.

Lovgrundlag

Efter Lov om planlægning kan Byplanudvalget beslutte at godkende den forelagte fornyede høring af planforslaget.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget i forhold til punkt 1 og 2.

Byplanudvalget i forhold til de øvrige 3 indstillingspunkter.

Byplanudvalget den 2. december 2015

Ad 3-5) Godkendt.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).

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

Bilagsfortegnelse

1. Lokalplanforslag 249
2. Miljørapport - Forslag til Lokalplan 249
3. Varelevering, Guldendalsvej
4. Trafiksikkerhedsrevision - Udkast
5. Varelevering - Alternativ løsning
6. Referat fra borgermøde 24-11-2015 om Lokalplanforslag 249
7. Ændringer til lokalplan 249 i forbindelse med fornyet høring
8. Notat om supplerende høring af ændringer til lokalplanforslag
9. Høringsområde

5. Beslutning om etablering af LAR-anlæg i Virumparken og anlægsbevilling

Resume

Lyngby-Taarbæk Forsyning (herefter Forsyningen) har søgt kommunen om tilladelse til at etablere LAR-anlæg (Lokal Afledning af Regnvand) i Virumparken. Projektet skal aflaste det offentlige kloaksystem ved at aflede regnvandet lokalt (LAR). LAR-anlægget etableres i den vestlige del af Virumparken og består af en fordelingsgrøft, et vådt bassin og et tørt nedsivningsområde til fordampning/forsinkelse/nedsivning af vejvand fra veje i Skolebakkekvarteret i Virum. Med sagsfremstillingen belyses bl.a. arealudbredelsen af LAR-anlægget i parken, hvornår anlæggets kapacitet er opbrugt, og hvorledes vandet efterfølgende breder sig i parken samt drift og økonomi i tilknytning til LAR-anlægget. Kommunalbestyrelsen skal som ejer af Virumparken tage stilling til, om arealudbredelsen af LAR-anlægget og den efterfølgende vandudbredelse i Virumparken er på et acceptabelt niveau.

LAR-projektet i Virumparken forelægges til beslutning i Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, med tilhørende deklaration og ansøgning om bevillinger. Forslag til LAR-anlæg i Virumparken forelægges til orientering i Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen forslår at

1. etablering af LAR-anlæg i Virumparken drøftes og besluttet med en forudsætning om, at der også etableres forholdsregler mod oversvømmelse af boligblokkene nord for LAR-anlægget (Frederiksdalsvej 101A-105E)
2. der gives tilladelse til, at vandet også kan udbredes til den østlige del af parken, dog sjældnere end hvert 5. år (statistisk set), og at sti-krydsningen i midten af parken, nordøst for LAR-anlægget, oversvømmes maksimum hvert 10. år (statistisk set) med vand fra LAR-anlægget
3. der forudsat ovenstående godkendelser gives tilladelse til at etablere LAR-anlæg i Virumparken og tinglysning og ibrugtagning af tilhørende deklaration, tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven til nedsivning af vejvand i Virumparken og foretages screening for LAR-anlæggets virkning på miljøet efter VVM-bekendtgørelsen jf. planloven og i henhold til VVM-anmeldelse
4. der forudsat ovennævnte godkendelser gives ekstra udgiftsbudget til afledt drift af LAR-anlæg på 60.000 kr./år (således korrigeret 75.000 kr./år i alt) i 50

- år fra budgetåret 2016 og
5. et ekstra indtægtsbudget i driftsregi på 60.000 kr./år i 50 år (således korrigeret -75.000 kr./år i alt) fra budgetåret 2016
 6. forvaltningen, forudsat ovenstående godkendelser, tildeles bemyndigelse til administrativt at godkende:
 - a. etableringen af foranstaltninger til sikring af naboer nord for LAR-anlægget
 - b. mindre justeringer af LAR-projektet i forhold til ansøgte
 - c. driftsaftale med forsyningen, om vedligehold af det deklarerede LAR-anlæg
 7. orientering om projektet for LAR-anlæg i Virumparken tages til efterretning (Byplanudvalget).

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget, Byplanudvalget og Økonomiudvalget blev orienteret om sagen "Status for LAR-projekterne i Lyngby-Taarbæk Kommune" i november 2014. Byplanudvalget besluttede den 25. marts 2015, at LAR i Virumparken og på veje i Skolebakkekvarteret ikke er lokalplanpligtigt. Teknik og Miljøudvalget besluttede den 27. oktober 2015, at der kan etableres regnbede til nedsivning af vejvand på de offentlige veje Skolebakken, på strækningen vest for Degnebakken, og på Degnebakken, på strækningen syd for Skolebakken.

Kommunens klimatilpasningsplan udpeger Virum-Sorgenfri området som et af tre områder i kommunen, hvor der er særligt behov for klimatilpasning for at afhjælpe generne ved kraftige/langvarige regnskyl. Generne består blandt andet i oversvømmelser på terræn, med opblandet regn- og spildevand, men også i udledning af opblandet regn- og spildevand til vandområder. I spildevandsplanen er beskrevet en række tiltag til at imødegå nævnte klimaforandringer. I henhold til spildevandsplanen, afsnit 7.2.4, planlægges regnvand fra veje i Skolebakkekvarteret fra-separeret og forsinket/nedsivet/fordampet via regnbede i veje og et åbent bassin og nedsivningsområde i Virumparken.

Formålet med dette projekt er at afhjælpe oversvømmelsesproblemerne i Skolebakkekvarteret i Virum, ved at aflaste det offentlige kloaksystem, jf. ansøgning og projekttegninger (bilag 1 og 2). Afkoblingen af vejvand vil også medvirke til at nedbringe aflastningerne til Mølleåen af opblandet regn- og spildevand længere nedstrøms i systemet under kraftige regnskyl fra forsinkelsesbassinet ved Ålebækken. Etableringen af regnbede i Degnebakken og Skolebakken aflaster kloaksystemet i nogen grad - her afkobles 1,1 ha vejareal. Ved at etablere et LAR-anlæg i Virumparken vil aflastningen af kloakken blive endnu større, fordi regnvand fra yderligere 3,73 ha vejareal afkobles/forsinkes.

LAR-anlægget etableres i den vestlige del af Virumparken og består af 1) en fordelingsgrøft, 2) et vådt bassin og 3) et tørt nedsivningsområde til forsinkelse/nedsivning/fordampning af vejvand fra veje i Skolebakkekvarteret i Virum. Når det regner, vil elementerne i LAR-anlægget fyldes med vand i nævnte rækkefølge. Arealudbredelse af LAR-anlægget bliver ca. 4.600 m², svarende til 13

procent af parkens samlede areal. Arealet deklarerer og Forsyningen får dermed påtaleretten i forhold til eventuelle ændringer i dette område - jf. deklaration (bilag 4) og projekttegninger (bilag 2).

Borgermøde og høring

Den 2. september 2015 afholdt Forsyningen borgermøde om projektet i Virumparken og om etablering af regnbede på Skolebakken og Degnebakken. I perioden fra den 27. august – til den 23. september 2015 har borgerne kunnet kommentere på projekterne på Forsyningens hjemmeside. Bemærkninger fra borgerne til etablering af LAR-anlæg i Virumparken, og de bemærkninger, Forsyningen har indarbejdet i det endelige forslag, fremgår af (bilag 3).

Inden anlægsoptagelse vil Forsyningen ved et borgermøde orientere borgerne om det endelige LAR-projekt i Virumparken.

Konsekvenser for brug af parken

Anlægget indebærer en permanent arealændring på ca. 1.500 m² i den vestlige del af parken, som ikke kan anvendes til samme rekreative aktiviteter som før, både i tørvejr og når det regner. Arealændringen omfatter fordelingsgrøften, det våde bassin og den andel af det tørre nedsivningsområde, som beplantes med anden vegetation end græs og plejes som naturareal (op til kote 27,25 i kort i bilag 2). De øvrige områder forbliver græsbelagte og kan anvendes på samme måde som i dag, når vandet igen er væk. Jf. ansøgningen vil vandudbredelsen til det græsbelagte nedsivningsområde ske sjældnere end hvert 1½. år (statistisk set), når anlægget er fuldt udnyttet, dvs. når 3,73 ha vejareal er koblet på anlægget.

Jo længere tid, vejvandet forsinkes i parken før vandet igen kobles på kloakken, desto mere reduceres risikoen for oversvømmelser med opblandet regn- og spildevand nedstrøms i kloaksystemet, men desto mere påvirkes også brugen af parken, med hensyn til en reduceret tilgængelighed og rekreativ brug, indtil græsarealerne og stierne i parken igen er tømt for vand. Det deklarerede LAR-anlæg på i alt 4.600 m² vil ifølge ansøgningen flyde over ca. 1 gang hvert 5. år (statistisk set. Også kaldet 5-års-regn), og vandet vil brede sig ud i parkens midte mod øst. Sti-krydsningen i parken vil højst blive oversvømmet en gang hvert 10. år med vand fra LAR-anlægget, hvor også parkens midte er vandfyldt. Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om denne vandudbredelse i parken er acceptabel.

Forsyningen etablerer dræn i LAR-anlægget og på tværs af parken, som afhjælper med at tømme parken for vand ved afledning til fælleskloakken. Ved en hverdagsregn (regnskyl af størrelser og intensitet op til en såkaldt "5-års-regn", jf. ovenfor) er vandet væk fra parken inden for 48 timer ved fordampning/nedsivning/dræning. Ved en større regn kan det tage længere tid, afhængigt af regnmængden, idet fælleskloakken i forvejen kan være fyldt op, og drænet først begynder at virke igen, når der igen er plads i kloakken. Forsyningens

dræn, som løber på tværs af parken, fra LAR-anlægget og mod øst, forventes indirekte at hjælpe med at dræne det nordøstlige område af parken, som i dag er vandlidende.

Vandudbredelse mod nord

Forvaltningen vurderer, at naboer i nord (Frederiksdalsvej 101A-105E) kan opleve for mange gener ved oversvømmelser med det ansøgte. Forvaltningen indgår samarbejde med Forsyningen om at finde en løsning herpå, fx terrænhævninger eller forhøjning af stier/sti-krydsning i midten af parken. Disse ekstra foranstaltninger medfører ingen ændringer i udbredelsen eller i udtrykket af det i ansøgningen foreslået LAR-anlæg - det deklarerede anlæg, jf. kortoversigt (bilag 2). Løsningen herpå vil indgå i Forsyningens samlede projekt.

Fase 1 og fase 2

Fase 1 for klimatilpasning af Skolebakke kvarteret er i gang pt. Her etablerer forsyningen regnvandsledninger på de private fællesveje; Skolebakken - på strækningen øst for Degnebakken, Klokkebakken, Kallelevbakken, Agerbakken, Præstebakken, Bispebakken, Munkebakken, Nonnebakken og Ringerbakken - et vejopland på i alt 1,7 ha. Vejvandet frasepareres den eksisterende fælleskloak og ledes til LAR-anlægget i Virumparken. Så længe det alene er regnvandsledningerne i fase 1, der er koblet på LAR-anlægget i parken, vil LAR-anlægget alene flyde over 1 gang hvert 50. år (statistisk set), hvorefter vandet vil brede sig på terræn til resten af parken. På sigt vil der med en fase 2 blive afvandet ca. 2 ha ekstra vejopland til anlægget i Virumparken - i alt 3,73 ha vejopland. Vejvandsepareringen i en fase 2 er endnu ikke konkretiseret.

Etablering og drift

LAR-anlægget anlægges som spildevandsteknisk anlæg af forsyningen, som en del af spildevandssystemet. Forsyningen betaler etableringen. LAR-anlægget ligger efter gæsteprincippet, så eventuelle arbejder på anlægget betales af Forsyningen, som ejer anlægget, uden udgift for kommunen som parkejer. Efter gældende praksis for gæsteprincippet betaler Forsyningen ikke et vederlag for at have anlægget på kommunal ejendom. Drift af LAR-anlægget betales af Forsyningen i anlæggets levetid, som regnes at være 50 år. Der indgås driftsaftale mellem kommunen og Forsyningen om supplerende drift finansieret af årligt tilskud fra Forsyningen, med opstart i forbindelse med færdigetablering af anlægget - Der er fra og med 2014 budgetlagt 15.000 kr./år i 50 år for drift og vedligehold af anlægget med hensyn til den andel af driften, som kommunen skal udføre for forsyningen. Tilsvarende er der budgetlagt en indtægt/finansiering af forsyningen på -15.000 kr. (jf. beslutning i Kommunalbestyrelsen den 5. september 2013). Med det konkrete LAR-projekt er der behov for yderligere drift med ekstra 60.000 kr./år (det vil sige i alt 75.000 kr. korrigeret i alt/år i 50 år). Tilsvarende opskrives medfinansieringen fra Forsyningen med ekstra -60.000 kr./år (til korrektion samlet -75.000 kr./år).

Miljøbeskyttelse

Virumparken ligger som størstedelen af Lyngby-Taarbæk Kommune i et område med særlige drikkevandsinteresser. Nedsivning af regnvand medfører en øget grundvandsdannelse, som er ønsket i kommunen. LAR-anlægget i parken konstrueres, så forurenende stoffer, som er i vejvand, nedbrydes og tilbageholdes før det nedsiver til grundvandet. Vejvandet ledes til fælleskloakken om vinteren, så der ikke sker afledning til Virumparken, og saltholdigt vejvand ikke siver ned og forringer grundvandskvaliteten.

Beredskab

Beredskabet instrueres i, hvilken aktion, der skal tages i tilfælde af uheld, f.eks. olieudslip på veje, hvor vejvandet føres til nedsivning i parken, for at forhindre forureningen i at nedsive i parken og ned i grundvandet.

Ansvar

Forsyningen skal sikre, at LAR-anlægget er dimensioneret korrekt og i øvrigt fungerer efter hensigten. Kommunen vil føre tilsyn med, at LAR-anlægget drives efter de respektive tilladelser og aftaler.

Lovgrundlag

Kommunalbestyrelsen kan beslutte om forslag til LAR-anlæg må udføres.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte om forsyningen skal have tilladelse til at etablere LAR-Anlæg i Virumparken, som ejes af Lyngby-Taarbæk Kommune og tilladelse til nedsivning af vejvand efter miljøbeskyttelseslovens § 19 stk. 1, samt spildevandsbekendtgørelses § 31.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at godkende nævnte tildeling af bevillinger og omprioriteringer.

Økonomi

Etablering, drift og vedligeholdelse af LAR-anlægget, herunder foranstaltninger, der sikrer naboerne nord for LAR-anlægget (fx terrænhævning af sti), samt reetablering af beplantning som følge af anlægsarbejdet, finansieres af Forsyningen gennem spildevandstaksterne.

Der regnes med en levetid for LAR-anlægget på 50 år. Kommunen står i forskud med drifts- og vedligeholdelsesudgifterne, idet forsyningens betalinger af tilskud til projektets drifts- og vedligeholdelsesudgifter til vegetationspleje i LAR-anlægget og meraffaldsopsamling som følge af LAR-anlægget falder en gang årligt, hvor de pågældende omkostninger afholdes af kommunen. Der forventes udgiftsdriftsbudget på ekstra 60.000 kr./år (hermed i alt 75.000 kr./år i alt) og indtægtsdriftsbudget på ekstra 60.000 kr./år i 50 år (hermed i alt 75.000 kr./år i alt). Finansiering af tilskud vil ske via Forsyningen (reguleret i fælles

driftsaftalegrundlag). Således er de kommunale aktiviteter forbundet med drift og vedligehold af LAR-anlægget (på de dele som forsyningen har foranstaltet) økonomisk udgiftsneutrale for den kommunale økonomi.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Sagen forelægges forinden for Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget til behandling samt for Byplanudvalget til orientering.

Byplanudvalget den 2. december 2015

Ad 7) Orienteringen taget til efterretning.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).

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

Bilagsfortegnelse

1. Bilag 1 - Ansøgning om etablering af LAR-anlæg i Virumparken
2. Bilag 2 - Projekttegninger til ansøgning om etablering af LAR-anlæg i Virumparken
3. Bilag 3 - Bemærkninger til etablering af LAR-anlæg i Virumparken
4. Bilag 4 - Deklaration LAR-anlæg i Virumparken

6. Lundtoftevej 233 - ansøgning om ny bolig- eller erhvervsbebyggelse

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om lokalplan på baggrund af et skitseprojekt om at opføre enten 6–8 rækkehuse eller bebyggelse til service/erhverv på Lundtoftevej 233. Byplanudvalget har tidligere meldt afslag på et projekt for 7-8 boliger på samme ejendom (10. juni 2015). Til forskel fra det tidligere projekt ansøges nu om "boliger, alternativt erhverv" på ejendommen, hvilket Byplanudvalget skal træffe afgørelse om.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det ansøgte afslås med henvisning til Planlovens § 12, stk. 3, idet det strider mod kommuneplanens rammer
2. det meddeles ansøger, at kommunen på nuværende tidspunkt ikke ønsker at ændre plangrundlaget for ejendommen, det være sig kommuneplanramme eller udarbejdelse af lokalplan
3. det meddeles ansøger, at projekterne for ejendommen eventuelt kan revurderes på baggrund af en kommende helhedsplanlægningen for "Liv i Lundtofte"
4. det meddeles ansøger, at det med byggetilladelse er muligt at genopføre de nedbrændte bygninger (stald og ladebygninger) i overensstemmelse med deres tidligere lovlige anvendelse og arkitektoniske udtryk.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget gav afslag på projekt for boliger på ejendommen den 10. juni 2015, idet man vurderede, at det ansøgte stred mod kommuneplanens rammer, og fordi dets karakter adskilte sig væsentligt fra landbrugsejendom. Ansøger har efterfølgende ændret projektforslaget til også at omfatte erhverv (bilag 1). Det nye projektforslag er uændret for så vidt angår boligdelen.

Gældende plan- og bygningsforhold

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 8.6.48 - Lundtoftegård (bilag 2). Anvendelsen er fastlagt til rekreativt område, fritidsformål. Der må kun opføres nye mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse, dog må der ske nødvendige mindre udvidelse af eksisterende bygninger.

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 3), og der er siden sket en genopførelse af stuehuset og delvist af en del af den østligste længe, som vist på luftfoto fra 2014 (bilag 4). Bygninger, der ikke har været benyttet til deres oprindelige formål i 3 år, kan ikke genopføres uden fornødne tilladelser.

Fredning

Ejendommen er omfattet af Mølleåfredningen fra 2001. Der kan ske genopførelse af bygninger, som nedbrænder/nedrives.

Udtalelse fra Kroppedal Museum

Kroppedal Museum har i 2004, ved den tidligere ansøgning om genopførelse af byggeri på den aktuelle ejendom, anbefalet Lyngby-Taarbæk Kommune, at Lundtoftegård genopføres, som den så ud før branden.

Liv i Lundtofte

Økonomiudvalget besluttede den 14. maj 2014 at sætte gang i et pilotprojekt "Liv i Lundtofte", som bl.a. omhandler helhedsplanlægning i Lundtofteområdet. Hensigten er gennem planlægningen, f.eks. ændret anvendelser af ejendomme og nye lokalplaner, at gøre Lundtofteområdet mere attraktivt.

Det ansøgte projekt

Der ansøges om principiel tilladelse til at genopføre de 3 nedbrændte bygninger og igangsætning af lokalplan og kommuneplantillæg. Den nye planlægning skal muliggøre, at der kan indrettes 6-8 boliger udover de to boliger, som er i eksisterende hovedbygning. Alternativt ønsker ansøger at genopføre bygningerne til brug for service/erhverv (liberalt), samtidig med at de eksisterende 2 boliger i hovedhuset beholdes, jf. (sidste side i bilag 1A). Projektet til boligformål er vist som et gårdanlæg, hvor længerne ikke er sammenbygget, og hvor tagetagen er udformet med kviste. Tagetagen er uden kviste, og længerne fremstår med portåbninger og vinduespartier stort set i samme stil som bygningerne, før de nedbrændte. Bolig- og erhvervsprojektet er begge tilnærmelsesvis placeret i samme aftryk som den nedbrændte bebyggelse.

Forvaltningens vurdering

Den omgivende bebyggelse er karakteriseret ved at være kolonihaver og enkelte boliger.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, kommuneplanramme 8.6.48, da denne ramme alene åbner mulighed for et rekreativt område, fritidsformål. Det ansøgte forudsætter derfor et kommuneplantillæg. Endvidere vurderes det ansøgte at være lokalplanpligtigt. Der vil med den ønskede anvendelse til boligformål og/eller erhvervsformål være tale

om en væsentlig ændring af det eksisterende miljø, dels i forhold til den tidligere anvendelse som landbrugsejendom / hestehold, men også i forhold til intensiteten af anvendelsen, hvor der i dag er blot 2 boliger.

Da der ikke er overensstemmelse mellem byggeønsket og kommuneplanen, er Kommunalbestyrelsen ikke forpligtet til at udarbejde en lokalplan.

Hvis ejer ønsker at genopføre de nedbrændte bygninger (stald og ladebygninger) i overensstemmelse med deres tidligere anvendelse og arkitektoniske udtryk, vurderer forvaltningen, at der kan gives byggetilladelse.

Hvis der arbejdes videre med et projektforslag, hvor bebyggelse ønskes placeret udenfor nuværende bygningsaftryk, kræver dette dispensation fra Fredningsnævnet.

Lovgrundlag

Planlovens § 12, stk. 3.

Økonomi

Opgaven løses inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 2. december 2015

Byplanudvalget godkendte indstillingspunkt 1 og 4, mens indstillingspunkt 2 og 3 ikke blev godkendt.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).

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

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning af 13.7.2015 - Lundtoftevej 233
2. Bilag 1A. Bilag til ansøgning af 13.07.2015
3. Kommuneplanramme 8.6.48
4. Luftfoto 2003
5. Luftfoto 2014

7. Bredevej 33 - lovliggørelse af tagvinduer

Resume

Ejerne af ejendommen søger dispensation fra lokalplan 162 til bevarelse af de fire eksisterende tagvinduer i den store tagflade mod øst, indtil der skal ske en udskiftning af taget.

Udvalget har tidligere fastsat, at vinduerne kunne bibeholdes indtil ejerskifte. Ejendommen har nu skiftet ejere, og kommunen har modtaget henvendelse fra ejeren af Bredevej 35 bosiddende i den næste rækkehusstok mod øst med anmodning om, at forholdet lovliggøres.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. sagen revurderes under henvisning til, at der efter forvaltningens vurdering umiddelbart er forhold, der taler for en permanent retslig lovliggørelse af tagvinduerne i den store tagflade mod øst, og dermed dispensation fra lokalplan 162, § 7.1.5 med henvisning til nedenstående begrundelser
2. at der foretages høring til de omkringboende naboer og Virum Havebys grundejerforening
3. at sagen genfremlægges for udvalget, hvis forvaltningen modtager væsentlige indsigelser i forbindelse med høringen.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget har på mødet den 11. juni 2003 besluttet at meddele dispensation fra lokalplan 162 § 7.1.5 til bibeholdelse af tagvinduer indtil ejerskifte. Denne betingelse er tinglyst på ejendommen den 27. juni 2003 (bilag 2). Daværende sag var foranlediget af, at ejendommens forrige ejere udskiftede fire tagvinduer, som ikke var i overensstemmelse med lokalplanforslag 162. Tagudskiftningen blev foretaget i perioden, hvor lokalplanforslaget var sendt i offentlig høring, hvilket er i strid med planlovens § 17, stk. 1.

Ejerne af Bredevej 35 påklagede herefter afgørelsen til Naturklagenævnet med henvisning til, at der ikke blev foretaget naboorientering i forbindelse med den meddelte dispensation fra lokalplan 162 til bibeholdelse indtil ejerskifte. Naturklagenævnet meddelte efterfølgende, at Lyngby-Taarbæk Kommune havde haft hjemmel til den meddelte midlertidige dispensation, og klagen derfor ikke kunne imødekommes.

Kommunen modtog den 12. februar 2015 henvendelse fra ejeren Bredevej 35 med oplysning om, at de nye ejere af Bredevej 33 er i gang med at male huset, herunder tagvinduer, som skal udskiftes ifølge den tinglyste deklaration.

Kommunen foretog herefter høring jf. forvaltningslovens § 19 af de nye ejere af Bredevej 33, hvor der blev henvist til lovliggørelse af tagvinduer i forbindelse med ejerskifte på ejendommen (bilag 1).

Ejendommens nye ejere fremsendte høringssvar med anmodning om dispensationen for vinduerne opretholdt (bilag 3).

Ejerne begrundede deres ansøgning om dispensation med blandt andet følgende begrundelser:

- | *Da der er tale om fire velfungerende, energirigtige, høj kvalitets Velux-vinduer af nyere dato, vil det være et ressourcspild at udskifte dem allerede nu, og vi ønsker derfor at ansøge om en forlængelse af dispensationen.*
- | *Vinduerne følger efter vores bedste overbevisning "principperne i planen" om end de i mindre grad afviger fra de i lokalplanen fastsatte mål.*
- | *Den dispensation, som blev givet til de tidligere ejere, er netop givet ud fra en vurdering af, at vinduerne – trods deres ukorrekte mål – ikke er i strid med de grundlæggende principper for lokalplanen. For såfremt det var tilfældet – og der dermed var tale om "videregående afvigelser", så kunne disse "kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan", hvilket ikke er tilfældet, idet lokalplanen fra 2001 efter vores oplysninger fortsat er gældende.*
- | *Vi foreslår derfor en pragmatisk løsning på de tidligere ejeres valg af vinduer, hvor vi udskifter de pågældende vinduer, så de er i fuld overensstemmelse med lokalplanen, i forbindelse med et tagskifte, hvor det vil være naturligt at skifte vinduerne med.*

Det er forvaltningens vurdering, at vinduesudskiftningen overordnet er i overensstemmelse med lokalplanens formål. Det er blandt andet lokalplanens formål, at bevare det arkitektoniske helhedspræg i rækkehusbebyggelsen gennem fastsættelse af tilladelige ændringer af den eksisterende bebyggelse.

Tagvinduerne i tagfladen mod øst er placeret i overensstemmelse med § 7.1.5 og bilag 6 i lokalplanen. Men tagvinduerne er højere end den fastsatte højde på bilag 6 i lokalplanen. Bredden af de to nederste tagvinduer er i overensstemmelse med lokalplanen, mens bredden på de øverste tagvinduer er en anelse bredere end den fastsatte bredde i lokalplanen (bilag 4).

Lokalplanen giver på boligtype A mulighed for at etablere nye ovenlysvinduer både på de tagflader, der vender mod øst og nord og på de tagflader, der vender mod vest og syd. På tagfladen mod syd og vest er der kun mulighed for at etablere ét mindre ovenlysvindue, mens der på den store tagflade gives mulighed for flere

ovenlysvinduer. Det er således væsentligt for lokalplanen at bevare boligtype A's tagflade mod syd og vest, mens der gives større muligheder for ovenlysvinduer i den store tagflade mod øst og nord.

Det vurderes, at den foretagne tagudskiftning med de fire tagvinduer ikke ændrer væsentligt på den store teglbeklædte tagflade mod øst og på rækkehusbebyggelsens arkitektoniske helhedspræg.

Retslig lovliggørelse kræver dispensation fra lokalplan 162, § 7.1.5, hvilket omfatter forudgående høring til naboer og grundejerforening, jf. Planlovens § 19 og § 20.

Lovgrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplan 2013 rammeområde 4.3.65 Lindevangen/Holmeparken/Egeparken hvoraf det fremgår, at området er udlagt til tæt-lav bebyggelse i max. to etager og bebyggelsesprocent på 45.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 162 for rækkehusbebyggelsen i Virum Haveby i Virum Bydel.

Lokalplan 162 § 7.1.5 fastsætter blandt andet, at der kan opsættes nye tagvinduer i tagfladen, når disse udføres med dimension og placering som angivet på bilag 6. I boligtype A må der højst isættes fem ovenlysvinduer i den store tagflade. Det eksisterende ovenlysvindue ved badeværelset, kan alternativt erstattes af et ovenlysvindue med en størrelse på 1,40 m x 0,78 m, når det placeres i flugt med de øvrige ovenlysvinduer på 1. sal. Som alternativ til det lille vindue i den lille tagflade, kan der isættes et Velux Fredningsvindue af typen GVO str . 0,76 x 0,54 m.

Rækkehusene har en bevaringsværdi 4 i Kulturstyrelsens Database om fredede og bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdi 4 svarer til en middel bevaringsværdi.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 2. december 2015

Ad 1-3) Godkendt.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).

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

Bilagsfortegnelse

1. Høring af nye ejere Bredevej 33
2. Deklaration tinglyst 27.06.2003
3. Høringssvar anmodning om dispensation for vinduerne
4. Foto fra vej Bredegade 33

8. Buddingevej 50 - dispensation til terrænregulering i skelzone

Resume

På Buddingevej 50 ombygges Lyngby Statsskole til ældreboliger for Lyngby-Taarbæk Kommune. Lokalplanen for projektet muliggør at hovedbygningens kælder frigraeves og forandres til ny stueetage med blandt andet boliger.

Lokalplanen fastsætter begrænsning for omfanget af terrænregulering i skelzone. Den bevaringsværdige hovedbygning ligger med det ene hjørne tæt på naboskel.

Der er søgt dispensation fra lokalplanen til afgravning af terræn i skelzone ud over det i lokalplanen tilladte, for at sikre niveaufri adgang til hovedbygningen.

Endvidere ønskes foretaget regulering af terræn i skelzone i forbindelse med anlæg af intern vej. Udvalget skal træffe beslutning om der kan meddeles dispensation fra lokalplanen til terrænregulering ud over +/- 30 cm i skelzone mod naboejendom.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles dispensation fra lokalplanens § 12.1 til at foretage terrænregulering i skelzone omkring hovedbygningen i det ansøgte omfang og etablering af støttemur ifølge revideret ansøgning
2. der meddeles dispensation fra lokalplanens § 12.1 til at foretage terrænregulering i skelzone langs naboskel for anlæg af intern vej ifølge den oprindelige dispensationsansøgning.

Sagsfremstilling

Lokalplan 251 gælder for omsorgsboliger på Buddingevej. Lokalplanen gælder kun for denne ejendom og er vedtaget november 2014. Lokalplanen udpeger den eksisterende hovedbygning og gymnastikbygningen som bevaringsværdige.

Formålet med lokalplanen er blandt andet at give mulighed for at etablere ca. 40 omsorgsboliger i lokalplanområdet, blandt andet ved nyindretning af den eksisterende hovedbygning. Hovedbygningen har tidligere været anvendt som skole og indrettes nu til 26 ældreboliger, mens yderligere 14 boliger indrettes i nye bygninger.

Lokalplanen fastsætter i § 8.4.3 (uddrag): *"Ved terrænændringer omkring Bygning A kan en del af væggen omkring den nederste etage (eksisterende kælder) fritlægges maksimalt 1,5 m nedad, i princippet som vist på bilag 6A og 6B."* og i §

12.1: "at terrænet højst må reguleres med 1,5 m. I skel mod naboejendom og 2,5 m ind på grunden må terrænet højst reguleres med 0,3 m." Det er om terrænreguleringer beskrevet i lokalplanens redegørelses-del, at "Terrænet må højst reguleres med 1,5 m, så der på den måde gives mulighed for at arbejde med landskabet i forhold til støjafskærmning og haveanlæg. I skel mod naboejendom og 2,5 m ind på grunden må terrænet dog højst reguleres med 0,3 m. Terrænenændringer skal udformes så de to indkig fra Buddingevej til Bygning A sikres."

Der er tale om dispensationskrævende forhold, da der er ansøgt om terrænregulering med op til 93 cm ud for hovedbygningen og op til 50 cm i 2 områder ved den interne vejs forløb langs naboskel. For at holde på jorden i skel, etableres en støttemur i en afstand af 0,9 m fra naboskel. Den oprindelige dispensationsansøgning (bilag 1).

Dispensationsansøgningen har været udsendt i naboorientering, og der er modtaget indsigelse fra en nabo (bilag 2). Indsigelsen angår et stort træ, som står på naboens side af skellet. Indsiger oplyser, at træets rodnet vil blive beskadiget/skåret af ved den ansøgte terrænregulering med risiko for at træet vælter og beskadiger omgivelserne. På baggrund af indsigelsen har ansøger revideret forløbet af terrænreguleringen (bilag 3). Ved det ændrede forløb bevares terrænet omkring træet i større udstrækning, således at der er mere plads til rodnettet. Terrænet reguleres ud for bygningen, sådan at der er plads til en sti på 1,3 m bredde, så man kan gå rundt om bygning A.

Den ændrede udformning af terrænreguleringen er sendt til indsiger, for eventuelle bemærkninger hertil. Høringsfristen udløb 22. november 2015.

Lovgrundlag

Udformningen af byggearbejdet er reguleret dels af lokalplan 251 jf. planloven og dels af bygningsreglementet jf. byggeloven.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 2. december 2015

Ad 1-2) Godkendt.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).

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

Bilagsfortegnelse

1. Dispensationsansøgning med bilag
2. Indsigelse fra nabo - ejere af Kærmindevej
3. Revideret tegning af terrænregulering

9. Strandvejen 724 - Anvendelsesændring for "Stokkerup"

Resume

Naturstyrelsen har ansøgt om at ændre anvendelse for Stokkerup. I dag anvendes ejendommen som kontorhotel, med et mindre galleri, der i et vist omfang sikrer adgang for offentligheden. Naturstyrelsen ønsker, at ejendommen fremover kan anvendes som restaurantvirksomhed i form af cafe med tilhørende selskabslokaler. En del af ejendommen vil fortsat være kontorhotel. Ydermere vil Galleri Borella fortsat drive galleri i ejendommen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen giver tilladelse til anvendelse af ejendommen til restaurantvirksomhed i form af cafe med tilhørende selskabslokaler
2. forvaltningen giver tilladelse til, at der foruden anvendelsen nævnt i punkt et, fortsat kan være kontorhotel i en del af ejendommen.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende Strandvejen 724 og er en del af Springforbiplanen. Ejendommen er omfattet af lokalplan 129. Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, park med udflugtsaktiviteter. Forvaltningen vurderer, at restaurantvirksomhed i form af cafe med tilhørende selskabslokaler, lever op til formålet. Det er vigtigt at sikre, at cafe, selskabslokaler, galleri samt udenomsarealer (park) er tilgængelige for alle.

Anvendelsesændringen vil kræve en byggetilladelse.

Lovgrundlag

Lokalplan 129 (planloven).

Økonomi

Tilladelsen finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 2. december 2015
Ad 1-2) Godkendt.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).
Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

10. Meddelelser til udvalgets medlemmer - december 2015

1. Øget opmærksomhed på radon hos Realdania

Realdania har, som led i foreningens indsats for at skabe et bedre indeklima, truffet beslutning om at øge opmærksomheden omkring radon som et udbredt og overset problem.

Initiativet vil strække sig over 3 år, og Realdania vil i den pågældende periode gennemføre en bred kommunikationsindsats og en række understøttende aktiviteter. Målet for indsatsen er i første omgang at øge opmærksomheden om radon som problem og motivere husejere til at tage det første skridt: At foretage en måling af radonniveauet i deres bolig.

Byggesagsafdelingen vejleder borgerne i, hvordan de kan finde den rette hjælp. I henhold til bygningsreglementet skal indstrømning af radon til indeklimaet begrænses ved at gøre bygningskonstruktionen mod undergrunden lufttæt eller ved at benytte tilsvarende effektive foranstaltninger. Det er ejers ansvar at sikre, at bygningsreglementet overholdes.

2. Gensidig orientering om evt. afholdte møder

Byplanudvalget den 2. december 2015
Taget til efterretning.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).
Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).