



Byplanudvalget

Protokol

23-09-2015 kl. 08:15
Udvalgsværelse 1

Medlemmer

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

deltog
deltog
deltog
deltog
deltog
deltog

var fraværende

Birgitte Hannibal var fraværende.

Derudover deltog:

Bjarne H. Markussen
Sidsel Poulsen
Trine Schreiner-Tybjerg
Søren Suhr-Virranniemi
Louise Angelo

Indholdsfortegnelse

1. [Genregistrering af rækkehuse](#)
2. [Udpegning af bevaringsværdige bygninger i den sydlige del af Virum](#)
3. [Fagudvalgenes mødetidspunkter i 2016](#)
4. [Forslag til kommuneplantillæg 16/2013 - Lyngby Hovedgade 63](#)
5. [Forslag til lokalplan 249 for Lyngby Hovedgade 63](#)
6. [Buddingevej 85 - ansøgning om etablering af 32 boliger](#)
7. [Kommuneplantillæg 15/2013 for Fortunbyen - endelig vedtagelse](#)
8. [Lokalplan 256 for Fortunbyen - endelig vedtagelse](#)
9. [Byggemodning kanalvej - ombygning af vejen og anlæg af stiunderføring](#)
10. [Etablering af støjskærm i området Nærumbanen og Lyngvang](#)
11. [Lyngby Torv 4 - 14 - facadeisolering af bevaringsværdig bygning ud over vejareal](#)
12. [Dybensøvej 10 - opførelse af nyt enfamiliehus](#)
13. [Taarbæk Strandvej 44B - sammenlægning af ejendomme](#)
14. [Skiltning for Meyers spisehus](#)
15. [Lyngby Storcenter 1 - Prøveperiode til storskærm](#)
16. [Lyngby Hovedgade 43 Magasin - Prøveperiode til storskærm](#)
17. [Glaciset 4 - Nyt udhus](#)
18. [Taarbæk Strandvej 69A - Dispensation fra lokalplan](#)
19. [Meddelelser til udvalgets medlemmer - september 2015](#)

1. Genregistrering af rækkehuse

Sagsfremstilling

Sagen genfremlægges , idet 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 jalouispartier. 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 husenes 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 ejendommenes værdi samt evt. omkostninger forbundet med sagernes gang i de relevante mulige instanser. Udvalget vil få forelagt sager herom, hvis det skulle 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.

Byplanudvalget den 19. august 2015

Udsat.

Byplanudvalget den 23. september 2015

Godkendt.

Birgitte Hannibal 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

2. Udpegning af bevaringsværdige bygninger i den sydlige del af Virum

Sagsfremstilling

Sagen genfremlægges, idet den blev udsat med henblik på at træffe beslutning i sammenhæng med oplæg om håndhævelse.

Forvaltningen har i samarbejde med Bygningskultur Foreningen gennemgået en række bevaringsværdige bygninger i bevaringskategori 4, som er beliggende primært i den sydlige del af Virum, jf. det sagen vedlagte skemamateriale af 21. april 2015 (bilag) samt tilhørende fotos (bilag). I skemaet er beskrevet de bygninger, som forvaltningen og Bygningskultur Foreningen har haft en særlig drøftelse om. Hvor der har været uoverensstemmelse mellem forvaltningens og foreningens vurdering om bygningernes udpegning, vil dette fremgå i skemaets højre kolonne.

Den fælles gennemgang udspringer af en samarbejdsaftale af 7. september 2010, om sammen at vurdere, om bevaringsværdierne bør fastholdes, eller om der er bygninger, som bør ned- eller opgraderes ud fra en arkitektonisk og kulturhistorisk synsvinkel. Bygninger, som tildeles en bevaringsværdi på 3, vil herefter blive udpeget som bevaringsværdige i fremtidige lokalplaner. Dette indebærer, at der for disse bygninger gælder et nedrivningsforbud, at der skal søges tilladelse om alle ydre ændringer, og at bygningerne ikke er omfattet af de almindelige energibestemmelser i bygningsreglementet.

Der er til denne sag blevet vurderet ca. 233 bygninger. Forvaltningen peger på baggrund af vurderingen på, at 90 bygninger, der i dag har bevaringsværdi 4, justeres til værdi 3. En stor del af disse bygninger ligger på Lottenborgvej og bidrager væsentligt til den miljømæssige værdi. Derudover er 9 af de foreslåede bygninger funkis-dobbelthuse beliggende på Engbakken.

Bygningskultur Foreningen finder derudover, at etageejendommene på Abildgaardsvej 2-30 m.fl. (opført 1950-53) og etageejendommene på Askevænget 5-47 m.fl., (opført 1959) jævnfør fotos (bilag) og skema (bilag), bør udpeges som bevaringsværdige, da dette kan styrke byggesagsbehandlingen i tilfælde af ansøgninger, så bebyggelsens arkitektur ikke forringes.

Bygningskultur Foreningen udtaler blandt andet om Askevænget m.fl.:

"Bebyggelsen er et af de få eksempler på et modernistisk boligbyggeri fra 60'erne i kommunen, og er sammen med Ulrikkenborg Plads 10 A-E (1951) de eneste

eksempler i kommunen på byggerier tegnet af arkitekt Jean Fehmerling (1912-1978). Kommunen har præmieret begge byggerier."

Forvaltningen finder, at havefacaden indeholder fine træk med den variation der er i den og den lyse og åbne karakter. Bygningernes øverste "pent-house etage" fremstår imidlertid ikke overbevisende i sit volumen og udtryk.

Forvaltningen kan oplyse, at den i tilfælde af ansøgning om væsentlige facadeændringer (typisk ved energirenoveringer) vil tage stilling til, om bebyggelserne skal indgå i en lokalplan, der sikrer det arkitektoniske udtryk. Der er generelt øget fokus på at bevare de større bebyggelsers arkitektur og samlede udtryk, hvilket blandt andet kan ses i det lokalplanforslag, der netop er udarbejdet for Fortunbyen.

Bygningskultur Foreningen foreslår endvidere, at den gamle telefoncentral på Frederiksdalsvej 107 (opført 1940) opgraderes til bevaringsværdi 3, jævnfør foto (bilag) og skema (bilag). Foreningen peger især på dens markante arkitektur og dens lokalhistoriske værdi.

Forvaltningen vurderer ikke, at bygningens arkitektur er i overensstemmelse med dens opførelsetidspunkt, da de art deco inspirerede detaljer blandet med de symmetriske nyklassicistiske elementer ikke er typiske for arkitekturen i 1940'erne. Bygningens meget lukkede facader (højt placerede vinduer) vil derudover gøre det vanskeligt at indrette den til ophold uden en væsentlig ændring af facader eller tag, hvorved bevaringsværdien vil blive reduceret. Forvaltningen finder derfor ikke, at bygningen bør opgraderes til bevaringsværdi 3.

Den foreslåede oversigt over udpegede bygninger vil blive sendt i offentlig høring i forbindelse med lokalplanhøring efter Planlovens bestemmelser. Derefter bliver høringssvarene og den endelige oversigt behandlet i udvalget. Efter evt. vedtagelse af oversigten over forslag vil bevaringsværdierne blive rettet i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, som sammen med bemærkningerne fra gennemgangen vil blive benyttet som grundlag for den fremtidige lokalplanlægning samt i den daglige byggesagsbehandling.

Bygningskultur Foreningen ønsker Biskop Monradsvej 5 (opført 1962) udpeget som bevaringsværdig. Forvaltningen finder ikke, at bygningen bør udpeges pga. ændringer der er sket siden opførelsetidspunktet.

Økonomiske konsekvenser

Nærværende forslag til revurdering af bevaringsværdier vil betyde en væsentlig reduktion i antallet af bevaringsværdige bygninger i forhold til kommunens tidligere bevaringspolitik, hvor alle bygninger med bevaringsværdi 1-4 blev betragtet som bevaringsværdige.

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 ejendommenes 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 oversigten over bevaringsværdige bygninger af 21. april 2015 anvendes som grundlag for en ændring af bevaringsværdierne og fremtidig lokalplanlægning, idet etageejendommene på Abildgaardsvej 2-30 m.fl. og Askevænget 5-47 m.fl. samt Frederiksdalsvej 107 og Biskop Monradsvej 5 ikke udpeges som bevaringsværdige.

Byplanudvalget den 19. august 2015
Udsat.

Byplanudvalget den 23. september 2015
Udsat, med henblik på at sagen præciseres inden stillingtagen.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Skema af 21.04.2015 over bevaringsværdige bygninger Virum Syd
2. Fotos af etageejendomme

3. Fagudvalgenes mødetidspunkter i 2016

Resume

Fagudvalgene skal anbefale til Økonomiudvalget, hvornår de ønsker at afholde ordinære udvalgsmøder i 2016.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at fagudvalgene anbefaler tidspunkt for afholdelse af ordinære fagudvalgsmøder.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget godkendte den 19. juni 2015 den overordnede mødeplan for 2016 for stående udvalg, økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen (bilag). Økonomiudvalget præciserede i den forbindelse, at møder skal placeres enten i tidsrammen kl. 08.00 – 10.00 eller efter kl. 16.00.

Fagudvalgene skal drøfte, hvornår de ønsker de ordinære udvalgsmøder afholdt. I 2015 har der været afholdt udvalgsmøder på følgende tidspunkter:

Tirsdage kl. 8.15: Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget

Tirsdag kl. 15.30: Teknik- og Miljøudvalget

Onsdage kl. 8.15: Byplanudvalget

Onsdage kl. 15.30: Social- og Sundhedsudvalget

Onsdage kl. 18.30: Kultur- og Fritidsudvalget

Torsdage kl. 16.00: Børne- og Ungdomsudvalget

De enkelte udvalg skal drøfte og anbefale tidspunkt for afholdelse af ordinære udvalgsmøder – herunder forholde sig til Økonomiudvalgets præcisering af mødetidspunkter.

Sagen behandles i alle fagudvalg og besluttet slutteligt i Økonomiudvalget.

Lovgrundlag

Der er ingen lovgivningsmæssige rammer for sagen.

Økonomi

Der er ingen økonomiske forhold for sagen.

Beslutningskompetence
Økonomiudvalget

Byplanudvalget den 23. september 2015
Besluttet at fastholde onsdage kl. 8.15 som fast mødetidspunkt

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse
1. Politisk mødekalender 2016

4. Forslag til kommuneplantillæg 16/2013 - Lyngby Hovedgade 63

Resume

Forvaltningen har i samarbejde med bygherre og bygherres rådgivere udarbejdet et lokalplanforslag samt forslag til kommuneplantillæg for Lyngby Hovedgade 63. Forslagene er udarbejdet på baggrund af en forhøring i efteråret 2014 og et plangrundlag, som Kommunalbestyrelsen godkendte den 19. december 2014.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Kommuneplantillæg 16/2013 sendes i høring i 8 uger sideløbende med forslag til lokalplan 249.

Sagsfremstilling

Sideløbende med lokalplanforslag 249 er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 16/2013 for Lyngby Hovedgade 63 (bilag). Tillægget udlægger en ny ramme med samme anvendelse og nummer, men med nyt navn: 1.1.16 Lyngby Hovedgade 63. Etageantallet for området hæves til 5 etager mod 3,5 i dag. Desuden hæves bebyggelsesprocenten til 200 %.

Der er i forbindelse med kommuneplantillæg 16/2013 og for lokalplanforslag 249 foretaget en miljøscreening (bilag). På baggrund af screeningen er der udarbejdet en miljørapport, som er vedlagt (bilag).

Sagen forelægges Byplanudvalget inden den forelægges Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Før planerne kan vedtages endeligt, skal forslagene have været i offentlig høring i minimum 8 uger i henhold til lov om planlægning § 24 stk. 3.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 23. september 2015

Anbefalet.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Kommuneplantillæg 16/2013
2. Miljø Screeningsskema Lyngby hovedgade 63
3. Miljørapport

5. Forslag til lokalplan 249 for Lyngby Hovedgade 63

Resume

Forvaltningen har i samarbejde med bygherre og dennes rådgivere udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Lyngby Hovedgade 63. Forslaget er udarbejdet på baggrund af forhøring i efteråret 2014 og efterfølgende plangrundlag godkendt på Kommunalbestyrelsesmødet den 19. december 2014.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Vejadgangen til parkeringskælderens skabes via den private fællesvej Frem, som kobles på krydset Lyngby Hovedgade/ Jægersborgvej, som et ekstra ben i krydset.
2. Skitsesprojektet for ændringerne i krydset, på de private fællesvej Frem og Gyldendalsvej principgodkendes, med henblik på at forvaltningen fremlægger det endelige vejprojekt til senere godkendelse.
3. Der meddeles principiel dispensation for overskridelse af vejbyggelinjen for området omfattet af lokalplanforslag 249.
4. Højden på skilte i lokalplanforslaget fastsættes til maksimalt 70 cm.
5. Lokalplanforslag 249 med tilhørende miljørapport og trafikanalyse fremlægges i offentlig høring i 8 uger, og at der sendes orienterende brev til de omkringboende, jf. høringsområdet (bilag)
6. Deklaration fra 14. juni 1916 ophæves for ejendommen.
7. Der afholdes orienterende borgermøde om lokalplanen i løbet af høringsperioden.
8. Det tages til efterretning, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale med bygherre, og at aftalen vil blive forelagt til godkendelse i endelig form ved planforslagernes endelige behandling.
9. Kommunalbestyrelsen tager principiel stilling til, om der skal arbejdes videre med almene ungdomsboliger i projektet.

Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlægger hermed lokalplanforslag 249 for Lyngby Hovedgade 63 (bilag). Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med den kommende ejer af grunden samt dennes rådgivere. Lokalplanforslagets formål er at sikre en samlet bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, samt at fastsætte principper for omfang og placering af ny bebyggelse på ejendommen Lyngby Hovedgade 63. Lokalplanen giver mulighed for detailhandel i stueetagen og etablering af boliger, forventeligt i form af almene ungdomsboliger, på de øvrige etager. Dette skaber en fortætning af det centrale Kås. Lvnqbv.

Fortætning og etablering af boliger i Kgs. Lyngby er en del af Kommuneplanstrategien fra 2012, "GRØNT LYS" og er ligeledes videreført i forslag til Kommuneplanstrategi 2015, "GRØNT LYS+". Lokalplanforslaget indeholder også bestemmelser om bebyggelsens placering og visuelle udtryk.

Der er sideløbende med lokalplanforslaget udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 16/2013 for Lyngby Hovedgade 63 (bilag). Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme for området med samme anvendelse og nummer, men med nyt navn. Den nye ramme fastlægger bebyggelsesprocenten for området til 200 %, og at der må bygges i op til 5 etager.

Lokalplanen fastlægger, at der må bygges op til 10.280 m² etagemeter (svarende til en bebyggelsesprocent på 190 %). Dette antal etagemeter kan overskrides med det areal, der benyttes til overdækning af varegård og rampe, dog må det samlede etageareal aldrig overstige 10.800 m² (svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 198 %). Ny bebyggelse kan etableres i op til 5 etager mod Lyngby Hovedgade og skal trappes ned til én etage mod de omkringliggende villabebyggelser på Gyldendalsvej og Frem.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen skal etableres i en blanding af rødlige tegl og betonelementer. Desuden fastlægger lokalplanen, at bebyggelsens 5. sal skal etableres i et andet materiale, f.eks. kobberlignende metal, for at give bebyggelsen en visuelt lettere afslutning i højden.

Lokalplanen indskriver bestemmelser omkring skiltning på bygningen. Bygherre på projektet anser det for væsentligt, at der kan tillades skilte i op til 1 m i højden, hvilket er indskrevet i forslag til lokalplanen (bilag). Forvaltningen foreslår, efter en visuel gennemgang af skiltning i denne del af Lyngby Hovedgade, at højden på skilte sættes til maksimum 70 cm.

Bygherre lægger i det foreliggende projekt op til, at boligerne etableres som enten private eller almene ungdomsboliger. Såfremt boligerne ønskes etableret som almene boliger, vil der blive fremlagt særskilt sag om dette, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Parkering etableres i kælder under bebyggelsen. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres parkeringspladser svarende til parkeringsnormerne i den gældende Kommuneplan 2013 og svarende til byggeriets endelige anvendelser. For detailhandel gælder, at der skal etableres en parkeringsplads pr. 35 m². Det vil sige, at der i forhold til detailhandel i dette projekt skal etableres ca. 123 parkeringspladser. Efter de gældende parkeringsnormer i kommuneplan 2013 skal parkeringsnormen for ungdomsboliger vurderes. Der er i dette tilfælde tale om en unik placering i et stationsnært kerneområde i forhold til et trafikalt knudepunkt,

Lyngby Station, hvor både busser og S-tog har hyppig drift, endvidere vil også Letbanen få en større station her. I parkeringskælderens vil ca. 20 pladser være reserverede ejendommens beboere uden for butikkernes åbningstider. Der etableres derfor ikke yderligere parkeringspladser til ungdomsboligerne, derimod skal der etableres yderligere p-pladser efter gældende parkeringsnormer, hvis der i stedet for ungdomsboliger etableres almindelige familieboliger.

Der skal etableres cykelparkering i henhold til de gældende normer i Kommuneplan 2013. Cykelparkering placeres på terræn i forhold til detailhandlen og på opholdsarealet i forhold til beboelsen. Med det nuværende projekt er det begrænset, hvor mange cykelparkeringspladser der kan etableres i forbindelse med butikkernes indgange. Den øvrige cykelparkering kan placeres på butikkernes tag i det åbne gårdmiljø.

Miljørapport

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget også udarbejdet en miljørapport med tilhørende trafikanalyse (bilag). Miljørapporten omhandler bl.a. trafik, støjgener fra trafik og virksomheder samt påvirkning af bymiljøet. Miljørapporten beskriver også, at der før ejendommen kan anvendes til boliger skal ske en oprensning af jordforurening jf. jordforureningslovens §8. Trafikanalysen er udført under forudsætning af at trafikken er fremskrevet til 2025, og at de kendte og muligt forventede byudviklings- og trafikprojekter indgår, herunder også forlængelsen af Firskovvej til Jægersborgvej. Trafikanalysen konkluderer, at der med de beskrevne ændringer af krydset vil kunne opretholdes et tilfredsstillende serviceniveau i krydset i fremtiden, dog vil serviceniveauet i spidstimen om morgenen være lav, med lang kø-dannelse på Jægersborgvej. Disse kø-dannelser er dog allerede tilstede i 0-alternativet, hvor trafikken er fremskrevet til 2025, men hvor projektet ikke er realiseret. Muligheden for at signaloptimere krydsene i fremtiden og derved mindske kølængderne vurderes ikke at være mulig, da etableringen af projektet udnytter krydsenes signalmæssige restkapacitet.

Trafik

Projektet betyder, at der skal ske en ombygning af det eksisterende kryds Lyngby Hovedgade/ Jægersborgvej fra et trebenet til et firbenet kryds, med Frem som det fjerde ben. Dermed åbnes den private fællesvej Frem ud mod Lyngby Hovedgade og i stedet lukkes Frem umiddelbart efter den ejendom, som lokalplanen omhandler.

Krydset Lyngby Hovedgade/ Jægersborgvej/ Frem hænger signal- og afviklingsmæssigt sammen med krydsene:

- Lyngby Hovedgade/ Hollandsvej,
- Frakørselsrampen på Lyngby omfartsvej/ Lyngby Hovedgade,
- Tilkørselsrampen til Lyngby Omfartsvej/ Lyngby Hovedgade samt
- det vigepligtsregulerede kryds Lyngby Hovedgade/ Gyldendalsvej.

Ovenstående kryds er vigtige for trafikafviklingen i Kgs. Lyngby. Forvaltningen er derfor særlig opmærksom på de udfordringer, der er forbundet med at tilføje et ekstra ben på krydset Lyngby Hovedgade/ Jægersborgvej. De fysiske forhold og den tætte afstand mellem krydsene gør, at der er meget begrænset mulighed for at ændre på signalprogrammerne. De foreslåede kryds-ændringer vurderes at give nogle køproblemer (95% fraktil) i nogle af benene i krydsene, bl.a. forventes der mulighed for over 500 meter kø på Jægersborgvej i spidstimen om morgenen og mulighed for op mod 480 meter kø på Lyngby Hovedgade fra Jernbaneplassen i spidstimen om lørdagen. Disse kølængder skyldes ikke kun trafikken til lokalplanområdet, men at der tilføres et ekstra ben i krydset. Det ekstra ben benytter den restkapacitet, som krydset har i dag, hvilket forhindrer fremtidig signaloptimering af krydsene mhp. at mindske kølænderne i fremtiden.

Vareleveringen skal foregå via den private fællesvej Gyldendalsvej. Vareleveringen er foreslået at foregå ved at lastbilerne bakker ind i varegården, men Gyldendalsvej er pt ikke indrettet til dette. Udviklerne har foreslået, at der opsættes et signal, som aktiveres når der er bakkende lastbiler, så det bliver muligt at bakke med lastbilerne uden risiko for andre trafikanter. Dette forslag arbejder udvikler videre med i høringsperioden, med henblik på en løsning, som både politiet og vejmyndigheden kan godkende inden den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Realisering af projektet forudsætter en dispensation for overskridelse af vejbyggelinjen for den pågældende ejendom i forhold til Jægersborgvej og Lyngby Hovedgade, beskrevet i servitut fra 1956 (bilag). Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation for overskridelse af vejbyggelinjen i forbindelse med byggetilladelsen. Ved dispensation fra pågældende vejbyggelinje frasiger Kommunen sig muligheden for senere at udvide krydset på den pågældende ejendom, hvis der skulle opstå yderligere trængselsproblemer.

På baggrund af et af vejmyndigheden godkendt skitseprojekt, vil der inden den endelige vedtagelse af lokalplanen blive udført en trafiksikkerhedsrevision af projektet. Trafikrapporten vil blive rettet til i forhold til trafiksikkerhedsrevision, og de forhold, som trafiksikkerhedsrevisionen anfører, vil blive indarbejdet i forbindelse med projekteringen af vejprojektet.

Kommunens signaloperatør har gennemført kvalitetskontrol på signalopstillingen og ændringerne i signalprogrammerne. Evt. forslag til ændringer af signalprogrammer mv. indarbejdes om muligt i de endelige signalprogrammer.

Når lokalplan og miljørapport sendes i høring, er der dermed også givet en principiel tilkendegivelse af accept af de fremtidige trafikale forhold, som de ligger beskrevet i lokalplan og rapporter med tilhørende bilag. Herunder adgange for gående og kørende, ændringer af krydset principielt som de foreligger og dispensation fra vejbyggelinjen. Endelig accept sker først ved henholdsvis den

senere vedtagelse af lokalplanforslaget (for adgange) og byggetilladelsen (for vejbyggelinjen).

Kommunen tilkendegiver endvidere med udsendelse af denne lokalplan, at den, såfremt lokalplanen endelig vedtages, agter at træffe de afgørelser, som muliggør projektet, herunder ændringen af krydset Lyngby Hovedgade/ Jægersborgvej/ Frem til et firbenet kryds og den nye lukning af Frem med de beskrevne vendemuligheder på begge sider af lukningen.

Det foreslås også, at bebyggelsesregulerende servitut lyst den 14. juni 1916 ophæves for den omfattede ejendom (bilag).

Udbygningsaftale:

På bygherres anmodning (bilag) er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et forslag til udbygningsaftale (bilag) omkring ombygningen af de tilstødende kryds og veje inklusive forplads mellem bebyggelsen og vejkrydset. Udbygningsaftalen forventes endeligt godkendt i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen,

Forvaltningen forlægger sagen for:

- Teknik og Miljøudvalget i forhold til dispensation for overskridelse af vejbyggelinjen og udformning af det nye kryds beskrevet i udbygningsaftalen, særligt indstillingspunkterne 1-3,
- Økonomiudvalget i forhold til udbygningsaftalen og almene boliger, særligt indstillingspunkterne 8-9 og
- Byplanudvalget i forhold til udbygningsaftalen og de øvrige emner, særligt punkterne 1-2 og 4-9.

Lovgrundlag

Efter Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen beslutte at godkende de forelagte planforslag. Før planerne kan vedtages endeligt, skal forslagene have været i offentlig høring i minimum 8 uger i henhold til lov om planlægning § 24 stk. 3.

I henhold til lov om offentlige veje og lov om private fællesveje skal vejmyndigheden, i samarbejde med politiet, godkende alle ændringer på offentlige veje og private fællesveje.

Økonomi

1. Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.
2. Hvis der arbejdes videre med almene ungdomsboliger skal der på budgettet for 2016 reserveres penge til tilskud til anskaffelsessummen for grunden, jf. almenboligloven. Særskilt sag følger.

Beslutningskompetence

Teknik og Miljøudvalget for så vidt angår dispensation for overskridelse af

vejbyggelinjen og godkendelse af forslag til om/udbygning af krydset Lyngby
Hovedgade/Jægersborgvej/Frem.
Kommunalbestyrelsen

Byplanudvalget den 23. september 2015
Anbefalet.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. MiljøScreeningsskema Lyngby hovedgade 63
2. 1959.07.02 Byggelinier
3. Sider fra 4_O_198_1916
4. Høringsområde
5. Kommuneplantillæg 16/2013
6. Lokalplanforslag 249
7. Miljørapport
8. Udbygningsaftale mellem KPC Kbh. og LTK

6. Buddingevej 85 - ansøgning om etablering af 32 boliger

Resumé

Forvaltningen har modtaget ansøgning af 19. august 2015 til opførelse af 32 etageboliger på ejendommen Buddingevej 85 (bilag) samt oversigtsfoto (bilag).

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det ansøgte principielt imødekommes og danner grundlag for ny lokalplan under følgende forudsætninger:

- 1 at der etableres tilstrækkelig plads til parkering og renovation, evt. ved at reducere bebyggelsens omfang,
- 2 at vejadgang sker fra Buddingevej,
- 3 at gang- og cykelsti til Egevænget indgår i lokalplanforslaget.

Sagsfremstilling

Eksisterende forhold og planlægning:

Ejendommen rummer i dag erhverv i form af lager og værksted af gulve, og en lille del af bygningsmassen anvendes til fysioterapi. Den samlede ejendom er på knap 6.000 m² (matrikulært). Der ses i dag kørsel af såvel privatbiler som større lastbiler pga. erhvervet. Området rummer 2 FBB - registrerede (bevaringsværdier) bygninger. De to bygninger ligger parallelt med hinanden og rummer henholdsvis værksted og lager af gulvbelægning. Den sydligste bygning er opført i 1962 og i røde mursten, bølgeaternittag og hvide vinduesindramninger. Bygningen har bevaringsværdi 4. Den nordligste bygning er opført i 1930 i gule mursten og med bølgeaternittag eller tagpap. Denne bygning har bevaringsværdi 5. Derudover ses en mindre transformerstation og en småbygning. Begge uden bevaringsværdi. Ansøger foreslår transformerstationen flyttet til andet sted inden for ejendommen i forbindelse med projektet. Indkørsel sker i dag via privat fællesvej fra Buddingevej, og der er ikke gennemkørsel fra området til Egevænget.

Der er ingen lokalplan for området, som derfor kun er omfattet af Kommuneplanramme 2.1.80 - Nybrovej. Rammen fastsætter ejendommens anvendelse til blandet boligområde (åben-lav, tæt-lav og etageboliger). Bebyggelsesprocenten er henholdsvis fastsat til 30, 40 og 60 og det maksimale etageantal til 2 for tæt-lav boliger og etageboliger.

Projektområdet er omgivet af parcelhuse mod syd (Gladsaxe Kommune), rækkehuse og parcelhuse mod øst (Egevænget), erhverv (et dækfirma) og parcelhuse mod nord samt etageboliger i 2 etager mod vest, if. oversigtsfoto

(bilag).

Ansøger er gjort bekendt med, at ejendommen er registreret med forurening på Vidensniveau 2, og at der derfor ikke kan gives bygge- eller nedrivningstilladelse, før der foreligger en § 8 tilladelse.

Beskrivelse:

Der ansøges om 32 boliger i form af 3-værelses etageboliger placeret på omtrent samme sted som den nuværende bebyggelse. Bebyggelsen er vist i 2 etager med vandret lejlighedsskel. Facaderne foreslås opført i tegl med variationer, og tagene flade og begrønnede. Bebyggelsen er tænkt som enklaver af 4 boliger i 8 større volumener. Mellem "boligstængerne" er fælles friarealer og i bebyggelsens rand parkering. Der etableres 48 parkeringspladser samt 80 cykelparkeringspladser. Ind- og udkørsel foreslås sker fra nuværende adgang fra Buddingevej, men ansøger har udtrykt ønske om også at få vejadgang via området østligste del til Egevænget og derfra til Nybrovej. I vedlagte projektforslag er alene vist sti- og cykelforbindelse til Egevænget (bilag). Bebyggelsesprocenten er ca. 60. Bebyggelsen afkaster ikke væsentlige skygger til de omkringliggende ejendomme.

Ansøger har tilbudt selv at udarbejde lokalplanforslaget for at fremme projektet rent tidsmæssigt.

Vurdering:

Forvaltningen kan anbefale det ansøgte projekt i forhold til, at den nuværende erhvervsanvendelse omdannes til boligformål i lighed med områdets generelle karakter. Forvaltningen finder, at den nuværende bebyggelse kan erstattes med ny bebyggelse. Der skal dog foretages høring hos Bygningskultur Foreningen forinden eventuel nedrivning af bygning med bevaringsværdi 4. Projektet er fint tilpasset omgivelserne i omfang, placering og udtryk, og indeholder også gode udearealer internt i bebyggelsen. Forvaltningen kan imidlertid ikke anbefale, at der sker udkørsel med bil mod Egevænget i øst, som er en lukket vej med rækkehuse. Dels vil dette medføre væsentlig mere trafik for Egevænget, dels vil gennembruddet kunne betyde mertrafik gennem den nye bebyggelse mod Buddingevej. Den ønskede stiforbindelse til Egevænget kan indarbejdes i lokalplanforslaget, hvorved det berørte boligområde på Egevænget får mulighed for at kommentere på dette under lokalplanforslagets høring.

I forhold til de viste parkeringspladser er der enkelte steder, hvor der vanskeligt kan manøvreres ved parkering, og hvor man kan stille spørgsmålstejn ved, om der reelt er tilstrækkeligt areal til de viste parkeringspladser. Det vil desuden være vanskeligt at tilgå renovationsområdet. Forvaltningen anbefaler derfor, at disse forhold løses, evt. ved hjælp af en reduktion af bebyggelsens omfang, inden lokalplanens udarbejdelse.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Lovgrundlag

Det ansøgte er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013's rammer. På baggrund af projektets omfang, og fordi der er tale om en væsentlig ændring af områdets anvendelse, vurderer forvaltningen, at projektet er lokalplanpligtigt, jf. Planlovens § 13, stk. 2.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 23. september 2015

Godkendt.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning af 19. august 2015
2. Oversigtsfoto
3. Ramme 2.1.80 Nybrovej
4. Fotos fra området
5. Skitseprojekt Egeparken

7. Kommuneplantillæg 15/2013 for Fortunbyen - endelig vedtagelse

Resume

Kommuneplantillæg 15/2013 for Fortunbyen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 29. maj til den 7. august 2015. Forslaget fremsættes på den baggrund til endelig vedtagelse

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Kommuneplantillæg 15/2013 for Fortunbyen vedtages endeligt uden ændringer.

Sagsfremstilling

Lokalplan 256 for Fortunbyen behandles parallelt med denne sag. Under høringen er der kommet bemærkning fra A/B Grønnehøj, som peger på, at efterisoleringer kan betyde en overskridelse af bebyggelsesprocenten på max. 60, jf. skrivelse af 5. august 2015 (bilag).

Forvaltningens kommentar:

Kommuneplantillæg 15/2013 For Fortunbyen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 60 for området. Ved efterisoleringer er det korrekt, at man vil medregne efterisoleringerne i det samlede etageareal. Forvaltningen vil dog tage stilling til de konkrete projekter ved facadeisoleringer i forhold bebyggelsesprocenten. Kommunen har generelt en positiv indstilling overfor energirenoveringer, hvorfor mindre overskridelser af bebyggelsesprocenten ved facaderenoveringer som udgangspunkt ikke er problematiske. Forvaltningen ser derfor ingen anledning til at forøge bebyggelsesprocenten.

Der er desuden indsendt bemærkninger fra Lyngby-Taarbæk Forsyning, jf. mail af 6. juli 2015 (bilag), som overordnet bemærker, at flere boliger vil betyde øget pres på kloaknettet og vandledningsnettet.

Forvaltningens kommentar:

Kommuneplantillægget indeholder ikke en præcis angivelse af antal nye boliger men giver mulighed for, at eksisterende tagetager kan indrettes til boligformål. Såfremt ejer ønsker at udnytte arealerne, vil dette kræve kommunens godkendelse. I den forbindelse vil kommunen foretage en vurdering af, om de eksisterende anlæg til spildevand, drikkevand, afledning af overfladevand mv. er tilstrækkelige, eller om der skal ske udvidelser. Den fremsendte bemærkning fra Lyngby-Taarbæk Forsyning vil desuden blive noteret i forbindelse med

udarbejdelsen af kommunens nye vandforsyningsplan.

Forvaltningen finder ikke, at bemærkningen giver anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

Forvaltningen vedlægger notat af 13. august 2015 (bilag), hvori de ovenstående bemærkninger er resumeret og kommenteret af forvaltningen. Bemærkningerne kan læses under notatets pkt. 3 og pkt. 5.5.

Lovgrundlag
Planlovens § 27.

Økonomi
Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence
Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 23. september 2015
Anbefalet.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Kommuneplantillæg 15/2013 for Fortunbyen
2. Miljøscreening
3. AB Grønnehøjs Kommentarer og bemærkninger til lokalplan 256 af 05.08.2015
4. Bemærkninger fra LTK Forsyning af 6. juli 2015
5. Notat af 13. august 2015

8. Lokalplan 256 for Fortunbyen - endelig vedtagelse

Resume

Lokalplanforslag 256 for Fortunbyen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 29. maj til den 7. august 2015. Forslaget fremsættes på den baggrund til endelig vedtagelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Lokalplanforslag 256 for Fortunbyen endeligt vedtages med de ændringer, som er beskrevet i notat af 13. august 2015.

Sagsfremstilling

Under høringen er der kommet indsigelser og bemærkninger fra 6 forskellige parter. Disse er refereret og kommenteret i vedlagte notat af 13. august 2015 (bilag). Kommuneplantillæg 15/2013 for Fortunbyen behandles parallelt med denne sag.

Forvaltningen vil fremhæve følgende bemærkninger:

Ønske om etablering af rund parkeringsplads ved højhuset på Lyngvej:

Carlshøj, Afdeling B11 ønsker at etablere en cirkelrund parkeringsplads med plads til 30 biler øst for højhuset og på et nuværende grønt areal. Parkeringen skal erstatte og supplere (9 ekstra pladser) eksisterende parkeringspladser, som fjernes ifm. renoveringen af højhuset, jf. ansøgers forslag (bilag).

Forvaltningen mener, at nye parkeringspladser primært bør placeres med indkørsel direkte fra vej eller på arealer, som tilstøder vej. Dette svarer til den placering, som resten af parkeringspladserne i området har i dag, og som giver mindst mulig indgriben i de grønne områder. Forvaltningen foreslår, at der ikke åbnes mulighed for den foreslåede parkeringsplads, da der ellers vil være tale om en væsentlig indgriben i de grønne arealer. I stedet kan der arbejdes med en forskydning af de eksisterende p-pladser mod øst evt. suppleret med en ekstra række parallelt hermed.

Ønske om opførelse af fælleshus på de grønne arealer:

Carlshøj, Afdeling B11 ønsker at opføre et fælleshus på 200 - 300 m² i den sydlige del af den grønne kile mod Carlshøjvej. Man oplyser, at fælleshuset vil være åbent for alle, og at man har indhentet tilsagn fra Landsbyggefonden til projektet, jf. ansøgers forslag (bilag).

Forslag om beboerhus med denne placering har været fremlagt på Byplanudvalgets møde den 29.04.2015, hvor man valgte at meddele afslag. Forvaltningen mener ikke, at forslaget er anderledes end det oprindeligt ansøgte, og at et beboerhus på dette sted vil medføre en væsentlig indgriben i den grønne kile. Lokalplan giver mulighed for, at der kan opføres et beboerhus på op til 300 m² uden for de 2 grønne kiler. Forvaltningen foreslår at fastholde de grønne kiler som sådan.

Ønske om inddækning af altaner:

A/B Grønnehøj ønsker mulighed for at inddække altaner samt etablere altaner, som går til terræn. Man oplyser, at dette ses andre steder. Forvaltningen finder at inddækningerne forringer bygningernes arkitektur. Fortunbyens huse består af solide teglstenskrøppe, hvor altanerne fremstår som udtrukne, "skuffer" i lys beton. Enkelte steder er etableret mindre, lette altaner. For at fastholde helhedsindtrykket og det originale udtryk, bør der derfor ikke åbnes mulighed for at altanerne kan føres ned til terræn.

Indsigelse mod mulighed for solceller og forslag til alternativ placering:

Bygningskultur Foreningen gør indsigelse mod muligheden for at etablere solceller på bebyggelsens tage. Foreningen mener, at det forstyrrer det arkitektoniske udtryk. Hvis muligheden fastholdes, bør solceller etableres som rytterlys, hvor den ene side består af solceller og den anden af ovenlys. Forvaltningen ønsker med den foreslåede mulighed for etablering af solceller at støtte energivenlige tiltag. Den foreslåede løsning i lokalplanen, hvor solcellerne kan placeres i gennemgående bånd enten øverst eller nederst på tagfladen giver en vis fleksibilitet. Tagfladerne er forskellige, og nogle steder er der udluftningskanaler øverst, andre steder nederst, hvorfor valgmuligheden for placering bør bevares. Ved indretning af boliger i tagetagen vil kviste give mere lys og udsigt end rytterlys. Forvaltningen mener ikke, at indsigelsen / forslaget bør imødekommes.

I vedlagte notat af 13. august 2015 (bilag) fremgår de øvrige indkomne bemærkninger til lokalplanforslaget, hvoraf enkelte giver anledning til præciseringer i lokalplanen.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 23. september 2015

Anbefalet.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Referat af dialogmøde 14. januar 2015
2. Beskrivelse af beboerhus dateret 6. februar 2015
3. Situationsplan til beboerhus
4. Vurdering af byggemuligheder til beboerhus dateret 26.januar 2015
5. Plantegning af beboerhus
6. Foto 1 af grønt areal
7. Foto 2 af grønt areal
8. Miljøscreening af 29. janaur 2015
9. Høringskort til forslag
10. Lokalplanforslag 256
11. Samlede indsigelser lokalplan256
12. Notat af 13. august 2015

9. Byggemodning kanalvej - ombygning af vejen og anlæg af stiunderføring

Resume

Som følge af vedtagelse af lokalplan 235 "Kanalvejsområdet nord" og salget af Kanalvejsgrunden godkendte Kommunalbestyrelsen den 20. november 2014 blandt andet at igangsætte skitseprojekter for omlægning af Kanalvej og stiunderføring under lokalbanen mellem Kanalvej og Ermelundsstien. Hermed forelægger forvaltningen et konkret skitseprojekt for stiunderføring under lokalbanen til beslutning. Som afledt opgave foreslår forvaltningen at igangsætte en analyse, med henblik på at udpege linieføringer for en stiforbindelse mellem DTU og det centrale Kgs. Lyngby via stiunderføringen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. stiunderføring af lokalbanen anlægges i år 2016/2017 og midler dertil disponeres af frigivne midler afsat til byrumsforskønnelse på Kanalvejsgrunden
2. der igangsættes analyse for udpegninger af stiforbindelser mellem DTU og det centrale Kgs. Lyngby.

Sagsfremstilling

Status for omlægning af Kanalvej er, at skitseprojektet er under udarbejdelse. Projektet er udfordret på grund af arealbegrænsninger mod nord og syd. Kanalvejsprojektet mod nord og fredningen af Kanalvejsparken mod syd. Der skal endvidere skabes et mere attraktivt byrum med bedre muligheder for "bløde" trafikanters færden på tværs af området, samtidig med at vejen skal have kapacitet til at sikre en fornuftig trafikafviklingen. Forskellige løsningsforslag er ved at blive undersøgt. Skitseprojektet for omlægning af Kanalvej bliver forelagt i en senere sag.

Status for stiunderføring under lokalbanen er, at der i Lokalplan 235 er skabt mulighed for etablering af stiunderføring under Lokalbanen. Skitseprojektet er udarbejdet jf tegning (bilag) og teknisk notat "Kanalvej, stiunderføring" (bilag), der viser at det er muligt at anlægge stiunderføring. Skitseprojektet er udarbejdet i dialog med Hovedstadens Lokalbaner, som i øvrigt har givet deres principielle tilladelse til anlæg af stiunderføringen, da den anlægges på deres areal. Anlæg af stiunderføringen er overslagsmæssigt vurderet til at koste 8 mio. kr. Det foreslås, at stiunderføringen anlægges i 2016/2017 samtidig med ovennævnte byggeprojekt på Kanalvejsgrunden.

Forvaltningen vurderer, at stiunderføringen umiddelbart vil være til gavn for beboerne nord og øst for, da der vil være en nemmere adgang for dem til Lyngby Storcenter. Stiunderføringen skal dog ses i større sammenhæng, da den i kommuneplanstrategien GRØNT LYS, indgår i en ny stiforbindelse mellem DTU og det centrale Kgs Lyngby. Stien er i kommuneplanstrategien GRØNT LYS skitseret overordnet som en del af den sammenhængende byvision, blandt andet med ønske om at forbinde disse to vigtige områder i kommunen og samtidig tilbyde ny stiforbindelse til borgerne. For at kunne fastlægge en linieføring skal mulige linieføringer analyseres og interessenter inddrages. Forvaltningen peger derfor på, at der igangsættes en analyse, for at udpege linieføringer for stiforbindelser med et tilhørende koncept for forbindelsens design og udformning, som angivet i "Arbejdsprogram for analyse - sti mellem DTU og Kgs. Lyngby" (bilag) og kort med eksempler på linieføringer (bilag) . Det vurderes, at en sådan analyse koster 250.000 kr. at gennemføre.

Lovgrundlag

Lokalplanarbejdet er beskrevet i Planloven.

Økonomi

Der er i budget 2015-2018 afsat en anlægssum på 16,14 mio. kr til byrumsforskønnelse af Kanalvej (omfatter rekreativt område ved fæstningskanalen, Kanalvejsparken, stiunderføring ved lokalbanen m.v), jf. bevillingsprogram 0060610019 i anlægsregi. Alle beløb vedrørende Kanalvejsprojekter i anlægsregi er frigivet af Kommunalbestyrelsen 20. november 2014, som led i en økonomisk sag for afhændelse af arealet.

Stiunderføring under lokalbanen koster overslagsmæssigt 8 mio. kr., som foreslås disponeret af frigivede midler fra byrumsforskønnelse på Kanalvej år 2016 og 2017.

Analyse af mulige linieføringer og koncept for design og udformning for sti mellem DTU og det centrale Kgs. Lyngby koster overslagsmæssigt 0,25 mio. kr. Da det er en afledt opgave fra GRØNT LYS, foreslås analysen finansieret af driftkonto for "Plananalyser, helhedsplaner" mv., allokeret til GRØNT LYS. Analysen kan afholdes inden for rammerne af driftskontoen.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår disponering af frigivne midler til byrumsforskønnelse af Kanalvej.

Byplanudvalget for så vidt angår igangsætning af det foreslåede projekt.

Økonomiudvalget for så vidt angår disponering af driftkonto for "Plananalyser, helhedsplaner" mv., allokeret til GRØNT LYS.

Teknik- og Miljøudvalget den 22. september 2015

1. Udsat med henblik på at afvente budgetforhandlinger for budget 2016-19.
2. Udsat jf. ovenstående.

Byplanudvalget den 23. september 2015

1. Udsat med henblik på at afvente budgetforhandlinger for budget 2016-19
2. Udsat jf. ovenstående.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Sti DTU Kgs. Lyngby eksempler til linieføringer
2. Arbejdsprogram for analyse - sti mellem DTU og Kgs. Lyngby
3. Kanalvej, stiunderføring Teknisk notat
4. Stiunderføring Tegning

10. Etablering af støjskærm i området Nærumbanen og Lyngvang

Resume

Som følge af vedtagelse af lokalplan 235 "Kanalvejsområdet nord" og salget af Kanalvejsgrunden, godkendte Kommunalbestyrelsen den 20. november 2014 at igangsætte skitseprojekter for en støjskærm nord for lokalbanen. Udvalget skal tage her tage stilling til et konkret skitseprojekt for en støjskærm langs bebyggelsen Lyngvang.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der anlægges en støjskærm nord for lokalbanen i år 2015 og midler dertil disponeres af frigivne midler til byggemodning af Kanalvejsgrunden.
2. forslaget sendes i naboorientering før der træffes afgørelse om eventuel dispensation fra lokalplan 189 § 8.2 til opsætning af støjværn.

Sagsfremstilling

Der er undersøgt hvilke placeringer, der er mulige for en eventuelt kommende støjskærm. Der har tidligere i forløbet været to mulige placeringer i spil. Dels en placering på baneskråningen, og dels en placering i skel mod Lyngvang. Ved dialog med Lokalbanen er det blevet afklaret, at der ikke er mulighed for etablering på baneskråningen af hensyn til jernbanesikkerheden. Derfor er der udelukkende arbejdet videre med en placering langs skel mod Lyngvang.

Forvaltningen har haft dialog med andelsforeningen Lyngvang omkring udseende, højde og placering. Foreningen er interesseret i, at der opstilles et støjhegn langs skel, jf. henvendelse fra foreningen (bilag). Dog ønsker foreningen at sikre, at den nuværende beplantning bevares mest muligt. Foreningen er i dialogen blevet præsenteret for forskellige muligheder for udformning af støjskærm, og har ønsket at skærmen udføres med transparent materiale på de øverste 50 cm.

Der er udarbejdet skitseprojekt for mulig placering af støjskærm nord for lokalbanen, jf. notat om støjberegninger (bilag). Der er udarbejdet skitseprojekt for et støjhegn der udføres som træbeklædt i bunden, og de øverste ca. 50 cm. udføres i transparent plade.

Skærmen skal placeres i skel. Det er forvaltningen vurdering at opsætning af støjskærm vil kræve en dispensation fra lokalplan 189 § 8.2.

Sagen forelægges Teknik- og Miljøudvalget og Byplanudvalget inden behandling i Økonomiudvalget.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 189, der i §8.2 angiver at "*Hegn skal være levende hegn. Der må anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn*".

Økonomiske konsekvenser

Der er i budget 2015-2018 afsat anlægssum til Kanalsvejsgrunden til byggemodning (bevillingsprogram 0060895004 i anlægsregi), herunder midler til støjskærme nord for lokalbanen. Alle beløb vedrørende kanalvejsprojektet i anlægsregi er frigivet, som led i en økonomisk sag for afhændelse af arealet.

Der er indgået kontrakt med rådgiver med forventet forbrug på ca. 550.000 kr til udarbejdelse af skitseprojekter for støjskærm nord om lokalbanen, omlægning af Kanalvej og stiunderføring under lokalbanen, som er disponeret af midler på Kanalsvejsgrunden byggemodning (bevillingsprogram 0060895004 i anlægsregi) jvf. Kommunalbestyrelsens beslutning af 20. november 2014.

Støjskærm nord for lokalbanen koster overslagsmæssigt 1.800.000 kr., som foreslås disponeret af frigivet midler fra Kanalsvejsgrunden byggemodning (bevillingsområde 0060895004 i anlægsregi).

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår dispensation fra lokalplan 189.

Økonomiudvalget for så vidt angår disponering af frigivne midler.

Teknik- og Miljøudvalget den 22. september 2015

1. Anbefalet.
2. Godkendt.

V og Ø tog forbehold.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Byplanudvalget den 23. september 2015

Godkendt at sende forslaget i høring. Sagen fremlægges igen efter høring.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Mail af 6. juli 2015 fra Andelsboligforeningen Lyngvang
2. Støjberegninger Kanalvej Teknisk notat

11. Lyngby Torv 4 - 14 - facadeisolering af bevaringsværdig bygning ud over vejareal

Resumé

Ejer af Lyngby Torv 4-14 har igangsat udvendig efterisolering af facaden og har i den forbindelse ansøgt om at købe 10 cm offentligt vejareal udfor ejendommen. Forvaltningen har hidtil afvist salg af offentligt vejareal, samt foretaget standsning af udvendig efterisolering på bevaringsværdig (3) bygning, da der ikke var søgt byggetilladelse.

Forvaltningen ønsker politisk stillingtagen til fastholdelse af afslag på salg af vejareal og/eller tydeliggjort administrationspraksis omkring bevaringsværdige pudsede bygninger.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. afvise salg af offentligt vejareal til ejendommen Lyngby Torv 4 - 14
2. hvis Teknik- og Miljøudvalget alligevel ønsker at sælge det offentlige vejareal, at sagen oversendes til Byplanudvalget og Økonomiudvalget
3. Byplanudvalget beslutter a) enten ikke at arbejde videre med mulighed for udvendig efterisolering af ejendommen eller b) at der optages forhandlinger med ansøger om tilretning af projekt med efterfølgende mulighed for byggetilladelse.
4. Økonomiudvalget enten afviser eller godkender salg af areal, hvis Byplanudvalget har besluttet b) at der optages forhandlinger med henblik på mulighed for byggetilladelse.

Sagsfremstilling

Opsætning af facadeisolering på Lyngby Torv 4-14 vil permanent inddrage 10 cm af vejarealet.

I dag er der givet tilladelse til midlertidig råden over vej til skilte, trappesten mv. Gelænderet vurderes opsat af hensyn til sikkerheden for fodgængerne. Vinduerne åbner allerede i dag ud over fortovet med risiko for, at fodgængere kan ramme de åbne vinduer, når de passerer dem. Bygningen er etableret før den nugældende vejlov.

Vejmyndigheden har to gange givet afslag til både råden over vej og til salg af vejareal på henholdsvis 12 cm. og 10 cm. Afgørelserne er ikke blevet påklaget til Veidirektoratet. Veimyndigheden har nu givet et varsel om påbud for råden over

vej med byggematerialer uden tilladelse. Vejmyndigheden har i samme periode givet tilladelse til råden over vej til skilt mv. til ejendommen, da dette ikke har en permanent karakter.

Vurdering af betydningen af vejarealet

På de smalleste steder på Lyngby Torv, f.eks. mellem rådhuset og bygningen Lyngby Torv 4-14 er vejen ca. 16 m bred. Dette er meget smalt for en vej med så stor trafikafviklingsmæssig betydning. Vejen har fortov og cykelsti i begge sider, samt to kørespor og en kombineret busbane/svingspor til rådhuset (kortbilag).

Lyngby Torv opfylder kun det absolutte minimumskrav på ca. 16 meter til en vej på de smalleste steder.

Supercykelstiplanlægningen vil betyde, at der er behov for mere areal til cykelstier. Samtidig kan det ikke udelukkes, at der som følge af den overordnede planlægning kan blive behov for dels at ombygge vejen, dels ændre på prioriteringerne mellem trafikanter.

På den baggrund kan det på nuværende tidspunkt ikke anbefales at afstå 10 cm til bygningen.

Udvendig efterisolering af bygning med høj bevaringsværdi

Ejendommen danner sammen med Lyngby Torv 1-11 de to sider af Lyngby Torv og flankerer Lyngby Rådhus. Begge ejendomme har høj bevaringsværdi (3).

Ejendommene omkring Lyngby Torv og ud mod Lyngby Hovedgade er grundmurede og gul-pudsede i nyklassicistisk stil fra 1924-29 og er resultatet af en konkurrence om bebyggelse omkring Torvet. Det vurderes i Registrant over Hovedgadens bygninger, at bygningsanlægget omkring Torvet er et fint eksempel på 1920'ernes bybygning, hvor torv og bebyggelse er tilpasset hinanden i proportioner og valg af materialer.

På ejendommen ligger der ud over ovennævnte standsnings-sag to sager - begge på Lyngby Torv 8 - om henholdsvis markise, udhængsskilt og vare-udstilling (vejlovgivning) samt ansøgning om skiltning/facadeændring (byggelovgivning). Der afventes fuldmagt fra bestyrelsen.

Det fremgår af ansøgning og tegningsmateriale (bilag), at der er tale om udvendig facadeisolering af gade-facade mod Lyngby Torv og gavl mod sydvest. Der foretages ikke udvendig facadeisolering mod gårdsiden eller på hjørneejendommen mod Lyngby Hovedgade (anden ejer). Der anvendes et højisolerende facadesystem (9 cm) afsluttet med 1 cm puds ilagt facade-net (bilag: fotos af påbegyndt facadeisolering). Der er lagt op til at genskabe dele af profileringerne på facaden, men ikke alle. Nedløbsrør føres ud på den nye facade. I dag er enkelte delvist ført i underfacade. Vinduerne rykkes frem i facaden, så den oprindelige dybdevirkning

fastholdes, dog ikke ved indgangsdøre og butiksvinduer, der kommer til at ligge 10 cm dybere i facaden end i dag. Fortandingen ved gesims genskabes, men bliver markant mindre med mindre skyggevirksomhed/synlighed som følge. Det oplyses, at formålet med facadeisoleringen er at nedsætte energiforbrug, skimmelrisiko og støj.

Det oplyses i materialebeskrivelse (bilag), at facade og sokkelpuds ikke må komme i kontakt med vejsalt. Løbende vedligehold - pludseligt opståede skader - skal repareres straks. Øvrig drift og vedligeholdelse af det anvendte facadesystem er beskrevet på side 10 og 11 i materialebeskrivelsen.

Et eksempel med samme facadesystem - Agnetevej 2 er beskrevet i notat herom (bilag).

Det skal oplyses, at metoden til udvendig efterisolering anvendt i ansøgningsmaterialet vurderes at blive vanskeligere at afvise som løsning på bevaringsværdige pudsede bygninger med høj bevaringsværdi (3) i Lyngby-Taarbæk Kommune, hvis der gives tilladelse i denne sag. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der tidligere er givet tilladelser til udvendig efterisolering til pudsede bygninger med høj bevaringsværdi (1-3).

Forvaltningen har for at kunne sammenligne sagen med lignende sager udarbejdet Notat om sammenligning med lokalplanforslag for Fortunbyen samt de pudsede ejendomme på Hyldehavevej 2-12/Lundtoftevej 47 m.fl. (bevaringsværdi 4) (bilag).

Vurdering

Forvaltningen vurderer på baggrund af ansøgningsmaterialet, at karakteren af bygningen vil skille sig ud fra de øvrige sammenlignelige bygninger på Lyngby Torv. Detaljer vil blive mindre markante, anderledes eller helt forsvinde, idet fx. de lodrette lister omkring det midterste felt af den ca. 100 m lange facade ikke er tænkt bevaret.

Modsætningsvist skal det siges, at Lyngby-Taarbæk Kommune arbejder med en klimastrategi, hvor et af indsatsområderne er fokus på energirenovering - for at nedsætte CO₂-udslippet.

Lovgrundlag

I vejreglerne (regler for vejenes indretning som politiet og vejmyndigheder myndighedsbehandler efter) er bredder for fortov 2,50 meter (min. 1,50 meter og ved enkelte forhindringer 1 meter), cykelstier 2,20 meter (min. 1,70 meter), kørespor ved 50 km/t 3- 3,25 meter, busbaner 3,50 meter samt plads til skilte, belysning mv. Det er Kommunalbestyrelsen, som er vejmyndighed for vejen Lyngby Torv og skal bl.a. sikre et velfungerende og sammenhængende vejnet nu og i fremtiden jf. lov om offentlig vej.

Ejendommen er en etageejendom og er omfattet af lokalplan 32 for Kastanievejsskarreen. Til facader og tage må ikke anvendes materialer og farvesætning, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Der skal gives byggetilladelse til udvendig efterisolering af etageejendom.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet "Administration".

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår salg af vejareal. Byplanudvalget for så vidt ansøgning om tilladelse til udvendig efterisolering af etagebolig.

Teknik- og Miljøudvalget den 22. september 2015

Ad 1. Ikke godkendt, idet udvalget ønsker at sælge det offentlige vejareal.

Ad 2. Godkendt at oversende sagen.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Byplanudvalget den 23. september 2015

Ad 3. Besluttet b), at der optages forhandlinger med ansøger om tilretning af projekt med efterfølgende mulighed for byggetilladelse, idet ejendommens bygningsmæssige detaljer i videst muligt omfang fastholdes af hensyn til helhedsindtrykket.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Byggepladsplan
2. Brev fra Petet Jahn & Partnere af 23. januar 2015
3. Agnetevej 2
4. Foto Opbygning af efterisolering og materiale-karakter
5. Eksisterende indretning af Lyngby Torv, dog uden busprioritering og svingbaner til rådhus
6. Notat om udvendig efterisolering af Agnetevej 2
7. Notat sammenligning af sager

12. Dybensøvej 10 - opførelse af nyt enfamiliehus

Resume

Kommunen har modtaget ansøgning (bilag) om byggetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus, delvist i to etager, på ejendommen Dybensøvej 10. Den 26. maj 2015 og den 2. juni 2015 er der modtaget reviderede tegninger (bilag). Udvalget bedes tage stilling til, om det ansøgte skal imødekommes.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. ansøgningen imødekommes på betingelse af,
 - at der indsendes en revideret landskabsplan, hvori det fremgår, hvor på skråningen der plantes nye træer og hvilke,
 - at stueetagens murstensbeklædte facader udføres i en mørkere grå nuance fremfor lys grå
2. forvaltningen bemyndiges til at godkende den reviderede landskabsplan og forslag til stueetagens facader i en mørkere grå nuance fremfor lys grå.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen, der har et matrikulært areal på 3112 m². Det nye enfamiliehus har et etageareal på 378 m² heraf 84 m² indbygget carport og skur samt 40 m² overdækket terrasse, hvilket giver en samlet bebyggelsesprocent på 12. Huset er delvist i to etager. Huset opføres i en lys grå mursten i stueetagen med mindre partier i træ. På 1. salens facader anvendes beton.

Lokalplanens delområde 3, hvor ejendommen er beliggende, har en varieret bebyggelse med huse både i 1, 1½ og 2 etager, forskellige materialer og opførelsesår.

Ansøgning og tegninger har været sendt i nabohøring. Der er indkommet indsigelser fra fem naboer og fra grundejerforeningen (bilag). Indsigelserne har været sendt i partshøring hos ansøger, jf. ansøgers bemærkninger (bilag). To af indsigelserne handler også om de ændrede indkørselsforhold til grunden. Indsigelserne har været sendt til Vejmyndigheden. Den 2. juni 2015 er der modtaget en revideret landskabsplan (bilag), hvor hækken er flyttet, så den private fællesvej er intakt ifølge ansøger. Forvaltningen vurderer, at det ansøgte overholder byggeretten i bvaninasrealelementet.

Det ansøgte er placeret 5 m. fra naboskel mod nord og syd og mod øst 16,9 m. – huset er ca. 6,5 m. højt - kun en mindre del af huset er i 2 etager - det skrå højdegrænseplan er overholdt - husets vinduesåbninger mod de nærmeste skel mod nord, syd og øst er ikke i et omfang, der er udover det sædvanlige. Det store vindue på 1. sal i facaden mod øst er til et dobbelthøjt rum. Skyggepåvirkninger fra huset vurderes at være af sædvanlig omfang, idet mindste afstand til naboskel er 5 m. Forvaltningen bemærker, at afstanden til skellet mod de to naboejendomme mod nord, Furesøvej 87A og 85B er mindst ca. 10 m., idet der mellem Dybensøvej 10 og Furesøvej 87A og 85B findes stier til de bagvedliggende ejendomme, Dybensøvej 6 og 8. I lokalplan 195 er det et krav, at på boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, må bebyggelse ikke opføres nærmere naboskel end 5 m. Det ansøgte byggeri overholder kravet i lokalplanen.

For at imødekomme lokalplanens krav om fremme af området karakter og/eller landskabskarakteren ved byggeri i to etager, har ansøger udarbejdet en landskabsplan og et principsnit, der viser, hvor der plantes nye træer, så skovbæltet og grundens træbevoksning kan styrkes. Lokalplanen nævner tillige at en fremme af landskabskarakteren f.eks. også kunne være at bebyggelse vil fremstå mindre synlig fra Furesøen for eksempel ved, at bebyggelsen fremstår sort eller i en mørk nuance. Ansøger har valgt at forsyne huset med facader i lyse mursten og beton.

Forvaltningen finder, at tilplantningen af nye træer, som vist på landskabsplanen og principsnittet, vil være med til at forstærke Furesøens skovbælte og derved fremme området skovklædte karakter og landskabskarakteren. Dog bør landskabsplanen bearbejdes, så det mere præcist fremgår, hvor på skråningen der plantes nye træer og hvilke. Med hensyn til farve og materialevalget er forvaltningen overvejende positiv, men finder, at stueetagens murstensbeklædte facader bør være i en mørkere grå nuance fremfor lys grå.

Forvaltningen vurderer med baggrund i ovenstående, at det ansøgte med sin landskabsplan er i overensstemmelse med lokalplanens formål som bl.a. er :

- At sikre området landskabelige karakter og området grønne karakter
- At sikre det eksisterende skovareal og skovbælte mod Furesøen, så kyststrækningen langs Furesøen vil fremtræde med en mere sammenhængende skovklædt karakter.

Forvaltningen finder tillige, at det ansøgte ikke medfører ændringer i forholdene for naboerne og området, der er udover, hvad der må forventes i et villaområde.

Lovgrundlag

En del af ejendommen mod Furesøen er omfattet af henholdsvis søbeskyttelseslinjen fra Furesøen (Naturbeskyttelseslovens § 16) og skovbyggelinje (Naturbeskyttelseslovens § 17).

Det ansøgte enfamiliehus er placeret udenfor beskyttelseslinjerne. Ejendommen er omfattet af lokalplan 195 for Furesøkysten. Ejendommen er beliggende i delområde 3 i lokalplanen og beliggende i første række mod Furesøen.

Lokalplanens § 6.1.4 fastsætter, at det maksimale etageantal må ikke overstige én etage med udnyttelig tagetage. Dog gælder det for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, at der efter en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan tillades op til to etager, hvis det fremmer områdets karakter og/eller landskabskarakteren, jf. note 6.1.4 på side 24 i lokalplanen.

Note 6.1.4 angiver følgende: *"Der skal fremsendes en landskabsplan sammen med projektet. En forbedring af landskabskarakteren kunne udover plantning af yderligere løvfældende træer og buske f.eks. også være at bebyggelse vil fremstå mindre synlig fra Furesøen f.eks. ved at bebyggelsen fremstår sort eller i en mørk nuance."*

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Byplanudvalget den 23. september 2015

Ad 1.-2. Godkendt.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning med tegninger
2. Indsigelser med bilag
3. Dybensøvej 10 Svarskrivelse
4. Dybensøvej 10 - luftfoto over området

13. Taarbæk Strandvej 44B - sammenlægning af ejendomme

Resume

Der søges om dispensation fra lokalplan 233 til sammenlægning af to ejendomme, hvor den samlede ejendom på 588 kvm bliver større end lokalplanens maksimale grundstørrelse på 500 kvm. Ejendommene ønskes sammenlagt med henblik på nybyggeri, eller tilbygning/renovering af eksisterende dobbelthus. Derudover ønskes den ene bolig nedlagt, således at beboelsesbygningen på den samlede ejendom fremover vil være et enfamiliehus.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget beslutter, at der enten
 - a. meddeles afslag på dispensation jf. § 5.2.1 i lokalplan 233 til overskridelse af den maksimale grundstørrelse, idet overskridelsen vil være i strid med intentionerne for delområde 3, som er karakteriseret ved sine mange små grunde, hvorfor store udstykninger/sammenlægninger vil ændre områdets særpræg. eller
 - b. foretages orientering af naboer og grundejerforening på baggrund af et konkret projekt, som er tilpasset områdets øvrige bebyggelsesstruktur, og såfremt orienteringen ikke medfører væsentlige indsigelser, bemyndiger forvaltningen til at meddele den ansøgte dispensation
2. udvalget beslutter, at der enten
 - a. meddeles afslag på nedlæggelse af én bolig, idet der ønskes bevaret et varieret boligudbud, og de 2 eksisterende lejligheder anses for at være reelle lejligheder (størrelsesmæssigt) eller
 - b. meddeles tilladelse til nedlæggelse af én bolig, idet den mindste bolig anses for utidssvarende.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af delområde 3 i lokalplan 233 for Taarbæk, som bl.a. fastsætter at:

- ┆ Området kun må anvendes til tæt-lav og åben-lav bebyggelse som helårsboliger. På ejendomme med åben-lav bebyggelse må der højst indrettes to boliger med vandret lejlighedsskel på hver ejendom. På ejendomme med tæt-lav bebyggelse, må der højst indrettes en bolig på hver ejendom, jf. § 5.1.1
- ┆ Grundstørrelser ikke må være mindre end 400 kvm eksklusiv vejareal og ikke

større end 500 kvm eksklusiv vejareal, jf. § 5.2.1

Etagearealet på den enkelte ejendom må, jf. § 5.4.1 ikke overstige følgende:

- 150 kvm for grundstørrelse på 200 - 299 kvm
- 175 kvm for grundstørrelse på 300 - 399 kvm
- For grundstørrelser på og over 500 kvm må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30, dog er det tilladt af opføre op til 200 kvm

Området

Ejendommene er beliggende mellem Taarbæk Strandvej og Øresund.

Naboejendommen mod nord har en grundstørrelse på 425 kvm (Lars Carls Vej 4), mens naboejendommen mod syd har en grundstørrelse på 641 kvm (Taarbæk Strandvej 44). Syd for Taarbæk Strandvej 44 ligger 4 ejendomme med grundstørrelser mellem 315 kvm og 438 kvm (Taarbæk Strandvej 42, 42B, 42C og 42D), mens ejendommene nord for Lars Carls Vej 4 har grundstørrelser på 484 kvm (Taarbæk Strandvej 46), 259 kvm (Lars Carls Vej 2) og 249 kvm (Lars Carls Vej 6).

Ejendommen

Ejendommen (matrikel 2eq), hvor der er opført et dobbelthus med 2 boliger er på 233 kvm heraf 18 kvm vejareal. Boligerne er på 99 kvm og 56 kvm dvs. i alt 155 kvm på matriklen, hvilket giver en bebyggelsesprocent på 66,5. Eksisterende dobbelthus er registreret med en bevaringsværdi på 5 i FBB, og er ikke optaget som bevaringsværdigt i lokalplan 233.

Ejendommen "strandgrunden" består af tre matrikler (2fc på 168 kvm, 2mæ på 38 kvm og 2og på 149 kvm) på i alt 355 kvm. Af luftfoto og landinspektørtegning fremgår, at der er opført mindre bygninger på matrikel 2og og 2fc. Disse bygninger er ikke registreret i BBR. Matrikel 2mæ er et tinglyst kloakservitutareal.

Vejadgang til matrikel 2eq sker over naboejendommen Taarbæk Strandvej 44 (matrikel 2du), og vejadgang til strandgrunden sker over matrikel 2du og 2eq. Vejen/stien er privat fællesvej, og udgør matriklernes sikrede vejadgang til offentlig vej. Der er i udstykningsloven og vejlovene ikke krav om at, der skal være kørende adgang til en ejendom. Opmåling på webgis tyder på, at vejen/stien er udlagt som ca. 1 meter bred. Såfremt matrikel 2eq og strandgrunden sammenlægges, vil de 18 kvm udlagt vejareal over matrikel 2eq miste sin funktion, og vejarealet vil derfor skulle nedlægges.

Ansøgning

Ansøger oplyser, at ejendommene ønskes sammenlagt med henblik på nybyggeri eller tilbygning/renovering. Efter sammenlægning bliver grundarealet på 588 kvm, hvilket i henhold til lokalplanen giver en byggeret på 200 kvm. I lokalplanens baggrund er det beskrevet, at man ønsker at tiltrække flere unge familier til Taarbæk. Bygherre er netop en børnefamilie, som ønsker at etablere det tilladte

boligareal på 200 kvm, da eksisterende boligareal på 155 kvm ikke er tilstrækkeligt. Sammenlægningen af ejendommene medfører ifølge ansøger tillige en mindre bebyggelses mæssig fortætning af området end eksisterende muligheder på de 2 ejendomme, idet der kan etableres i alt 330 kvm beboelse fordelt på bevarelse af eksisterende 155 kvm på matrikel 2eq og opførelse af nye 175 kvm strandgrunden inden sammenlægning.

Forvaltningens vurdering

Efter lokalplanens bestemmelser kan der på matrikel 2eq opføres 150 kvm etageareal eller de eksisterende 155 kvm kan bibeholdes, mens der kan opføres 175 kvm på strandgrunden. Efter sammenlægning samt nedlæggelse af vejarealet, vil der maksimalt kunne opføres 200 kvm etageareal efter lokalplanens bestemmelser. Det svarer til maksimalt tilladelige etageareal for ejendomme med grundstørrelser mellem 400 kvm og 667 kvm (kun eksisterende ejendomme, da lokalplanens max. grundstørrelse er 500 kvm).

Der er tale om en reduktion af muligt etageareal på 125/130 kvm på den samlede ejendom, men da boligbebyggelse ifølge lokalplanen skal opføres som en bygning, og der kan bygges 200 kvm, vil der i forhold til nuværende muligheder blive tale om en fortætning, på det sted på ejendommen, hvor bygningen placeres i forhold til, hvad der er muligt idag. Lokalplanens bestemmelser forhindrer kun byggeri på den samlede ejendoms yderste 5 meter mod Øresund.

Bolignedlæggelse kræver godkendelse iht. Boligreguleringslovens § 46. Kommunalbestyrelsen har hidtil administreret Boligreguleringsloven restriktivt, idet Kommunalbestyrelsen ønsker at bevare et varieret boligudbud, og lejligheder med størrelser på 99 kvm og 56 kvm anses for at være reelle lejligheder.

Efter lokalplanens bestemmelser er det i delområde 3 muligt at opføre enfamiliehuse, 2-familiehuse (vandret lejlighedsskel) , dobbelt- og rækkehuse (lodret lejlighedsskel). I henhold til § 5.1.1 i lokalplanen må dobbelt- og rækkehuse kun indeholde 1 bolig på hver ejendom. Dette betyder, at eksisterende dobbelthus på matrikel 2eq ikke ville kunne opføres idag uden udstykning af ejendommen, hvilket ikke er muligt uden dispensation pga. grundens størrelse på 233 kvm, og lokalplanens krav om en mindste grundstørrelse på 400 kvm.

Lokalplanens bestemmelser forhindrer ikke nedrivning af eksisterende bygning.

Nedlæggelse af den private fællesvej over matrikel 2eq kræver accept fra de vejberettigede og Teknik- og Miljøudvalget. Forvaltningen vil forelægge en sag for Teknik- og Miljøudvalget i henhold til Privatvejslovens § 74 om nedlæggelse af den private fællesvej, hvis Byplanudvalget beslutter at godkende indstillingens pkt. 1.b.

Boligreguleringslovens § 46 fastsætter, at det ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist, med mindre den nye samlede bolig bliver mindre end 130 kvm.

Planlovens §§ 19 og 20, hvor § 19 fastsætter, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. I § 20 fastsættes, at dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er foretaget skriftelig orientering af naboer m.fl. (2 uger), med mindre kommunalbestyrelsen skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for naboer m.fl.

Privatvejslovens § 74 fastsætter proceduren for nedlæggelse af private fællesveje.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 23. september 2015

Ad 1. Besluttet b) at der foretages orientering af naboer og grundejerforening på baggrund af et konkret projekt, og såfremt orienteringen ikke medfører væsentlige indsigelser, bemyndiges forvaltningen til at meddele den ansøgte dispensation.

Ad 2. Besluttet b) at der meddeles tilladelse til nedlæggelse af én bolig, idet den mindste bolig anses for utidssvarende.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Skematisk redegørelse
2. Ændringskort
3. Dispensationsansøgning
4. Landmåler Detailplan

14. Skiltning for Meyers spisehus

Sagsfremstilling

Sagen blev udsat med henblik på at drøfte forslag til praksisændring med handelen inden stillingtagen. Det planlagte møde er gennemført og på den baggrund genfremlægges sagen.

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 reklameri ng 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 plakatrammer med skiltning for de omkringliggende forretninger og deres produkter. Det er på det foreliggende grundlag forvaltningens foreløbige vurdering, at den udførte skiltning med plakatrammer 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 bannerskiltning 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 bannerskiltning på facader i særlige tilfælde, hvor dette ikke f.eks. udfordrer købstadspræget. Facader mod Handelstorvet kunne være et eksempel på et område, hvor passende bannerskiltning 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.

Byplanudvalget den 23. september 2015

Godkendt, at der drøftes en varig løsning for henvisningsskiltning med ansøger. Det ansøgte banner er dog ikke godkendt.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

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

15. Lyngby Storcenter 1 - Prøveperiode til storskærm

Resume

Lyngby Storcenter har i januar 2015 ansøgt om opsætning af en digital storskærm på 7 x 8 m til fremvisning af oplysninger om almene, service- og kulturelle aktiviteter i Lyngby Storcenter. Sagen blev behandlet på Byplanudvalgsmødet den 25. februar 2015, jf. vedlagte protokol (bilag). Udvalget besluttede, at udsætte sagen med henblik på yderligere undersøgelser. Forvaltningen har efterfølgende haft en dialog med ansøger. Der ansøges nu om en prøveperiode på fem år. En femårig periode vil i følge ansøger være den korteste mulige prøveperiode, for at det kan være økonomisk acceptabelt.

Indstilling

Forvaltningen foreslår,

1. at der meddeles tilladelse til opsætning af det ansøgte for en midlertidig periode på fem år, eller
2. at der, såfremt udvalget finder det trafikalt uhensigtsmæssigt med opsætning nær krydset Kanalvej/Klampenborgvej, meddeles tilladelse til opsætning af lignende skiltning for en midlertidig periode på fem år i forbindelse med en af de andre indgange, eller
3. at der, meddeles afslag i det udvalget finder at der er trafikale hensyn der taler herfor.

Sagsfremstilling

Storskærmen ønskes opsat på storcenterets facade over den sydlige indgang fra Kanalvej. Skærmen er ansøgt anvendt til oplysninger om aktiviteter mv. i storcenteret i lighed med den eksisterende banner løsning, f.eks. annoncer for årstidsbestemte aktiviteter, aktiviteter på fællestorve og lignende. Skærmen skal ikke anvendes til kommerciel reklamering eller detailannoncering for produkter. Ansøger nævner endvidere mulighed for, at skærmen kan oplyse om Lyngby-Taarbæk-aktiviteter, vidensbyarrangementer og kulturelle begivenheder. Skærmen vil vise stillestående motiver med mulighed for revolverende budskaber, dvs. motiver, der skifter/fornys automatisk med 1-3 minutters mellemrum. Der vil ikke være lydavgivelse i forbindelse med skærmen.

Ansøger oplyser, at lysstyrken vil holde sig inden for det, kommunen måtte fastsætte, og vil være selvregulerende i forhold til vejrlig og dag/nat. Ansøger ønsker, at skærmen skal være tændt fra kl. 7-24, men udtrykker fleksibilitet

vedrørende slukningstidspunktet.

Den ansøgte placering på storcentrets facade mod Kanalvej vil kunne ses fra Klampenborgvej, Kanalvej og de omgivende bygninger. Skiltningen vil således også kunne ses af trafikanter i krydset Kanalvej/Klampenborgvej, og vil således evt. kunne virke distraherende på trafikanter. Forvaltningen gør dog i den forbindelse opmærksom på, at der allerede er skiltning af forskellig karakter i området, ligesom det relativt beskedne skiftemønster med "nyt skilt" hver 1-3 minutter taler for, at skiltningen trafikalt set i et vist omfang ligner almindelig fast skiltning på bygningsfacader.

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 ansøgte placering for storskærmen har ikke købstadsmiljøets karakteristika, men ønskes placeret i et byrum der grænser op til Hovedgaden. 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 cirka 35 cm.

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.

Forvaltningen bemærker i denne forbindelse, at området er præget af begrænset regulering og modstridende hensyn, f.eks. til beboere og forretningsdrivende samt forretningsdrivende indbyrdes.

Forvaltningen vurderer, at en tilladelse til digitale storskærme kan føre til en markant ændre af karakteren af skiltning og dermed det karakteristiske købstadsmiljø langs hovedgade og de tilstødende områder i midtbyen. Forvaltning peger på, at en mulig løsning kan være, at lave en prøveperiode, for derefter at evaluere indvirkningen på bymiljøet. Forvaltningen og ansøger er blevet enige om, at såfremt der gives tilladelse til en prøveperiode, bør perioden have en længde på fem år.

Lovgrundlag

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Dermed skal sagen behandles i henhold til Byggeloven. Byggelovens § 6D, stk. 2 fastsætter, at skiltning, lysinstallationer og lignende ikke må være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Hvis det ansøgte ikke tillades, må et afslag hjemles i Byggeloven.

Økonomi

Tilladelsen finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence
Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 23. september 2015
1 (F) stemte for forslag 1. 5 (A, B og C) stemte imod.

Forslag 2 herefter godkendt, idet der dog meddeles tilladelse til opsætning af lignende skiltning for en midlertidig periode på fem år i forbindelse indgangen ved Gasværksvej, idet udvalget finder det trafikalt uhensigtsmæssigt med opsætning nær krydset Kanalvej/Klampenborgvej. Det forudsættes, at skiltet er slukket kl. 23.00-08.00.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Protokol Ansøgning om skærm Lyngby Storcenter

16. Lyngby Hovedgade 43 Magasin - Prøveperiode til storskærm

Resume

Magasin har i efteråret 2014 ansøgt om opsætning af en digital storskærm på 6 x 6 m til reklamefremvisning. Sagen blev behandlet på Byplanudvalgsmødet 25. februar 2015, jf. vedlagte protokol (bilag). Udvalget besluttede at udsætte sagen med henblik på yderligere undersøgelser. Forvaltningen har efterfølgende haft en dialog med ansøger. Der ansøges nu om en prøveperiode på fem år. En femårig periode vil i følge ansøger være den korteste mulige prøveperiode, for at det kan være økonomisk acceptabelt.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles tilladelse til opsætning af det ansøgte for en midlertidig periode på fem år.

Sagsfremstilling

Den ansøgte placering på Magasins facade mod Johannes Fogs Plads vil kunne ses fra pladsen og de omgivende bygninger, der rummer dels café, restaurant, og butikker og biograf og dels kontorer og boliger. Pladsen giver mulighed for både ophold og gennemgang og har træer, bænke, udeservering, parkering mv. og udgør et rum i byen med egen karakter.

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 ansøgte placering for storskærmen har ikke købstadsmiljøets karakteristika, men ønskes placeret i et byrum der grænser op til Hovedgaden. 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 cirka 35 cm.

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.

Forvaltningen bemærker i den forbindelse, at området er præget af begrænset regulering og modstridende hensyn, f.eks. til beboere og forretningsdrivende samt forretningsdrivende indbyrdes.

Forvaltningen vurderer, at en tilladelse til digitale storskærme kan føre til en markant ændring af karakteren af skiltning og dermed det karakteristiske købstadsmiljø langs hovedgade og de tilstødende områder i midtbyen. Forvaltning peger på, at en mulig løsning kan være en prøveperiode, for derefter at evaluere indvirkningen på bymiljøet. Forvaltningen og ansøger er blevet enige om, at såfremt der gives tilladelse til en prøveperiode, bør perioden have en længde på fem år.

Lovgrundlag

Magasin er omfattet af lokalplan 51 for Magasin/Fog-karréen i Lyngby bydel. Lokalplanens § 7.2 fastsætter at skiltning og reklamering på facader kun må finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Magasins storskærm vil ligge inden for denne lokalplan. Selve Johannes Fogs Plads, og Kulturhuset er omfattet af lokalplan 149 for Kgs. Lyngby Kulturhus. Lokalplanens § 7.3 fastsætter at skiltning og reklamering ud over almindelige husnumre og navneplader kun må ske med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Der blev den 23. oktober 2014 meddelt afslag til den ansøgte storskærm med henvisning til, at storskærmen ville være dominerende og skæmmende i forhold til facaden og pladsen. Afslaget var hjemlet i lokalplan 51§ 7.2. Der er endvidere henvist til byggelovens § 6D, stk. 2 som fastsætter at skiltning, lysinstallationer og lignende ikke må være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Økonomi

Tilladelsen finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Byplanudvalget den 23. september 2015

Godkendt, idet det forudsættes, at skiltet er slukket kl. 23.00-08.00.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Protokol Ansøgning om digital skærm - Byplan 25 februar 2015
2. Lyngby Teaterplads

17. Glaciset 4 - Nyt udhus

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 23. august 2015 modtaget en dispensationsansøgning til opførelse af et udhus på Glaciset 4. Udhuset ønsket opført på samme placering som et eksisterende toiletskur fra 1914, som Kulturstyrelsen ønsker at overtage.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at udskifte det eksisterende toiletskur med et nyt udhus. Kulturstyrelsen ønsker i den forbindelse at overtage toiletskuret, da det var en del af forsvarsværket omkring Lyngby Fort. Toiletskuret blev opført i 1914 som afløsning for gravede latriner.

Kulturstyrelsen gav den 18. maj 2015 i forhold til fredningen tilladelse til opførelse af et nyt udhus på samme placering som det eksisterende toiletskur (bilag).

Det nye skur vil kræve en dispensation fra Lokalplan 60, da det overskrider den i lokalplanen fastsatte byggelinje, idet skuret fjernes helt, og nyt skur ønskes opført på samme sted. Lokalplanens formål er at fastlægge en byggelinje, således at skrænten ned til fortet ikke kan bebygges. Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at det ansøgte således afviger fra lokalplanens formål, hvorfor der ikke er adgang til at dispensere. Der er på det grundlag tidligere givet administrativt afslag. Der vedlægges ansøgning (bilag), fotos (bilag) og tidligere afslag (bilag).

Lovgrundlag

Lokalplan 60 § 1.1 fastlægger en byggelinje, således at skrænten ned til fortet ikke kan bebygges.

Økonomi

Tilladelsen finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Udvalget besluttede at give en dispensation i denne særlige sag.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Brev fra Kulturstyrelsen af 18. maj 2015
2. Ansøgning om opførelse af skur
3. Henvendelse med tegning og fotos fra ansøger
4. Afslag på ansøgning vedr opførelse af skur

18. Taarbæk Strandvej 69A - Dispensation fra lokalplan

Resume

Den 19. august 2015 behandlede Byplanudvalget en sag om 6 nye boliger, idet der var søgt flere dispensationer fra lokalplanens bestemmelser.

Udvalget imødekom ansøgningen for så vidt angår §§ 5.2, 6.2, 7.1.1, 7.1.2, 7.1.5 og 9.4 på visse betingelser, men gav afslag på overskridelse af byggefelter, lokalplanens § 6.1 for beboelseshusene. Udvalget ønskede, at den oprindelige placering i lokalplanen så vidt muligt blev respekteret. Ansøger har på den baggrund indsendt et revideret projekt vedrørende placering.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation til overskridelse af byggefelter som det fremgår af ny situationsplan, på betingelse af, at der ikke ved naboorienteringen kommer væsentlige relevante indsigelser til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Ansøgeren har fremsendt en ny situationsplan, der viser bebyggelsens placering i forhold til byggefelter før og efter ændring, og at bygningerne nu generelt er placeret længere fra skel end i det første projekt, jf. ansøgningen (bilag)

- ı Bolig 5 og 6 i byggefelt A3 og A4 er tilpasset så der ikke længere er en overskridelse af byggefelterne mod nord, vest og øst. Mod syd, dvs. primært internt i bebyggelsen, overskrides byggefeltet dog fortsat.
- ı Bolig 3 og 4 i byggefelt A1 og A2 er ligeledes flyttet længere fra naboskel. Bolig 3 er flyttet 0,6 m og bolig 4 1,2 m, men byggefeltet overskrides fortsat.
- ı Bolig 1 og 2 i byggefelt A/A1 ændres ikke. Bolig 1 ligger helt indenfor byggefeltet A. Bolig 2 har en lille overskridelse mod nord/øst, men ligger i øvrigt i en større afstand, 2,6 m, end det, der fremgår af lokalplanen, hvor afstanden er målsat til 2 m.

De umiddelbare naboer i forhold til bolig 1-4 havde i forbindelse med høringen, inden udvalgets beslutning 19. august 2015, ingen indsigelser mod placeringen af bebyggelsen med overskridelse af byggefelt A, A1 og A2.

I forbindelse med overskridelserne for byggefelt A3 og A4, ved samme høring, havde naboer mod vest ingen bemærkninger, mens naboer nord for den nye bebyggelse samt en nabo øst for bebyggelsen (ejer af grund med garage) blandt andet fandt, at det var i strid med lokalplanens intentioner om at skabe så meget plads som muligt mellem husene. Derudover fandt disse naboer at husene burde

flugte med skel mod nord, øst og vest og at en placering længere mod nord ville give voldsomme indbliksgener og dække for udsigt og solindfald.

Ansøger mener, at den ændrede placering tilgodeser naboerne samtidig med at den omtalte "luft" i bebyggelsen bevares, som er nødvendig for at kunne have et fornuftigt parkeringsareal.

Forvaltningen peger på, at der gives de nødvendige dispensationer til byggeriet, idet:

- | afstanden mod naboer mod syd er øget mellem 0,6 m og 1,2 m
- | der fortsat ikke er overskridelser af byggefelt mod øst, idet afstanden på 2,50 m overholdes, eller mod vest, idet afstanden på 5 m overholdes
- | der nu heller ingen overskridelser er mod nord, idet byggeriet nu er vist indenfor byggefeltet (mellem 0-2,9 m) på nær bolig 2 som har en ubetydelig overskridelse af byggefelt A/A1 mod nord/øst.

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens formål, indbliksgener vurderes ikke væsentlige i forhold til det umiddelbart tilladte og lysforholdene vurderes tilfredsstillende.

Forvaltningen finder, at der skal foretages ny naboorientering af de naboer, hvor der fortsat er overskridelser af byggefeltet, det vil sige naboer, der er berørt af overskridelser mod syd.

Lovgrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 7.1.60 og omfattet af lokalplan 226. Lokalplanen blev vedtaget 28. februar 2011.

Lokalplanens formål er at give mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse inden for området, og at ny bebyggelse gives en varieret facadeudformning med materialer og farver, der er tilpasset Taarbæks øvrige bebyggelse.

Af lokalplanens § 6.1 fremgår, at bebyggelse skal placeres inden for de viste byggefelte på kortbilag 2. Lokalplanens bilag 2 viser byggefelterne, herunder at afstanden mod nord for byggefelt A 3 skal være mindst 3 m i forhold til matr. nr. 25e og mod øst mindst 2,50 m mod matr. 25 f. For byggefelt A4 er afstanden på 5 m mod vest ligeledes overholdt. Afstand til naboskel for byggefelterne A 2 og A 1 er ikke målsat i lokalplanen. For byggefelt A er afstanden mod nord målsat til 2 m.

Økonomi

Opgaven løses indenfor aktivitetsområdet "Administration".

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 23. september 2015

Godkendt, idet udvalget konkluderer at der ikke længere er en overskridelse af byggelinjen mod naboerne for byggefelterne A3 og A4.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Taarbæk Strandvej 69 - ny situationsplan

19. Meddelelser til udvalgets medlemmer - september 2015

Sagsfremstilling

1. Afgørelse om Skovbørnehaven Mariehønen ved Spurveskjul 11

Natur- og Miljøklagenævnet har efter besigtigelse på stedet enstemmigt afgjort at de stadfæster Fredningsnævnets afgørelse fra den 6. juni 2014 om afslag til opførelse af skovbørnehave ved Spurveskjul 11. Frederiksdal Gods havde påklaget Fredningsnævnets afgørelse. Lyngby-Taarbæk Kommune sendte efterfølgende støttende bemærkninger til ønsket om en skovbørnehave på det pågældende sted til Natur- og Miljøklagenævnet. Natur- og Miljøklagenævnet fastholder i deres afgørelse, at det ansøgte projekt er i strid med fredningens formål, og at der dermed ikke kan meddeles dispensation. Nævnet lægger ligeledes bl.a. vægt på, at et egentligt institutionsbyggeri som det foreliggende på 140 m² det pågældende sted vil ændre ejendommens tilstand og den driftsmæssige karakter af Frederiksdal i strid med fredningsinteresserne i området. Hertil kommer hensynet til lignende fremtidige sager. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder.

2. Klage over og henvendelse om vedtaget Lokalplan 253 Virumgårdsvej.

Klage: En advokat har på vegne af Lyngby Produkthandel indgivet klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen indeholder 4 punkter:

- Der planlægges for et område kun af hensyn til én grundejer.
- Der mangler planlægningsmæssig begrundelse for, at der kun kan sælges biler og campingvogne.
- Ekspropriationsgrundlag skulle være begrundet i private interesser.
- Tidligere afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet om Lyngby Produkthandel skulle give en begrænsning i forhold til kommunens mulighed for lokalplanlægning efter planloven.

Kommunen har i sit svar til Natur- og Miljøklagenævnet anført, at:

- planen er til gavn for alle grundejere, idet mulighederne for økonomisk udnyttelse af ejendommene ikke begrænses, men udvides med den nye plan,
- den planlægningsmæssige begrundelse er beskrevet i det tilhørende kommuneplantillæg,
- ekspropriationsgrundlaget er for at varetage alle grundejeres interesser (og er en nøjagtig gentagelse af det eksisterende lokalplangrundlag fra 1989),
- kommunen endnu ikke har modtaget Lyngby Produkthandels redegørelse for støibelastning, hvor fristen var sat til medio august.

Kommunens bemærkninger er indsendt nævnet den 17. august 2015. Kommunen afventer nævnets afgørelse.

Henvendelse: En anden advokat har henvendt sig til kommunen på vegne af ejendommen Virumvej 43, som er inden for lokalplanområdet. Kommunen bliver bedt om at redegøre for, at den har overholdt sine forpligtelser angående skriftlig underretning om offentliggørelse af planforslag jf. planlovens § 26. Forvaltningen har sendt denne redegørelse til advokaten.

3. Afgørelse i sag om Lyngby-Taarbæk Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan 195 Furesøkysten

Natur- og Miljøklagenævnet har afgjort sagen om klagen over Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse af 15. januar 2015 om at vedtage lokalplan 195 endeligt. Klager fik ikke medhold, hvorfor kommunens afhørelse derfor står ved magt. Afgørelsen er vedlagt (bilag).

4. Vidensbyen inviterer til udviklingskonference

Konferencen sætter fokus på udviklingsmulighederne i Lyngby netop nu og fremadrettet. Hvad er tankerne bag den samlede Vidensby-strategi, hvilke projekter er allerede i gang, hvordan vil området udvikle sig, og hvad er det videre perspektiv i den aktuelt store tiltrækning af vidensvirksomheder i sammenhængen mellem universitet og by?

Dagens nøgleaktører og internationale indlægsholdere giver et overblik over det store potentiale i området i forbindelse med, at virksomheder placerer deres domiciler i byen og tiltrækker både danske og internationale specialister og forskere, der ønsker at bo og handle i området samt på perspektiverne i forbindelse med realiseringen af letbanen. Hvorfor vælger store og internationalt orienterede virksomheder som Microsoft og Novozymes at placere sig i Vidensbyen? Hvilke virksomheder vil yderligere finde området attraktivt for deres udvikling? Og hvordan kan vi i Danmark lade os inspirere af vidensmiljøer der ligger omkring forskningsuniversiteter i udlandet og skabe den danske model for øget vækst i udbygningen af byer og byggede miljøer?

Konferencen henvender sig til ejendomsbranchen, investorer, ejendomsudviklere, bygherrer, entreprenører, erhvervs- og ejendomsmæglere, arkitekter, finansielle aktører, advokater, offentlige aktører, byplanlæggere, projektudviklere, rådgivere, byudviklingsekspertes, trendforskere og alle med interesse for Lyngbys udvikling og universitetsbyer i Danmark.

Pris for deltagelse er for medlemmer af Vidensby kr. 1498,- eks. moms. Se mere om konferencen her: <http://estatekonference.dk/konference/investering-og-udvikling-vidensbyen/>

Byplanudvalget den 23. september 2015
Taget til efterretning.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Afgørelse med korrigeret kommunenavn