

# REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 22-06-2017

**Mødedato** Torsdag d. 22. juni 2017 kl. 16:30

**Mødested** Udvalgsværelse 1 Ekstraordinært møde

## **Indholdsfortegnelse**

Forslag til helhedsplan for Lundtofteområdet og forslag til Kommuneplantillæg nr. 28 (Beslutning)	3
Kommende sager (Orientering).....	10
Meddelelser.....	11

# Punkt 1: Forslag til helhedsplan for Lundtofteområdet og forslag til Kommuneplantillæg nr. 28 (Beslutning)

01.02.00-P20-3-16

## Resume

Sagen omhandler beslutning om at udsende forslag til helhedsplan for Lundtofteområdet med tilhørende kommuneplantillæg i høring.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til helhedsplan for Lundtofte inklusiv forslag til kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring, og at der sendes orienterende brev til omkringboende i høringsområdet,
2. der holdes borgermøde om forslag til helhedsplan og forslag til kommuneplantillæg 28/2013.

## Sagsfremstilling

Den hidtidige proces

Kommunalbestyrelsen vedtog den 20. juni 2016 at igangsætte en forhøring i forbindelse med udarbejdelse af en helhedsplan for Lundtofteområdet. Forhøringen blev gennemført fra 22. juni til 17. august 2016. Der indkom 21 høringssvar. Høringssvarene omhandlede blandt andet boligfortætning, erhvervsudvikling, trafik, byggehøjder, grønne områder og landsbymiljø. Kommunalbestyrelsen behandlede høringssvarene den 3. november 2016. De indkomne idéer og forslag fra forhøringen har indgået i det videre arbejde. I "Idé og udviklingsfasen" har Lyngby-Taarbæk Kommune i samarbejde med NIRAS gennemført to workshops. På workshoppen deltog borgere, erhvervsliv, foreninger og politikere.

De to workshops resulterede i udarbejdelse af byudviklingsscenarier, som blev forelagt Byplanudvalget den 7. december 2016. Det 4. byudviklingsscenarie blev godkendt som udgangspunkt for forslag til helhedsplan (bilag).

Forslag til helhedsplan for Lundtofte

Forvaltningen fremlægger forslag til helhedsplan for Lundtofte, inklusiv forslag til ændringer i en række af de eksisterende kommuneplanrammer i Lundtofte (bilag).

I forslaget til helhedsplan præsenteres Kommunalbestyrelsens bud på en vision for Lundtoftes fremtidige udvikling. Visionen er, at Lundtofte skal være en mangfoldig bydel med en fuldt 3-sporet skole og et aktivt fritidsliv, grønne områder og et fortsat stærkt erhvervsliv. Visionen understøtter allerede vedtagne strategier, herunder Kommuneplanstrategien og Vidensbystrategien. Ligeledes er visionen koblet til de udviklingsmuligheder, som den planlagte letbane kan give Lundtofteområdet.

Forslag til helhedsplan for Lundtofte har sit udgangspunkt i Kommunalbestyrelsens ønske om at styrke bydelen gennem en fagligt robust tre-sporet skole samt en arealoptimeringsstrategi, der skal sikre færre offentlige kvadratmeter i bedre stand og med højere udnyttelse end i udgangspunktet.

Visionen er omsat i fire temaer, der samlet danner billede af fremtidens Lundtofte.

1. Lundtofte skal have attraktive byfunktioner såsom skole, butikker, sport og fritid, god kollektiv trafik – Byfunktioner med tilhørende byrum skaber byliv. Eksisterende byfunktioner får et løft, og nye byfunktioner

kommer til.

2. Lundtofte skal være en grøn bydel – Den grønne struktur skal styrkes og understøtte oplevelsen af Lundtofte som en grøn bydel.
3. Lundtofte skal vokse – Lundtofte er og skal stadig være en sammensat bydel. Mere erhverv skal sikre Vidensbystrategien, og flere boliger skal sikre grundlaget for den kommunale service, især Lundtofte Skole.
4. Lundtofte skal forbindes – Der skal skabes bedre stiforbindelser mellem delområderne og byfunktionerne for at skabe mere sammenhængskraft i Lundtofte.

Ovenstående temaer støtter ligeledes op om sundhedsstrategiens indsatsområder ved at fremme bevægelse.

Helhedsplanen for Lundtofte har til formål at danne grundlag for Kommunalbestyrelsens videre beslutninger om udviklingen i Lundtofte, herunder mulighederne for udvikling af erhvervsområderne, de kommunale ejendomme, for boligfortætning og friarealer.

### Byggemuligheder

Forslag til helhedsplan peger på muligheder for nye boliger, herunder ungdomsboliger, men også familieboliger, der kan sikre, at elevgrundlaget på Lundtofte Skole øges, og sandsynligheden for at oprette en fuldt 3-sporet skole forbedres. Helhedsplanen peger også på udvikling af Lundtoftes erhvervsområder, herunder konkret at erhvervsområdet ved Maglebjergvej og Nøjsomhedsvej, som i dag rummer produktion og værksteder m.v., gradvist kan udvikles i retning af flere videnserhverv.

De konkrete rammer for udvikling af erhvervsområderne, de kommunale ejendomme, for boligfortætning og friarealer er beskrevet nedenfor i afsnittet om Forslag til Kommuneplantillæg 28/2013.

I forbindelse med, at Lundtofte Skole skal udvikles til et lokalt skole- og kulturcenter, skal skolen bygges om, herunder med nybyggeri i skolegården og udvidelse af den fløj som ligger ud mod Lundtoftevej. Inden dette byggeri kan igangsættes, skal der udarbejdes en lokalplan, som blandt andet skal regulere bebyggelsens ydre fremtræden og placering samt trafik og parkeringsforhold.

### Forslag til Kommuneplantillæg 28/2013

Helhedsplanen bliver fulgt af et forslag til kommuneplantillæg med forslag om ændring af nedenstående kommuneplanrammer (bilag):

De 9 rammeområder omfatter:

Ramme 5.1.01 - Lundtofte Torv: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til centerområde i form af mindre butiksområde, max. 4 etager og bebyggelsesprocent på 75. Der gives mulighed for, at eksisterende bebyggelse kan rives ned, og nybyggeri kan opføres. Stueetagen mod torvet er fastlagt til detailhandel og anden publikumsorienteret service, og de resterende etager skal anvendes til boliger. I nybyggeri fastholdes stueetagen til detailhandel og anden publikumsorienteret service og resterende etager boliger, dog foreslås kommuneplanrammen ændret således, at der på 1. sal udover boliger også gives mulighed for frisør, restaurant og lign. samt liberale erhverv. De max. 4 etager fastholdes, dog foreslås bebyggelsesprocenten hævet fra 75 til 110 samt angivet en max. højde for de 4 etager på 16 meter.

Ramme 5.1.42 - Lundtoftegårdsvej: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til område til offentlige formål i form af rampeanlæg langs motorvej, ridehal, fritidsformål og teknisk anlæg (fx regnvandsbassin). Rammen foreslås ændret, så der til de eksisterende anvendelser rampeanlæg langs motorvej, ridehal, fritidsformål og teknisk anlæg (fx regnvandsbassin) tilføjes mulighed for parkeringshus i max. 5 etager og max. 16 meter.

Ramme 5.1.43 - Lundtofte Landsby: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til område til offentlige formål, fritidsformål, park, idrætsanlæg samt åben-lav boligbebyggelse. Rammen foreslås ændret, så der til det eksisterende anvendelser Fritidsformål, park, idrætsanlæg samt åben-lav boligbebyggelse foreslås tilføjet tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 40 og max. 2 etager, max. højde 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for åben/lav boligbebyggelse på 25 procent fastholdes og foreslås fastlagt til max. 1 1/2 etage, max. 8 højde meter.

Ramme 5.1.62 - Lundtofteparken: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til boligområde i form af etageboliger. Rammen foreslås ændret, så der også gives mulighed for tæt/lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for tæt/lav boligbebyggelse foreslås fastlagt til 40, max. 2 etager og max. 8,5 højde meter, mens den gældende bebyggelsesprocent for etageboliger på 60 og max. 4 etager fastholdes, dog foreslås angivet en max. højde på 16 meter.

Ramme 5.2.32 - Lille Ørholm Trollekær: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til område til offentlige formål, offentlig service. Kommuneplanrammen foreslås aflyst, så de to ejendomme med børneinstitutioner i rammeområde 5.3.32, Nøjsomhedsvej 28 og 30, kommer til at indgå i et nyt rammeområde 5.4.80, som foreslås udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Ramme 5.4.91 - Nymøllevej: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til erhvervsområde, kontor. Rammen foreslås ændret fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. Boliger i form af etageboliger (på adressen Nymøllevej 59 og 85) og erhverv i form af videns erhverv (herunder kontor). Max. 3 etager og bebyggelsesprocent på 70 fastholdes.

Ramme 5.4.92 - Maglebjergvej: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til erhvervsområde, industri/håndværk. Rammen foreslås ændret, så der også bliver mulighed for videns erhverv (herunder kontor), hvorved erhvervsområdet foreslås udlagt til industri/håndværk og videns erhverv (herunder kontor). Max. bebyggelsesprocent på 80 og max. 2 etager fastholdes, dog foreslås angivet en max. højde på 8,5 meter. Endvidere foreslås geografien ændret, så rammeområdets sydlige grænse kommer til at gå langs Maglebjergvej.

Ramme 5.4.93 - Nøjsomhedsvej: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til erhvervsområde, industri/håndværk. Rammen foreslås ændret, så der også bliver mulighed for videns erhverv (herunder kontor), hvorved erhvervsområdet foreslås udlagt til industri/håndværk og videns erhverv (herunder kontor). Max. bebyggelsesprocent på 70 og max. 3 etager fastholdes, dog foreslås angivet en max. højde på 12,5 meter inklusiv evt. teknikhuse/teknik på tag.

Ramme 5.4.80 - Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej: Der foreslås en ny ramme til blandet bolig- og erhverv. Den nye ramme 5.4.80 vil omfatte den del af ramme 5.4.92 (Erhvervsområde) som ligger syd for Maglebjergvej samt hele ramme 5.2.32 (Offentlige formål). Ramme 5.4.80 foreslås udlagt til blandet bolig- og erhverv, boliger i form af tæt/lav boligbebyggelse og erhverv i form af videns erhverv (herunder kontor), og bebyggelsesprocent for tæt/lav på 40, max. 2 etager, max. højde 8,5 meter og bebyggelsesprocent for erhverv på 50, max. 3 etager, max. højde 12 meter.

## Kommunale ejendomme

Forslag til helhedsplan danner grundlag for kommunalbestyrelsens videre beslutninger om udviklingsmuligheder for de kommunale ejendomme. Helhedsplanen indeholder mulighed for boligbyggeri på adresserne Lundtofte Skolestræde 2, 4,

6, 7, 9E og Lundtoftevej 212, ca. 25 boliger, herunder op til 25% etageareal liberalt erhverv i egen bolig. Herudover Lundtoftevej 228, Lundtoftevej 218-220 (Rævehøjgård) og Lundtoftevej 222 (Bjælkeagergård) ialt ca. 20 boliger, herunder op til 25 % etageareal liberalt erhverv samt 2 boliger på Lundtoftevej 199.

## Miljørapport

I henhold til Lov om Miljøvurdering er der foretaget screening og udarbejdet miljørapport, som omhandler kommuneplantillæggets miljømæssige påvirkning af omgivelserne (bilag). Miljørapporten behandler emnerne trafikmønstre og trafiksikkerhed, By og landskab samt støj fra erhverv.

## Dialog og borgermøde

Forslag til helhedsplan er udarbejdet på baggrund af en forudgående dialogproces (workshops). Den offentlige høring foreslås fra begyndelsen af juli til udgangen af september 2017. Det er forslag til helhedsplan for Lundtofte inklusiv forslag til kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport, der sendes i offentlig høring. Der vil blive sendt et orienterende brev til omkringboende. jf. høringsområdet (bilag).

Der planlægges et borgermøde i begyndelsen af september 2017 på en lokalitet i Lundtofte. Borgermødet foreslås afholdt som et åbent hus arrangement, hvor der vil være mulighed for at besøge en række stande, som repræsenterer helhedsplanens hovedtemaer, herunder boligudbygningsmuligheder, erhvervsudviklingsmuligheder, landsbyen, grønne områder, stiforbindelser, skolen. På standene vil der være rig mulighed for at få mere viden om helhedsplanforslagets indhold og for at diskutere og komme med input til helhedsplanen.

## Lovgrundlag

Planlovens Kapitel 6, § 27 om planers tilvejebringelse og ophævelse.

## Økonomi

Der peges i helhedsplanforslaget på en række nye stiforbindelser i Lundtofte, som skal binde områderne tættere sammen. Derudover indgår trafikale løsninger på Nøjsomhedsvej og Lundtoftevej i tilknytning til Lundtofte Skole, som skal medvirke til at øge trafiksikkerheden. Der er på nuværende tidspunkt ikke opført anlægsbudget til disse infrastrukturelle tilpasninger. Forvaltningen vil efter vedtagelsen af endelig helhedsplan fremlægge en sag vedrørende finansiering af de nævnte anlægsarbejder. Med afsæt i den aktuelle tidsplan vurderes de økonomiske elementer således tidligst fremført politisk i slutningen af året - dvs. efter budgetvedtagelsen 2018-21.

## Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

## Beslutning

Økonomiudvalget, 13. juni 2017, pkt. 2:

Byplanudvalget, 12. juni 2017, pkt. 1:

Byplanudvalget, den 12. juni 2017

Udsat.

Dorete Dandanell (F) og Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 13. juni 2017

Taget af dagsordenen.

Mette Hoff (A) var fraværende.

Byplanudvalget, den 22. juni 2017

Ad 1) V foreslår, at borgerforeningen, Lundtofteparken og andre relevante parter inviteres ind i et hurtigt arbejdende udvalg, der gennemgår og reviderer helhedsplanen, som forelægges Byplanudvalget inden den sendes i høring. Dette gøres for at sikre, at områdets visioner og ønsker bedre indarbejdes i samarbejde med borgerne. Den reviderede plan fremlægges i august igen og sendes derefter i høring.

For stemte 1 (V (1))

Imod stemte 8 (A (1), B (1), F (1), Ø (1), C (3) og Birgitte Hannibal (UP))

Forvaltningens indstilling herefter anbefalet, idet udvalgets medlemmer bemærker, at forslaget er et oplæg til debat. Partierne bemærker herudover følgende:

A, B, F og Birgitte Hannibal (UP) finder det afgørende, at der nu gennemføres en helhedsplanlægning med massive kommunale investeringer i Lundtofte og støtter, at planen sendes i høring.

A, B, F og Birgitte Hannibal (UP) ser gerne, at der sikres et grønt bælte i den sydlige del af Lundtofteparken, og et byggeri, der er mindre end 28 meter på Atlasgrunden.

Det bør tilsikres, at der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, men oplæggets P-hus virker umiddelbart for massivt. A, B, F og Birgitte Hannibal (UP) ønsker alternative muligheder undersøgt, herunder parkering under terræn.

Endelig ønsker A, B, F og Birgitte Hannibal (UP) at betone, at Lundtofteparkens udvikling er spørgsmål, der afgøres af beboerne.

C ønsker ikke et parkeringshus som vist. Hvis der skal etableres et parkeringshus ser C gerne, at det flyttes længere mod syd.

V ser gerne, at planen tager hensyn til følgende: Parkeringshus nord for lundtofteafkørslen droppes, byggeri i de grønne områder nord for Lundtofteparken droppes, samtidig ønsker V ikke mere byggeri i det grønne bælte mellem Lundtofteparken og Atlasgrunden samtidig med højden på atlasbyggeriet reduceres i højde, men ser gerne, at området bag butikstorvet i Lundtofteparken udvikles med boliger. Byggeriet i traceet ud for Lundtofteparken må max være tre etager.

V ønsker ikke boliger i erhvervsområdet, da det let kan give udfordringer i forhold til støj m.m., men ser gerne, at det tidlige Danisco Flexibel kan omdannes til ældreboliger, da det ligger i udkanten af erhvervsområdet. Medborgerhuset

bevares som medborgerhus og udvikles som mødested og ungdomsaktiviteter når værkstederne flyttes op på skolen. V ønsker, at stisystemet udbygges så det bliver sammenhængende og skaber adgang til de grønne områder omkring Lundtofte. Hele planen skal trafikvurderes inden den kan vedtages. De gamle gårde i området skal genetableres og evt. gerne anvendes til boliger. Nybyggeri skal arkitektonisk opføres så det passer ind i lokalområdet.

Ø ønsker ikke, at høringsperioden påbegyndes i sommerferien, men at denne startes i august ved et borgermøde.

Ad 2) Anbefalet.

Kommunalbestyrelsen, den 22. juni 2017

Ad 1) V foreslog, at borgerforeningen, Lundtofteparken og andre relevante parter inviteres ind i et hurtigt arbejdende udvalg, der gennemgår og reviderer helhedsplanen, som forelægges Byplanudvalget inden den sendes i høring. Dette gøres for at sikre, at områdets visioner og ønsker bedre indarbejdes i samarbejde med borgerne. Den reviderede plan fremlægges i august igen og sendes derefter i høring.

For stemte 4 (V (4))

Imod stemte 17 (C (6), A (5), F (2), B (1), Ø (1), I (1) og Birgitte Hannibal (UP))

Forvaltningens indstilling herefter godkendt, idet Kommunalbestyrelsens medlemmer bemærker, at forslaget er et oplæg til debat. Partierne bemærker herudover følgende:

A, B, F, I og Birgitte Hannibal (UP) finder det afgørende, at der nu gennemføres en helhedsplanlægning med massive kommunale investeringer i Lundtofte og støtter, at planen sendes i høring.

A, B, F, I og Birgitte Hannibal (UP) ser gerne, at der sikres et grønt bælte i den sydlige del af Lundtofteparken, og et byggeri, der er mindre end 28 meter på Atlasgrunden.

Det bør tilsikres, at der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, men oplæggets P-hus virker umiddelbart for massivt. A, B, F, I og Birgitte Hannibal (UP) ønsker alternative muligheder undersøgt, herunder parkering under terræn.

Endelig ønsker A, B, F, I og Birgitte Hannibal (UP) at betone, at Lundtofteparkens udvikling er spørgsmål, der afgøres af beboerne.

C tilslutter sig de af A, B, F, I og Birgitte Hannibal (UP) fremsatte bemærkninger, idet C dog ikke ønsker et parkeringshus som vist uanset størrelse.

V ser gerne, at planen tager hensyn til følgende: Parkeringshus nord for lundtofteafkørslen droppes, byggeri i de grønne områder nord for Lundtofteparken droppes, samtidig ønsker V ikke mere byggeri i det grønne bælte mellem Lundtofteparken og Atlasgrunden samtidig med højden på atlasbyggeriet reduceres i højde, men ser gerne, at området bag butikstorvet i Lundtofteparken udvikles med boliger. Byggeriet i traceet ud for Lundtofteparken må max være tre etager.

V ønsker ikke boliger i erhvervsområdet, da det let kan give udfordringer i forhold til støj m.m., men ser gerne, at det tidligere Danisco Flexibel kan omdannes til ældreboliger, da det ligger i udkanten af erhvervsområdet. Medborgerhuset bevares som medborgerhus og udvikles som mødested og ungdomsaktiviteter når værkstederne flyttes op på skolen. V ønsker, at stisystemet udbygges så det bliver sammenhængende og skaber adgang til de grønne områder omkring Lundtofte. Hele planen skal trafikvurderes inden den kan vedtages. De gamle gårde i området skal genetableres og evt. gerne anvendes til boliger. Nybyggeri skal arkitektonisk opføres så det passer ind i lokalområdet.

Ø ønsker ikke, at høringsperioden påbegyndes i sommerferien, men at denne startes i august ved et borgermøde. Ø ønsker ej heller parkeringshus nord for rampen.

Ad 2) Godkendt.

## **Bilag**

Høringsområde

Byudviklingsscenarie 4

Forslag til Helhedsplan for Lundtofte

Forslag til Kommuneplantillæg 28

Miljørapport

Udbygningsaftale Skovbrynet 2-24 - underskrevet

Bilag 2-8 - Udbygningsaftale Skovbrynet

Bilag 1 til udbygningsaftale Skovbrynet

## **Punkt 2: Kommende sager (Orientering)**

00.01.00-A00-95-16

### **Resume**

Udvalget orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

### **Indstilling**

Det foreslås, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Listen over sager på vej (bilag) er et planlægningsredskab for kommende møder.

Sager opført på listen kan flytte datoer, nye sager kan komme til, og varslede sager kan blive uaktuelle og udgå.

### **Lovgrundlag**

Der er ikke regler om, at udvalgsmedlemmer skal orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

### **Økonomi**

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 22. juni 2017

Taget til efterretning.

### **Bilag**

Oversigt over kommende sager

## **Punkt 3: Meddelelser**

00.01.00-A00-82-16

### **Sagsfremstilling**

Ingen meddelelser til udvalget.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 22. juni 2017

Taget til efterretning.