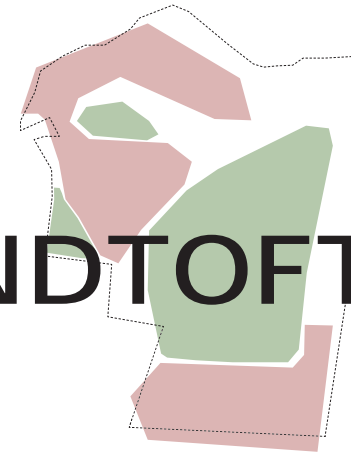




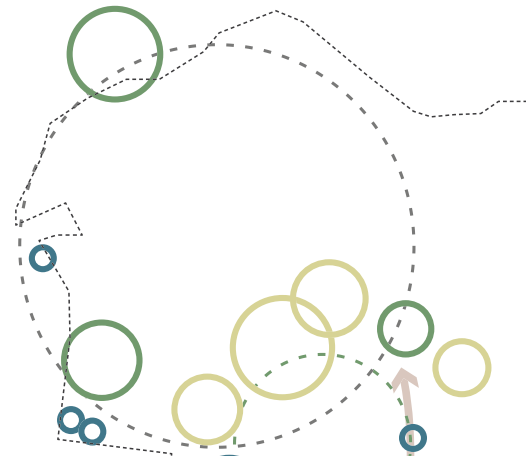
LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

HELHEDSPLAN FOR LUNDTOFTE

BYUDVIKLING OG BYOMDANNELSE I LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Forslag



FORORD

Helhedsplanen for Lundtofte har sit udgangspunkt i Kommunalbestyrelsens ønske om at styrke bydelen gennem en fagligt robust tre-sporet skole samt en strategi, der skal sikre færre offentlige kvadratmeter i bedre stand, og med højere udnyttelse end i dag. Samtidig skal helhedsplanen også ses som en del af kommunens samlede udvikling, og dermed støtte op om kommuneplanstrategien og bydelens nærhed til DTU.

Helhedsplanen omfatter muligheder for ungdomsboliger til gavn for kommunens egne unge og studerende på DTU, men også for familieboliger der kan medvirke til at sikre, at elevgrundlaget øges og sandsynligheden for at oprette en fuldt tre-sporet skole forbedres.

På erhvervsområdet er målet at sikre, at områdets virksomheder, herunder handelslivet, fortsat har gode vilkår samt at støtte op om kommunen som Vidensby. Erhverv såvel som boliger bidrager til at sikre, at områdets forretninger også i fremtiden har et tilstrækkeligt kundegrundlag. Udviklingen søges dog balanceret, så også de grønne områder og det særlige landsbymiljø opretholdes og gøres yderligere tilgængeligt - til gavn for borgerne i området.

Samlet set er målet således at sikre, at Lundtofte forbliver en bydel, hvor der både er villa- og rækkehuskvarterer, etagebyggeri, en velfungerende skole, lokale butikker, grønne områder og et godt fritidsliv.

Forslag til helhedsplan er udarbejdet på baggrund af den forudgående dialogproces, men det skal ikke ses som en færdig plan, hvor samtlige punktummer er sat og alle projekter nødvendigvis skal realiseres for at visionen opfyldes. Helhedsplanen er derimod en invitation til yderligere dialog, og Kommunalbestyrelsen ser med den offentlige høring frem til en god debat om fremtidens Lundtofte.

Sofia Osmani

INDHOLD

4 RESUMÉ

6 FORMÅLET MED HELHEDSPLANEN

9 LUNDTOFTE I DAG

- 10 De overordnede kvaliteter
- 11 Stiforbindelserne
- 12 Delområdernes individuelle karakter

19 VISIONEN

- 20 Lundtofte skal have aktive byfunktioner
- 21 Lundtofte skal være en grøn bydel
- 22 Lundtofte skal vokse
- 23 Lundtofte skal forbindes

25 HELHEDSPLANEN I LUNDTOFTE

- 26 Byrummene
- 28 De grønne områder
- 30 Anvendelsen
- 31 Bebyggelsen
- 31 Infrastruktur

34 DETALJERING AF HELHEDSPLANEN

- 35 Lundtofte Torv og letbanestationen
- 38 Boliger i og omkring Lundtofteparken
- 44 Atlasområdet
- 45 Hempelområdet
- 46 Tracéet syd for rampeanlægget
- 48 Boliger mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej
- 51 Erhverv mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej
- 52 Landsbyen
- 54 Ravnholm og Maglebjergvej
- 56 Lundtofte Skole, Skole og Kulturcenter

58 INITIATIVER

- 58 Fornyelse af plangrundlaget, kommuneplantillæg
- 58 Fornyelse af plangrundlaget, lokalplan
- 59 Renoverings- og udviklingsplan for Lundtofteparken
- 60 Trafik, infrastrukturelle anbefalinger
- 61 Bylivskatalysator
- 61 Organisation af indsatsen
- 61 Boligudviklingsplan

62 TJEK

- 62 Miljø
- 63 Trafik
- 64 Marked
- 65 Byliv og Synergier

66 KOMMUNEPLANTILLÆG

69 BEMÆRKNINGER

RESUMÉ

Målet er, at vi i fællesskab får skabt en attraktiv og styrket bydel med endnu mere liv og plads til at leve, arbejde og bo, uden at give køb på Lundtoftes kvaliteter og identitet.

Helhedsplanen er Kommunalbestyrelsens samlede vision for Lundtoftes fremtidige byudvikling, og er et retningsgivende dialog- og styringsinstrument. Det er tanken, at helhedsplanen kan bidrage til at sikre kontinuitet, retning og kvalitet i byudviklingen, samt lokal opbakning til byudviklingen.

BAGGRUND

Lundtofte har mange og tydelige kvaliteter. Samtidig skabes der nye muligheder i den nærmeste fremtid, i og omkring Lundtofte, der er baggrunden for udviklingen af helhedsplanen. Her tænkes bl.a. på den nye letbane med station ved Lundtofteparken, den store udvikling af DTU, der pågår, effekten af Vidensby Strategien og ikke mindst planerne om etableringen af et Skole- og Kulturcenter på Lundtofte Skole. Alt dette skaber efterspørgsel på boliger, kontorer, laboratorier mv. Det skaber muligheder og forventninger til, at der vil ske byudvikling og fornyelse i Lundtofte. Spørgsmålet er: i hvilken retning skal udviklingen i Lundtofte gå? Helhedsplanen er et bud herpå.

FORMÅL

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. Men helhedsplanen er ikke en facitliste. Der er rum til fortsat dialog og nye projekter, der ikke er beskrevet i helhedsplanen. Helhedsplanen giver et stort lokalt råderum, idet kun kommuneplanrammerne er juridisk bindende. Helhedsplanen skal altså betragtes som et katalog, der rummer en lang række muligheder og initiativer, som kan afklares, præciseres og sættes i værk. Helhedsplanen bør derfor indgå som et grundlag for beslutninger om fremtidens Lundtofte. Herunder som prioriteringsramme for valg mellem initiativer i en situation, hvor man ikke i første omgang kan finansiere alle de ting, man gerne vil.

INDHOLD

Helhedsplanen belyser områdets kvaliteter og behov, fastlægger en vision, anviser overordnede principper, der bør følges, samt initiativer og handlinger, der med fordel kan iværksættes for at sikre områdets kvaliteter og en rød tråd i byudviklingen.

Visionen udtrykker samlet et ønsket billede af fremtidens Lundtofte. Således vil visionen fungere som en rettesnor fremadrettet, når konkret byudvikling i Lundtofte er på tale. Visionen kan ikke stå enkeltvis alene, da de understøtter hinanden for at sikre helhedstækning i byudviklingen. I visionen står f.eks. at Lundtofte fortsat skal være en sammensat bydel, det vil sige en bydel med stor variation i funktion og karakter, og at Lundtofte skal vokse. Men visionen omhandler også vigtigheden af forbindelser, byfunktioner og den grønne karakter. Der skal derfor ved udmøntning af visionen findes den rette balance i forhold til den konkrete kontekst. Visionen er dog robuste i forhold til ændringer i rammebetingelserne, for det er et vilkår, at der sker ændringer. Derfor anviser helhedsplanen som udgangspunkt ikke detaljerede, konkrete løsninger.

Visionen er omsat til et overordnet greb i afsnittet 'Helhedsplanen i Lundtofte', der fokuserer på de tiltag, der i forbindelse med aktuel planlægning er nødvendig for at sikre visionen. Tiltagene, der omhandler byrum, anvendelse, bebyggelse, infrastruktur og overgange til de grønne områder, tager udgangspunkt i helhedsplanens anbefalinger, og beskriver mulighederne for, hvordan visionen kan blive ført ud i livet.

I afsnittet 'Detaljeringen af Helhedsplanen' beskrives mulighederne i de forskellige udviklingsområder. I landsbyen skal ny bebyggelse og omdannelse af kommunale ejendomme f.eks. ske under hensyn til landsbyens eksisterende karakter. Ny bebyggelse i Lundtofteparken skal forholde sig til eksisterende bebyggelse, samtidig med at ny bebyggelse skal give ny kvalitet til området. Det nye boligområde ved Nøjsomhedsvej skal tilføre Lundtofte en helt ny værdi. På Lundtofte Torv lægges op til, at der kan ske en grundlæggende fornyelse af detailhandelen.

Med hensyn til udvikling af erhvervsområderne, er det hensigten, at nye erhvervsområder primært etableres i den syd-østlige del af Lundtofte, mens eksisterende erhvervsområder, primært er beliggende i den nordlige del af Lundtofte. Det er væsentligt, at udviklingen af erhvervsområderne udvikles i samspil med Vidensby Strategien. Der lægges endvidere op til at reducere støj fra motorvejen ved at bebygge tracéet i forlængelse af de nye muligheder, der gives med en letbanestation.

HANDLEMULIGHEDER

Den konkrete omsætning af helhedsplanen understøttes i et selvstændigt kapitel 'Kommuneplantillæg', der bl.a. indeholder et kommuneplantillæg, som beskriver hvilke områder, der i forbindelse med tilblivelsen af helhedsplanen, får nyt overordnet plangrundlag. Initiativerne understøttes af afsnittet 'Tjek', hvis formål er at sikre, at helhedsplanen er aktuel, robust og kan realiseres.

PROCESSEN

Tilblivelsen af selve helhedsplanen er indtil videre foregået i tre faser: Kortlægning, Idé og Udvikling og Helhedsplanen. Helhedsplanen er udarbejdet i et tæt samarbejde mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og NIRAS. I faserne Kortlægning og Idé og Udvikling har der været stor borger- og interessentinddragelse, f.eks. via interviews og workshops. På den første workshop blev delområdernes individuelle udviklingspotentiale diskuteret, mens anden workshop havde til formål at konkretisere udviklingen i delområderne. Borger- og interessentinddragelsen har været et vigtigt parameter i forbindelse med udviklingen af helhedsplanen.

STATUS

Helhedsplanen og tilhørende kommuneplantillæg ligger nu som et forslag i høring. Forslaget er tænkt som et grundlag for den videre dialog mod en endelige helhedsplan.



Udsnit af mulig plan for Lundtofte i 2030.



Diagram af processen for udviklingen af helhedsplanen.

FORMÅLET MED HELHEDSPLANEN

Målet er, at vi i fællesskab får skabt en attraktiv og bæredygtig bydel med endnu mere liv og plads til at leve, arbejde og bo, uden at give køb på Lundtoftes kvaliteter og identitet. Forslag til Helhedsplan for Lundtofteområdet er kommunalbestyrelsens oplæg til en dialog om Lundtoftes udvikling. Helhedsplanen er et katalog over mulighederne for udvikling af erhvervsområderne, de kommunale ejendomme, for boligfortætning og friarealer. Helhedsplanen er bindende, hvad angår kommuneplanrammerne (anvendelse, højde, tætheder m.v.), da de danner rammen for fremtidige lokalplaner.

Der kommer til at finde en stor udvikling sted i Lundtofteområdet i de kommende år. Ikke siden slutningen af 1940'erne har forventningerne til byudvikling og fornyelse været så store. Udviklingen er allerede i gang syd for Lundtofte, blandt andet på DTU-området, og meget tyder på, at denne byudvikling også vil sprede sig til Lundtofte, som allerede i dag har store betydningsfulde videnserhverv. Lyngby-Taarbæk Kommune vil understøtte succesen med Vidensbyen, der netop i Lundtofteområdet med DTU og en letbane rummer et stort potentiale.

Samtidig er der et stort ønske om at værne om de åbenlyse kvaliteter, som Lundtofte har, blandt andet landsbyen og områdets grønne karakter. For at sikre en robust og balanceret byudvikling i respekt for de stedbundne værdier og områdets identitet, skal der være en god og retningsgivende helhedsplan. Helhedsplanen fastlægger de overordnede rammer for Lundtofte områdets fremtidige fysiske udvikling. Helhedsplanforslaget forholder sig både til de store linjer, såsom nye stiforbindelser på tværs af Lundtofte, og til hvordan konkrete byområder i Lundtofte kan byudvikles.

Der peges i helhedsplanen på en lang række muligheder for nye boliger, lige fra ungdomsboliger, familieboliger til seniorboliger. Planen er ambitiøs og den giver mulighed for i størrelsesordenen 700-1000 nye boliger, hvoraf hovedparten forventes at blive ungdomsboliger efterfulgt af familieboliger. Nye familieboliger skal bidrage til at Lundtofte Skole kan få et 3 spor og antallet af nye familieboliger skal planlægges og opføres i tæt sammenhæng med kapaciteten på skoleområdet.

Helhedsplanen skal også ses i sammenhæng med at en række forenings- og kulturelle aktiviteter, som i dag har til huse på kommunale ejendomme, flyttes over på Lundtofte Skole. Herved frigives de kommunale ejendomme til boligformål, som eksempelvis kan rumme familieboliger.

Kommunen ønsker at opretholde og udvikle Lundtofte Skole- og Kulturcenter og planlægges for udbygning af børnefamilieboliger, der svarer til en fuldt udbygget 3-sporet skole. Der er i dag ledig kapacitet på Lundtofte Skole i forhold til en 3-sporet skole. Helhedsplanen peger på en række områder, hvor der kan planlægges for nye familieboligområder, blandt andet området ved Medborgerhuset. Prognoser viser, at hvis der opføres i størrelsesordenen 80-120 familieboliger (afhængigt af antal skole-søgende), vil det bidrage positivt til at udbygge Lundtofte Skole med et tredje spor. Endvidere ønsker kommunen, at der også kan udbygges med nye ungdomsboliger og seniorboliger for dermed at understøtte visionen om en bæredygtig og mangfoldig bydel.

Lundtofte Skole vil også i fremtiden spille en central rolle i Lundtofte. Kommunen planlægger aktuelt ud fra, at en række foreningsaktiviteter samles på skolen. Lundtofte Skole- og Kulturcenters faciliteter skal udnyttes optimalt af forskellige brugergrupper og summe af liv. Etableringen af Lundtofte Skole- og Kulturcenter medfører også, at en række kommunale ejendomme i Lundtofte skal gives nyt liv.

Den nye letbane i Ring 3 vil tage sit udgangspunkt i Lundtofte og forbinde Lundtofte med Lyngby, Gladsaxe og videre mod syd og med knudepunktstationer ved S-togslinjerne. Letbanen vil øge mobiliteten i Storkøbenhavn, når den åbner, formentligt i 2024. Dertil medfører letbanen mulighed for at udvikle de stationsnære arealer. Letbanens tilstedeværelse i Lundtofte vil derfor få betydning for, hvordan man oplever og bruger Lundtofte.

DTU (Danmarks Tekniske Universitet) som er et af de førende Universiteter i Nord-europa, er i en rivende udvikling i disse år, og det afføder mange positive effekter. Nye og eksisterende virksomheder etablerer sig på DTU's arealer og i nærområdet.

Samlet set er der et øget behov for boliger til studerende, og internationale vidensarbejdere og deres familier, samt kontorer og laboratorier til de nye højteknologiske virksomheder og de servicefunktioner og underleverandører, der følger.

HVAD VIL VI HAVE UD AF HELHEDSPLANEN?

Målet med helhedsplanen er først og fremmest, at der sker en balanceret byudvikling, der skaber en attraktiv og styrket bydel med endnu mere liv og plads til at leve, arbejde og bo, uden at give køb på Lundtoftes kvaliteter og identitet. Derfor er det naturligvis også et succeskriterium, at der er lokalt ejerskab og opbakning til helhedsplanens anbefalinger. Med kontinuitet og en fælles vision er forudsætningerne større for, at anbefalingerne i helhedsplanen foldes ud og gennemføres: en helhedsplan er god at have, men den giver naturligvis først rigtig værdi, hvis den føres ud i livet.

HVORDAN VIL VI BRUGE HELHEDSPLANEN?

Helhedsplanen er kommunalbestyrelsens samlede vision for Lundtoftes fremtidige byudvikling og et retningsgivende dialog- og styringsinstrument.

Der er vilkår, at helhedsplanen skal være robust overfor skiftende beslutninger og ændrede rammebetingelser. Derfor anviser helhedsplanen som udgangspunkt ikke detaljerede, konkrete løsninger, idet kun kommuneplanrammerne er juridisk bindende. Kommende lokalplaner, skal således være i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, men der er forsat et stort råderum for den fremtidige udvikling.

Helhedsplanen fungerer på den måde som en retningsgivende plan, som man kan læne sig op ad, og ikke som en facitliste. Det betyder, at der er rum til fortsat dialog, og til nye projekter i fremtiden, som ikke er beskrevet i helhedsplanen, og kommende kommunalbestyrelser kan hente inspiration i helhedsplanen.



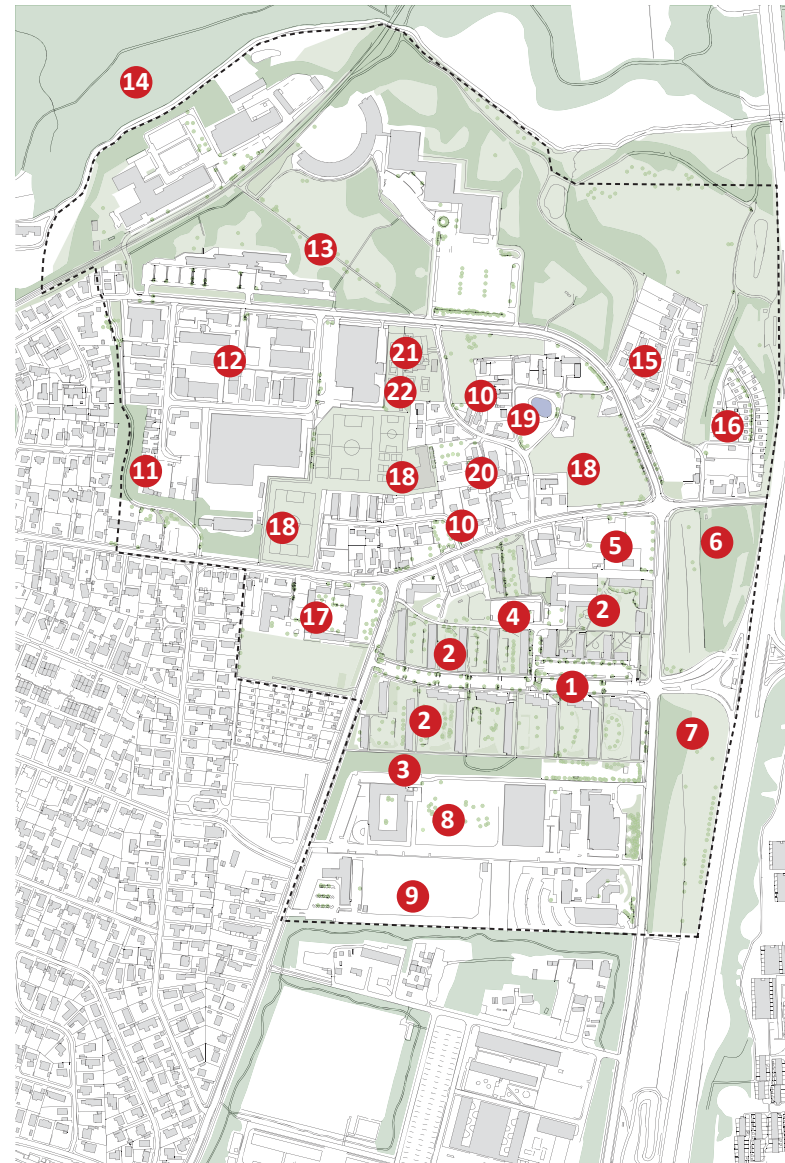
Visualisering af mulig udformning af Lundtofte Torv. Torvet er blevet et sted i byen, hvor man mødes og opholder sig.

STEDER

Helhedsplanens projektafgrænsning strækker sig fra Mølleådalens i nord til DTU mod syd og fra Helsingørmotorvejen mod øst til villakvarteret mod vest. Projektafgrænsningen er markeret på kortet til højre.

- | | |
|---|---|
| 1 Lundtofte Torv | 12 Erhvervsområdet ved Maglebjergvej |
| 2 Lundtofteparken | 13 Området nord for Nymøllevej |
| 3 Bepplantningsbæltet syd for Lundtofteparken | 14 Mølleådalens |
| 4 Området ved Børnehuset Vandpytten | 15 Prebens Vænge |
| 5 Området i krydset mellem Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej | 16 Haveforeningen Lundtoftegård |
| 6 Tracéet nord for rampeanlægget | 17 Lundtofte Skole |
| 7 Tracéet syd for rampeanlægget | 18 Lundtofte Hallen og boldbanerne |
| 8 Atlasområdet | 19 Gadekæret |
| 9 Hempelområdet | 20 Medborgerhuset |
| 10 Landsbyen | 21 Lundtofte rideklub |
| 11 Området mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej | 22 Hjortekjær tennisklub |

--- Projektafgrænsning



Kortet viser Lundtofte i dag med projektafgrænsning og steder.

LUNDTOFTE I DAG

Ved udarbejdelsen af helhedsplanen for Lundtofte er det vigtigt at fastlægge de eksisterende kvaliteter og karaktertræk. Når disse er fastlagt, kan der tages stilling til, hvad der fremover skal bearbejdes og eventuelt tilføjes.

Lundtofte har en særdeles god beliggenhed i forhold til mange vigtige kvaliteter såsom den grønne karakter, attraktive boligområder, tilstedeværelsen af et stort antal virksomheder og uddannelsesinstitutioner, samt en god overordnet infrastruktur.

Lundtofte rummer dog også udfordringer i forhold til bykvalitet. Her tænkes især på Lundtoftes sammensatte karakter i form af de mange funktioner, der er i området medvirker til, at delområderne fremstår fragmenterede og uafhængige.

I det følgende vil Lundtoftes overordnede kvaliteter, samt ti udvalgte delområders karakterer blive beskrevet.



De grønne områder mellem bygningerne i Lundtofteparken skaber mulighed for ophold.



Boldbanerne vest for landsbyen er en del af den grønne struktur, der er karakteristisk for oplevelsen af Lundtofte.

DE OVERORDNET KVALITETER

DEN GRØNNE KARAKTER

De mange grønne friarealer, nærheden til Mølleåen mod nord og Dyrehaven mod øst skaber den gennemgående grønne karakter i Lundtofte, der er en af områdets største kvaliteter. Den grønne karakter er markant i alle områderne. Beplantningen forekommer i høj grad i og imellem delområderne og er ofte et element, der optager terrænspring. Beplantningen og friarealerne binder områderne i Lundtofte sammen, men underopdelser samtidig Lundtofte i en sådan grad, at beplantningen flere steder virker som en barrierer mellem delområderne.

ATTRAKTIVE BOLIGOMRÅDER

Der er flere attraktive boligområder i og op til Lundtofte og Lyngby-Taarbæk Kommune er generelt en eftertragtet bosætningskommune. Hjortekær, Lundtofte Landsby samt villakvarteret vest for Lundtofte er f.eks. populært. Det almene boligområde Lundtofteparken er, med over 5 års ventetid, også forholdsvis eftertragtet.

VIRKSOMHEDER OG UDDANNELSESINSTITUTIONER

Der er en stor tilstedeværelse af virksomheder og uddannelsesinstitutioner i omkring Lundtofte, hvilket medfører liv til området.

INFRASTRUKTUR

Lundtofte har nærhed til god infrastruktur i form af motorvej, vej-, sti-, cykel og busforbindelser og nærhed til togforbindelser i form af Ørholm og Ravnholm Station. Placeringen af letbanens endestation ud for Lundtofteparken vil være med til at styrke den overordnede infrastruktur i Lundtofte yderligere og medføre stationsnærhed til området.



Boldbanen tilhørende Lundtofte Skole. Boldbanen giver en stor kvalitet til skolen.



Stien mod villakvarteret Prebens Vænge. Stien strækker sig fra Nymøllevej gennem det grønne området til Haldor Topsøes bygningskompleks og videre ud i Mølleådal.

STIFORBINDELSER

Der er mange stiforbindelser i og imellem delområderne, men en del af disse stier fremstår afsondrede og tillukkede pga. beplantning og hegn. Det er usikkert i hvor høj grad de benyttes, men de kan på sigt være med til at give området kvalitet og binde delområderne bedre sammen. Nedenfor vil de primære stiforbindelser blive beskrevet.

STIFORBINDELSER I ERHVERVSOMRÅDET VED MAGLEBJERGVEJ

Der er stiforbindelser i den grønne struktur, der omkranser området. Her tænkes primært på stiforbindelsen mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej og stien langs boldbanerne. Stien mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej fremstår i dag som indelukket og afgrænset. Stien langs boldbanerne, der følger erhvervsområdets skel mod øst, fremstår indelukket og som en 'grøn tunnel' omkranset af hegn.

STIFORBINDELSERNE NORD FOR NYMØLLEVEJ

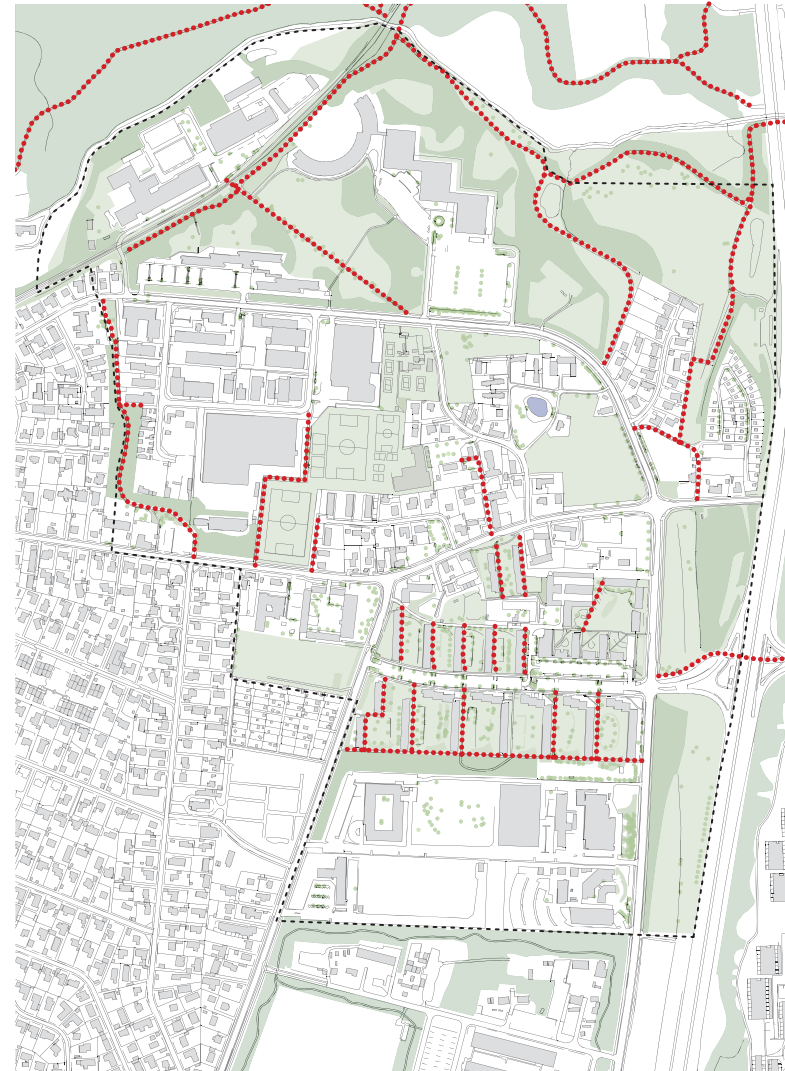
Der er flere stiforbindelser i og omkring området, henholdsvis til Ravnholm Station og til naturen langs Mølleåen.

STIFORBINDELSER I LUNDTOFTEPARKEN

Der løber i dag en stiforbindelse fra Lundtoftegårdsvej til Lundtoftevej mellem Lundtofteparken og beplantningsbæltet. Stien følger det tætte beplantningsbælte. Herudover løber der interne stiforbindelser i Lundtofteparken gennem haverummene.

TUNELLEN MOD HJORTEKÆR

Fra Lundtoftegårdsvej under Helsingørsmotorvejen til Vejporten løber en stiforbindelse. Forbindelsen fremstår i dag en smule utilgængelig og 'usynlig', men den er den primære forbindelse fra Lundtofte til Hjortekær for gående og cykellister.



Kort over eksisterende stier i Lundtofte, som fremstår opbrudte og fragmenterede.

DELOMRÅDERNES INDIVIDUELLE KARAKTER

1 2

LUNDTOFTEPARKEN

Lundtofteparken er en boligbebyggelse, som ligger mellem Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej. Området er det eneste større samlede boligområde i helhedsplanområdet og består af almene boliger. Lundtofteparken, der er fra 1949, rummer mere end 600 etageboliger. Lundtofteparken består af tre dele. Etageboligbebyggelsen (635), ungdomsboliger (30 boliger) og Rosenhaven (14 lejligheder). Lundtofteparken rummer en institution og et torv med enkelte indkøbsmuligheder, læge og tandlæge.

Bebyggelsen i et parklignende og delvist kuperet område er oprindeligt tegnet af C. Th. Sørensen. De grønne rum mellem bygningerne er store og åbne og er forbundet af stier. Mod syd findes en stiforbindelse fra Lundtoftevej til Lundtoftegårdsvej langs beplantningsbæltet.

Helhedsplanen skaber mulighed for fornyelse af Lundtofte Torv, der er et nyt levende byrum i Lundtofte, som danner rammerne for Lundtoftes bymidte og byliv.



Torvet fremstår i dag ikke så moderne.

3

BEPLANTNINGSBÆLTET SYD FOR LUNDTOFTEPARKEN

Området fremstår i dag som et 30-40 m tæt beplantningsbælte syd for Lundtofteparken mellem Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej. Beplantningsbæltet fungerede førhen som en grøn mur imellem Atlas- og Hempelfabrikkerne og Lundtofteparken. Området bliver i dag brugt af Lundtofteparkens beboere, men fremstår overordnet lukket og utilgængelig.

4

OMRÅDET VED BØRNEHUSET VANDPYTTEN

Området er placeret i den nordlige del af Lundtofteparken betjent fra Lundtofteparken. Området rummer i dag daginstitutionen Børnehuset Vandpytten, men den nuværende ejer er åben for udvikling af området.

5

OMRÅDET I KRYDSET MELLEMLUNDTOFTEVEJ OG LUNDTOFTEGÅRDSVEJ

Området i krydset mellem Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej ligger i dag frit og bliver til dels anvendt til fold. Området er vigtig for den grønne karakter omkring landsbyen. Området er kommunalt ejet.



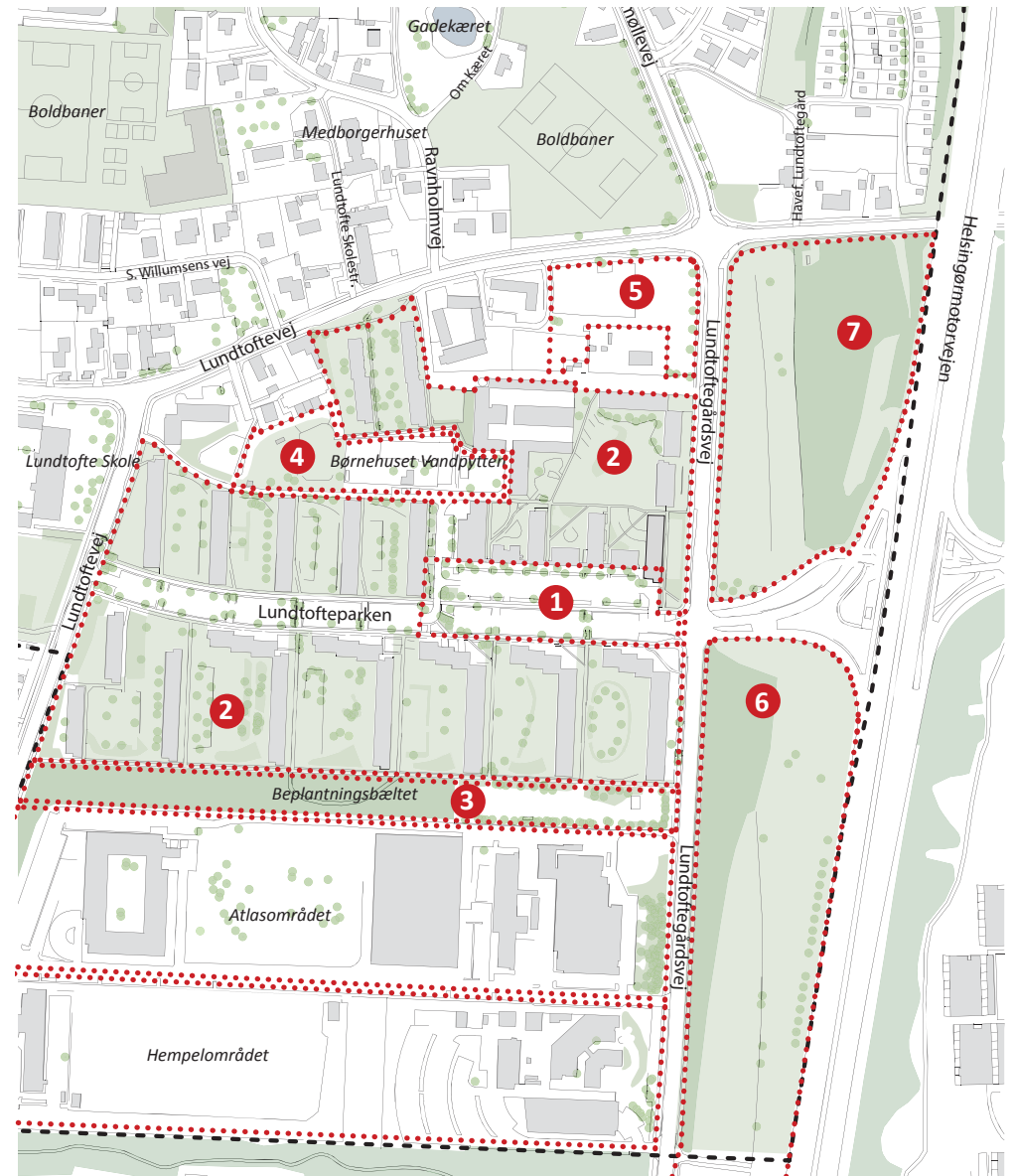
De grønne områder mellem bygningerne i Lundtofteparken skaber mulighed for ophold.

6 7**TRACÉET**

Tracéet er beliggende i den østlige del af området op mod Helsingørmotorvejen. Tracéet er ubebygget, men der er planlagt letbane syd for tilkørselsanlægget. Lyngby-Taarbæk Kommune har rammebestemt området, men den nærmere planlægning af området er endnu ikke påbegyndt. Området rummer stort potentiale for byudvikling. Både tracéet nord og syd for rampeanlægget er kommunalt ejet.

8 9**ATLAS- OG HEMPELOMRÅDET**

Atlasområdet, liggende syd for Lundtofteparken, rummede tidligere Atlasfabrikkerne, mens Hempelområdet, liggende nord for DTU, tidligere rummede Hempelfabrikkerne. Områderne er afgrænset af tætte beplantningsbælter mod nord og syd. Inden for området ligger store og nyere kontorbygninger, der rummer hi-tech og vidensbaserede virksomheder, men også et omdelingscenter for PostNord og et større kontorfællesskab. Erhvervsområdet opleves som et sted, hvor man ikke kommer, medmindre man har et specifikt ærinde. Der er ingen intern vej til DTU fra Lundtofteparken. Den nordlige del af området er under planlægning, mens store dele af den sydlige del af området tilhører DTU.



1:4000

11

OMRÅDET MELLEML NØJSOMHEDSVEJ OG MAGLEBJERGVEJ

Området skiller sig ud ved at have en meget grøn "klondyke"-karakter med oplag af forskellig slags. Området fremstår som skjult og afgrænset fra de andre delområder. Der er stiforbindelser i den grønne struktur, der omkranser området med adgang mod øst og vest. Området er delvist kortlagt for jordforurening, da det indtil 1971 har været anvendt til losseplads. Dette forhold er afgørende for, om området reelt er til rådighed for udvikling. Området er kommunalt ejet og udgør, inkl. de kommunale institutioner langs Nøjsomhedsvej, ca. 27.000 m².

12

ERHVERVSOMRÅDET VED MAGLEBJERGVEJ

Erhvervsområdet ved Maglebjergvej er placeret i den nordvestlige del af projektområdet. Maglebjergvej er et lukket vejforløb, der kobler sig på Nymøllevej. Ca. halvdel af området består af store erhvervsbygninger, mens resten af området består af mellemstore og små bygningsenheder. Området rummer virksomheder af forskellig slags, fra vidensprægede virksomheder i alle størrelser til små håndværks- og serviceprægede virksomheder.

13

14

OMRÅDET NORD FOR NYMØLLEVEJ

Området ligger i dalsænkningen i landskabelig sammenhæng med Mølleådal og fremstår med stor, åben og grøn karakter. Området består af tre store grupperinger af bygningskomplekser, med Ravnholm Station og et stort grønt areal imellem. De nordligste bygninger ud mod Mølleåen huser Haldor Topsøes aktiviteter, mens bebyggelsen ud til Nymøllevej står tom og rummer mulighed for udvikling. De sydligste bygninger ligger trukket tilbage fra Nymøllevej og er ikke synlige i bybilledet. Men nærmer man sig bygningerne, eller færdes på stien mod Ravnholm St. eller på stien langs banen, oplever man bygningerne. Erhvervsområdet opleves samlet set som et åbent område, selvom man ikke kommer tæt på selve erhvervet eller bygningerne, medmindre man har tilladelse. Kvalitetsmæssigt opleves området som absolut velordnet og af høj kvalitet, også arkitektonisk. Der er flere stiforbindelser i og omkring området, henholdsvis til Ravnholm St. og til naturen langs Mølleåen.

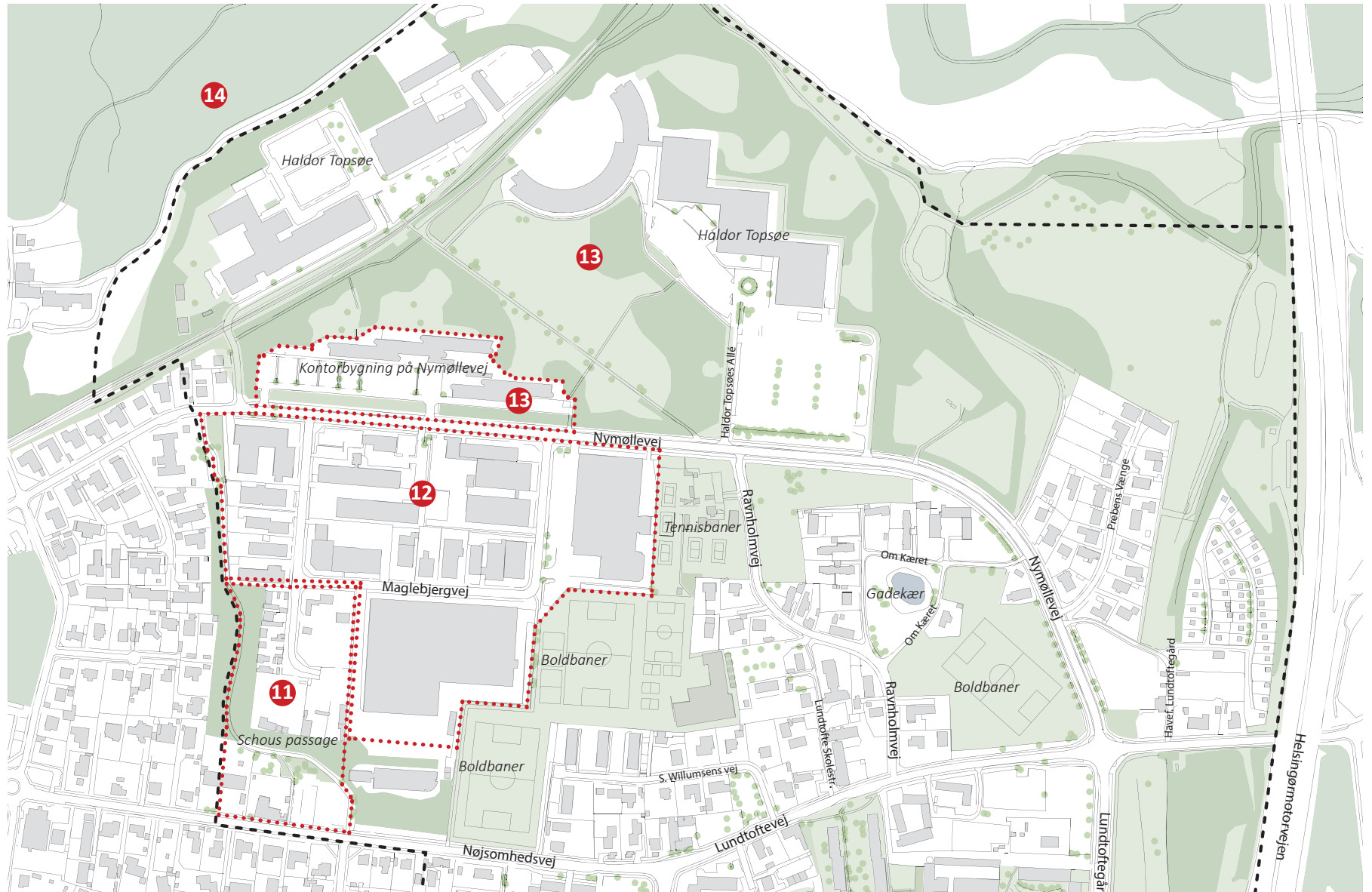


Området Maglebjergvej fremstår i dag med en 'klondyke'-agtig karakter med oplag af forskellig slags. Området inviterer ikke til ophold, selv om det er helt i orden at færdes her.



Haldor Topsøes hovedkontor mod Ravnholm Station og Mølleådal.

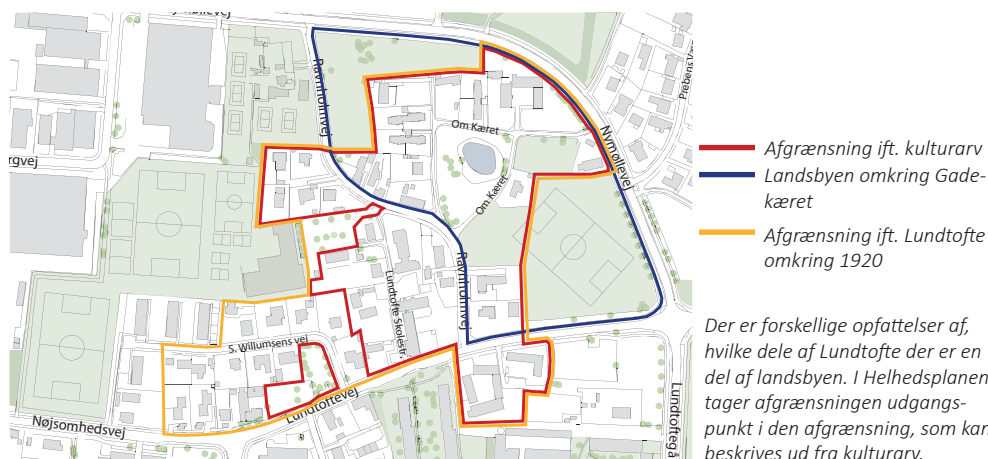
Fakta:
 Klondyke er navnet på et legendarisk guldgraver-område i det canadiske territorium Yukon. Ordet klondyke betegner på dansk også et område, eller kvarter, bestående af tilfældigt opførte huse uden nogen overordnet plan.



1:5000

10 18 19 20 21 22**LANDSBYEN**

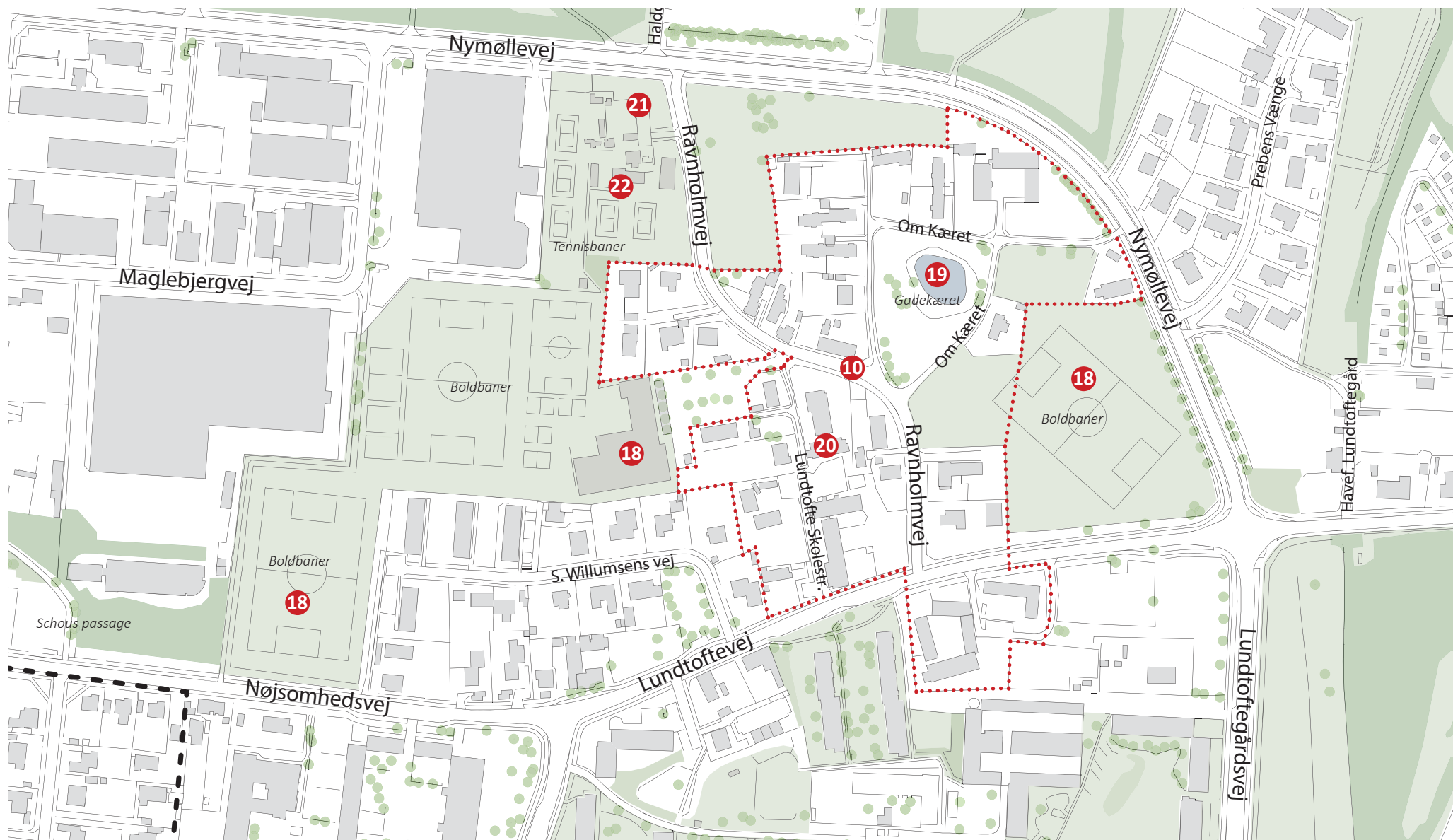
Landsbyen ligger i en dalsænkning, i landskabelig sammenhæng med Mølleådal, og fremtræder fortsat som et samlet landsbymiljø med tilhørende gadekær omgivet af grønne arealer, der benyttes til hestefold og idræt. Mange af de oprindelige gårde, bygninger og vejforløb er bevaret, men der er også med tiden kommet en del nyere in-fill boligbyggeri. Bygningerne er lave og overvejende i samme typologi (1½ plan). Mange af de oprindelige bygninger er udpeget med høj eller mellemhøj bevaringsværdi. Mod vest er der sket en mindre udvidelse med villaer, lavt etagebyggeri og idrætshal, som kulturhistorisk set ikke hører med til den oprindelige landsby, og som karaktermæssigt er udtryk for sin egen tid. Området er meget domineret af beplantning og store sammenhængende friarealer. Den forholdsvis klare afgrænsning, den grønne karakter, de mange snoede vej- og stiftorløb, den varierende terræn, den lille skala, bygningernes typologi og stand giver et samlet bymiljø med en høj grad af æstetisk kvalitet. De mange idrætsfaciliteter og klublokaler mm. giver mulighed for samvær og aktivitet. I landsbyen er en stor del af ejendommene privatejede. Enkelte ejendomme er kommunalt ejede og kan fremadrettet danne grundlag for begrænset og nænsom fortætning.



Landsbyen set fra Ravnholmvej mod nord-vest. I baggrunden ses Aquaporins bygningskompleks. Billedet husker en på, at Lundtofte er en sammensat bydel bestående af mange forskellige elementer.



Gadekæret i landsbyen. Gadekæret er særligt karakteristisk for Lundtofte og oplevelsen af landsbyen.



VISIONEN

Lundtofte skal være en mangfoldig bydel med en fuldt 3-sporet skole og et aktivt fritidsliv, grønne områder og et fortsat stærkt erhvervsliv.

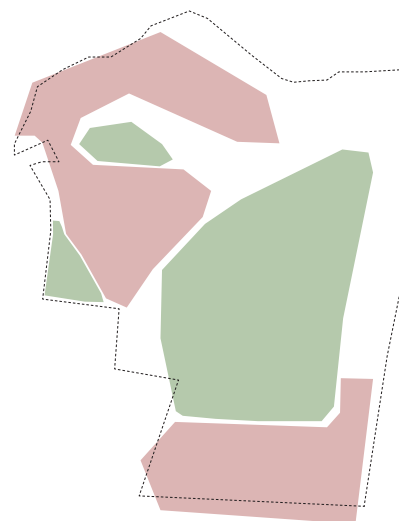
Visionen understøtter allerede vedtagne strategier, herunder Kommuneplanstrategien og Vidensbystrategien. Ligeledes er visionen koblet til de unikke udviklingsmuligheder, som den planlagte letbane kan give Lundtofteområdet.

Visionen vil være retningsgivende for den fremtidige udvikling af Lundtofteområdet.

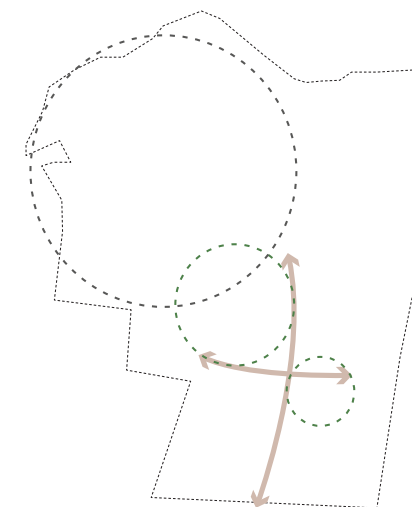
Visionen er omsat i fire temaer, der samlet danner billede af fremtidens Lundtofte. Således bør temaerne enkeltvis fungere som rettesnore, når konkret byudvikling i Lundtofte er på tale. Men visionen og temaerne kan ikke stå alene, da de understøtter hinanden for at skabe en helhed. Vision og temaer skal ses på tværs af de forskellige dele af Lundtofte, og de skal bidrage til at binde Lundtofte sammen og sikre kvalitet i byudviklingen.

Visionen tager udgangspunkt i de kvaliteter, men også de udfordringer, der er i Lundtofte i dag, bundet op på fire temaer:

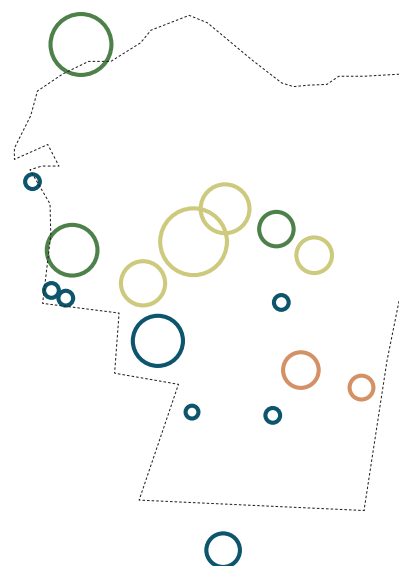
- Lundtofte skal have attraktive byfunktioner såsom skole, butikker, sport og fritid, god kollektiv trafik – Byfunktioner med tilhørende byrum skaber byliv. Eksisterende byfunktioner får et løft, og nye byfunktioner kommer til.
- Lundtofte skal være en grøn bydel – Den grønne struktur skal styrkes og understøtte oplevelsen af Lundtofte som en grøn bydel.
- 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.
- Lundtofte skal forbindes – Der skal skabes bedre stiforbindelser mellem delområderne og byfunktionerne for at skabe mere sammenhængskraft i Lundtofte.



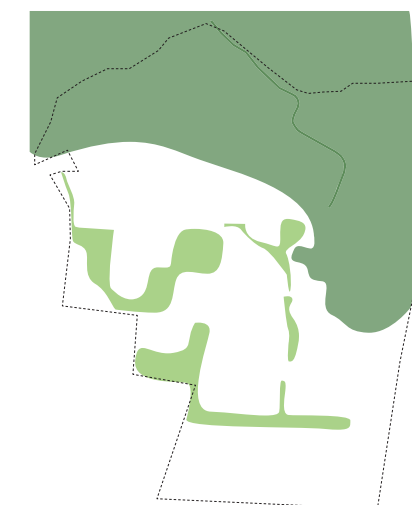
Lundtofte skal vokse



Lundtofte skal forbindes



Lundtofte skal have attraktive byfunktioner



Lundtofte skal være en grøn bydel

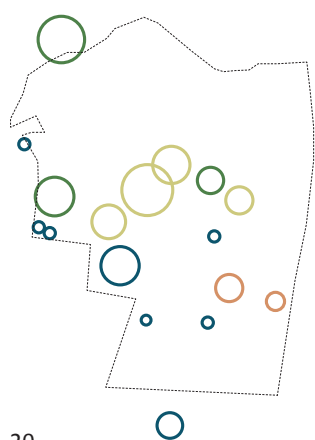
LUNDTOFTE SKAL HAVE AKTIVE BYFUNKTIONER

*Byfunktioner i tilknytning til forbindelserne skaber byliv.
Eksisterende byfunktioner får et løft, og nye byfunktioner kommer til.*

Nye byfunktioner og byrum skal placeres, så de understøtter forbindelserne og udformes med omtanke, så de bidrager til, at forbindelsernes byrum er levende.

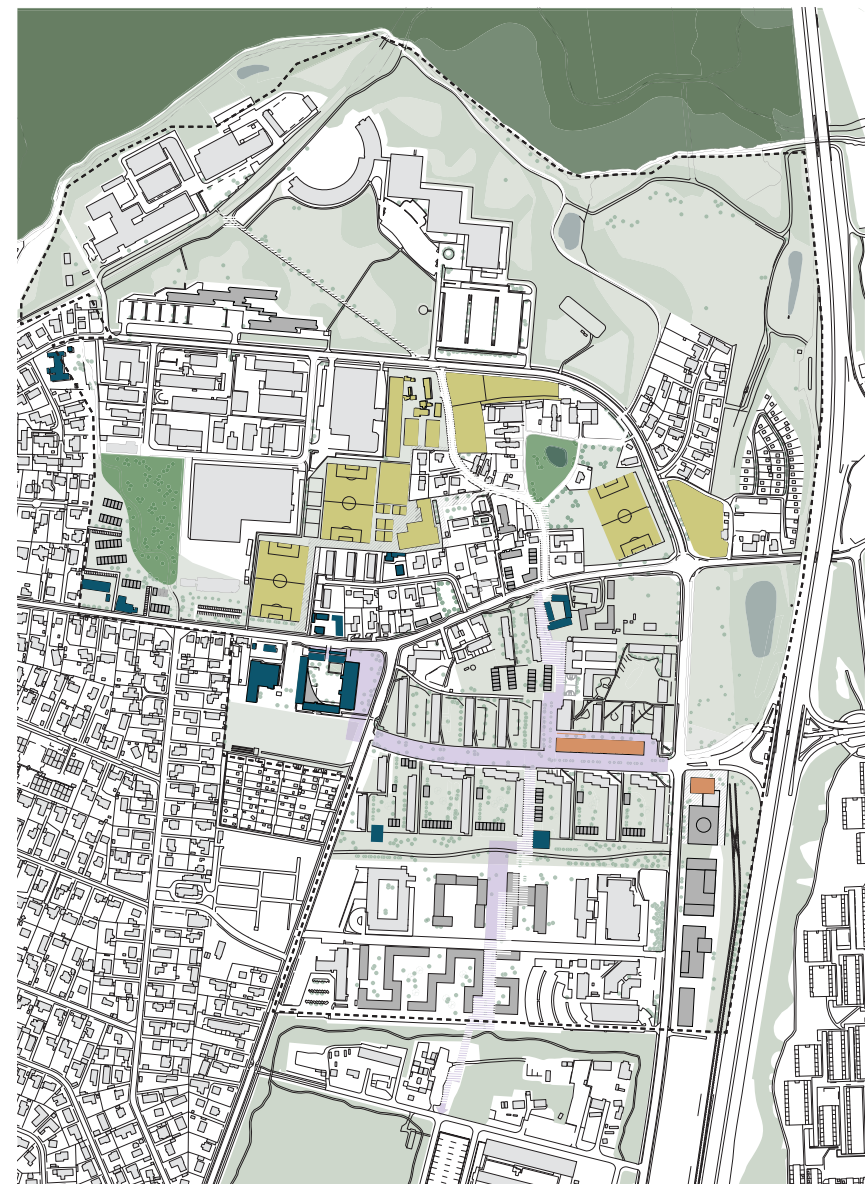
Nye byfunktioner er f.eks. letbanestationen i tracéet syd for rampeanlægget til Helsingørmotorvejen og Skole- og Kulturcenteret, der skal give skolen og andre kommunale tilbud et kvalitetsmæssigt løft. Helhedsplanen muliggør desuden etablering af en børneinstitutioner og en fornyelse af detailhandlen og byrummet på Lundtofte Torv.

Det er væsentligt at fastholde og videreudvikle eksisterende byfunktioner i Lundtofte, f.eks. idrætsfaciliteterne, Lundtofte Torv og gadekæret. Samtidig er det vigtigt at sikre, at der kommer nye til, idet byfunktioner med tilhørende byrum skaber byliv. Nogle byfunktioner henvender sig udelukkende til de lokale med et ærinde i området, og andre bliver opsøgt af folk udefra på grund af en særlig funktion, en kvalitet eller attraktion.



- Hovedforbindelsen
- Sport og fritid
- Grønne områder
- Detail
- Institution

Kortet viser mulige byfunktioner, som understøtter forbindelserne og binder Lundtofte sammen.



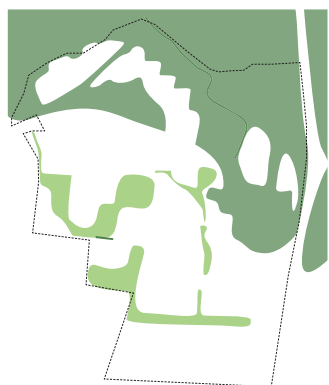
LUNDTOFTE SKAL VÆRE EN GRØN BYDEL

Den grønne struktur skal fortsat sikre oplevelsen af Lundtofte som en grøn bydel.

Den grønne struktur er en stor del af Lundtoftes kvalitet og skaber en harmonisk overgang mellem Lundtofte og den omkringliggende natur med Dyrehaven og Mølleådal.

De rekreative arealer og den grønne struktur, kan udnyttes bedre. Forbedringerne kan f.eks. ske i periferien af boldbanerne, på landsbyens friarealer ved gadekæret, langs stier og på de kommunalt ejede områder.

Lundtofte er i dag, og skal fremadrettet opleves som en meget grøn og åben bydel. Det grønne er en stor del af Lundtoftes identitet og kvalitet. I dag binder beplantningen og friarealerne Lundtofte sammen, men underopdeler samtidig Lundtofte. Beplantningen virker flere steder som en barriere. Det grønne element skal derfor enkelte steder redefineres og omdannes, så det får en større forbindende og rekreativ værdi.



- Bygrønt
- Landskab

Kortet viser de grønne strukturer der er karakteristisk for Lundtofte, og som bl.a. skaber grønne åbne områder rundt om landsbyen samt visuel forbindelse til naturen.



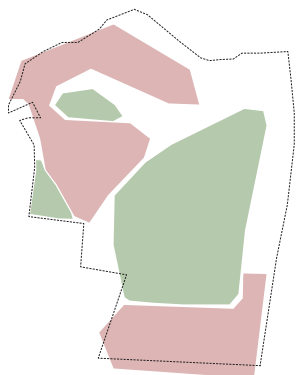
LUNDTOFTE SKAL VOKSE

Lundtofte er og skal stadig være en sammensat bydel - og skal derfor både vokse med boliger og erhverv.

Når Lundtofte vokser, er det vigtigt, at byudvikling og omdannelse sker med respekt for Lundtoftes grønne struktur og landsbyens særlige karaktertræk.

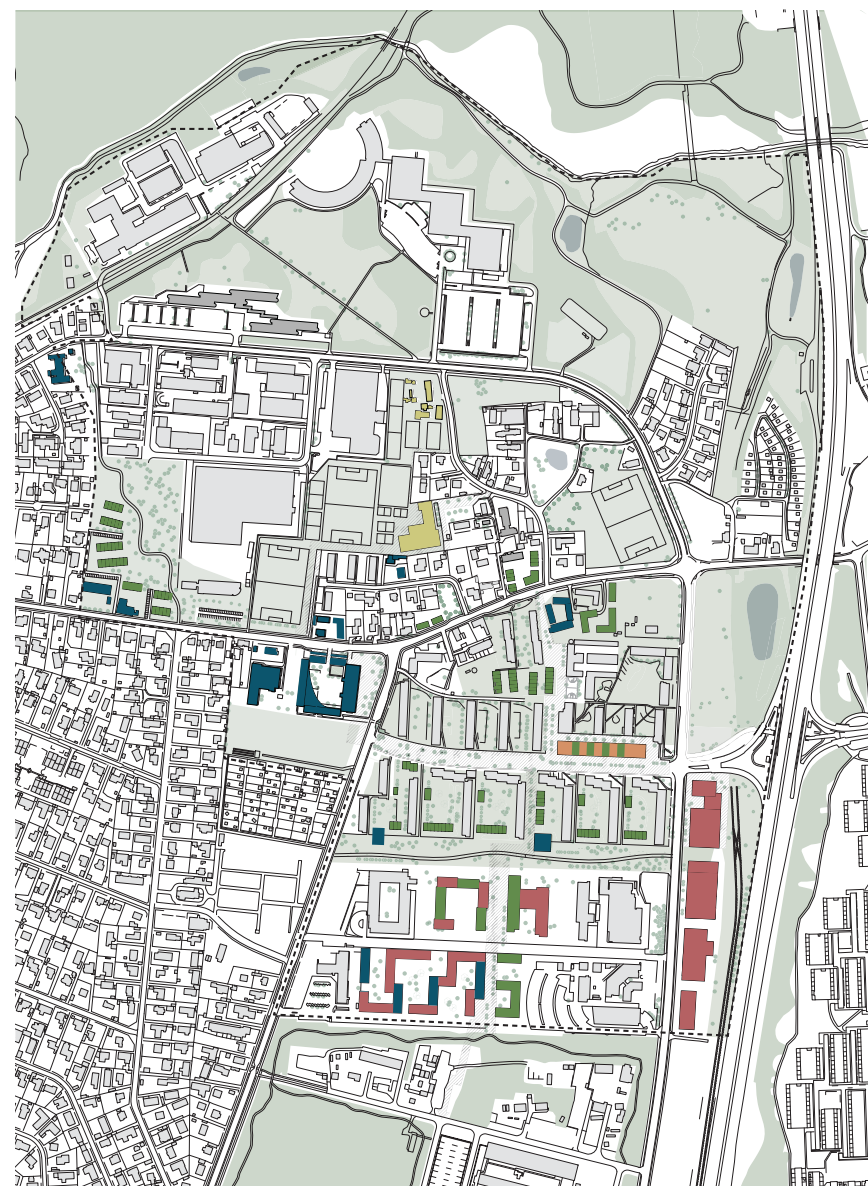
Boligfortætning i en større skala er primært muligt i og omkring Lundtofteparken, ved Nøjsomhedsvej som forlængelse af villakvarteret samt via omdannelse af bebyggelsen på Nymøllevej 59 og 85. Andre steder vil det være muligt at omdanne eksisterende bygninger til boliger, eller at etablere enkelte nye boligenheder. Etablering af nyt erhvervsbyggeri er primært muligt i tracéet syd for rampeanlægget til Helsingørsmotorvejen, på Atlas- og Hempelgrunden samt via udvikling og omdannelse af det eksisterende erhvervsområde ved Maglebjergvej.

Lundtofte er en sammensat bydel med mange forskellige funktioner og karakterer. Det sammensatte er en del af Lundtoftes identitet, og bydelen skal derfor stadig fremstå sådan. Men der er plads til, at Lundtofte kan vokse, både med nye boliger og mere erhverv. Nye boliger vil skabe mere byliv og udgøre et grundlag for bl.a. en 3-sporet skole i Skole- og Kulturcenteret. Udvikling af erhvervslivet vil understøtte Vidensby Strategien, og skabe flere arbejdspladser. Det vil skabe mere vækst og byliv.



- Sport og fritid
- Bolig
- Detail
- Erhverv
- Institution

Kortet viser en mulig anvendelsesform i 2030.



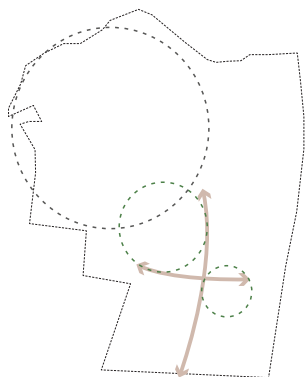
LUNDTOFTE SKAL FORBINDES

Der skal skabes attraktive stiforbindelser mellem delområderne og byfunktionerne for at skabe bedre sammenhæng i Lundtofte.

Hovedforbindelserne skal danne rammen om målrettede ture, hvor det gælder om hurtigst at komme fra A til B, mens de sekundære forbindelser i højere grad inkluderer oplevelser, rekreative udfoldelser og inviterer besøgende til at gøre ophold og tage pauser undervejs. Det er positivt, at kunne bevæge sig nemt og trygt fra A til B på kryds og tværs, og på den måde at kunne opleve Lundtoftes mange facetter.

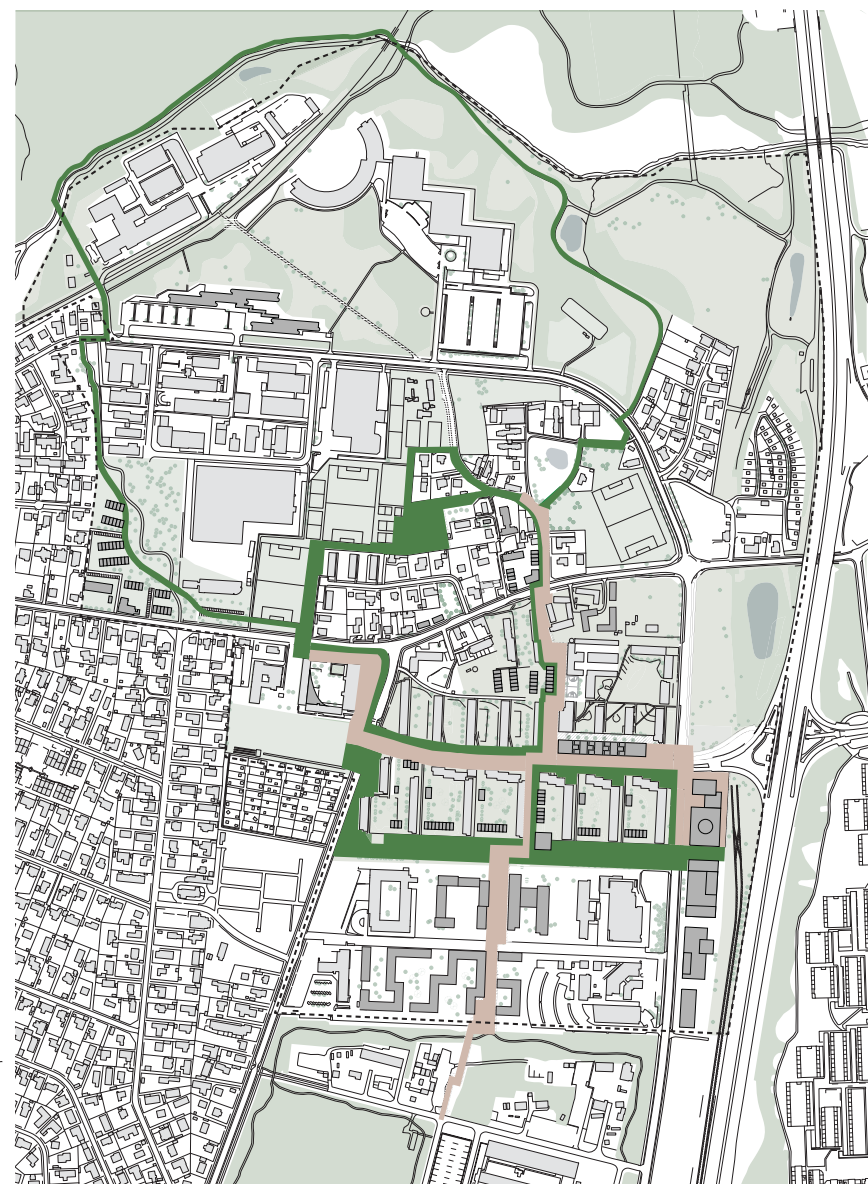
Fokus skal være på at skabe to hovedforbindelser og tre sekundære forbindelser, der kobler sig til hovedforbindelserne. Hovedforbindelsen nord-syd knytter landsbyen og DTU sammen. Hovedforbindelsen øst-vest knytter letbanestationen, Lundtofte Torv og Skole- og Kulturcenteret sammen. De tre sekundære forbindelser skal sikre mulighed for til fods og på cykel at bevæge sig rundt mellem byfunktioner, boliger, arbejdspladser og attraktioner i delområder, f.eks. mellem Skole- og Kulturcenteret og idrætsfaciliteterne, boligerne og naturen, og Atlasområdet og letbanestationen.

Der er potentiale for at skabe mere sammenhængskraft i Lundtofte ved at styrke stiforbindelserne for gående og cyklister mellem Lundtoftes mange forskellige områder, byfunktioner og de byrum, der knytter sig til byfunktionerne.



- Hovedforbindelsen
- Sekundære forbindelser

Kortet viser mulige hoved- og sekundære forbindelser.





HELHEDSPLANEN I LUNDTOFTE

Erfaringerne viser, at en plan med konkrete tiltag hurtigt bliver uaktuel, og med jævne mellemrum skal opdateres. Visionen for Lundtofte er derfor retningsgivende for udviklingen og er robuste overfor ændringer i rammebetingelserne. Planen muliggør et stort spillerum til realiseringen af visionen, og rummer samtidig forslag til forskellige konkrete projekter. Med dette udgangspunkt beskriver helhedsplanen nogle anbefalinger, der gør det muligt at føre visionen ud i livet.



Mulig plan over
Lundtofte i 2030

BYRUMMENE

Byrum er de offentligt tilgængelige arealer, som binder byen sammen og er en vigtig forudsætning for at skabe byliv og bykvalitet. Byrum består bl.a. af gader, pladser og grønne områder. I dag består Lundtoftes byrum primært af veje, parkeringspladser, grønne områder og idrætsanlæg. Mange af byrummene er i dag omkranset af beplantning, der gør arealerne mindre tilgængelige.

Helhedsplanen lægger op til, at de eksisterende byrum får et løft, og derved en større kvalitet, og at nye byrum skal etableres med henblik på at skabe større bykvalitet og understøtte forbindelserne. Det gælder bl.a. Lundtofte Skole, der bliver til Skole- og Kulturcenter, gadekæret, friarealerne og fornyelsen af detailhandelsområdet med Lundtofte Torv. Af nye byrum foreslås bl.a. et rekreativt grønt område ved Nøjsomhedsvej, samt området omkring letbanestationen. Det er væsentligt, at nye byrum placeres og udformes med omtanke, så de bidrager til merværdi og synergi i området og understøtter forbindelserne. For gode byrum skaber byliv og fremmer mødet mellem mennesker.

Særligt tre typer af byrum er vigtige i udviklingen af helhedsplanen:

- Forbindelserne
- De bolignære byrum
- De større grønne områder



Princip for forbindelserne



Princip for bolignære byrum



Princip for grønne områder

FORBINDELSERNE

Der skal skabes bedre stiforbindelser i Lundtofte imellem delområderne og byfunktionerne for at skabe bedre sammenhængskraft i området.

Ved udviklingen af forbindelserne er der fokus på henholdsvis en nord-syd- og en øst-vestgående hovedforbindelse samt tre sekundære forbindelser. De sekundære forbindelser kobler sig til hovedforbindelserne, og giver mulighed for rundture i Lundtofte. Forbindelserne udvikles ved at forbedre og sammenføre eksisterende stier. Forbindelserne hæfter sig på eksisterende byfunktioner og understøttes af nye byfunktioner.

Den nord-syd gående hovedforbindelse skaber sammenhæng mellem landsbyen og DTU, mens den øst-vest gående hovedforbindelse forbinder letbanestationen med Lundtofte Torv og Skole- og Kulturcentret. Hovedforbindelserne skal sikre muligheden for nemt og hurtigt at bevæge sig mellem de primære byfunktioner og enkelte dele af Lundtofte, og de inviterer i højere grad til målrettede ture. Idag findes allerede en nord-syd gående hovedforbindelse gennem Lundtofteparken til landsbyen, men man skal kende den, og stierne er små og lokale. Derfor anbefales det, at der skabes en ny fysisk stiforbindelse fra DTU, gennem Atlas- og Hempelområdet og beplantningsbæltet syd for Lundtofteparken. Der skal udarbejdes konkrete løsningsforslag til, hvordan forbindelsen føres gennem Lundtofteparken, samt til hvordan den krydser Lundtoftevej og den interne vej i Atlas- og Hempelområdet.

Den øst-vest gående forbindelse forbinder letbanestationen med Lundtofte Torv og det nye Skole- og Kulturcenter. Man kan i dag bevæge sig langs forbindelsen, der hovedsageligt udgøres af Lundtofteparkens fortove, men den opfattes ikke som en hovedforbindelse. Krydsningen af Lundtoftegårdsvej ved rampeanlægget til Helsingørsmotorvejen bliver meget afgørende for tilgængeligheden til og fra letbanestationen. Krydset udgør i sig selv en trafiksikkerhedsmæssig udfordring, og bør derfor ombygges. Lundtofte Torv kan forskønnes og ombygges, så forbindelsen bliver tydelig i gadebilledet. Stiens forløb forbi Lundtofte Skole (Skole- og Kulturcenteret) skal afklares i forbindelse med den langsigtede udviklingsplan for Skole- og Kulturcenteret. Når forbindelsen er afklaret, kan den kobles til den nye boligbebyggelse

nord for Nøjsomhedsvej. For at skabe de sekundære forbindelser kan eksisterende stier forbedres og nye stier etableres. De sekundære forbindelser kobler sig til hovedforbindelsen, og gør det lettere at bevæge sig rundt mellem byfunktioner, boliger, arbejdspladser og rekreative områder. En sekundær forbindelse, knyttet til hverdagens funktioner, foreslås etableret mellem Lundtofte Torv, området syd for Lundtofteparken og letbanestationen. Forbindelsen vil blive brugt af gående til og fra letbanestationen, eller på vej mellem arbejdspladsen og andre ærinder. En anden sekundær forbindelse knyttet til idræt og læring foreslås etableret fra Lundtofteparkens sydlige del til landsbyen via Skole- og Kulturcenteret og Lundtoftehallen. Det er her man færdes på vej til fodbold eller på vej hjem fra skole. Den sidste sekundære forbindelse knytter sig til det rekreative og kulturelle i området, og foreslås etableret fra Skole- og Kulturcenteret gennem det nye boligområde ved Nøjsomhedsvej til Mølleådalene og tilbage til landsbyen. Disse tre forbindelser kræver ikke nødvendigvis de store anlæg.



Principsnit for sekundær forbindelse nær bebyggelse. F.eks. i det sydlige Lundtofteparken hvor forbindelsen bl.a. skal give mulighed for at stoppe op og opleve de nære grønne rum.



Principsnit for sekundær forbindelse nær bolignære områder. F.eks. gennem den foreslåede bebyggelse ved Maglebjergvej som bl.a. skal danne rammen om hverdagens fritidsliv med aktiviteter og opholdsmuligheder.



Principsnit for sekundær forbindelse ved grønne områder. F.eks. stien vest for Prebens Vænge som bl.a. skal give nye muligheder for at komme ned til Mølleåden og brug af områderne omkring stien.

DE GRØNNE OMRÅDER

Den grønne struktur udgør i dag en stor del af Lundtoftes identitet og er et vigtigt karaktertræk for området. Beplantningen er dog nogle steder med tiden blevet så omfattende, at områdernes anvendelse er blevet begrænset. Derfor fungerer beplantningen nogle steder som en barriere og ikke en kvalitet.

Der er flere beplantninger omkring Lundtofteparken og de store erhvervsbyggerier, der har en selvgroet karakter. Det gælder beplantningsbæltet syd for Lundtofteparken, flere steder i tracéet, samt langs Lundtoftevej og Nøjsomhedsvej, og enkelte steder nord for Nymøllevej.

Boldbanerne i Lundtofte lægger beslag på store dele af de bolignære grønne områder. Boldbanerne er typisk opstribede på store sammenhængende græsarealer, og disse græsarealer er indhegnet langs skel mod veje og naboer. Denne udformning hindrer, at områderne bruges til andet end boldspil.



Foto af en utilgængelig forbindelse i Lundtofte. Flere af stierne i Lundtofte fremstår lukkede og utilgængelige, selvom antal af forbindelser er stort.



Grøn struktur der kan få en øget kvalitet

Kortet viser mulige steder i Lundtofte, hvor den grønne struktur kan bearbejdes og få en større kvalitet.

UDVIKLING AF DE BOLIGNÆRE BYRUM

I de dele af Lundtofte, hvor der er boliger, er der mange grønne fællesområder. I Lundtofteparken udgøres de af boligselskabets udearealer, mens det i f.eks. landsbyen er boldbanerne, gadekæret og parkeringspladserne. Disse områder har på hver deres måde en begrænset anvendelse og rummer et potentiale for nye anvendelsesmuligheder. Nogle områder kan forskønnes og få flere anvendelser, eller fungere som grønne lommer med forskellige afgrænsninger af offentligt, semi-offentligt og privat rum. Andre områder kan gøres mere oplevelsesrige og få en større rekreativ anvendelse, og dermed skabe merværdi til området. Ny bebyggelse kan andre steder være med til at styrke de grønne fællesrum og stræder.

UDVIKLING AF DE STØRRE GRØNNE OMRÅDER

De større grønne områder udgøres af boldbanerne og friarealer omkring landsbyen, og det nye grønne område mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej.

Hegnet omkring boldbanerne kan flyttes tættere på banerne, og give mulighed for bearbejdning af kanten og en bedre overgang til vejen. Kanten kan udvikles til grønne områder med forskellige former for idrætsfaciliteter, såsom ride- og løbestier, træningspavilloner, eller til andre former for rekreativ anvendelse. Bearbejdning af kanten vil også give mulighed for bearbejdning af beplantningen langs vejen.



Referencefoto af stuelejligheder med tilhørende have. Ved at tilføje have til stuelejligheder fås et grønt privat rum. Det er en kæmpe kvalitet og tilføjer merværdi til lejlighederne.



Referencefoto af Lersø Park Allé i Københavns Kommune. Her er boldbanerne indhegnet langs kanten, så det omkringliggende areal kan anvendes rekreativt.

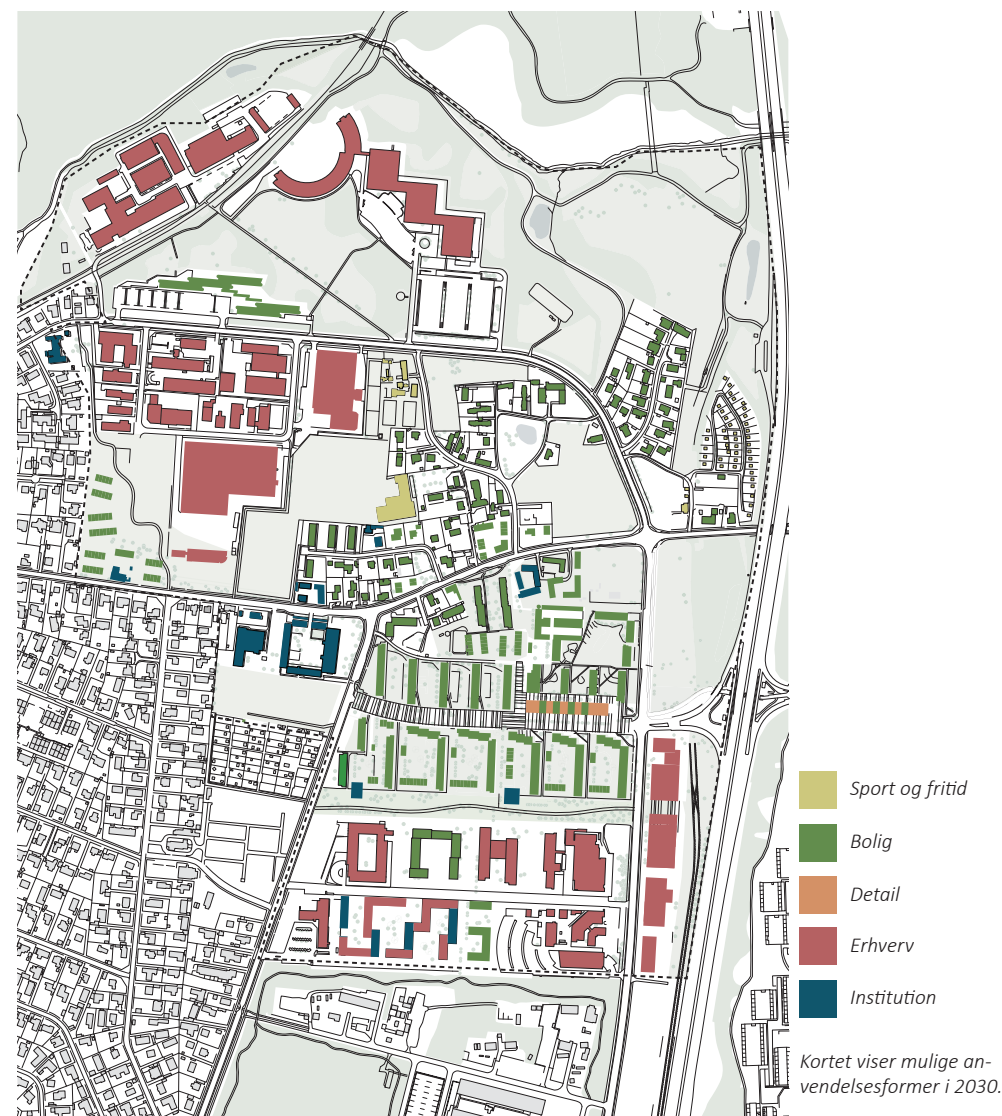
ANVENDELSE

Med afsæt i at Lundtofte vil få flere boliger og mere erhverv, samt at Lundtofte er og stadig skal være en sammensat bydel, er det nødvendigt at kigge på delområdernes individuelle potentialer i forhold til hele projektområdets identitet og udviklingsmuligheder.

Mellem Maglebjergvej og Nøjsomhedsvej, ved Nymøllevej, i Atlasområdet og i Hempelområdet er der mulighed for, at tidligere erhvervsområder omdannes til nye boligområder. I disse områder er det afgørende at fokusere på de miljøkonflikter, som kan blive en konsekvens af at opføre boliger i erhvervsområder.

Et særligt område i Lundtofte er landsbyen, som i dag indeholder både boliger og institutioner. Det skal den blive ved med. Omkring den gamle skole kan arealerne og nogle af bygningerne omdannes til boliger. Samlingen af kulturaktiviteter på Skole- og Kulturcenteret betyder, at der frigives enkelte bygninger i landsbyen. Disse bygninger kan omdannes til boliger eller evt. nye daginstitutioner.

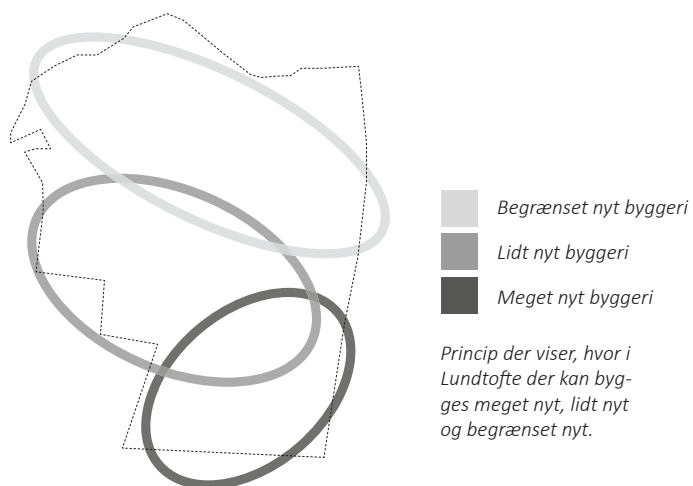
Detailhandlen i Lundtofte skal have nye muligheder. De nye muligheder skal sikre, at der også i fremtiden er et ordenligt dagligvareudbud. Der er grund til at forvente, at der er investorer, som er interesserede i at finansiere en omdannelse. Det skyldes, at Lundtofte Torvs placering, ud til Lundtoftegårdsvej og tilkørselsanlægget til Helsingørsmotorvejen, er attraktivt for dagligvarebutikker på grund af synlighed og god tilgængelighed. Ved opførelse af nyt byggeri til detailhandel på Lundtofte Torv, som erstatning for det nuværende butikstov, er der mulighed for at etablere to dagligvarebutikker. Kommuneplanen fastsætter en samlet ramme for detailhandelen på 2.000 m², hvilket giver mulighed for to dagligvarebutikker.



BEBYGGELSEN

Bebyggelsen i Lundtofte er allerede i dag varieret i højde og tæthed. Når Lundtofte vokser, bliver bydelen tættere. Lundtofte forventes at vokse mest i den sydlige og østlige del, dvs. omkring den planlagte letbane i Tracet ved Helsingørmotorvejen, og nord for DTU. I området omkring letbanen er der i dag kommuneplanrammer som muliggør bebyggelse i op til 28 meters højde.

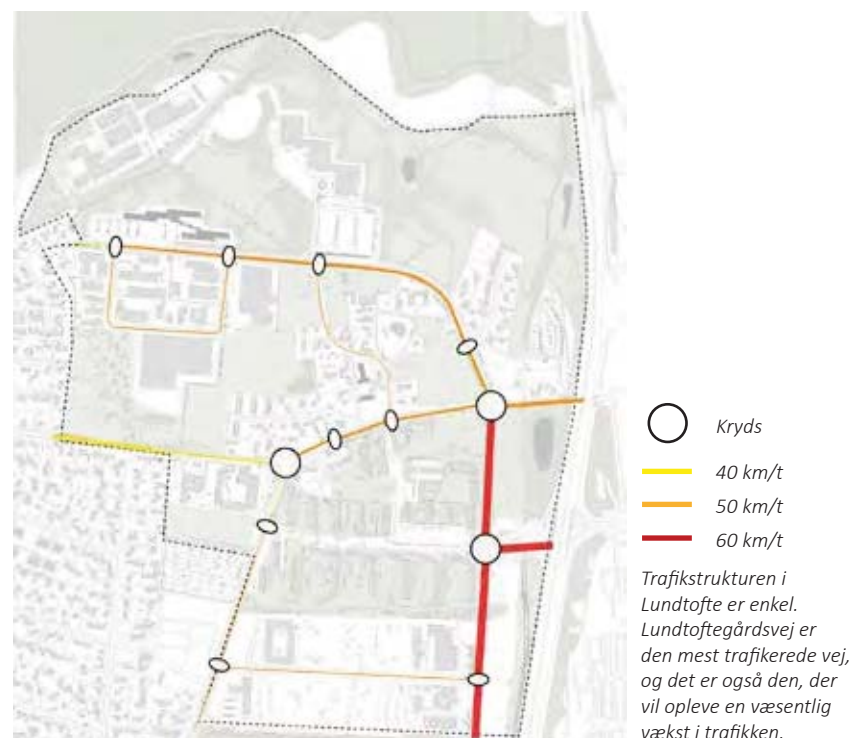
Nord for DTU, ved Atlas grunden og Hempelområdet blev der i 2016 gennemført en forhøring (forud for kommuneplantillæg) angående øget tæthed og højde for bebyggelse i dette område. Denne proces er fortsat i gang og forventes blive videreført i et selvstændigt forslag til kommuneplantillæg og høring senere i 2017.



INFRASTRUKTUR

Infrastrukturen i Lundtofte skal løbende udvikles. Letbanens forventede åbning i 2024 vil få positiv indflydelse på tilgængeligheden af kollektiv trafik til og fra Lundtofte. Opførelse af mere byggeri i Lundtofte vil også få betydning for mængden af biltrafik og behovet for parkeringspladser.

Infrastruktur omfatter veje og baner under ét. Udtrykket anvendes også om teknisk infrastruktur såsom it-forbindelser, vandforsyning, elforsyning osv. Teknisk infrastruktur er typisk uden for kommunal virksomhed og indflydelse, og er derfor ikke beskrevet i denne helhedsplan. Infrastruktur til afledning af regnvand kan være en del af den kommunale planlægning, men bliver ikke behandlet i dette afsnit.



BILTRAFIK

Lundtofte oplever i dag ikke problemer med kødannelser, og det er relativt nemt at finde rundt i bil. Med en stor udbygning af tracéet og en del nye boliger i Lundtofte, vil det blive nødvendigt at etablere regulering af trafikken for at sikre en fornuftigt afvikling. Det er helt overvejende Lundtoftegårdsvej, der bliver påvirket, og der er planlagt flere nye lysreguleringer på Lundtoftegårdsvej. Der er en udfordring i forbindelse med trafikafviklingen, i krydset mellem Lundtoftegårdsvej og rampeanlægget til Helsingørmotorvejen, som vil kræve en særlig trafikal løsning for både at sikre den nødvendige trafikafvikling og adgangen til letbanestationen. Denne problemstilling skal håndteres og viderebearbejdes. Generelt forventes det, at trafikken i området kan afvikles, hvis disse kryds etableres hensigtsmæssigt.



Trafiksikkerheden i Lundtofte kan altid forbedres, særligt i området omkring Lundtofte Skole, bl.a. fordi trafikanterne her er særligt sårbare og usikre. Tiltag her vil være fokuseret omkring tryghedsfremmende elementer, såsom hastighedsnedsættelser via chikaner som vejbumper og vejindsnævringer, der gravist vil skabe en fysisk forstyrrelse i vejforløbet. Der er på nuværende tidsplan (marts 2017) en skolevejsanalyse i gang i forbindelse med Lundtofte Skole. Den kan komme med anbefalinger om hovedforbindelsen og de sekundære forbindelser omkring Skole- og Kulturcenteret.

Et andet forhold, der i dag opleves som en udfordring, er parkering. Særligt parkeringen i og omkring Lundtofteparken opleves som en udfordring. Området er planlagt med en forventning om langt færre biler, end hvad der er tilfældet. Det nuværende parkeringsbehov i Lundtofteparken er vurderet til omkring 250 pladser. Nybyggeri i Lundtofte omkring tracéet vil betyde, at der bliver behov for op i mod 1.000 nye p-pladser. Dertil kommer, at noget af den nye bebyggelse er placeret på nuværende p-pladser.

Parkeringen i og omkring Lundtofte Skole opleves også som en udfordring, og parkeringsbehovet kan med etableringen af Skole- og Kulturcenteret forventes at stige. En mulig løsning på problemet kan være at etablere p-pladser på en del af det grønne areal syd for skolen. Ved at forbedre trafiksikkerheden på Nøjsomhedsvej, samt med fokus på stiforbindelsen fra skolen til Lundtofte Hallen, vil det blive lettere for eleverne at benytte de grønne arealer nord for skolen i skoletiden. Finansieringen af p-pladser på det grønne areal syd for skolen kan ske ved at sælge p-pladsen ved S. Willumsens Vej til boliger.

LETBANE OG BUSSE

Den kollektive transport i Lundtofte udgøres i dag af Nærumbanens skinnebusser og af buslinjerne 150S og 300S, der skaber gode forbindelser. Dertil kommer enkelte lokale buslinjer. Den kommende letbanestation bliver udgangspunkt for letbanen, og vil få betydning for busdriften. Linje 300S må forventes at blive erstattet af letbanen, og det vil betyde, at 150S bliver den eneste bus mod Nærum. Det er vigtigt, at man arbejder med at skabe en god forbindelse mellem Hjortekær, Eremitageparken og den kommende letbanestation. Også dette er en afgørende problemstilling, som skal håndteres og viderebearbejdes.



Mulig tiltag til forbedring af trygheden omkring Lundtofte Skole.

CYKLISTER OG GÅENDE

Cyklister og gående har særlig opmærksomhed i denne helhedsplan. Det skyldes bl.a., at der i dag er en lang række små stiforbindelser i området, som er vanskelige at finde og finde rundt i. Visionen er derfor at skabe stiforbindelser på tværs af Lundtoftes funktioner. Helhedsplanen har udpeget hvilke stier og veje, som tilsammen danner et stisystem, som sikrer sammenhæng i Lundtofte. Helhedsplanen giver anbefalinger til udformningen af forbindelserne, men lægger op til, at udformningen af forbindelserne kan variere i forhold til forbindelsernes betydning og rolle. Over tid giver helhedsplanen også mulighed for at gennemføre nyetablering og forbedringer af forbindelserne.

Første prioritet for forbindelserne er de to hovedforbindelser fra DTU til landsbyen og fra letbanestationen til Skole- og Kulturcenteret. Disse to forbindelser sikrer en nem adgang rundt i de områder af Lundtofte med flest boliger og arbejdspladser. På hovedforbindelsen hæfter sig sekundære forbindelser, der fungerer som rundture og forbinder Lundtoftes andre byfunktioner.

DETALJERING AF HELHEDSPLANEN

Ved detaljeringen af Helhedsplanen fokuseres der enkeltvis på de områder, der rummer mulighed for byudvikling. Udviklingen af områderne understøtter hver især visionen for Lundtofte og bidrager derved til sikring af bykvaliteten. Områderne er herved også med til at binde Lundtofte sammen på tværs, samtidig med at Lundtofte fortsat skal indeholde mange forskellige funktioner.

Områder med mulighed for udvikling er følgende:

BOLIGOMRÅDER:

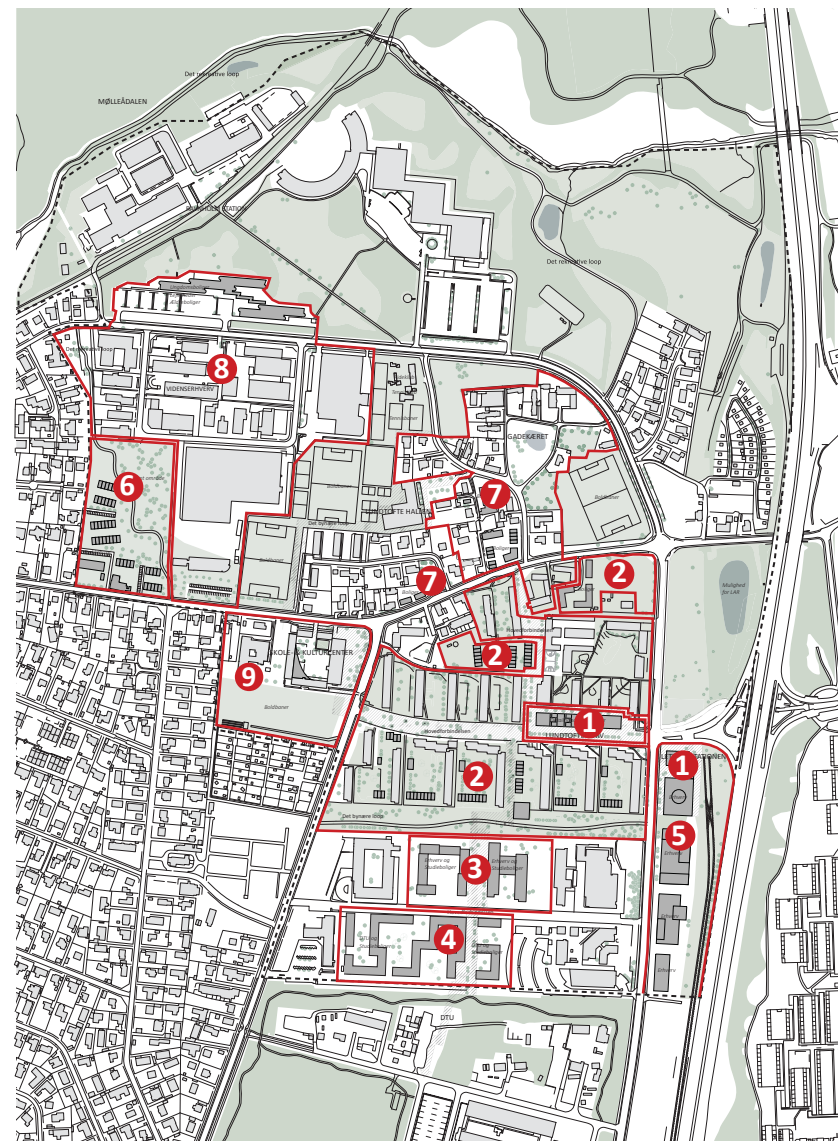
- 2** Boliger i og omkring Lundtofteparken
- 6** Boliger mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej
- 7** Landsbyen
- 8** Ravnholm, Maglebjergvej og Nymøllevej

DETAIL- OG ERHVERVSOMRÅDER:

- 1** Lundtofte Torv og letbanestationen
- 5** Tracéet syd for rampeanlægget
- 8** Ravnholm, Maglebjergvej og Nymøllevej
- 3** Atlasområdet
- 4** Hempelområdet
- 6** Erhverv eller boliger mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej

SKOLEN OG KULTURCENTER

- 9** Lundtofte Skole



Mulig plan over Lundtofte i 2030.

1

LUNDTOFTE TORV OG LETBANESTATIONEN

Lundtofte Torv og letbanestationen skal danne rammerne for Lundtoftes bymidte. Det er her, man ankommer til Lundtofte, og det er her, der er et levende byliv.

Torvet i Lundtofteparken fremstår i dag ikke tidssvarende. Helhedsplanen skaber mulighed for Lundtofte Torv.

Lundtofte Torv og letbanestationen skal tænkes sammen og danne rammerne for Lundtoftes bymidte. Lundtofte Torv skal være omdrejningspunkt for detailhandel og byliv. Letbanestationen har primært som funktion at håndtere menneskemængden fra letbanestationen og erhvervsområdet i tracéet.

Omfang

Antal boliger: ca. 85

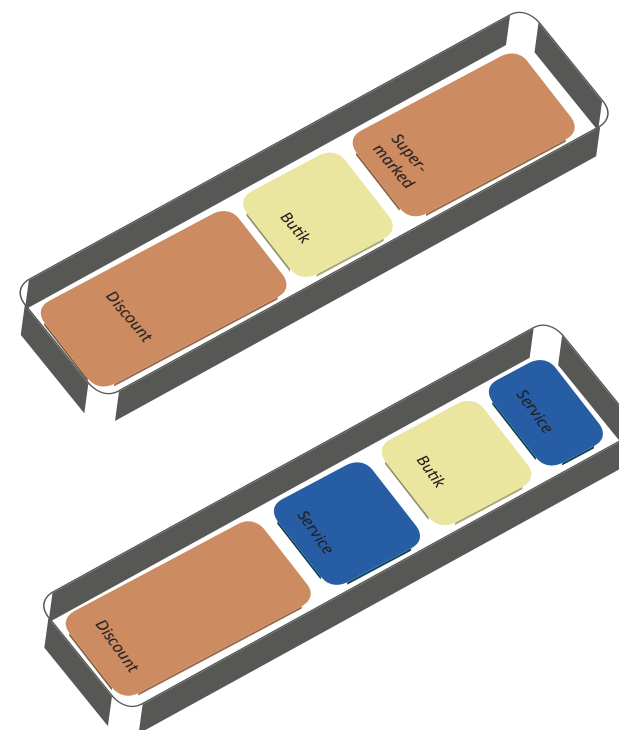
Areal: 8000 m²

Etager: 4

Plannr.: 5.1.01

LUNDTOFTE TORV

Detailhandelen i Lundtofteparken er i dag trængt og lokalerne er utidssvarende. Derfor skal der skabes mulighed for, at detailhandelsområdet i Lundtofteparken kan fornyes. Helhedsplanen danner rammerne for etableringen af Lundtofte Torv. Lundtofte Torv skaber rammerne for en plads i Lundtofte, med opførelse af en bebyggelse i 4 etager. Der vil være med detailhandel og erhverv i stueetagen på omkring 2.000 m², og mulighed for at opføre boliger i de resterende etager. Ved at fjerne de nuværende butikslokaler og erstatte dem med nye, skabes der mulighed for at etablere et større og mere attraktivt gårdrum imellem boligblokkene. Lundtofte Torv fungerer som en offentlig plads med forskellige former for opholdsmuligheder, og som et samlingssted for Lundtoftes beboere.



Principper for anvendelsesmuligheder i stueplan i den nye bebyggelse på Lundtofte Torv.

OMRÅDET VED LETBANESTATIONEN

I området omkring letbanestationen er der mulighed for at skabe et tæt bymiljø. Det er her, man ankommer til Lundtofte og bevæger sig ud til områdets resterende funktioner. Bylivet ved stationen skal ikke ske på bekostning af bylivet på Lundtofte Torv, men det er vigtigt at de to områder supplerer hinanden.

FORBINDELSERNE

Lundtofte Torv og letbanestationen knytter sig begge til hovedforbindelsen (se s. 23), der forbinder Lundtoftes større byfunktioner, og er derved let tilgængelige i det daglige. En øst-vest gående forbindelse fra letbanestationen gennem Lundtofte Torv til Skole- og Kulturcenteret og en syd-nord gående forbindelse fra DTU til Lundtofte Torv til gadekæret i landsbyen.

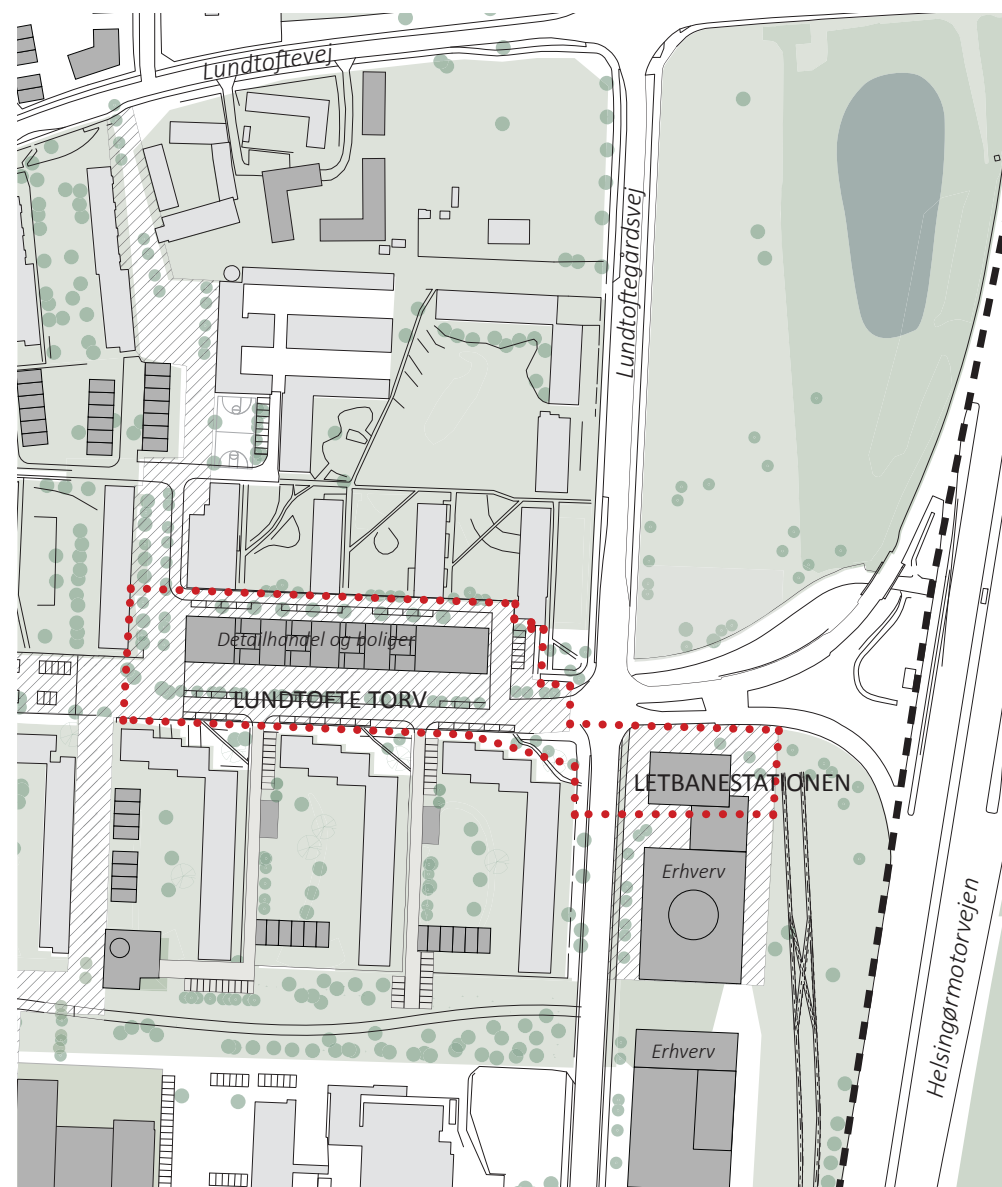
TRAFIK

I krydset mellem Lundtoftegårdsvej og ramperne til Helsingørmotorvejen skal der udarbejdes en særlig løsning. Krydset skal både betjene gående til og fra letbanestationen, cyklister på supercykelstien langs Lundtoftegårdsvej og billister fra Helsingørmotorvejen. Der er således en blanding af alle trafikanter og forskellig trafikbelastning på stedet. Derfor bliver både trafiksikkerhed og fremkommelighed vigtige spørgsmål, som skal behandles i en detailplanløsning.

Selv om trafikmængden bliver større end i dag, er der ingen tvivl om at der kan laves en god trafikløsning. Krydset er yderligere beskrevet i afsnittet om konkrete initiativer.

PARKERING

Noget af den parkering, der i dag bliver håndteret på Lundtofte Torv, har mulighed for, med opførelsen af nyt byggeri på torvet, at blive flyttet til en 1-2 etagers parkeringskælder under konstruktionen.



1:3000



Visualisering af mulig udformning af Lundtofte Torv. Torvet er blevet et sted i byen, hvor man opholder sig og mødes.

2

BOLIGER I OG OMKRING LUNDTOFTEPARKEN

Lundtofteparken rummer mange gode muligheder for boligfortætning. Helhedsplanen for Lundtofte åbner muligheden for boligfortætning, i og omkring Lundtofteparken, og danner grundlag for dialog og drømme.

Lundtofteparken rummer mange forskellige muligheder for boligfortætning, som skal undersøges nærmere. Der kan f.eks. overvejes ny bebyggelse i Lundtofteparken, i det nuværende beplantningsbælte syd for Lundtofteparken, hvor Børnehuset Vandpytten ligger i dag og i kanten af det åbne område mellem Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej. Det er dog afgørende at grundejerne, og dermed beboerne i området, er enige i, hvordan og hvor udvidelsen af boliger skal gennemføres.

Helhedsplanen for Lundtofte åbner muligheden for at boligfortætte i og omkring Lundtofteparken. Udviklingen af Lundtofteparken vil ske via en selvstændig helhedsplan som DAB tilvejebringer. Løsningerne der er udfoldet i denne helhedsplan, skal ses som et mulighedskatalog, der danner grundlag for dialog og drømme.

FORBINDELSERNE

Boligerne i og omkring Lundtofteparken betjenes af hovedforbindelserne, der bl.a. forbinder letbanestationen og Lundtofte Torv samt Skole- og Kulturcenteret, men i høj grad også de sekundære forbindelser, der betjener institutionerne, fritids- og idrætsfaciliteterne og adgangen til naturen.

BOLIGER I LUNDTOFTEPARKEN

Helhedsplanen peger på muligheder for at opføre nye bygninger på 4 etager. Herudover vil der være mulighed for at tilføje en etage på de bebyggelser, hvor der ikke er 3 etage i dag. De grønne haverum, imellem de enkelte boligblokke, fremstår i dag som store og åbne, og der er en forholdsvis lav bebyggelsesprocent. Ved at tilføje ny bebyggelse mellem Lundtofteparkens bebyggelse og langs det grønne forløb afsluttes gårdrummene, hvorved der skabes en karréliggende struktur. Den nye karréstruktur kan skabe et mere intimt gårdrum mellem bygningerne.

Udfordringen ved at udvikle dette område er at få vejbetjent bebyggelsen, og man skal være indstillet på at få en anden type uderum i bebyggelsen.

I forbindelse med Lundtofteparkens overgang til fjernvarme bliver store dele af den eksisterende varmecentral i den nordlige del af Lundtofteparken overflødiggjort. Det åbner mulighed for evt. at nytænke dette område sammen med det nærliggende garageanlæg (som evt. kan graves ned), og f.eks. udvikle området med boliger og fælleshus i området.

Omfang

Antal boliger: ca. 85

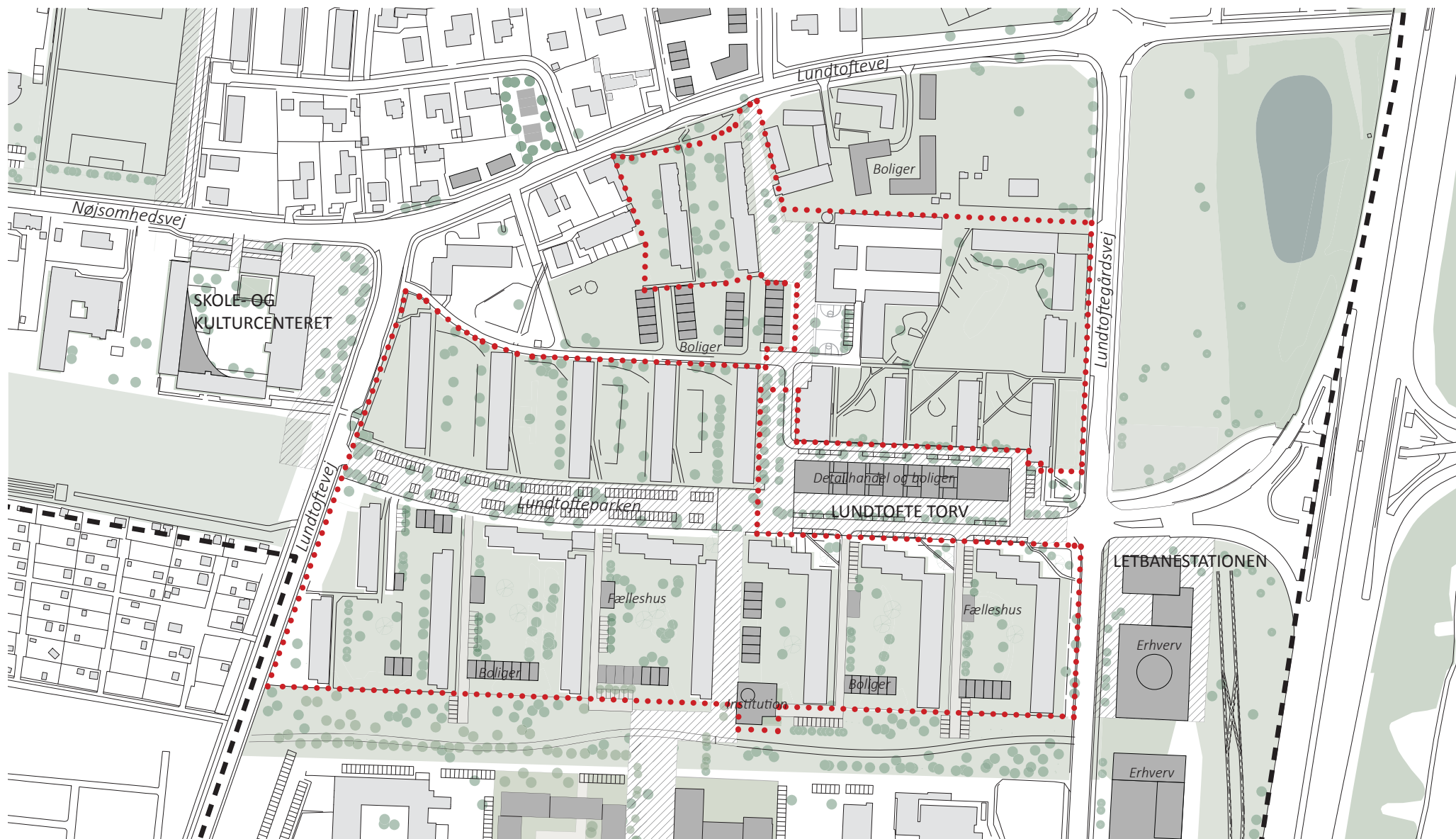
Areal: 8000 m²

Etager: 4

Plannr.: 5.1.62

*Foto viser hvor varmecentral (ved skorsten) og garageanlægget ligger.
Kilde: JWLuftfoto2016*





BOLIGER MELLEM LUNDTOFTEPARKEN OG ATLASOMRÅDET

I dag er Lundtofteparken adskilt fra Atlasområdet af et ca. 30 m bredt beplantningsbælte. Dette område er etableret for at skabe afstand mellem den tidligere produktionen på Atlasfabrikkerne. Der er ikke brug for den samme adskillelse mere, og man kan vælge at bygge boliger i dette område. Boligerne kan eksempelvis udformes og placeres så de kan skabe overgang fra Lundtofteparkens 3 etager til en højere bebyggelse i Atlasområdet og understøtte hovedforbindelsen mod DTU.

Omfang

Antal boliger: ca. 55

Areal: 7000 m²

Etager: 2-3

Plannr.: 5.1.62



Eksempel på boliger mellem Lundtofteparken og Atlasområdet.

1:3000

REKREATIVT GRØNT FORLØB

En anden udviklingsmulighed for beplantningsbæltet er, at skabe et rekreativt grønt forløb. Det grønne forløb skaber overgang mellem Lundtofteparken mod nord og det blandede bolig- og erhvervsområde mod syd.

Det grønne beplantningsbælte kan udvikles så det kan skabe plads til rekreativ udfoldelse og fungere som et åndehul for de beboere. Der er mulighed for at placere en institution i området.

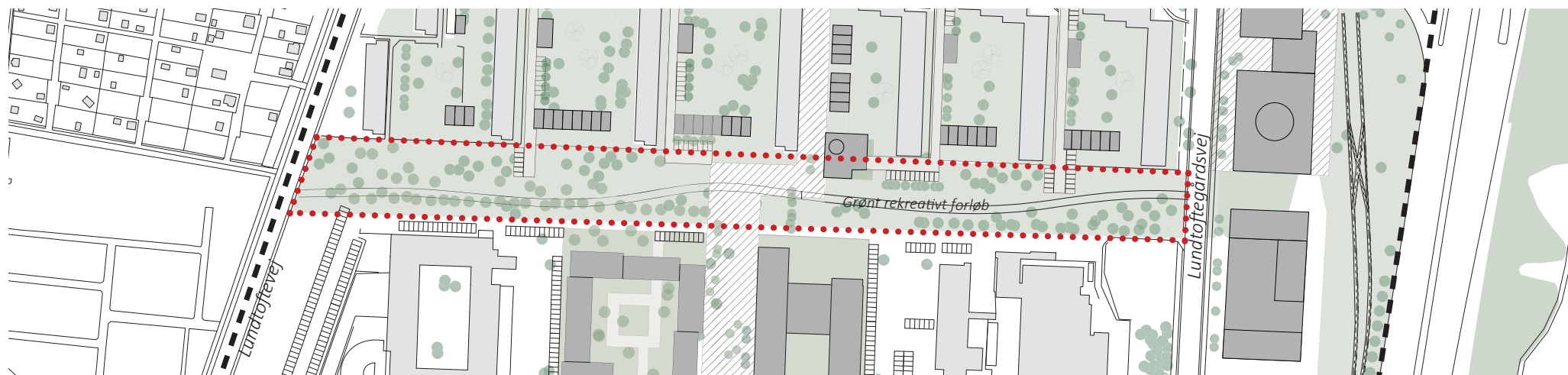
Det er vigtigt at indtænke den nord-syd gående hovedforbindelse, i udviklingen af det grønne forløb.

Omfang

Antal boliger: 0

Etager: 2-3

Plannr.: 5.1.62



Rekreativt grønt forløb
1:3000

BOLIGER I VANDPYTTEN

Hvor Børnehuset Vandpytten i dag ligger, er der mulighed for at etablere en mindre boligbebyggelse. Boligbebyggelsen vil kunne opføres enten som rækkehuse eller etageboliger i 2-3 etager.

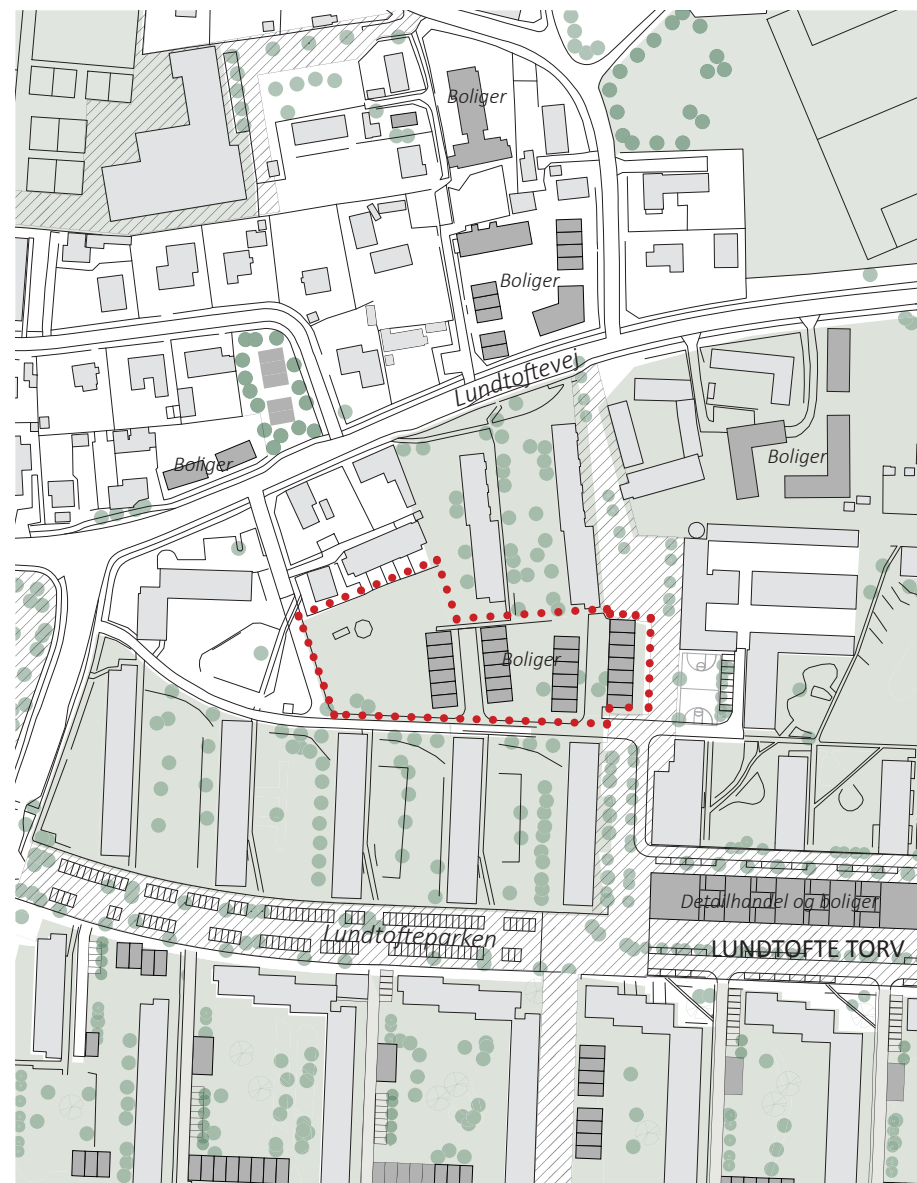
Omfang

Antal boliger: ca. 30

Areal: 3000 m²

Etager: 2-4

Plannr.: 5.1.62



Eksempel på boliger i Vandpytten
1:3000

BOLIGER I OMRÅDET NORD FOR LUNDTOFTEPARKEN

Hjørnet af Lundtoftevej og Lundtoftegårdvej (se s. 21) fremstår i dag som et åbent grønt rum, der både kobler sig på Lundtofteparken og landsbyen. Områdets grønne karakter muliggør indsyn til landsbyen fra Lundtoftegårdsvej. Indblikket er en kvalitet og et særligt karaktertræk, der skal bevares.

En ny boligbebyggelse i området skal således tilpasses landsbyens skala. Den bør ikke blive højere end 2 etager. En ny bebyggelse kan være med til at skabe en overgang mellem Lundtofteparken og landsbyen.

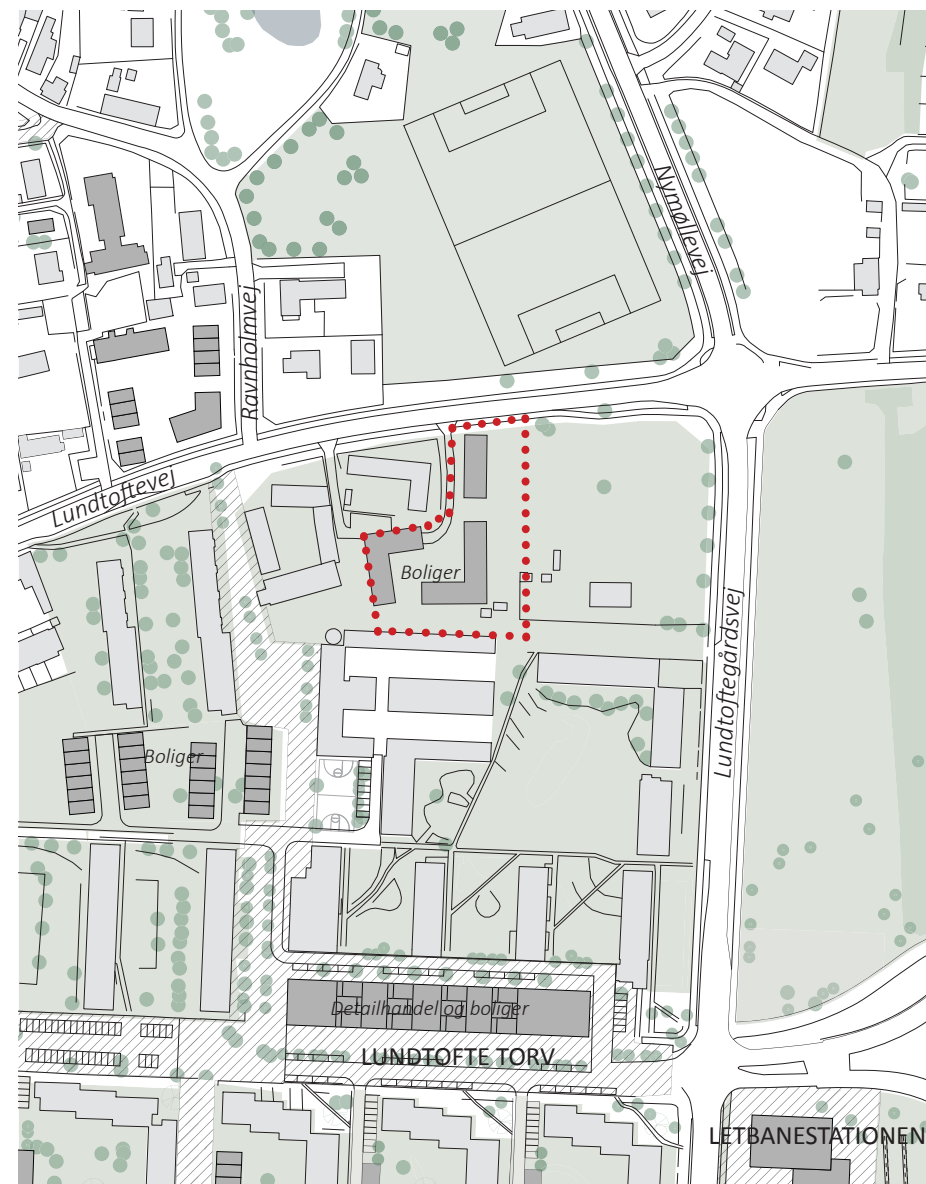
Omfang

Antal boliger: ca. 20

Areal: 2000 m²

Etager: 1½-2

Plannr.: 5.1.43



Eksempel på boliger i området nord for Lundtofteparken- 1:3000

3

ATLASOMRÅDET

I Atlasområdet er der mulighed for at skabe tæt-høj blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Atlasområdet fremstår i dag med en åben karakter, efter tidligere erhvervsbebyggelse i området er revet ned. Atlasområdet er i dag i en igangværende planproces, der giver mulighed for at opføre bolig- og erhvervsbebyggelse på op til 35.000 etagemeter. Det blandede bolig- og erhvervsområde vil være rettet mod ungdomsboliger og videns erhverv, herunder kontorerhverv, forskning og udvikling, som vil understøtte Vidensby Strategien. Der planlægges grønne lommer imellem bygningerne, i form af attraktive grønne opholdsarealer, gårdhaver og tagterrasser, der inviterer til ophold og rekreativ udfoldelse.

Omfang

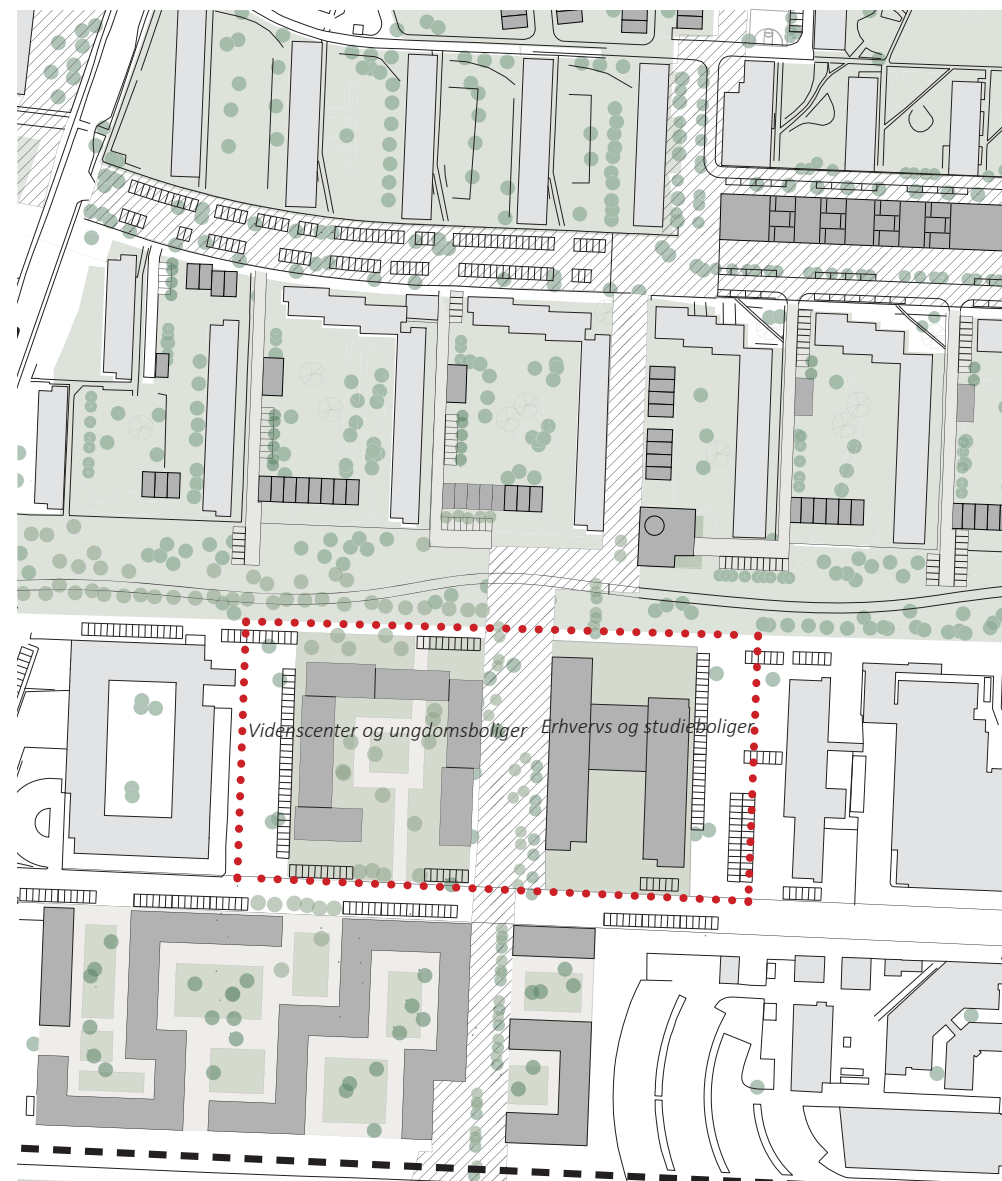
Antal boliger: ca. 600 ungdomsboliger

Areal: 35.000 m²

Heraf erhverv: ca. 9000 m²

FORBINDELSERNE

Den nord-syd gående hovedforbindelse løber gennem Atlas- og Hempelområdet, og forbinder DTU med Lundtofte Torv (se s. 23). Det er vigtigt, at hovedforbindelsen understøtter Lundtoftes grønne struktur og skaber større herlighedsværdi.



Eksempel på blandet bolig- og erhvervsbyggeri på Atlasgrunden
1:3000

4

HEMPELOMRÅDET

I Hempelområdet er der mulighed for at skabe tæt-høj blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Hempelområdet rummede tidligere Hempelfabrikkerne, men tilhører i dag DTU. I området er der fremadrettet mulighed for at opføre tæt-høj bebyggelse, som kan understøtte DTU's aktiviteter og Vidensby Strategien, såsom undervisning, forskning, innovation, kollegier og en konferencevirksomhed med tilknytning til DTU's aktiviteter. Området kan understøtte Lundtofte og DTU's grønne træk, som også understøttes af den nord-syd gående hovedforbindelse. Der er ikke igangsat planlægning for området.

FORBINDELSERNE

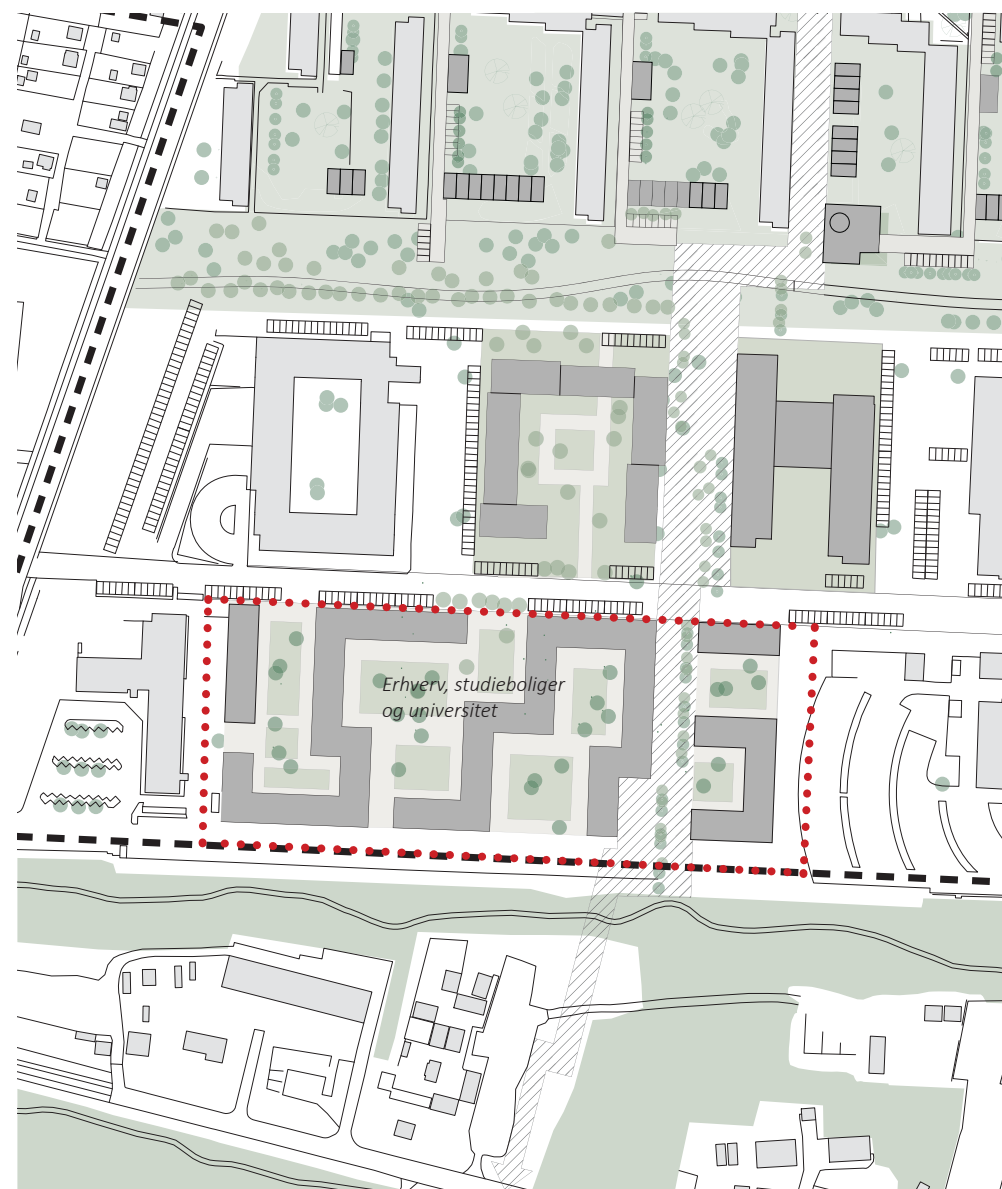
Den nord-syd gående hovedforbindelse løber gennem Hempel- og Atlasområdet og forbinder DTU med Lundtofte Torv. Det er vigtigt, at hovedforbindelsen understøtter Lundtoftes grønne struktur og skaber større herlighedsværdi. Hovedforbindelsens opkobling på DTU skal smelte sammen med DTU's grønne træk.

Omfang

Boliger: ca. 100 ungdomsboliger

Areal: 46.000 m²

Her af erhverv/ DTU: 42.000 m²



Eksempel på blandet bolig-, erhvervs- og universitetsbyggeri på Atlasgrunden - 1:3000

5

TRACÉET SYD FOR RAMPEANLÆGGET

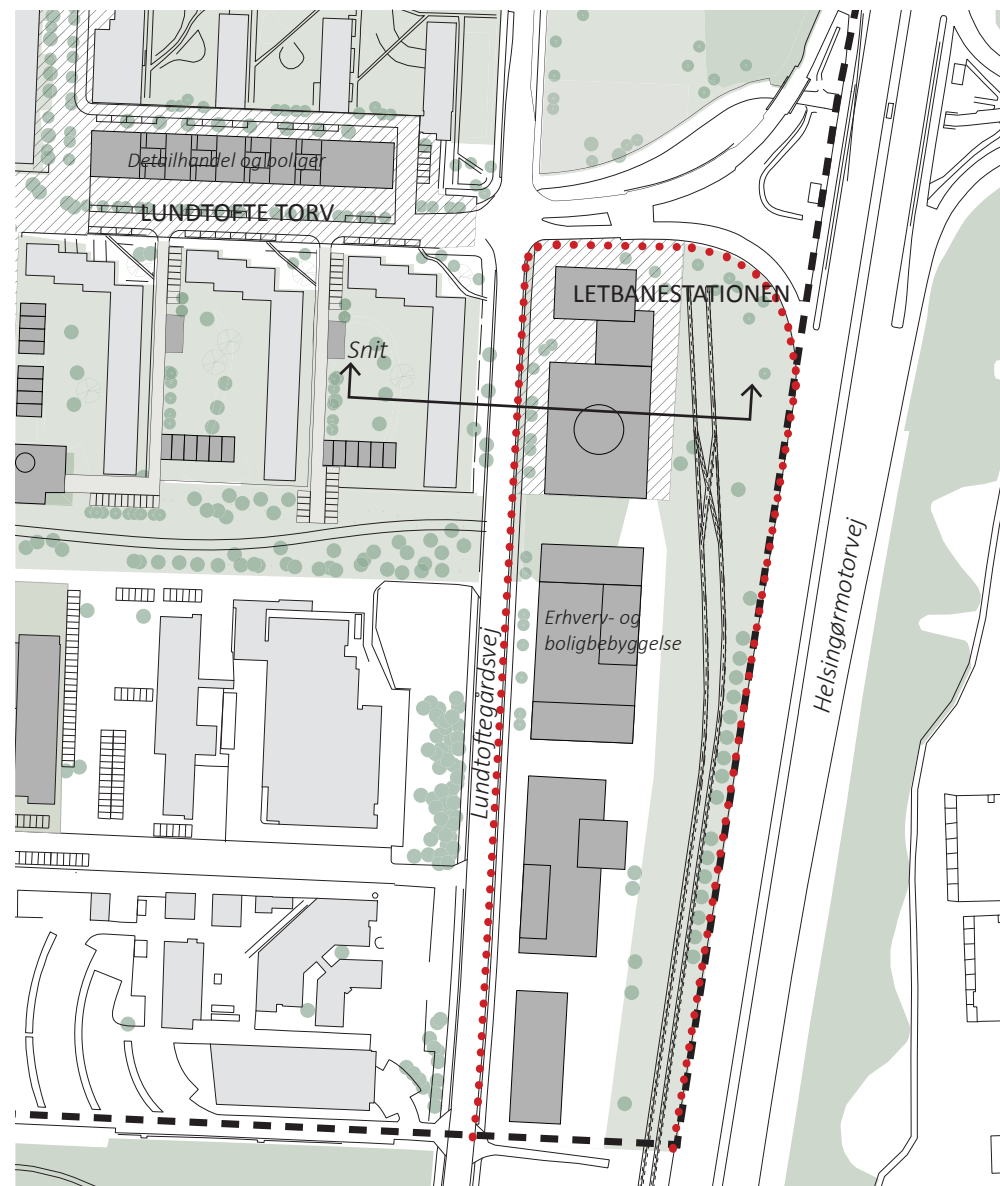
I tracéet syd for rampeanlægget er der mulighed for at skabe tæt bymiljø med erhvervsbyggeri, enkelte boliger samt letbaneanlægget.

Tracéet syd for rampeanlægget fremstår i dag delvist tilgroet til eller med åben karakter. Fremadrettet er der mulighed for at opføre tæt-høj bebyggelse på 110.000 etagemeter med en maksimalhøjde på 28 m, som beskrevet i den gældende kommuneplanramme. Kommuneplanrammen (1.7.95) giver mulighed for bolig- og erhvervsbebyggelse

Placering af funktioner i området vil tage hensyn til den støjpåvirkning, der er fra Helsingørmotorvejen. Samtidig vil det høje byggeri langs motorvejen til dels kunne fungere som støjværn. Erhvervsbyggeriet forventes primært være præget af videns-tunge virksomheder.



Visualisering af fremtidig bebyggelse i tracéet set fra Helsingørmotorvejen.



Eksempel på blandede funktioner i tracéet
1:3000

Omfang

Antal boliger: ca. 85

Erhverv: 75.000 m²

Areal: 110.000 m²

Højde: max. 25 m

FORBINDELSERNE

Den sydlige del af tracéet, og derved også letbanestationen, er koblet til hovedforbindelsen og er en af de primære byfunktioner i Lundtofte. Fra letbanestationen er der via hovedforbindelsen både adgang til Lundtofte Torv, Skole- og Kulturcenteret, landsbyen og DTU, hvilket er praktisk i forhold til den stationsnærhed letbanestationen giver. Letbanestationen og en del af tracéet er også knyttet til de sekundære forbindelser, der giver adgang til arbejdspladser og uddannelsesinstitutioner syd for Lundtofteparken.

INFRASTRUKTUREN

For at sikre adgang til letbanestationen, og samtidigt sikre tilstrækkelig kapacitet til at afvikle biltrafikken til Helsingørmotorvejen, er der brug for en deltaljeret trafikløsning af krydset mellem Lundtoftegårdsvej og ramperne til Helsingørmotorvejen.

En mulig løsning, som kan undersøges nærmere, er at udvide krydset med to højresvingsbaner, samt at etablere en attraktiv krydsning for fodgængere, f.eks. et bredt fodgængerfelt.



1:500

Principsnit set fra Lundtofteparken gennem Lundtoftegårdsvej og til kontorbyggeriet i tracéet og letbanen

6

BOLIGER MELLEM NØJSOMHEDSVEJ OG MAGLEBJERGVEJ

Området mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej får i sin vestlige del tæt-lav boligbebyggelse og i sin østlige del et grønt kuperet landskab med plads til rekreativ udfoldelse.

Der er mulighed for at området mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej kan omformes til et boligområde eller erhvervsområde.

Området mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej er i dag skjult. Området skiller sig ud fra de andre delområder ved at have et stort område med oplag og småerhverv af forskellig slags. Området inkl. institutionerne langs Nøjsomhedsvej udgør et samlet byudviklingsområde. Området er delvist jordforurennet, og udvikling af området vil kræve en nøjere undersøgelse af forholdene og konsekvenserne af jordforureningen.



I dag: Området mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej fremstår i dag med 'klondyke'-agtig karakter, uplanlagt og tilfældigt. Området fremstår lukket og utrygt - det er ikke et sted man kommer, medmindre man har et ærinde, selvom det er tilladt at færdes der.



Omfang

Antal boliger: ca. 45
 Areal: 5000 m²
 Etager: 2

Plannr.: 5.4.80

GRØNT OMRÅDE

I området, der grænser op til erhvervsområdet mod øst, er der mulighed for at etablere et grønt kuperet landskab. Det grønne område skal være et offentligt tilgængeligt område med plads til rekreativ udfoldelse.

Det grønne område vil sikre en ny værdi til området. Derudover vil det grønne område sikre en hensigtsmæssig afstand (50m, miljøklasse 3) til erhvervsområdet mod øst. Herved sikres rammevilkårene for erhvervsområdet.

BOLIGOMRÅDE

Vest for det etablerede grønne område er der mulighed for at opføre etageboliger og/eller rækkehuse bebyggelse på op til 2 etager. Boligerne vil primært være rettet mod børnefamilier.

FORBINDELSERNE

Gennem området mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej løber den sekundære forbindelse, der forbinder Skole- og Kulturcenteret med Mølleådalens og landsbyen.



1:500

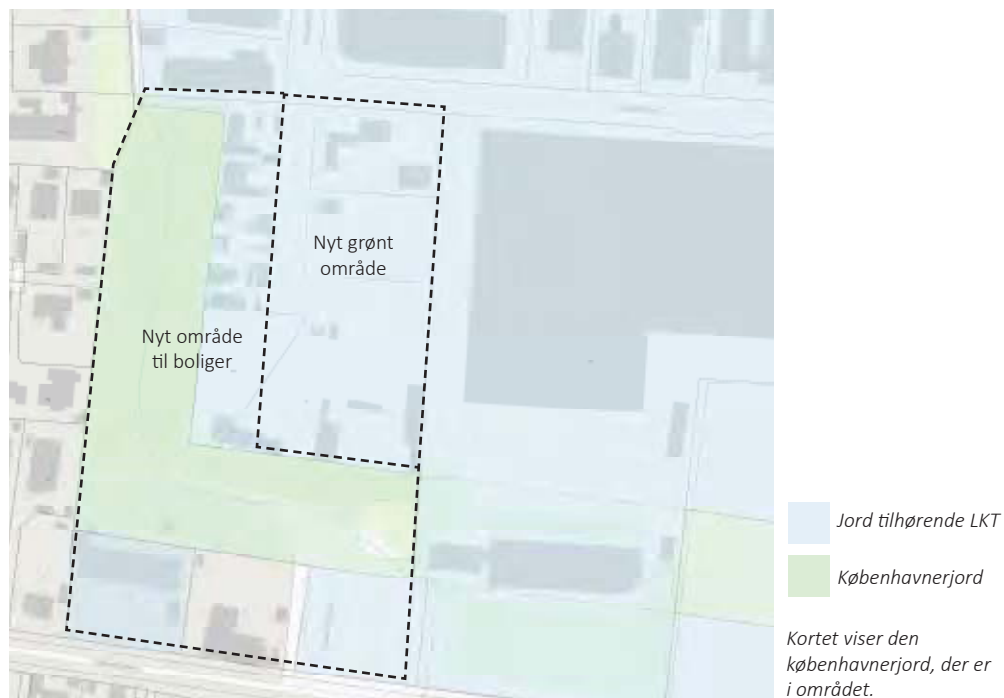
Principssnit af det nye boligbyggeri ved Nøjsomhedsvej, gennem det nye grønne/rekreative område med en mulig støjdampende effekt til erhvervsområdet mod øst.

KØBENHAVNERJORD

En stor del af området er i dag pålagt en servitut med anvendelsesbegrænsninger, som Københavns Kommune er påtaleberettiget på, også kaldet "københavnerjord". Det omfatter bl.a. det område, der kan bebygges med rækkehuse. Københavnerjord er områder, der er ejet af Københavns Kommune. For at bebygge området skal Lyngby-Taarbæk Kommune derfor i dialog med Københavns Kommune.

KLIMATILPASNING

Det nye grønne område, afvander mod nord og modtager ikke vand fra andre områder. Der er således ingen risiko for oversvømmelse. Derimod er det eksisterende boligområde vest for den nye rækkehusbebyggelse i risiko for mindre oversvømmelse, som kan påvirke den nye bebyggelse.



Referencefoto af AlmenBolig+ på Danmarksgrunden i Rødovre, tegnet af Tegnestuen Vandkunsten. Tæt-lav boligbebyggelse i grønne omgivelser med rig mulighed for leg og ophold.

6

ERHVERV MELLEM NØJSOMHEDSVEJ OG MAGLEBJERGVEJ

I området mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej er der mulighed for at skabe en erhvervsbebyggelse til videnserhverv.

Der er mulighed for at området mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej kan omdannes til et boligområde eller erhvervsområde.

Området mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej er i dag skjult. Området skiller sig ud fra de andre delområder ved at have et stort område med oplag og småerhverv af forskellig slags. Området inkl. institutionerne langs Nøjsomhedsvej udgør et samlet byudviklingsområde. Området er delvist jordforurennet, og udvikling af området vil kræve en nøjere undersøgelse af forholdene og konsekvenserne af jordforureningen.

Omfang

Areal: 7000 m²

Etagér: 3

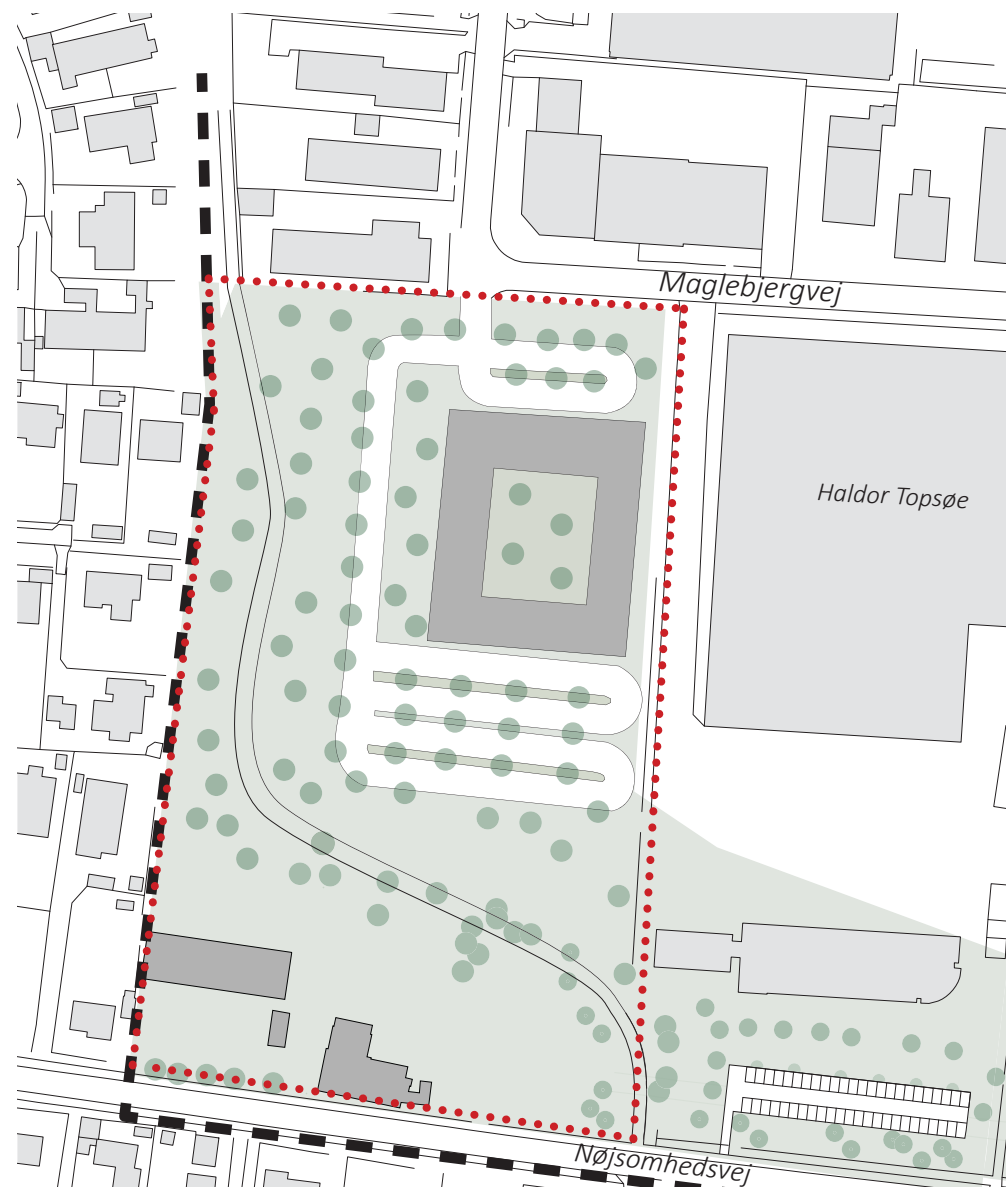
Plannr.: 5.4.80

VIDENSERHVERV

Der er mulighed for, at der i området mod erhvervsområdet mod øst kan opføres et erhvervsbyggeri til vidensvirksomheder. Videnserhverv i området vil understøtte Vidensby Strategien og give mulighed for synergieffekt mellem de andre virksomheder i området. Kontorbygningen kan eksempelvis etableres som et atriumhus med parkering på terræn. En løsning som denne vil dog optage meget plads på grunden, og i mindre grad give mulighed for et større rekreativt areal.

STATIONSNERHED

Området er, med Kommuneplanen 2013 udlagt til "øvrigt stationsnært område", og kan planlægges for større kontorbyggeri over 1500 etagemeter for at understøtte Vidensby Strategien og udviklingen af DTU.



7

LANDSBYEN

*Helhedsplanen giver mulighed for in fill byggeri enkelte steder i landsbyen samt omdannelse af eksisterende kommunale bygninger til boliger.
Nyt byggeri i landsbyen skal ske med respekt for landsbyens karakter.*

Landsbyen fremtræder i dag som et samlet landsbymiljø omgivet af grønne arealer, der benyttes til folde og idræt. Mange af de oprindelige gårde, bygninger og vejforløb er bevaret, men der er også tilføjet en del nyere in fill byggeri. Bygningerne er lave og overvejende i samme slags (1½ plan). Mange af de oprindelige bygninger er udpeget med høj eller mellem bevaringsværdi. Ved byudvikling i og omkring landsbyen er det vigtigt at bevare landsbyens karakter og det grønne miljø, der understøtter karakteren. Boligfortætning i landsbyen skal derfor begrænses til enkeltstående projekter på ledige grunde, samt renovering og omdannelse af kommunale ejendomme.



I dag: Landsbyen set fra Ravnholmvej mod nord-vest. I baggrunden ses Aquaporins bygningskompleks. Billedet husker en på, at Landtofte er en sammensat bydel bestående af mange forskellige elementer.

Omfang

Antal boliger: ca. 25

Areal: 3000 m²

Etager: max. 1½- 2

Plannr.: 5.1.43

KOMMUNALE EJENDOMME OG GRUNDE

Området i og omkring landsbyen er i høj udstrækning kommunalt ejede ejendomme og grunde. De kommunale ejendomme og grunde rummer mulighed for at blive omdannet eller nænsomt bebygget. Det kan ske på området omkring medborgerhuset samt området omkring på Lundtoftevej 199.

IN FILL BOLIGER

I området mellem Lundtofte Skolestræde og Ravnholmvej vil det være muligt at fjerne den ét-plans bygning, der i dag ligger på grunden og opføre 1½-plans dobbelthuse. På udvalgte grunde, umiddelbart nord for medborgerhuset, vil der også være mulighed for in fill byggeri. Bebyggelse i landsbyen fremstår i dag som åben-lav. Ny bebyggelse skal opføres i respekt for landsbyens eksisterende karakter.

Den tomme grund på Lundtoftevej 199, giver også mulighed for opførelsen af dobbelthuse i 1½-plan passende til landsbyens karakter. Hvis der etableres p-pladser på en del af det grønne areal syd for Lundtofte skole og kulturcenter kan p-pladsen ved S. Willumsens Vej til på samme måde udvikles til boliger.

GADEKÆRET

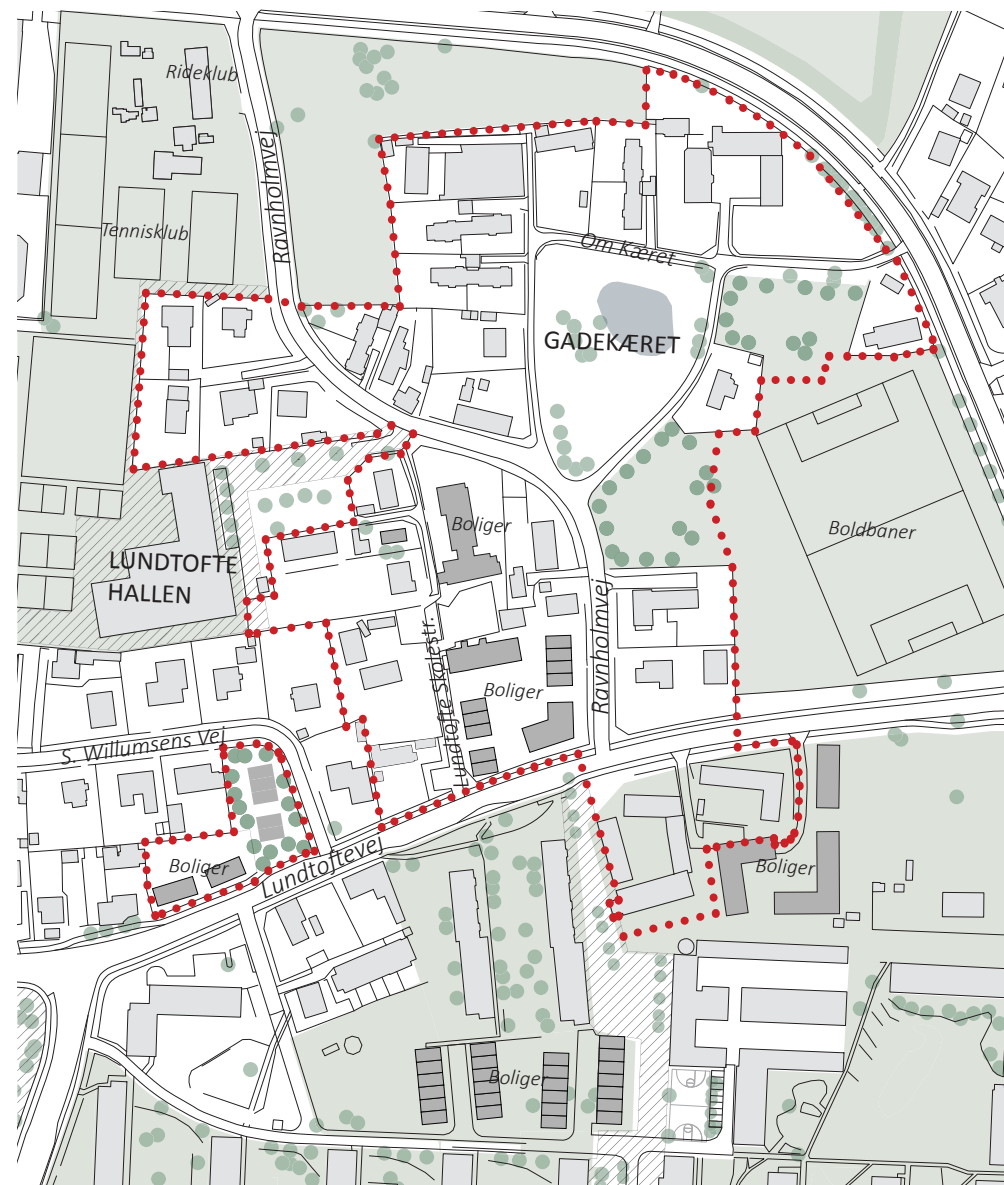
Gadekæret er karaktergivende for landsbyen og hele Lundtofte, og det er derfor vigtigt at værne om gadekæret som byrum. Gadekæret kobler sig til forbindelserne, og særligt den sekundære forbindelse, der fører ud til naturen og Mølleådalen.

FORBINDELSERNE

Landsbyen betjenes af hovedforbindelsen. Hovedforbindelsen forbinder bl.a. landsbyen med Lundtofte Torv og letbanestationen (se s. 23). Herudover betjenes landsbyen af en sekundær forbindelse, der forbinder landsbyen med institutionerne, sports- og fritidsfaciliteterne samt Skole- og Kulturcenteret og videre ud i naturen og Mølleådalen.



I dag: Gadekæret i landsbyen. Gadekæret er særligt karakteristisk for Lundtofte og oplevelsen af landsbyen.



1:3000

8

RAVNHOLM, MAGLEBJERGVEJ OG NYMØLLEVEJ

Der er mulighed for, at Nymøllevej 59 og 85 kan omdannes til boliger eller fortsætte som kontorbygning med videnserhverv. Erhvervsområdet ved Maglebjergvej rummer potentiale for udvikling til videnserhverv for at understøtte Vidensby Strategien.

Omfang

Antal boliger: 60-95

Areal: 11.000 m²

Etager: 3

Plannr.: 5.4.91

Plannr.: 5.4.93



I dag: Bygningskomplekset på Nymøllevej 59 og 85. Bygningen er udpeget med bevaringsværdi 3.

NYMØLLEVEJ 59 OG 85

Kontorbygningen, der ligger på Nymøllevej 59 og 85, står tom og rummer et stort udviklingspotentiale. Bygningen på knap 11.000 m² er tegnet af Wohlert Arkitekter. Områderne omkring bygningen er omfattet af store fredningsinteresser. Bygningerne ligger trukket tilbage fra Nymøllevej med adgangs- og p-arealer og beplantning ud til vejen. Bygningerne gør ikke meget væsen af sig i bybilledet fra Lundtoftesiden.

Bygningskomplekset kan fremadrettet både udvikles til ungdoms-, kollegie-, familie-, ældreboliger mv., men kan også fortsætte som erhvervsbygning, både med plads til små og mellemstore vidensvirksomheder. Udvikling under hensynstagen til bygningskomplekset skal ske af hensyn til de omkringliggende erhvervsvirksomheder.



Referencefoto: Konstabelskolen på Margretheholmen er renoveret af Tegnestuen Vandkunsten. Bygningen indeholder i dag ungdomsboliger.

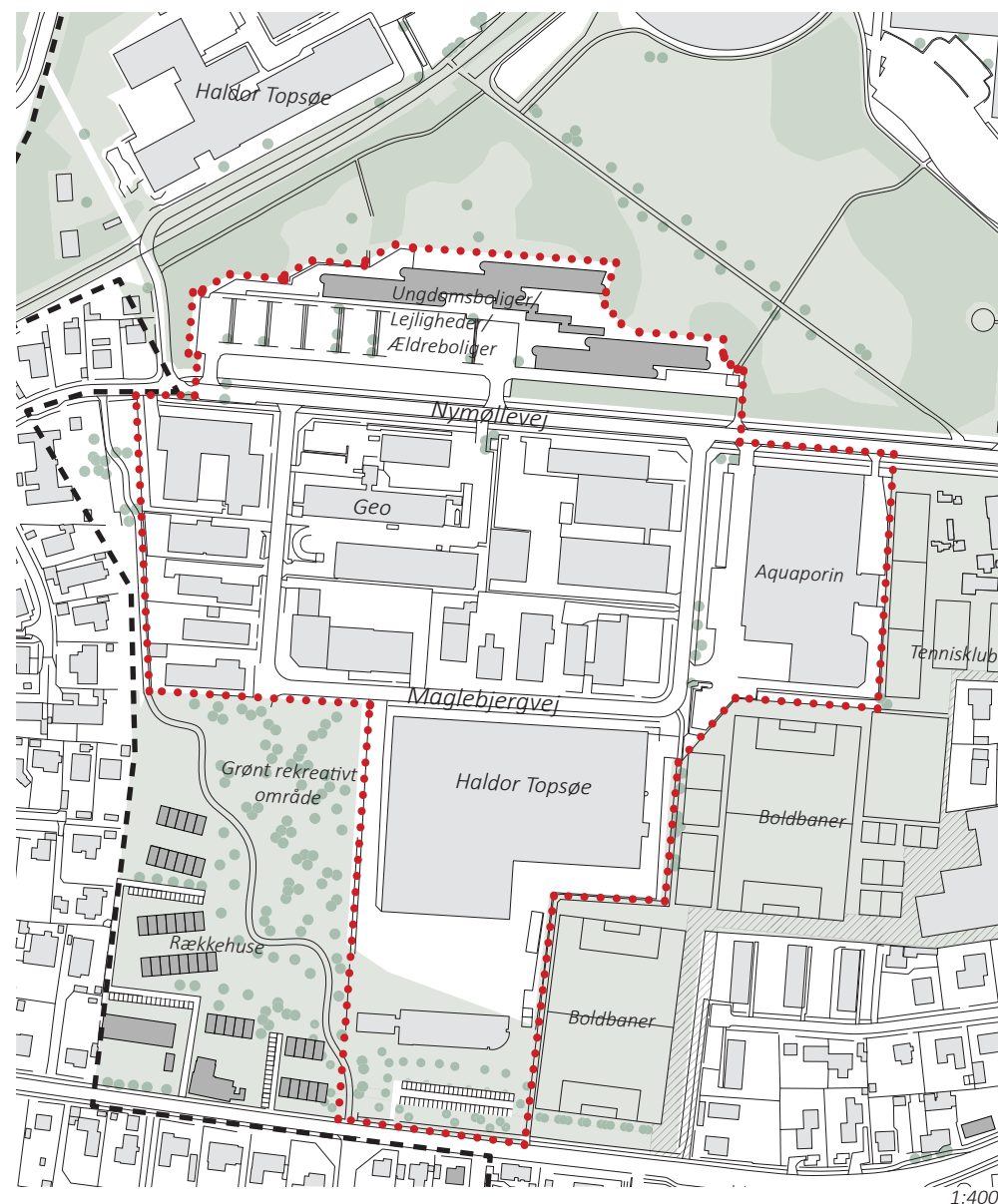
ERHVERVSOMRÅDET VED MAGLEBJERGVEJ

Der er mulighed for, at erhvervsområdet ved Maglebjergvej kan udvikles til primært at indeholde videns erhverv og derved understøtte Vidensby Strategien. Området indeholder i dag en række mindre virksomheder, der har ligget i området i mange år (håndværkspræget). Der er derfor løbende behov for politisk at vurdere, om disse virksomheder skal have mulighed for at blive i Lundtofte.

I området er der særligt tre virksomheder, der er sårbare overfor skærpede miljøkrav. Det er Haldor Topsøe, Aquaporin og Geo. Hvis der planlægges for boliger i området, skal man sikre, at man ikke begrænser disse virksomheders rammevilkår.

TILBAGEFØRE MANGENDE HJØRNE TIL BOLDBANERNE

Der er mulighed for at det hjørne, som er blevet skåret af boldbanerne øst for landsbyen mellem Haldor Topsøe og Geo, for at gøre transport mellem de to bygninger lettere, kan tilbageføres til boldbanearealet. Det vil give mulighed for at etablere en lille boldbane mere.



1:4000

9

LUNDTOFTE SKOLE, SKOLE OG KULTURCENTER

Lundtofte Skole vil fremadrettet danne rammerne for et lokalt Skole- og Kulturcenter med skole, institutioner og lokale foreninger.

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at udvikle Lundtofte Skole til et lokalt Skole- og Kulturcenter, som huser selve skolen, de til skolen knyttede institutioner og lokale foreninger fra fritids- og kulturlivet. Det fremtidige Skole- og Kulturcenter vil være identitet skabende for området og fungere som et intelligent, kreativt og aktivt forsamlingshus i den bredeste forstand.

Lundtofte Skole er opført i 1952 og tegnet af arkitekten Arne Poulsen. Skolen er i dag et klassisk skolebyggeri som består af 4 bygninger placeret omkring en fælles skolegård. Vest herfor er en særskilt skolebygning for indskoling placeret.

Lundtofte Skole er i dag en 2 ½ sporet skole, men skal fremover kunne fungere som en 3 sporet skole.

I forbindelse med at Lundtofte Skole skal være et lokalt Skole- og Kulturcenter skal skolen bygges om. Projektet indeholder renovering, herunder nybyggeri i skolegården og udvidelse af den fløj som ligger ud mod Lundtoftevej. Byggeriet forventes at stå klar 2. halvår 2020.



Lundtofte Skole, set fra skolegården.

Forud for byggeriet skal der udarbejdes en lokalplan som blandt andet skal regulere bebyggelsens ydre fremtræden og placering. Endvidere skal den fremtidige trafiksituation som følge af skolens fremtidige anvendelse belyses nærmere, herunder også trafik- og parkeringsforhold. Lokalprocessen vil blive påbegyndt i 2017 og offentlig høring af forslag til lokalplan forventes i 2018.



Lundtofte Skole, set fra krydset mellem Lundtoftevej og Nøjsomhedsvej



Visualisering af det fremtidige Skole- og Kulturcenter på Lundtofte Skole

TRAFIKALT LØSNINGSFORSLAG OMKRING LUNDTOFTE SKOLE

Krydset Lundtoftevej/ Nøjsomhedsvej vil opleve en stigende trafikbelastning; dels som følge af byfortætningen vest og syd for krydset.

De mulige tiltag omkring Lundtofte Skole er udarbejdet efter at virke tryghedsfremmende.

Hastighedsnedsættelser i krydset mellem Lundtoftevej og Nøjsomhedsvej kan bl.a. ske via chikaner som vejbump og vejindsnævninger, der gravist vil skabe en fysisk forstyrrelse i vejforløbet.

Et tryghedsfremmende initiativ kan bestå i at modificere eksisterende løsninger på stækningen, således at der er større hastighedsnedsættende effekter. Umiddelbart foran Lundtofte Skole vil der være frigjort plads til at lave et centreret støttepunkt for fodgængerne, så de kan krydse ét kørespor ad gangen. Eksisterende bump bevares for at opretholde hastighedsdæmpende effekt også i det vestgående spor.

Trygheden ved krydsning af Nøjsomhedsvej ved Lundtofte Skole burde blive øget i vejens generelle forløb blot ved normalisering af bilernes hastighed, således at det for fodgængere er lettere at erkende den tid, som de har til at krydse vejen. Der kan dog være behov for yderligere tiltag/ foranstaltninger for at garantere tryk trafikafvikling for fodgængere ved selve Lundtofte Skole. Man vil kunne koncentrere andre tiltag omkring dette punkt, såsom fodgængerfelt, skolepatruljeblink og lign., hvis mængden af fodgængere indikerer behov for sådanne tiltag.

Parkeringen i og omkring Lundtofte Skole opleves også som en udfordring, og parkeringsbehovet kan med etableringen af Skole- og Kulturcenteret forventes at stige. En mulig løsning kan være at etablere p-pladser på en del af det grønne areal syd for skolen. Ved at forbedre trafikikkerheden på Nøjsomhedsvej, samt med fokus på stiforbindelsen fra skolen til Lundtofte Hallen, vil det blive lettere for eleverne at benytte de grønne arealer nord for skolen i skoletiden. Finansieringen af p-pladser på det grønne areal syd for skolen kan ske ved at sælge p-pladsen ved S. Willumsens Vej til boliger.



Mulig tiltag til forbedring af trygheden omkring Lundtofte Skole.

INITIATIVER

FORNYELSE AF PLANGRUNDLAGET, KOMMUNEPLANTILLÆG

For at kunne gennemføre helhedsplanen er der behov for at forny kommuneplanen. Kommuneplanen giver pt. ikke de muligheder, som er nødvendige for at Helhedsplanens idéer og forslag kan indarbejdes i lokalplaner. Helhedsplanen er et udtryk for kommunalbestyrelsens grundige overvejelse af, hvorledes byudviklingen i Lundtofte bør være, og derfor et solidt grundlag for en ændring af Kommuneplanen.

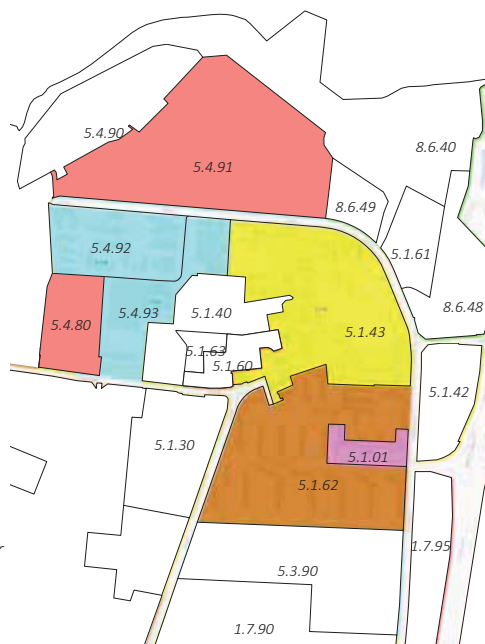
For at Helhedsplans muligheder kan gennemføres, skal følgende af Kommuneplanens rammebestemmelser i Lundtofte bydel ændres:

- 5.1.01 Lundtofte Torv
- 5.1.43 Lundtofte Landsby
- 5.1.62 Lundtofteparken
- 5.2.32 Lille Ørholm Trollekær
- 5.4.91 Nymøllevej
- 5.4.92 Maglebjergvej
- 5.4.93 Nøjsomhedsvej

Kommuneplan ændres jf. Kap. Kommuneplantillæg s. 66-67.

- Rekreativt område
- Erhvervsområde
- Boligområde
- Offentligt formål
- Centerområde
- Blandet bolig og erhverv
- Uændrede rammeområder

Kortet viser med farve de ændrede rammeområder for kommuneplantillæg nr. 28.



FORNYELSE AF PLANGRUNDLAGET, LOKALPLAN

For at kunne gennemføre helhedsplanen er der behov for at forny stort set alle lokalplaner i Lundtofte. Det kan gøres ved enten at udskifte alle gældende lokalplaner med nye, der lever op til helhedsplanen, eller ved løbende at lave nye lokalplaner, og i det omfang der kommer projekter, der kræver ny lokalplan. Det er vurderingen, at som minimum alle detaljerede områder kræver nye lokalplaner for at kunne virkeliggøres.

RENOVERINGS- OG UDVIKLINGSPLAN FOR LUNDTOFTEPARKEN

Det foreslås, at der udarbejdes en fysisk helhedsplan for Lundtofteparken, der kan fastlægge, hvordan området skal udvikles de kommende 20 år.

En helhedsplan er et samlet, helhedsbetonet bud på en afdelings konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Helhedsplanen skal udover de byggetekniske nødvendige forhold også have fokus på de sociale forhold, de økonomiske forhold samt en generel fremtidssikring af boligerne. Kort sagt skal helhedsplanen tage højde for alle de aspekter, der sikrer, at afdelingen forbliver attraktiv, også om 10-20 år.

Helhedsplanen kan også indeholde forslag til hvor der kan bygges nye boliger, der kan være med til at øge områdets samlede attraktivitet. Det kan f.eks. være nye lidt større boliger for børnefamilier, der på den lange bane kan understøtte områdets institutioner. Helhedsplanen skal udarbejdes i et tæt samarbejde med Lundtofteparkens beboere, så det sikres at der blandt beboerne er opbakning og ejerskab til helhedsplanen. I sidste ende er det beboerne, der skal beslutte om helhedsplanen skal gennemføres.

Udover beboerne er der en række andre aktører, som bør inddrages i udarbejdelse af en helhedsplan. Det kan dreje sig om kommunen, afdelingsbestyrelsen, boligorganisationen samt Landsbyggefondens. Landsbyggefondens har med renoveringsstøtteordningen mulighed for at støtte en række tiltag for at fastholde eller øge konkurrenceevnen og boligkvaliteten i eksisterende almene boligafdelinger. For at afdække støttemulighederne er det vigtigt tidligt i processen at gå i dialog med Landsbyggefondens.

Hvis helhedsplanen indeholder forslag om nyt boligbyggeri, kan det enten ske gennem frasalg af arealer, eller ved at boligorganisationen er bygherre. Ved opførelse af nyt boligbyggeri i Lundtofteparken vil det være oplagt at etablere nye fællesfunktioner, der kan øge boligkvaliteten i området. Det kan f.eks. være opførelse af et fælleshus, forbedring af friarealerne eller etablering af bedre parkeringsforhold.



Øverst ses Torvet i Lundtofteparken, der på mange punkter trænger til et løft. Nederst ses de grønne haverum mellem Lundtofteparkens bebyggelse.

TRAFIK, INFRASTRUKTURELLE ANBEFALINGER

Infrastrukturområdet er et af de områder, der kræver særlig fokus. Derfor er der i det følgende forslag til tre projekter som, inden for en overskuelig fremtid, bør gennemføres:

PROJEKT: STYRK STIFORBINDELSERNE I LUNDTOFTE

Formålet med projektet er at beskrive udformning af forbindelserne i Lundtofte til et niveau, som kan ligge til grund for en prioritering af ressourcer til etablering, herunder en prioritering af rækkefølge og omfang af investering i anlægsarbejdet.

Projektet er en succes, hvis beskrivelsen af forbindelserne kan anvendes til prioritering af indsatsen. Beskrivelserne skal både beskrive et minimumsniveau for udformning og skiltning, som gør det muligt at forstå og bruge forbindelserne, et slutniveau for udformning og skiltning, som viser de rumlige kvaliteter ved at anlægge forbindelserne med et selvstændigt udtryk i Lundtofte, og endelig et kommunikationsniveau, som alene sikrer forbindelser gennem skiltning og lignende, og uden egentlige fysiske anlæg.

Projektet skal alene beskæftige sig med udformning og kommunikation af forbindelserne, herunder behov for arealerhvervelse. Projektet skal give et overslag på udgifter til etablering, men skal ikke indeholde andre økonomiske analyser. Projektet skal beskrive primære- og sekundæreforbindelser

PROJEKT: KRYDSET MELLEMLUNDTOFTEGÅRDSVEJ, RAMPERNE TIL HELSINGØRMOTORVEJEN OG LUNDTOFTEPARKEN

Formål med projektet er at sikre en beskrivelse af en samlet trafikal løsning for adgangen til den kommende letbanestation og for afviklingen af en del af trafikken til og fra området omkring DTU.

Projektet er en succes, hvis det beskriver en byintegrebar løsning, der på den ene side kan afvikle den biltrafik, som forventes at skulle igennem området, jf. VIA Trafik rapport fra 2016, og sikre gode og trygge krydsningsmuligheder af Helsingørmo-

torvejen og Lundtoftegårdsvej til den kommende letbanestation. Løsningen skal således understøtte helhedsplanens idé om at skabe et særligt betydningsfuldt sted i Lundtofte med station, dagligvarehandel og mange brugere. Projektet skal alene forholde sig til afviklingen af trafikken i og i umiddelbar nærhed af krydset, og skal tage udgangspunkt i trafikanalyse fra Via Trafik, helhedsplanen og detaljeret viden om letbanens udformning.

PROJEKT: SIKKER KRYDSNING AF NØJSOMHEDSVEJ OG LUNDTOFTEVEJ VED LUNDTOFTE SKOLE, SKOLE- OG KULTURCENTERET

Formålet med projektet er, at øge sikkerheden og trygheden for fodgængere til og fra Lundtofte Skole.

Projektet er en succes, hvis der skabes en plan for øget sikkerhed og tryghed for især brugerne og Skole- og Kulturcenteret, f.eks. ved modificering af eksisterende løsninger på strækningen, så der skabes hastighedsnedsættelser af trafikken. Projektet skal bl.a. have fokus på at bidrage til at skabe en hensigtsmæssig og attraktiv forbindelse mellem Skole- og Kulturcenteret og Lundtofte Hallen til gang for skoleelever og øvrige brugere.

BYLIVSKATALYSATOR

Lundtofte fremstår i dag som et sammensat og fragmenteret område. Helhedsplanen for Lundtofte skal være med til at sikre, at Lundtofte bliver bedre internt forbundet. Lundtofte skal dog stadig være sammensat, da det er en del af Lundtoftes karakter. Lundtoftes byliv skal styrkes via eksisterende og nye byfunktioner, der er forbundet via en primær hovedforbindelse og flere sekundære forbindelser, (se visionen s. 19-23)

Hovedforbindelsen tager udgangspunkt i de primære byfunktioner, der allerede eksisterer eller er planlagt. Her tænkes på landsbyen og DTU, men særligt letbanestationen, der står færdigt i 2024, og Skole- og Kulturcenteret.

HÅNDBLING

En konkret håndtering af udførelse af forbindelserne, kan foregå på følgende måde:

1. Skiltning af nuværende forbindelser og byfunktioner. I denne sammenhæng kan der også ske en forbedring af nogle af de eksisterende forbindelser, der i dag fremstår afgrænsede og lukkede.
2. Etablering af de manglende stier, der er nødvendige for at binde Lundtofte sammen.
3. Etablering af de manglende byfunktioner og byrum, der er nødvendige for at give forbindelserne karakter og gøre dem attraktive.

VÆRKTØJ OG METODER

En tværfaglig projektgruppe bestående af by- og landskabsplanlæggere nedsættes til planlægning og sikring af forbindelserne, byfunktionerne og byrummene i Lundtofte. De skal være med til at udarbejde en landskabs- og bymæssig plan for forbindelsen, der tager hensyn til menneskemængde, funktion og placering, og sikre merværdi.

OPGAVEN

Der bør udarbejdes en landskabs- og bymæssig plan for forbindelser og byrum, der tager hensyn til menneskemængde, funktion, placering mv., og sikre merværdi. Forbindelser og byrum tænkes ind i alle strategiske og fysiske projekter i Lundtofte.

ORGANISATION AF INDSATSEN

Udviklingen af Lundtofte er ikke gjort med en helhedsplan. Tværtimod er det først efter at helhedsplanen er vedtaget, at arbejdet begynder for alvor. Det gælder både i forhold til de konkrete bygge- og anlægsarbejdere, og i forhold til en fortsat udvikling af rammebetingelserne (politiske afklaringer, afgørelser eller myndighedsarbejde) i Lundtofte.

For at sikre en fortsat målrettet indsats, der er balanceret i forhold til ressourcer og ønsker, skal udviklingen af Lundtofte følges tæt af kommunen. Der kan opstilles organisationer til dette, og der kan etableres fora, hvor borgere kan deltage i den videre proces. Med helhedsplanen ønsker Lyngby-Taarbæk Kommune at skabe en ramme for udviklingen af Lundtofte.

Organisering af opfølgningen på helhedsplanen kan tage udgangspunkt i den almindelige kommunale organisering. Koordinering af indsatserne kan eksempelvis ske på et direktionmøde hver 3. måned. På disse møder skal alle involverede enheder i kommunen give status på arbejdet. Det er dette forum, der prioriterer igangsættelse og afslutning af projekter i relation til udviklingen af Lundtofte, i det omfang projekterne ikke skal politisk godkendes.

BOLIGUDVIKLINGSPLAN

Der foretages opfølgning af Helhedsplan for Lundtoftes betydning for boligudviklingsplanen og målet for at nå en 3-sporet skole. Boligudviklingsplanen forholder sig til hvor mange nye indbyggere der vil komme i Lundtofte med etableringen af helhedsplanen.

TJEK

Der er gennemført en vurdering af løsninger inden for følgende temaer:

- Miljø
- Trafik
- Marked
- Byliv og synergier, herunder planens betydning for antallet af børn

MILJØ

Med helhedsplanen bliver der mulighed for en markant vækst i antallet af indbyggere i Lundtofte. Samtidigt bliver der mulighed for at udvikle friarealer og rekreative områder i Lundtofte.

Helhedsplanen sikrer ikke ny natur, og det samlede ubebyggede areal i Lundtofte reduceres noget. Dette skal dog holdes op imod at kvaliteten og mangfoldigheden øges, især i de områder der i dag er monofunktionelle, som f.eks. beplantningsbæltet syd for Lundtofteparken og boldbanerne omkring landsbyen.

Helhedsplanen ændrer ikke på forhold, der har betydning for jordbunden. Lundtofte har i dag få regnvandsorienterede problemer. F.eks. omkring gadekæret, hvor vandet har vanskeligt ved at komme væk. Det vil dog kræve en meget stor regnhændelse at fylde gadekæret op.

Helhedsplanen vil betyde en marginal øget luftforurening fra den forventede voksende trafik. Det er dog tvivlsomt, om det reelt har en betydning i forhold til luftforureningen fra trafikken på Helsingørmotorvejen.

Klimatiske forhold kan typisk påvirkes af f.eks. høje bygninger. Da der ikke planlægges for højhuse i Lundtofte, vil helhedsplanen ikke betyde ændringer af de klimatiske forhold.

Helhedsplanen tager afsæt i de kvaliteter, bl.a. kulturarv og grønne strukturer, som er i Lundtofte. Derfor styrker helhedsplanen også disse kvaliteter. Det bygrønne og tilgængeligheden til landskabet, Mølleådalene, vil blive forbedret.

Omdannelse af erhvervsområderne omkring Maglebjergvej, Nøjsomhedsvej og Ny-møllevej til boliger kræver en grundig og præcis planlægning, som sikrer muligheden for fortsat erhvervsudvikling i området. Særligt de store virksomheder i området kan risikere at blive pålagt nye restriktioner, hvis der ikke gennemføres en hensigtsmæssig planlægning.

TRAFIK

Helhedsplanens fortætning af området omfatter både nybyggeri af boliger og erhverv. Begge funktioner vil skabe mer-trafik.

Vejene i Lundtofte er i dag ikke trafikerede til et niveau, der kommer i nærheden af deres kapacitet, og derfor giver anledning til afviklingsproblemer. Den fremtidige udvikling i Lundtofte vil ikke overordnet ændre på dette, men vi skal dog være opmærksom på, at den samlede udvikling, af ikke bare Lundtofte men også udvikling omkring Rævehøjvej og DTU, vil generere trafik, der skal afvikles over motorvejsafkørslen i Lundtofte, og dermed også ad Lundtoftegårdsvej. Dette kræver, at krydset mellem Rampeanlægget, Lundtofteparken og Lundtoftegårdsvej udformes, så kapaciteten for bilister bliver tilstrækkelig, og således at fodgængere fra letbanestationen og cyklister kan krydse sikkert. Her bliver det en udfordring, at bilister der skal ud fra Lundtofteparken, ikke kan prioriteres over trafikken i krydset, hvilket kan give ekstra vente tid i især morgen myldretiden.

Trafiksikkerheden i Lundtofte kan forbedres, særligt i området omkring Lundtofte Skole, bl.a. fordi trafikanterne her er særligt sårbare og usikre. Tiltag her vil være fokuseret omkring tryghedsfremmende elementer.

Letbanen øger tilgængeligheden til Lundtofte. Der er forventet 600 daglige rejser fra Lundtofte Station. En byudvikling omkring stationen i tracéet og omkring Lundtofteparken vil skabe et større befolknings- og arbejdspladsgrundlag, som også vil betyde mange flere rejsende med letbanen, fordi afstanden til letbanen er kort.

Som konsekvens af Lundtoftes sammensatte struktur og af letbanen er der i helhedsplanen fokus på at skabe bedre forbindelser i Lundtofte. Disse forbindelser er hovedsageligt for bløde trafikanter, som derfor får markant bedre forhold. Der er et særligt fokus på krydsning af Nøjsomhedsvej og Lundtoftevej ved Lundtofte skole, og af Lundtoftegårdsvej ved letbanestationen, da der her er mange bløde trafikanter. Det vurderes muligt at skabe trafiksikre og trygge krydsningsmuligheder.

Endeligt vil byudviklingen betyde et markant større behov for p-pladser. Det må forventes at byggerierne selv håndterer denne problemstilling.

De infrastrukturelle anbefalinger er yderligere beskrevet under kapitlet 'Helhedsplanen i Lundtofte' under afsnittet 'Infrastruktur' s. 31-33 samt under kapitlet 'initiativer under afsnittet 'Trafik, infrastrukturelle anbefalinger' s. 60.



Trafikstrukturen i Lundtofte er enkel. Lundtoftegårdsvej er den mest trafikerede vej og det er også den, der vil opleve en væsentlig vækst i trafikken.

MARKED

Landsbyen er, ifølge ejendomsmæglerkæderne i lokalområdet, særdeles attraktiv, både for ældre borgere, som gerne vil flytte fra deres større ejendomme i området til et mindre dobbelthus, og for yngre familier, der ønsker at flytte i eget hus med have. Mæglerens vurdering skal dog tages med det forbehold, at den er foretaget på et helt overordnet grundlag, uden at skelne til de enkelte matriklers udfordringer med jordforurening mm.

Ejendomsmæglerne fremhæver især efterspørgslen på lejligheder fra ældre beboere i Lyngby-området, som i dag har store problemer med at finde nogle velegnede boliger i høj standard. I dag ligger de nærmeste gode, ældrevenlige lejligheder med elevatorer og gode adgangsforhold for handicappede i Mølleåparken i Brede.

Området har ikke særligt store fortrin som erhvervsområde. Salget af erhvervsgrunde konkurrerer med lokaliseringer i hele Storkøbenhavn, og det er typisk mere attraktivt at bygge stort fremfor på mindre matrikler.

Salgsværdien for byggegrunde varierer med anvendelsen. Erhvervsjendomme ligger typisk lavt i sammenligning med hvis grunde udstykkes til helårsbeboelse eller etageboliger.

I forhold til efterspørgslen i området vil projektsalg til attraktive lejligheder med gode elevator- og handicapforhold, der henvender sig til ældre købestærke borgere, være af størst værdi af flere årsager. Først og fremmest vil det kunne skabe større omsætning i boligområdet. Området er i dag præget af ældre indbyggere, som ønsker en mindre bolig uden at flytte fra området. De sidder i boliger, der er efterspurgte af især yngre familier fra København, som ønsker at flytte i eget hus med have i forstæderne. De ældre indbyggere har typisk lavere indtægter og betaler mindre i skat end yngre familier med to udearbejdende voksne. Nyt lejlighedsbyggeri vil dermed kunne bidrage til at revitalisere området og skabe et større samlet indtægtsgrundlag for kommunen.

Udvikles matriklerne til erhvervsbyggeri vil det kunne generere flere arbejdspladser til området. Det er dog sandsynligt at disse jobs besættes af folk, som vil være bosiddende i nabokommunerne på grund af de få ledige boliger i området.



Medborgerhuset i Lundtofte er bl.a. en af de kommunale ejendomme, der er til salg og som har udviklingspotentiale.

BYLIV & SYNERGIER

Helhedsplanen tager afsæt i kommunale planer og strategier. Dette gælder bl.a. Vidensby Strategien, udviklingen af Skole- og Kulturcenter på Lundtofte Skole samt den regionale udviklingsstrategi for letbanen med station i Lundtofte. Alle strategier understøtter helhedsplanens ambition om at øge antallet af indbyggere og gøre området mere attraktivt for vidensvirksomheder.

Visionen for Lundtofte understøtter udviklingen af Lundtofte som en bydel med mere byliv og flere kulturelle tilbud og arbejdspladser. Visionen fungerer som rettesnor på tværs af delområdernes funktioner og karakter, binder Lundtofte sammen på tværs og skaber større bykvalitet.

Udviklingen af erhvervsområderne samt en øget tilvækst af indbyggere understøtter udviklingen af Lundtofte Torv. Udviklingen af Lundtofte Torv understøtter bl.a. den forventede store vækst i tracéet, hvor der er mulighed for at etablere erhverv med stor arbejdspladstæthed. Udviklingen af Lundtofte Torv og de rekreative områder bidrager til mere byliv og giver større kvalitet til områderne.

Stigningen i antallet af boliger og erhvervsarealer vi primært ske i form af nybyggeri, og enkelte steder via omdannelse af eksisterende bygninger. Nybyggeri skal tage hensyn til de eksisterende kvaliteter, der er i området, samt fastholde særlige arkitektoniske og æstetiske kvaliteter. Helhedsplanen tager udgangspunkt i Lundtoftes eksisterende struktur og skaber nye stier på baggrund af allerede eksisterende forbindelser.

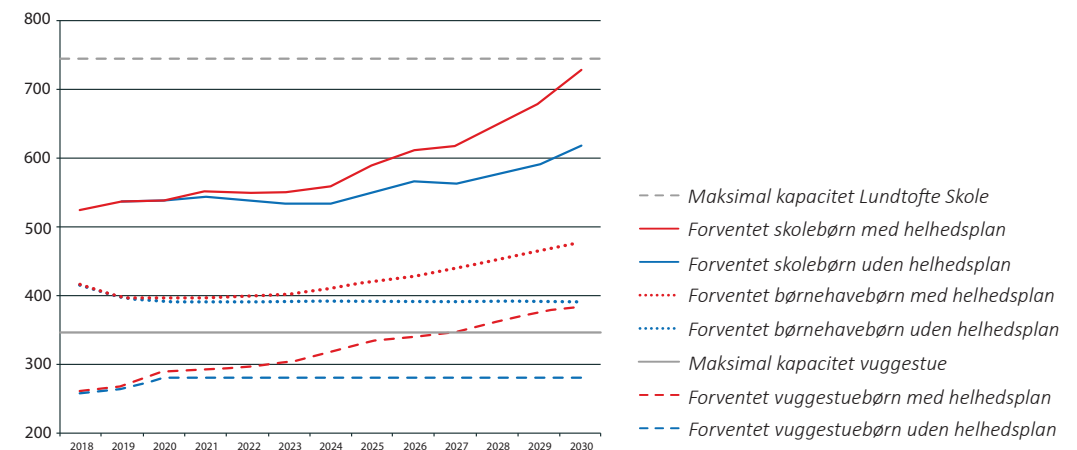
Samlokaliseringen af videnserhverv i og omkring Lundtofte samt forbindelsen til DTU understøtter Vidensby Strategiens ambition om at tiltrække og fastholde vidensvirksomheder, og understøtter innovation ved netværksskabelse og udveksling af viden.

Den generelle vækst i hovedstadsområdet har også betydning for Lundtofte. Helhedsplanen sikrer udviklingsmuligheder i overensstemmelse med den store efterspørgsel på kontor- og laboratorieejendomme samt boliger til børnefamilier.

Planens betydning for antallet af børn

Realiseringen af helhedsplanen indebærer opførelsen af mange nye boliger, hvoraf nogle er familieboliger mens andre fortrinsvis henvender sig til studerende og enlige med eller uden børn. Samlet set forventes indbyggertallet i Lundtofte at stige med op til 1650 personer. Stigningen i indbyggertallet betyder, at børnetallet i Lundtofte stiger, specielt hvis der bygges mange familieboliger. Det har betydning for udnyttelsen af skoler, børnehaver og vuggestuer.

Lundtofteskole har gennem de senere år haft ledig kapacitet. Med realiseringen af helhedsplanen forventes antallet af skoleelever at stige fra 2024. I 2027 vil skolen nå kapacitetsgrænsen med tre spor i de mindste klasser. Herefter må man tage stilling til, hvordan kapaciteten i de mindste klasser kan øges. For de ældste klasser viser befolkningsprognosen at elevtallet vil være relativt stabilt, men øges mod 2030, hvor skolen samlede kapacitet nås. For børnehaverne vil børnetallet øges gradvis fra 2022 og vil i omkring 2025 nå kapacitetsgrænsen. I 2030 vil der mangle omkring 50 pladser i børnehaverne. På vuggestue området er der allerede kapacitetsproblemer i dag, hvor der er 16 pladser for lidt i forhold til normeringen. I 2030 vil der mangle næsten 150 pladser.



KOMMUNEPLANTILLÆG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28 TIL KOMMUNEPLAN 2013

Helhedsplanen bliver fulgt at et forslag til kommuneplantillæg med forslag om ændring af nedenstående 8 kommuneplanrammer :

De 8 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 5.1.43 - 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. 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for åben/lav boligbebyggelse på 25 procent fastholdes og foreslås fastlagt til max. 1 1/2 etage, max. 8 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 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 afløst, 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:

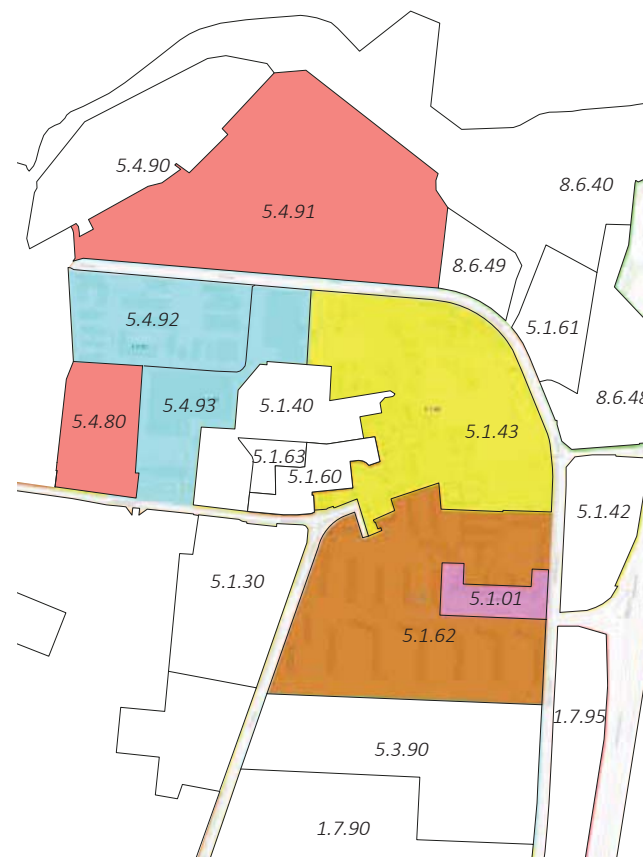
Kommuneplanrammen er i dag udlagt til erhvervsområde, industri/håndværk. Rammen foreslås ændret, så der også bliver mulighed for videns erhverv (herunder kontor), hvorved erhvervsområdet foreslås udlagt til industri/håndværk og videns erhverv (herunder kontor). Max. bebyggelsesprocent på 80 og max. 2 etager fastholdes, dog foreslås angivet en max. højde på 8,5 meter. Endvidere foreslås geografien ændret, så rammeområdet 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 videnserhverv (herunder kontor), hvorved erhvervsområdet foreslås udlagt til industri/håndværk og videnserhverv (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 videnserhverv (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.



Kortet viser med farve de ændrede rammeområder i kommuneplan-tillæg nr. 28.



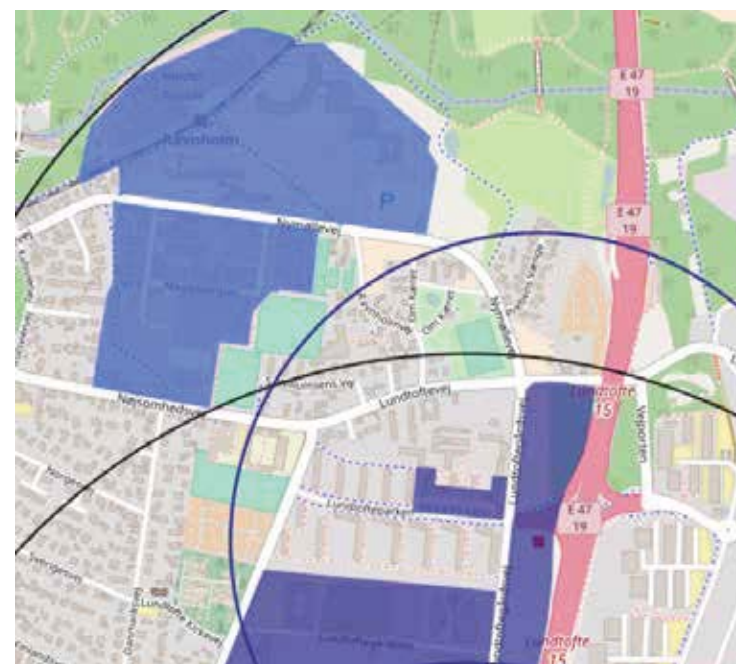
LOKALCENTER

Det eksisterende lokalcenter i Lundtofte fastholdes, og den samlede ramme fastholdes ligeledes på 2.000 m². Bestemmelser for den enkelte butiks maksimalstørrelse fastholdes ligeledes. Der ændres således ikke på planlægningen for detailhandel i Lyngby-Taarbæk Kommune.

STATIONSNÆRHED

Fingerplan 2013 er en statslig plan, der regulerer hovedstadsområdet planlægning. Helhedsplanens område er beliggende i det ydre storbyområde. Fingerplanen regulerer bl.a. hovedstadsområdets udbygning af "personskabende byfunktioner", og regulerer derfor at større arbejdspladser og større besøgsintensive byfunktioner skal placeres i de stationsnære områder. Udpegning af placering af en letbanestation ud for Lundtofteparken, muliggør at Lyngby-Taarbæk Kommune har udpeget områder som stationsnære kerneområder og områder som øvrige stationsnære områder, se figur nedenfor. Den kommunale planlægning giver derfor mulighed for kontorbyggeri med mere end 1500 etagemeter i disse områder for at understøtte Vidensby Strategien og udviklingen omkring DTU. Kommuneplanen indeholder retningslinjer for områderne, som lokalplaner skal følge, herunder norm for det antal parkeringspladser til biler og cykler, der henholdsvis kun må og skal etableres. Dette for at motivere til øget brug af cykel, kollektiv trafik og mindske individuel bilkørsel. Grundet områdets gode beliggenhed, i forhold til offentlig infrastruktur (den kommende letbane, busser, Nærumbanen) og planer om forbedrede stiforbindelser i området, forventes det, at mange brugere af ejendommene vil benytte sig af de offentlige transportmuligheder. De trafikale konsekvenser af en tilvejebringelse af flere arbejdspladser og beboere i området vurderes samlet set til at være acceptable for nærområdet.

Helhedsplanen for Lundtofte og kommuneplantillæg nr. 28 er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.



- Radius 1200m fra letbanestation
- Radius 600m fra letbanestation
- Stationsnært kerneområde
- Øvrigt stationsnært område

BEMÆRKNINGER

BEMÆRKNINGER FREMSAT VED KOMMUNALBESTYRELSENS BEHANDLING AF SAGEN DEN 22. JUNI 2017 GENGIVES TIL ORIENTERING:

Under Kommunalbestyrelsens behandling af sagen på mødet den 22. juni 2017 blev forslag til helhedsplan incl. forslag til Kommuneplantillæg godkendt, idet Kommunalbestyrelsen bemærkede, at forslaget er et oplæg til debat. Herudover havde partierne en række bemærkninger til sagen. Disse er gengivet nedenfor:

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 Lundtofte-afkørslen droppes, byggeri i de grønne områder nord for Lund-tofteparken 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.



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby
Tlf. 45 97 30 00

lyngby@ltk.dk
www.ltk.dk

Rådgiver
NIRAS
Underrådgiver
Vandkunsten

"Helhedsplan for Lundtofte" er i høring i perioden 29. juni til 29. september 2017.

Borgermødet afholdes på Lundtofte Skole, Nøjsomhedsvej 1, lørdag den 9. september 2017, kl. 10 – 14.

Bemærkninger til planen kan indsendes på helhedsplanlundtofte@ltk.dk