

# REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 01-10-2019

**Mødedato** Tirsdag d. 01. oktober 2019 kl. 16:00

**Mødested** Aquaporin, Nymøllevej 78 - Ekstraordinært møde

## **Indholdsfortegnelse**

Forslag til lokalplan for 270 for Lundtoftevej 160 m.fl. (Beslutning).....	3
--	---

# Punkt 1: Forslag til lokalplan for 270 for Lundtoftevej 160 m.fl. (Beslutning)

01.02.05-P16-4-16

## Resume

Ejerne af matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte ønsker at udvikle ejendommen fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. Der fremlægges forslag til lokalplan for et ungdomsboligprojekt, inklusiv administrationskontorer for DTU Boligfond, for et område som omfatter en del af ejendommen. Der fremlægges endvidere forslag til kommuneplantillæg 9/2017. Sagen forelægges med henblik offentliggørelse af forslag til lokalplan, forslag til kommuneplantillæg og tilhørende miljørapport samt udkast til udbygningsaftale.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til kommuneplantillæg 9/2017 - blandet bolig- og erhvervsområde - offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
2. forslag til lokalplan 270 for ungdomsboliger på Lundtoftevej 160 m.fl. offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
3. høringsområdet godkendes,
4. der afholdes borgermøde om planforslagene i høringsperioden,
5. miljørapport offentliggøres og fremlægges samtidig med forslag til lokalplanen og kommuneplantillæg i offentlig høring i 8 uger,
6. udkast til udbygningsaftale godkendes.

## Sagsfremstilling

Lundtoftevej 160 m.fl. - ligger syd for Lundtofteparken og nord for DTU. Området ligger centralt i forhold til DTU, den kommende letbane (stationsnært kerneområde) og den igangværende byudvikling i traceet.

Byplanudvalget godkendte den 12. juni 2019 plangrundlag for et blandet bolig- og erhvervsområde på Lundtoftevej 160 m.fl., men henblik på udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan, hvor delområde 1 (ungdomsboligprojekt) bliver byggeretsgivende, mens delområde 2 og 3 bliver rammelokalplan.

Ejerne har efterfølgende foreslået en opdeling af lokalplanprocessen, således at ungdomsboligprojektet (delområde 1) lægges frem som et lokalplanforslag nu for at fremskynde dette projekt tidsmæssigt, mens planlægning for delområde 2 og 3 kommer til at køre i et efterfølgende forløb.

Forslaget til kommuneplantillæg som åbner mulighed for at ændre anvendelse i erhvervsområdet fra erhverv til blandet bolig- og erhverv, og hæve bebyggelsesprocent og bygningshøjde, vil omfatte hele ejendommen.

Lokalplanforslagets indhold (bilag)

Formålet med lokalplan 270 med et blandet bolig- og erhvervsområde for Lundtoftevej 160 m.fl. er:

- at fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsområde.
- at give mulighed for omdannelse og fortætning med nybyggeri.
- at sikre, at den nye bebyggelse opføres med en høj arkitektonisk kvalitet.
- at sikre, at der etableres en sti igennem området, der forbinder lokalplanområdet med områderne mod nord og syd.

Der gives mulighed for at opføre ca. 475 ungdomsboliger til ca. 521 beboere. I tilknytning til ungdomsboligerne etableres administrationskontor og servicefunktioner.

Bebyggelsen skal opføres som punkthuse med en maksimal bebyggelseshøjde på 16,5 meter inkl. tagteknik.

#### Forslag til kommuneplantillæg 9/2017 (bilag)

Den foreslåede nye planlægning for Lundtoftevej 160 m.fl. forudsætter, at en del af kommuneplanrammen 5.3.90 for Lundtoftevej 160 m.fl. ændres fra et erhvervsområde (Industri/håndværk) til et blandet bolig- og erhvervsområde, med mulighed for boliger, videnserhverv (kontorerhverv, forskning og udvikling), undervisning, liberalt erhverv, anden publikumsorienteret service i form af cafe og hotel, p-anlæg.

Forslag til kommuneplantillæg skal muliggøre, at den maksimale bebyggelseshøjde ændres fra 12,5 meter til på 20 meter inkl. tagteknik. I det godkendte plangrundlag blev det besluttet, at denne maksimale højde gælder den østligste del af ejendommen, den del der i tidligere er benævnt delområde 2. Endvidere foreslås bebyggelsesprocenten ændret fra 70 til 110 for ejendommen. Udstrækningen af kommuneplanrammen for ny ramme 5.3.91 svarer til matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte.

#### Udbygningsaftale

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en opfordring fra ejer om at indgå en udbygningsaftale. Det foreligger et udkast til udbygningsaftale (bilag). Oplysninger om udkast til udbygningsaftale indgår i lokalplanforslaget. Ejer forpligter sig til at bidrage økonomisk til infrastrukturelle tiltag på Lundtoftegårdsvej vedrørende trafikafvikling og trafiksikkerhed i tilknytning til lokalplanprojektet.

Samtidig med offentliggørelsen af forslag til lokalplan skal det offentliggøres, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale.

#### Baggrund

Byplanudvalget godkendte i februar 2016 at gennemføre en forhøring, med henblik på en ændring af kommuneplanramme 5.3.90 fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. Byplanudvalget besluttede den 3. november 2016, at forslag til kommuneplantillæg anvendelsesmæssigt fastlægges til et blandet bolig- og erhvervsområde, en bebyggelsesprocent på 110 for den enkelte ejendom og maksimal bygningshøjde 28 meter. Projektet på Lundtoftevej 160 m.fl. blev efterfølgende justeret af ejer i foråret 2017 jf. ovenfor.

Byplanudvalget besluttede i oktober 2018 at igangsætte proces for lokalplan, kommuneplantillæg og tilhørende miljøvurdering for ungdomsboligprojektet og en rammelokalplanproces for den øvrige ejendom. Projektet er blevet viderebearbejdet af PensionDanmark danner nu baggrund for planforslag som åbner mulighed for 475 ungdomsboliger med op til 521 beboere og administrationskontor for Boligfonden DTU i tilknytning hertil. Bebyggelsen (punkthuse) vil få en maksimal højde på 16,5 meter inkl. teknik på tag.

PensionDanmark oplyser, at de har indgået aftaler med DTU og Lundtofteparken om stiforbindelser, som kan binde boligprojektområdet sammen med disse to naboområder.

#### Miljøvurdering

Der er i forbindelse med lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg udarbejdet en miljørapport (bilag), for følgende emner:

- Befolkningen og menneskers sundhed
- Grundvand
- Jordforurening
- Arealanvendelse
- Landskab (visuel påvirkning)
- Kumulative virkninger

Det er vurderet, at planforslagene kun vil medføre lokale indvirkninger på miljøet, herunder visuel indvirkning fra øget bygningshøjde, højere trafiktal, ændret arealanvendelse fra erhverv til blandet bolig- og erhvervsområde. Miljørapporten indeholder forslag til afværgeforanstaltninger på baggrund af analyser af lokale miljømæssige forhold.

Høring og invitation til borgermøde

Forvaltningen foreslår, at forslag til lokalplan 270 med tilhørende kommuneplantillæg og miljørapport sendes i offentlig høring i 8 uger. Forvaltning har udarbejdet forslag til høringsområde (bilag). Forvaltningen foreslår, at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Lovgrundlag**

Planlovens §§ 24, 25 og 26 om offentliggørelse af planforslag.

Planlovens § 21b om udbygningsaftaler.

Lov om miljøvurdering § 32 om høring af offentligheden i forbindelse med miljøvurdering af planforslag, herunder udarbejdelse af miljørapport.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget fsva. indstillingspunkt 1-4.

Teknik- og Miljøudvalget fsva. indstillingspunkt 5.

Økonomiudvalget anbefaler overfor Kommunalbestyrelsen fsva. indstillingspunkt 6.

## **Beslutning**

Teknik- og Miljøudvalget, den 26. september 2019

Ad 5) Anbefalet.

Byplanudvalget, den 1. oktober 2019

Ad 1-2) Anbefalet, idet det undersøges, frem mod Kommunalbestyrelsens behandling, hvorvidt olitanke kan graves op.

Ad 3) Anbefalet, idet Eremitageparken tilføjes til høringsområdet.

Ad 4) Anbefalet.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende. I stedet deltog Hanne Agersnap (F).

Karsten Lomholdt (C) var fraværende. I stedet deltog Richard Sandbæk (C).

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 270 for et blandet bolig- og erhvervsområde for Lundtoftevej 160 mfl.

Forslag til Kommuneplantillæg 9/2017

Udkast til udbygningsaftale

Miljørapport

Høringsområde

Svar til Byplanudvalget vedr. olietanke, Lundtoftevej 160