



August 2016

LIV I LUNDTOFTE, SPOR 2 HELHEDSPLAN

Kortlægningsnotat

PROJEKT

Liv i Lundtofte, spor 2 Helhedsplan
Kortlægningsnotat
Lyngby-Taarbæk Kommune

Projekt nr. 224817
Dokument nr. 1220543270
Version 5
Udarbejdet af MST, MERI, SJK,
PFK
Kontrolleret af PFK
Godkendt af MST

NIRAS A/S

Sortemosevej 19
3450 Allerød

CVR-nr. 37295728
Tilsluttet FRI
www.niras.dk

T: +45 4810 4200
F: +45 4810 4300
E: niras@niras.dk

D: -
M: 30 84 36 67
E: MSt@NIRAS.dk

INDHOLD

1	Indledning	1
1.1	Om projektet	1
1.2	Kortlægningsnotatets indhold	1
2	Området.....	2
2.1	Afgrænsningen	2
2.2	Lundtofteparken.....	4
2.3	Lundtofte landsby.....	4
2.4	Erhvervsområderne	5
2.5	Øvrige arealer	6
2.6	Vigtige fremtidige udviklingspunkter	6
3	Interessentanalyse – identitet og interesser i Lundtofte	7
3.1	Interessenter i Lundtofte.....	7
3.1.1	Foreninger og institutioner	7
3.1.2	Erhvervsliv	8
3.1.3	Politikere	8
3.1.4	Beboere.....	9
3.2	Lundtofte fra interessenternes perspektiv	11
3.3	Bykvaliteter.....	12
3.3.1	Interesser og behov ift. bykvaliteter	13
3.3.2	Overvejelser og opmærksomhedspunkter vedrørende bykvaliteter..	13
3.4	Boligfortætning.....	14
3.4.1	Interesser og behov ift. boligfortætning	15
3.4.2	Overvejelser og opmærksomhedspunkter om boligfortætning	15
3.5	Kommunale ejendomme	16
3.5.1	Interesser og behov ift. de kommunale ejendomme.....	17
3.5.2	Overvejelser og opmærksomhedspunkter om de kommunale ejendomme	17
3.6	Erhvervsliv	18
3.6.1	Interesser og behov ift. erhvervslivet	19
3.6.2	Overvejelser og opmærksomhedspunkter om erhvervslivet.....	19
3.7	Metoden	20
3.7.1	Interviewede interessenter	20
4	Potentiale vurdering – kommunale arealer i Lundtofte.....	21
4.1	Byggearealernes salgbarhed.....	21
4.1.1	Efterspørgslen	21
4.1.2	Salgsværdi	21
4.2	Afledte effekter for kommunen	22
5	Geografiske data	23

INDHOLD

5.1	Om data	23
5.2	Data	23
5.2.1	Adresser, bygninger og grundejerforeninger	23
5.2.1.1	Adresser	23
5.2.1.2	Bygninger	24
5.2.1.3	Grundejerforeninger	25
5.2.2	Administrative grænser	26
5.2.2.1	Matrikel gul	26
5.2.2.2	Fredskov	27
5.2.2.3	Kommunale matrikler	28
5.2.3	Danmarks arealinformation	29
5.2.3.1	Bygge- og beskyttelseslinjer – Skovbyggelinje og Å-beskyttelseslinje	29
5.2.3.2	Drikkevand og grundvand	30
5.2.3.3	Fredede områder	31
5.2.3.4	Kategori 3-natur potentiel ammoniakfølsom skov	32
5.2.3.5	Jordforurening	33
5.2.3.6	Naturbeskyttelse og NATURA2000	34
5.2.3.7	NaturData	35
5.2.3.8	Overfladevand	36
5.2.3.9	Befæstelsesgrad	37
5.2.3.10	Befolkningsgrid	38
5.2.3.11	Støjkort	39
5.2.3.12	Klimatilpasning	40
5.2.4	Planlægning	42
5.2.4.1	Kloakoplande	43
5.2.4.2	Varmeforsyning	44
5.2.5	Kulturarvsstyrelsen	45
5.2.6	GEUS	46
5.2.7	Oversvømmelser	47
5.2.8	Højdetemaer	48
5.2.9	Virksomheder	49
5.2.10	Transport	50
5.2.11	Egne registreringer	51
5.2.11.1	Delstrategier	53
6	Anvendelsen af kortlægningen i det videre arbejde	54

1 INDLEDNING

1.1 Om projektet

For at skabe et solidt og kvalificeret grundlag for udarbejdelsen af en helhedsplan for en del af Lundtofte, har NIRAS fra maj til august foretaget en detaljeret kortlægning af områdets fysiske, planmæssige og identitetsmæssige kvaliteter og potentialer.

Kortlægningens formål er at afdække planområdets eksisterende forhold og identitet, herunder de fysiske, sociale og oplevede kvaliteter samt at udpege centrale potentialer, behov og interesser i området.

Dette kortlægningsnotatet præsenterer data indsamlet via:

- 1) Besigtigelser og fysiske registreringer
- 2) Interviews med interessenter og aktører
- 3) Dataudtræk og dataanalyse af umiddelbart tilgængelige og nye datakilder

1.2 Kortlægningsnotatets indhold

Dette notat rummer det samlede resultat af kortlægningen af Lundtofte. Notatet indledes med en kort beskrivelse og begrundelse for den valgte afgrænsning af planområdet, samt en kortbeskrivelse af området.

Herefter følger resultaterne fra den interviewundersøgelse, der danner grundlag for interessentanalyse. Undersøgelsesresultaterne er struktureret efter, hvordan interessenterne forholder sig til de fire udvalgte temaer for planområdet: bykvaliteter, boligfortætning, kommunale ejendomme og erhvervsliv.

Afslutningsvis præsenteres resultatet af en systematiske indsamling af data om og fra Lundtofte. De forskellige datatyper stammer dels fra umiddelbart tilgængelige registre og dels fra analyser, der har identificeret og fundet nye data specifikt til formålet. De mange data og datatyper er lagt sammen, som individuelle lag i en Web-GIS løsning. I notatet præsenteres de gennem kortuddrag suppleret med korte forklaringer af de enkelte GIS-temaer.

2 OMRÅDET

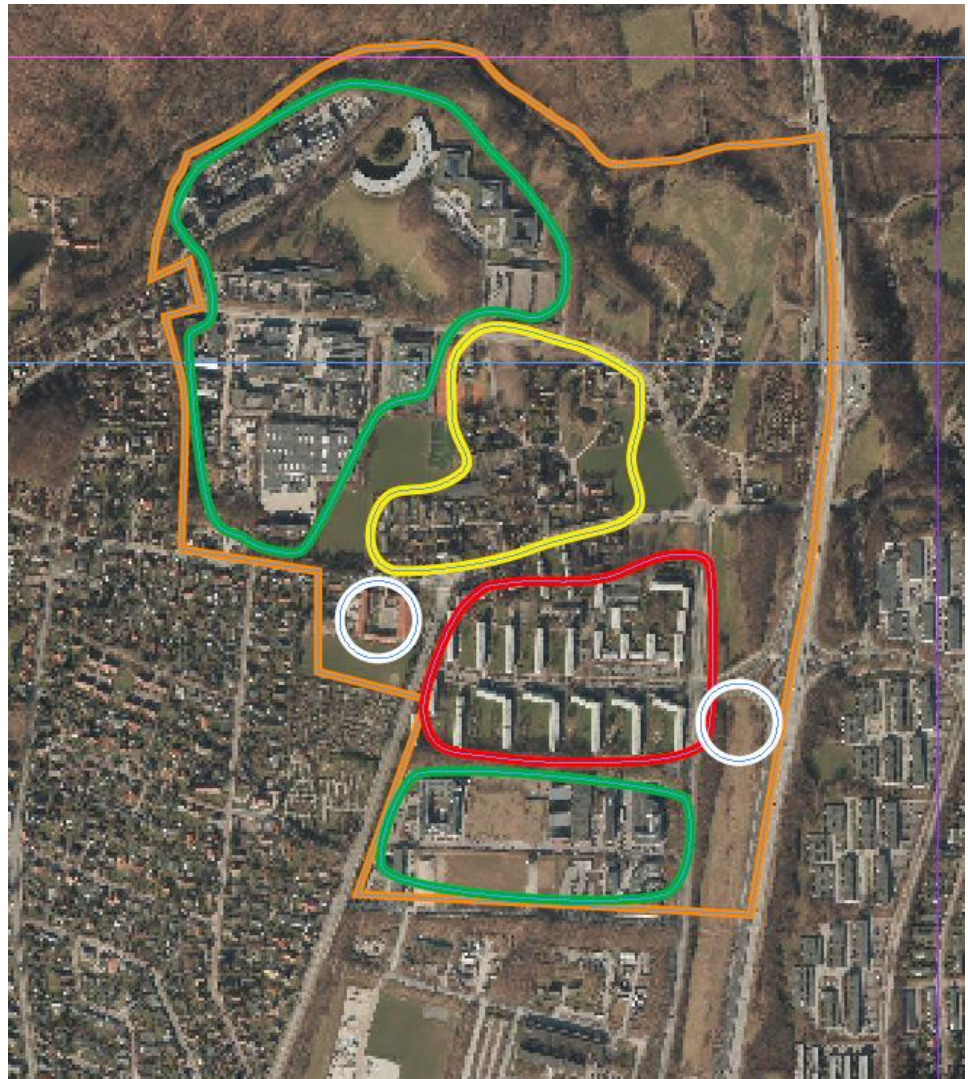
2.1 Afgrænsningen

Området omfatter de centrale dele af Lundtofte, det vil sige Lundtofteparken, landsbyen og de omkringliggende erhvervsarealer. Villakvartererne vest for Lundtoftevej er også en del af Lundtofte, og når de ikke indgår områdeafgrænsningen, skyldes det, at de må betragtes som fuldt færdigudviklede byområder. Områdets afgrænsning ligger ikke helt fast, men kan justeres gennem projektføreløbet, hvis der er forhold, der taler for det.

Mod nord er området afgrænset af Mølleåen. Mølleådalen udgør samtidig kommunegrænsen til Rudersdal Kommune.

Mod øst er området afgrænset af Helsingør motorvejen.

Både den nordlige og den østlige afgrænsning forventes at ligge nogenlunde fast, da afgrænsningen er logisk og meget entydig.



Mod syd er området i princippet afgrænset af skellet til DTU. Dog er Hempels gamle bygning på Lundtoftevej, der for et par år siden blev overtaget af DTU, medtaget i området. Det skyldes at området bør ses i sammenhæng med den byudvikling, der forventes igangsat snart nord for arealet.

Mod vest er området afgrænset af Lundtoftevej og Nøjsomhedsvej. Skolen og de tilhørende boldbaner på hjørnet af Lundtoftevej og Nøjsomhedsvej er dog medtaget i helhedsplanen, da de udgør en helt central del af det såkaldte spor 1. Fra Nøjsomhedsvej følger afgrænsningen skellet mellem boligområdet og erhvervsområdet nord for Nøjsomhedsvej. Ved Nymøllevej følger afgrænsningen den del af Nymøllevej, der vejbetjener de nordligst beliggende bygninger der tilhører Haldor Topsøe. Fra jernbanen følger afgrænsningen skellet til Haldor Topsøes arealer til Mølleåen.

2.2 Lundtofteparken

Lundtofteparken er en boligbebyggelse der er opført efter en plan fra 1947. Bebyggelsen indeholder et butikstorv der ligger i den østlige ende. Butikstorvet har gennem årene mistet sin betydning og trænger tydeligvis til en ombygning, hvis det skal bevare eller udvikle sin funktion og betydning.

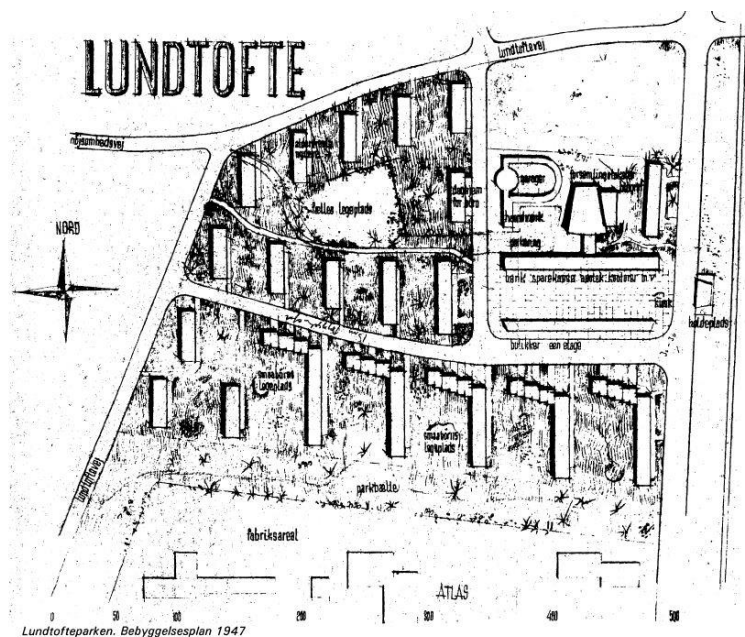
Fra butikstorvet fører en vej gennem bebyggelsen mod vest. På begge sider af vejen ligger en stokbebyggelse vinkelret på vejen, mens der på den sydlige side af vejen tillige ligger en randbebyggelse langs vejen.

Mellem stokbebyggelsen ligger bebyggelsens friarealer, der oprindeligt er tegnet af C. Th. Sørensen.

Bebyggelsen er meget typisk for efterkrigstiden, men har som andre bebyggelser fra den tid undergået en kraftig renovering i 80'erne, som har ændret bebyggelsens arkitektoniske fremtræden.

I bebyggelsens nordvestlige hjørne er der i starten af nullerne opført en boligbebyggelse, der reelt er en fortætning af Lundtofteparken.

I det nordøstlige hjørne af området ligger nogle ældre gårde, der er kommunalt ejede samt et par hestefolde.



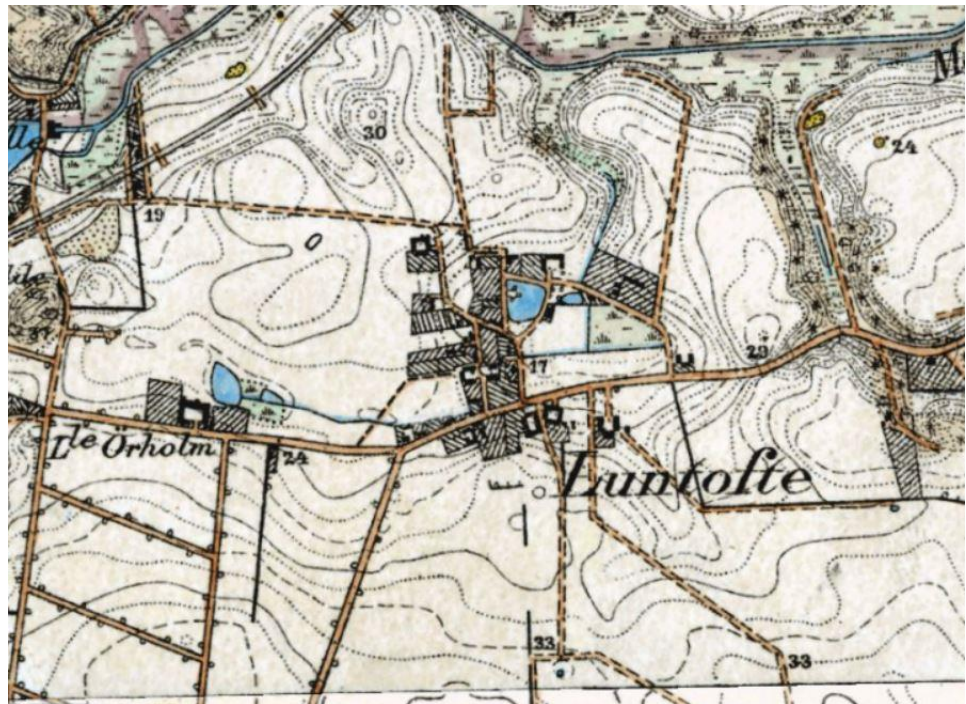
2.3 Lundtofte landsby

Den gamle landsbystruktur aflæses tydeligt i landsbyens gadenet i dag. Lundtoftevej, Ravnholmvej og gadekæret ligger som i den oprindelige landsby, mens omgivelserne har skiftet karakter.

Landsbyen er præget af relativt små ejendomme, hvoraf der på nogle af dem er opført ny bebyggelse, der er forsøgt indpasset i landsbyens arkitektoniske formsprog.

Landsbyens afgrænsning er forsøgt fastholdt på flere af siderne gennem anlæg af boldbaner, der understreger afgrænsningen. Mod syd er landsbyen dog stort set sammenbygget med Lundtofteparken, mens den i det sydvestlige hjørne er blevet suppleret med bl.a. en række stokhuse fra efterkrigstiden.

Inden for landsbyen ligger en lang række kommunale ejendomme. Det drejer sig bl.a. om Lundtoftehallen, der ligger i tilknytning til boldbanerne vest for landsbyen og medborgerhuset, der ligger midt på Ravnholmvej.



2.4 Erhvervsområderne

Erhvervsområderne består af to dele. Den sydlige del, der ligger mellem Lundtofteparken og DTU, samt den nordlige del, der ligger ved Maglebjergvej og Nymøllevej.

Den sydlige del er et ældre industriområde, der er – eller har været – under omdannelse. Tidligere har der ligget produktionsvirksomheder, bl.a. Atlas fabrikkerne. De fleste ejendomme er blevet omdannet til kontor- og videnserhverv, mens der pt er planer om af opføre en blandet kontor- og kollegiebebyggelse på det sidste ledige areal.

I det sydvestlige hjørne ligger en ejendom som tidligere har tilhørt Hempel, men som blev overtaget af DTU for et par år siden. Ejendommen huser i dag forskellige administrative funktioner for DTU.

Det nordlige erhvervsområde er større og har en væsentlig mere blandet karakter. Mellem Nøjsomhedsvej og Nymøllevej ligger forskellige mindre og mellemstore virksomheder, hvoraf nogle af dem ind i mellem kan støje. Generelt fremstår området nedslidt og nogle af virksomhederne har meget oplag.

Mod vest gennemløber en sti området og giver forbindelse mellem Nymøllevej og Nøjsomhedsvej. Den sydlige del af stien gennemløber et kommunalt ejet areal, hvor der er registreret forurening.

Mellem Nymøllevej og Mølleåen er arealerne helt domineret af Haldor Topsøe. Ned mod Mølleåen ligger udviklingsafdelingen, mens administrationen ligger lidt hævet i landskabet mod øst.

2.5 Øvrige arealer

Mod nord ligger et mindre parcelhusområdet, der hedder Prebensvænge, mens der mod nordøst ligger en haveforening, der hedder Haveforeningen Lundtoftegård.

Mellem Lundtofteparken og Helsingørmotorvejen ligger to ubebyggede arealer. Det sydlige areal er udlagt til byudvikling og er ankomstpunkt for letbanen, mens det nordlige område er udlagt til offentligt formål herunder tekniske anlæg.

2.6 Vigtige fremtidige udviklingspunkter

Indenfor området ligger to områder, der i fremtiden vil være vigtige katalysatorer for udviklingen.

Det drejer sig for det første om det sydlige af de to områder langs motorvejen. På arealet er endestationen for den fremtidige letbane tænkt placeret. Det forventes at letbanestationen vil øge investeringsinteressen på de omkringliggende arealer og skabe en forøget trafik af specielt gående.

Herudover drejer det sig om Lundtofte Skole, der forventes omdannet og udbygget inden for de kommende år. Hermed vil skolen udgøre et nyt aktivitetscenter i Lundtofte.

3 INTERESSENTANALYSE – IDENTITET OG INTERESSER I LUNDTOFTE

En nuanceret forståelse af de interesser, behov og kvaliteter, der er på spil i Lundtofte danner et solidt grundlag for udarbejdelsen af en fremtidssikret helhedsplan. På grundlag af data fra kvalitative interviews beskrives i de følgende afsnit, hvordan Lundtofte tager sig ud fra forskellige interessenters perspektiv.

Dette afsnit beskriver, hvordan en række centrale aktører forholder sig til Lundtofte og Lundtoftes fremtid, samt hvilke interesser, de har ift. Lundtoftes bykvaliteter og boligfortætning, kommunale ejendomme og erhvervslivet i Lundtofte.

3.1 Interessenter i Lundtofte

I alt er der gennemført 22 kvalitative interviews med aktører i Lundtofte. Aktørerne kan inddeles i fire grupper: 'foreningslivet' (foreninger, institutioner og interesseorganisationer), 'erhvervslivet', 'lokalpolitikere' og 'beboere'.

Indledningsvis gives en kort beskrivelse af disse grupper og deres overordnede interesser i Lundtofte.

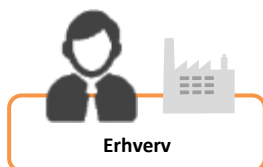
3.1.1 Foreninger og institutioner



Beskrivelse: Denne interessentgruppe udgøres af lokale foreninger, organisationer og institutioner, som fx boldklubben og skolen.

Interesser: De forskellige foreninger og institutioners interesse i Lundtoftes udvikling er præget af deres aktiviteter og formålsparagraffer. Fælles for disse er, at udviklingen af områdets kvaliteter og værdier (fx den sociale sammenhængskraft og de landskabelige og naturhistoriske kvaliteter) står i centrum. De har med andre ord ikke interesse i at udvikle Lundtofte med henblik på nyttemaksimering eller profit, men for at gøre området bedre og mere attraktivt for deres medlemmer, fx fodboldspillere, børnefamilier, naturinteresserede, ryttere, kulturinteresserede osv. Centrale interesser er her at skabe rammer, der gør det muligt 1) at bosætte sig i området for børnefamilier (fx via billige boliger som rækkehuse), 2) at bevare de grønne områder, undgå fortætning i landsbyen og for høje bebyggelsesprocenter og 3) at skabe bedre foreningsfaciliteter, flere mødesteder og samlingspunkter i Lundtofte.

3.1.2 Erhvervsliv

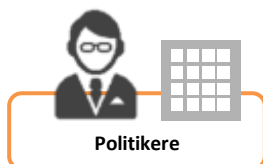


Beskrivelse: Erhvervslivet fylder meget i Lundtofte og er – ligesom områdets beboere – en sammensat størrelse. Området er præget af en blanding af store og mellemstore videnstunge virksomheder (som fx Haldor Topsøe, Geo, Hempel Aquaporin og Geopartner), mindre småerhverv (som fx håndværksvirksomheder) omkring Maglebjergvej) og detailhandel og servicevirksomheder på torvet i Lundtofteparken og langs Nøjsomhedsvej. Igennem de senere årtier har Lundtofte i stigende grad tiltrukket administration og rådgivnings- og forskningsvirksomheder, mens produktion i stor skala og dermed de ufaglærte arbejdspladser er rykket til andre lokaliteter.

Interesser: De større virksomheder har interesse i et velfungerende naboskab med beboerne i området, bl.a. for at undgå for mange restriktioner på deres drift (fx ift. støj). Af samme grund kan de være bekymrede for øget boligfortætning tæt på deres aktiviteter. Vidensvirksomhederne ønsker at tiltrække flere vidensvirksomheder for at kunne nyde godt af de synergieffekter en erhvervsklynge giver, fx ift. erfaringsudveksling og medarbejderrekruttering. Der er en positiv holdning til det strategiske sats på Vidensbyen. For at kunne tiltrække de bedste medarbejdere har disse virksomheder også interesse i at styrke Lundtofte som en attraktiv ramme for 'det gode arbejdsliv'. De grønne, rekreative omgivelser, de gode transportmuligheder til og fra området (via motorvej, offentlig transport og cykelforbindelser) og områdets attraktivitet som boligområde er vigtige elementer at understøtte.

Småerhvervet og detailhandlen har ikke været direkte inddraget i interessentanalysen. Interviewmaterialet peger dog på, at detailhandelens primære interesse er at sikre et tilstrækkeligt kundegrundlag. Det er pt. en udfordring, hvilket ses i de hyppige butiksåbninger og lukninger. Småerhvervet ved Maglebjergvej har tilsyneladende primært en interesse i ikke at blive 'presset' ud af området af de stigende grundpriser, eller i at afhænde deres grunde, hvis grundprisen bliver tilpas høj.

3.1.3 Politikere



Beskrivelse: Det er kendetegnende for lokalpolitikerne i Lyngby-Taarbæk Kommune, at deres kendskab til Lundtofte begrænser sig til deres personlige relation til området og

til de specifikke steder i området, som har haft politisk bevågenhed, særligt Lundtofteparken, Lundtofte Skole og den kommende letbane.

Interesse: Politikernes interesser i Lundtofte afspejler deres personlige mærkesager og deres politiske ståsted. Særligt letbanens betydning for området og Lundtofte Skoles og Lundtofteparkens udvikling er der forskellige holdninger til. Politikernes syn på Lundtofteparken varierer, nogle udtrykker stor bekymring for områdets udvikling, særligt ift. beboersammensætning, mens andre ser området som velfungerende og attraktivt. Samlet set er der interesse i at udvikle Lundtofteparken og stor opmærksomhed på områdets sociale balance. Generelt er der enighed om, at det er vigtigt at få ændret 'fortællingen om Lundtofte' så området opfattes mere attraktivt såvel ude- som indefra.

Hovedparten af politikerne ser gerne boligfortætning i Lundtofte i form af flere ejerboliger (gerne til unge familier, men ikke i form af almennyttige boliger). Mange politikere deler det synspunkt, at områdets grønne karakter og landsbyidyllen er aktiver, der skal værnes om og at kommunen ikke skal være "for grådig", når bebyggelsesprocenter for området skal fastsættes. Der er udpræget enighed om at frasælge de kommunale ejendomme, der ikke er funktionelle eller kun bruges i begrænset omfang, til enten boliger eller erhverv.

3.1.4 Beboere



Beskrivelse: Størstedelen af områdets beboere bor i de almene boliger i Lundtofteparken, hvor der i alt er 635 lejelejligheder fordelt på en række etageejendomme. Lejlighederne ejes af boligorganisationen SAMVIRKE og administreres af Danmarks største boligselskab DAB. Sammenlignet med de omkringliggende villakvarterer og kommunens øvrige boligmasse er lejemålene billige, og det gør Lundtofteparken til et modsætningsfyldt sted. På den ene side er de billige, mindre lejligheder tæt på naturskønne områder attraktive for kommunens enlige og ældre, og der er over 5 års ventetid på lejlighederne. På den anden side er en del af beboergruppen, som i andre almennyttige boligområder, præget af mindre ressourcestærke borgere. Det har været med til at give Lundtofteparken et noget blakket ry, og bevirker at mange fraflytter, når de får muligheden. Samtidigt fremstår fællesskabet i området stærkt, og det er tydeligt, at mange af beboerne kender og drager omsorg for hinanden.

Interesser: For beboerne i Lundtofteparken er det vigtigt at bevare og styrke områdets kvaliteter, såsom sammenholdet, landsbyidentiteten, de grønne, rekreative arealer mellem bebyggelserne, samtidig med at der er plads til, at der kan bo forskellige mennesker og faciliteter, der kan understøtte fællesskabet. Derfor er beboerne både opti-

mistiske og bekymrede for områdets udvikling. De er optimistiske ift., at nogle steder kan udvikles og skabe mere liv i området (fx at renoveringen af skolen og en 'makeover' af torvet). Samtidig er de bekymrede for, at områdets diversitet forsvinder, hvis der ikke skabes mulighed for, at fx nye familier kan flytte ind i Lundtofteparken, eller at der boligfortættes for meget, så lejlighederne bliver mindre attraktive. Beboerne har også interesse i, at der ikke bygges for højt på grunden syd for Lundtofteparken.



Beskrivelse: Beboere og grundejere i den gamle landsby omkring gadekæret bor midt i Lundtoftes historiske hjerte – 'det Gamle Lundtofte'. Her ligger gårde og nyere beboelsesejendomme side om side og beboerne føler stærkt for områdets historie og grønne kvaliteter. En anden, men relateret beboergruppe, er villaejerne vest for Lundtoftevej. De bor uden for helhedsplanens område, men bruger områdets faciliteter, institutioner og kvaliteter og har derfor også klare interesser i områdets udvikling. Beliggenheden tæt på infrastruktur, natur og Lyngbys byliv gør området særdeles attraktivt, og boliger fås sjældent til under 4 mio. kr. Beboergruppen er primært ressourcestærke borgere, som udgør et vigtigt aktiv for området.

Interesse: Villaejerne sætter pris på at bo i et fredeligt naturskønt område tæt på Lyngby. De ønsker at bevare de grønne, åbne områder og at undgå høje bebyggelsesprocenter og høje byggerier. De ønsker ikke (støjende) produktionserhverv i området, men ser positivt på det eksisterende erhvervsliv. Beboerne har interesse i Lundtofteskolens fysiske rammer og læringsmiljø løftes, at detailhandelen i området styrkes og at der udvikles attraktive og aktive byrum. Flere udtrykker ærgrelse over at medborgerhuset ikke bevares og efterspørger lokal biblioteksbetjening.

3.2 Lundtofte fra interessenternes perspektiv

Interessenternes ord

"Der er tre verdner i Lundtofte, erhverv, landsbyen og socialt boligbyggeri. Det er et sjovt mix" (politiker)

"Det der er særligt ved Lundtofte er lige nøjagtigt, at de har det hele. Du har alt indenfor et lille område" (politiker)

"Det er ... ikke et loppemarked, men det er et område med stor kompleksitet, industri, enormt natursmukt, Mølleåen, kolonihaver, almennyttigt byggeri, mv. Alt sammen indenfor et meget lille geografisk område" (leder)

"Det er meget blandede mennesker der bor i Lundtofte. Ved børnetræningen kan du [både] se forældre i jakkesæt, indvandrere og håndværkere" (foreningsrepræsentant)

"Jeg er lidt ked af det ry Lundtofte har. Før i tiden skulle man jo nærmest have pas for at komme til Lundtofte" (beboer)

"Jeg tror ikke, de, der bor i det pæne Lundtofte, blærer sig med, at de kommer fra Lundtofte – de kalder det nok noget andet" (politiker)

"[Lundtoftes identitet] er anderledes for dem, der bor der. Udefra set tænker man Lundtofteparken. Bor man der, tænker man Lundtofte bredere, med villakvarterer, Brugsen mm. Mange vil også sige at DTU ligger i Lundtofte." (politiker)

"der er en stærk selvopfattelse blandt beboerne, at det er deres bydel. Selvopfattelsen er, at man er et landsbysamfund [...] De føler meget for stedet, det er de store følelsers holdeplads. De kan blive meget indignerede [...]" (leder)

"Det er et gammelt arbejderkvarter – tidligere et socialdemokratisk kerneområde. Skolen gik for at være lidt af en balladeskole, pga. de uafrettede arbejderbørn [...] Folk vil ikke mere sige, at det er en balladeskole, men [det er] svært at vende narrativet."

[Fremtiden for Lundtofte?] "Den er positiv, fordi det er et fantastisk område (...) folk værdsætter Lundtofte mere og mere. Det bliver mere attraktivt og priserne vil eksplodere" (bestyrelsesmedlem)

"Vi er glade for, at der sættes fokus på Lundtofte. Lundtofte er ellers ofte kommet sidst [...] Det er sjovt, at tage en hel bydel og diskutere hvad man vil" (beboer)

"Lundtofte er mange verdener"

Lundtofte har en markant styrke i sin diversitet og mangfoldighed. Den store variation i funktioner, aktiviteter og det fysiske udtryk i området, herunder blandingen af "roligt" erhverv, boliger og grønne områder, opleves som attraktivt af både beboere og virksomheder. Set med aktørernes øjne består Lundtofte af fire separate dele, hvorimellem der i dag kun er begrænset interaktion, men potentiale for god synergi. Disse er:

- 1) Lundtofteparken
- 2) Den gamle landsby /gadekærret
- 3) Erhvervsområderne (i syd og nord)
- 4) Villakvarteret (uden for helhedsplanen)

Lundtoftes fortid som landsby- og industriområde opleves som vigtig og værdifuld. Ifølge selvopfattelsen er Lundtofte et selvstændigt bosætnings- og landsbyområde, snarere end blot en bydel i Lyngby-Taarbæk Kommune. Området – og dermed selvopfattelsen – er dog under forandring, bl.a. i kraft af nye tilflyttere, der ikke i samme grad identificerer sig med "det gamle Lundtofte" og i takt med at udviklingen binder Lundtofte tættere sammen med resten af kommunen.

Et blandet ry – men optimisme for fremtiden

Lundtofte har et blandet og lidt blakket ry i kommunen. Det skyldes bl.a. områdets placering i kommunens udkant, tæt op ad motorvejen, men også udefrakommendes udprægede mangel på kendskab til Lundtoftes kvaliteter. Mange sætter umiddelbart lighedstegn mellem Lundtofte og Lundtofteparken og har – uberettiget – en negativ opfattelse af det almennyttige boligbyggeri, der smitter af på resten af Lundtofte.

Flere deler en oplevelse af, at Lundtofte ofte er blevet nedprioriteret ift. kommunens øvrige bydele, og udtrykker derfor glæde over, at der nu sættes positivt fokus på området. Lundtoftes fremtid opleves som løfterig. Området er allerede attraktivt i dag, og den fremtidige udvikling med skoleombygning og letbanestation forventer de fleste vil gøre Lundtofte mere attraktiv.

3.3 Bykvaliteter

Interessenternes ord

"Vi ligger i et smørhul med rigtigt meget natur [...]. "Jeg kendte ikke området før. Vi drejede fra motorvejen – og det første vi så var heste – "hold da op!", tænkte man" (bestyrelsesformand)

"Det er et åndehul [...] Her er åbent og grønt og en blanding af alle former for aktivitet – parcelhusliv, foreninger, virksomhedsliv..." (bestyrelsesmedlem og beboer)

"De færreste ved hvad Lundtofte er. Der er ingen mennesker, der aner, hvad det er – på godt og på ondt." (leder)

"For nylig blev jeg introduceret til Lundtofte landsby, og der måtte jeg ændre opfattelse. [...] Vi fik en rundvisning af én der var barnefødt i Lundtofte, og der[efter] så jeg det på en helt anden måde." (bestyrelsesmedlem i lokal forening)

"Jeg har opdaget skjulte skatte i området, jeg ikke kendte" (politiker)

"Mange i Lundtofteparken, de føler det er en landsby, i overført betydning. [...] Jeg tror man er mere social end gennemsnittet. "Man kommer hinanden væsentligt mere ved. Folk føler omsorg for hinanden" (beboer)

"Boldklubben bærer rigtig meget, og er rigtig populær – de holder også banko osv." (Politiker)

"Kulturliv er der ikke meget af" (foreningsformand)

"Handelslivet er ikke-eksisterende. Aldi ligner en depression og bageren er lidt snusket [...] Jeg bruger ikke torvet, det er ikke attraktivt. Det er faktisk ærgerligt. De har svært ved at få det lejet ud. Det er ærgerligt med torvet, det kunne være rigtigt hyggeligt. Der er masser af sol. Det er det samme med det lille torv [tæt på rundkørslen v. Ørholm]" (politiker)

"Hvis man skal gøre noget, er det vigtigt at se på Lundtofteparken – det er vigtigt at der er noget i nærområdet. [Butiks]Arkaden skal man ikke glemme" (foreningsformand)

"Ser du i indkomststatistikker ligger vi meget lavt ift. resten af kommunen" (foreningsformand)

Et grønt, men hemmeligt, smørhul

Lundtoftes kvaliteter knytter sig i interessenternes perspektiv i høj grad til områdets åbne, grønne arealer og landsbykarakter. Naturen, det grønne og nærheden til Mølleådal og Dyrehaven giver stor værdi for såvel beboere og foreninger som erhvervsliv. Alle oplever området som attraktivt i kraft af dets grønne kvaliteter. Men samtidigt er det en tværgående erfaring, at kun få kender Lundtoftes kvaliteter. Kvaliteterne beskrives som "skjulte skatte", som kun få i kommunen kender. Lundtoftes karakter er på flere måder en direkte konsekvens af områdets kulturhistorie. Dette nævner mange som et vigtigt aktiv for området, der bør værnes om.

Landsbyen og kulturhistorien

Historisk set har Lundtofte haft en åben landsbystruktur bestående af relativt få gårde, der forsynede København med friske landbrugsprodukter. Landbrugsproduktionen blev gradvist suppleret af den industri, der voksede op om Mølleåens vandkraft. Siden blev området præget af store produktionsindustrier som Atlas- og Hempelfabrikkerne. De har beskæftiget en stor del af beboerne i Lundtofteparken, der netop blev bygget som arbejderboliger.

Flere oplever hesteholdet og de mange folde, som vigtige for Lundtoftes identitet. Hestene ses som en kvalitet, både af de, der selv rider, og de der ikke gør det. Hestene giver en romantisk følelse af at "være på landet" og er med til at bevare de grønne arealer. Samtidigt afgræsser og vedligeholder de værdifulde overdrevsområder og skaber en nutidig forbindelse til Lundtoftes kulturhistorie som landbrugsområde.

I dag beskrives både den gamle landsby og Lundtofteparken positivt som små "landsbyer" præget af tæt sammenhold og stærke sociale relationer.

Kultur- og handelsliv

Lundtofte er ikke præget af mange kulturelle aktiviteter, men har et aktivt foreningsliv, der i høj grad centrerer sig om den gamle landsby. Lundtofte Boldklub fungerer som samlings- og mødested og løfter dermed en vigtig opgave for mange af områdets forskellige beboergrupper. Klubben fremmer integration og social sammenhængskraft i Lundtofte gennem sportslige og sociale aktiviteter som fx banko og fællesspisning mv.

Detailhandlen i området beskrives som skrantende. Butikstorvet i Lundtofteparken bruges af de helt lokale beboere, men hovedparten af interessenterne giver udtryk for, at de ikke oplever handelsmulighederne som attraktive. Såvel på torvet som langs Nøjsomhedsvej åbner og lukker

Interessenternes ord

"Noget, der kunne være godt, var en god afveksling mellem boliger, virksomheder og detailhandel. En god vekselvirkning, så der bliver noget liv. Det ville være en skam, hvis man udlægger det hele til pengestærke virksomheder, så det bliver dødt efter kl. 18" (leder)

"Hvad gør vi for at undgå at det bliver et parkeringshelve?" (når letbanen kommer). "Det vil jo være oplagt at smide bilen og suse derind af" (bestyrelsesmedlem og lokalbeboer).

"Parkeringsmuligheder skal tænkes rigtigt meget ind i projektet [men er] ikke et problem lige nu [...] Skolen får parkeringsproblemer fremover, og Lundtofteparken har næsten brug for aflastning allerede nu i aften og nattetimerne" (politiker)

"Der er ikke meget for de store børn i området efter skoletid – hvor er den fede skateboardbane? (...) Hvor er parkourbanen?" (bestyrelsesformand)

"Man kunne udnytte en del af området til unge mennesker, med skaterbane og parkour og rulleskøjter, og bandi baner. Så kunne man tiltrække unge ned til området. Det er der ikke andre steder i kommunen. Spørgsmålet er så om man kan trække unge til? [fra andre dele af kommunen]" (politiker)

"Skab mere sammenhæng mellem områderne". [Gør det] "åbent og naturligt at bevæge sig i andre mønstre (via stier, ikke veje)" (politiker)

småbutikkerne hurtigt. Kundegrundlaget mangler, eller de potentielle kunder holder sig væk, fordi de ikke føler, der er noget at komme efter.

3.3.1 Interesser og behov ift. bykvaliteter

De interviewedes interesser ift. udviklingen af områdets bykvaliteter er på mange punkter sammenfaldende. Hovedparten taler for at bevare de kvaliteter, der bevirker at Lundtofte opleves som et grønt åndehul. Samtidigt tegner der sig et tydeligt behov for at styrke en række bykvaliteter, der vedrører rammer for liv, mødesteder og aktivitet. Interviewene indikerer, at det bør indtænkes i den fremtidige udvikling af Lundtofte at skabe:

- Rammer for mere liv i Lundtofte – også efter lukketid. Dvs. styrke kombinationen af bolig, detail og erhverv
- Attraktive, levende byrum. Herunder fx aktivitetsområder for børn og unge (parkour, skaterbaner og bevægelsesstier)
- Mere sammenhæng og bedre vedligeholdte stiforbindelser mellem de forskellige dele af Lundtofte
- Flere parkeringsmuligheder, især ved skolen, hallen, Lundtofteparken og den kommende letbane station
- Et løft af skolen, der er udfordret af utidssvarende fysiske rammer og Lundtofteparkens blandede ry

3.3.2 Overvejelser og opmærksomhedspunkter vedrørende bykvaliteter

Mange kvaliteter versus et dårligt ry?

Lundtoftes landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter er ukendte for de, der ikke har førstehånds kendskab til området. Det skyldes, at kvaliteterne ikke er umiddelbart synlige fra hovedfærdselsårene, og at Lundtoftes blakkede ry skygger for dem. Lundtofte er ikke et sted man kommer, med mindre man har et ærinde. Hvad skal der til for at ændre fortællingen om Lundtofte?

Åbenhed versus fortætning?

Hvordan sikres en udvikling af Lundtofte, der balancerer hensyn til nytænkning og fortætning med hensyn til bevarelse af de eksisterende grønne, åbne og kulturhistoriske kvaliteter?

3.4 Boligfortætning

Interessenternes ord

"Der er kamp om at få bolig her [i Lundtofteparken]. Den eneste måde vi kan få en bolig i stuen, er hvis der er nogen der dør. Det er også svært for folk der bliver skilt og gerne vil blive boende, eller for små familier at få en bolig". (lokal ildsjæl)

"Det er helt oplagt at tænke flere boliger ind derude [særligt til "nye" familier og studerende, der] "skrider efter studieboliger" (leder)

"Det ville da være fint [med flere boliger]. Det er positivt at byudvikle med nye private boliger, der ser pæne ud. Det er glimrende at udvide". (bestyrelsesformand)

"Det ville være synd [at planlægge flere boliger i Lundtofteparken]. Det ville blive en massiv blok. Det ville være totalt ødelæggende efter min opfattelse" (politiker)

"I forhold til bydelens størrelse er der for mange almene boliger, eller det er der i hvert fald i kraft af beboersammensætningen. Der er ikke et problem i dag, men vi er på vej derhen af". (politiker)

"For bedre at kunne rumme de svageste familier, må de ikke overstige en vis procentdel. Derfor ville det være godt med flere børnefamilier i området. Der er ikke brug for mere alment byggeri, [men] måske rækkehuse, noget for unge familier, hvis de skal komme, skal skolen udvikle sig, og så skal indkøbsmulighederne og kulturlivet også udvikles." (leder)

"Det giver mening at lave et nyt (bolig)område, der er ikke et rigmandsområde" (leder)

"Arealerne ind mod Lundtofteparken skal udvikles sammen med det almene – men ikke nødvendigvis som almene boliger [gerne blandede ejerformer]" (politiker)

"Når man siger Lundtofte tænker jeg på Lundtofteparken, men området er jo større og der er også lækre områder. (politiker)

"[Lundtofteparken] er et rigtigt pænt område. Jeg ville ikke have noget imod at bo der. Der er lys og luft og grønt. Nogle må styre området med hård hånd. Man ser ikke nogen graffiti [...]. Det er synd at et område får sådan et prædikat, [...]. Tænker du på Lyngby, tænker du på dyre villaer, nævner du Lundtofte er det noget helt andet". (politiker)

"Det er ikke utrygt at færdes der [i Lundtofteparken]. Det er godt tænkt i sin tid, ikke for tæt, ikke for højt, godt indrettede lejligheder" (politiker)

Behov for boliger

Der er stor efterspørgsel på boliger i hele Lundtofte, hvilket ses på de lange ventelister til lejligheder i Lundtofteparken og på de høje grundpriser i landsbyen og i villakvarteret. Der er en omdannelse i gang i villakvarteret, hvor mindre huse fra 50'erne opkøbes med henblik på nedrivning og nybyg.

Flere oplever, at prisudviklingen på boligmarkedet skaber behov for, at kommunen støtter op om etableringen af prisbillige boliger til familier, studerende, seniorer og andre der kan tilføre området ressourcer, men som ikke har råd til eller behov for at købe en dyr villa. Særlig interesse er der for at skabe bedre muligheder for at "nye" børnefamilier kan bosætte sig i området, fx i form af mindre rækkehuse og lignende. Nogle ser også en oplagt mulighed i at sammentænke bolig- og erhvervsbyggeri, så virksomheder kan have medarbejderne boende i længere eller kortere perioder.

En balanceret beboersammensætning

Flere påpeger, at de nødtigt ser flere almennyttige boliger i området, da de er bekymrede for, at det vil påvirke beboersammensætningen negativt. Fra flere sider udtrykkes bekymring for, at den fremtidige beboersammensætning i Lundtofteparken vil medføre en øget koncentration af sociale problemer i området, og at det vil medføre, at de ressourcestærke familier fravælger skolen.

Lundtofteparken deler vandene

Det almennyttige boligområde står for mange udefrakommende som et symbol på Lundtofte, og opfattes ofte negativt. Omvendt beskriver mange med lokalkendskab til området det som et velholdt, velfungerende og velplanlagt almennyttigt boligområde. Besigtigelse og interview viser, at sidstnævnte beskrivelse er tættest på virkeligheden, men også at der med fordel kan gøres en indsats for at øge området attraktivitet og fastholde ressourcestærke beboere. Fx gennem modernisering af lejligheder, udearealer og butikstorv.

Bekymring for høje bebyggelsesprocenter

Mange udtrykker bekymring for, at de bygge- og fortætningsmuligheder den kommende letbanestation udløser, vil fremme en negativ udvikling, der ikke tager højde for områdets grønne, åbne kvaliteter og arkitektoniske særegenhed. Særligt er der bekymring for høje bebyggelsesprocenter og høje byggerier.

Interessenternes ord

"Det der bekymrer os, er at kommunen går meget ind for fortætninger i stationsnære områder. De opererer med højder på op til 26 meter og med bebyggelsesprocenter på op til 140. Jeg er bange for hvad de finder på i det stationsnære område" (bestyrelsesmedlem i lokal forening)

"Bevaring af landsbymiljøet er det vigtigste. At det ikke ødelægges af høj bebyggelse rundt omkring [...] Vi vil foretrække lav, grøn bebyggelse og ikke fortætning på grund af letbanen" (bestyrelsesmedlem i lokal forening)

"Byg noget lavt nyt [i Lundtofteparken] og bland boligmassen og styrk torvet. Der skal bygges noget andet, som er lidt større [flere m²] og som er lavere end de der etagebyggerier" (leder)

"Man skal passe på ikke at kvæle de øvrige kvaliteter i området. Kommende købere vil betale ekstra for at have lidt luft. Pas på ikke at være for grådig [når bebyggelsesprocenten fastsættes]" (politiker)

"Det ville være dejligt, hvis de, der bor her [i villakvarteret], og de der bor her [i Lundtofteparken] får mere at samles om end den her matrikel [peger på skolen]" (politiker)

"Vi er voldsomt bundet af støjkrav mm. Jeg er bekymret for at boligfortætning tæt på os vil skærpe dette. Man starter virksomhed langt fra alle, og så kommer de tætte og tættere på – og det er boligerne, der sætter kravene. Boligerne kannibalerer de frihedsgrader vi har. Så boliger tæt på – nej tak." (leder)

"Man kunne godt fylde hullerne [i landsbyen] ud med boliger, men de skal passes ind i stilen. Der skal ikke være funkisvillaer, det ville se helt forkert og fremmed ud. Det skal primært være 1½ plans bygninger." (politiker)

"Da vi flyttede til var det en landsby, det er det vi er bange for forsvinder" (lokal ildsjæl)

"Man skal huske også at holde det nede [i højden]. Det ville være vanvittigt hvis man bygger noget der skygger (for de eksisterende boliger)." (lokal ildsjæl)

"Skab en lokalplan, der muliggør boliger [ikke i højden, men] "lækre boliger, der kan tiltrække købestærke ældre, der gerne vil det sociale liv" (politiker)

Mange påpeger desuden, at det er afgørende at landsbymiljøet bevares, og at nybyggeri tilpasses og respekterer den oprindelige visuelle og arkitektoniske stil i området, fx ift. højde, taghældning, materialer mv. Udviklingsplanerne for Lundtofte har tydeligvis beboernes årvågenhed. Det ses bl.a. ved, at der er etableret en ny grundejerforening i landsbyen, for at sikre beboernes interesser og bevare landsbyens egenart.

3.4.1 Interesser og behov ift. boligfortætning

I forhold til boligfortætning i Lundtofte er der interesse og behov for at skabe rammer, der muliggør:

- Flere billige ejer-/andelsboliger for unge, børnefamilier og ældre
- En balanceret beboersammensætning. Fx ved at fastholde ressourcestærke beboere i Lundtofteparken eller supplere med nye ejerboliger i området
- Mere sammenhæng, bedre forbindelser og mere samhørighed mellem de forskellige boligområder i Lundtofte
- Bevarelse af landsbyens egenart
- Bevarelse af de åbne, grønne kvaliteter i området
- Fortsat erhvervsaktivitet uden yderligere restriktioner i området

3.4.2 Overvejelser og opmærksomhedspunkter om boligfortætning

Boligliv versus erhvervsliv?

Forholdet mellem erhvervslivet og boligområderne er på mange måder positivt. Det er attraktivt for virksomhederne og medarbejderne, at der er liv og bosætningsmuligheder i nærheden, og beboerne ser positivt på de lokale arbejdspladser. Men samtidig kan boliger mindske virksomhedernes handlefrihed og pålægge dem yderligere restriktioner. Hvilke interesser skal tilgodeses?

Fortætning versus grønne områder i Lundtofteparken?

De store grønne områder opleves som et vigtigt aktiv for Lundtofteparken. I hvilket omfang kan der fortættes samtidig med at denne kvalitet bevares?

Billige versus dyre boliger?

Mange er modstandere af flere almennyttige boliger i Lundtofte, men efterspørger samtidig billige boliger for nye familier og seniorer. Hvilke hensyn skal en eventuel boligfortætning prioritere? Moderne almennyttige boliger, økonomisk tilgængelige ejerrækkehuse eller noget helt tredje?

Interessenternes ord

"[Jeg ønsker at] man får indrettet mere rækkehuse eller villabebyggelse og at man får afskibet nogle af de kommunale ejendomme [...] Jeg er ikke fortaler for flere lejligheder – uanset ejerform. Jeg ønsker ikke højere bebyggelsesprocenter" (politiker)

"Sælg hvad der skal sælges, behold de der kan og bliver brugt" (politiker)

"Der er en plettyfus af små kommunale huse i området [...] De underlige kommunale huse i Lundtofte er dyre i drift [og] der er behov for et skoleløft" (politiker)

"Det vi er mest bange for, det er at man sælger nogle ting fra, inden man får gang i noget nyt. Hvis det ligger stille en periode, så er det det dør ud". (lokal ildsjæl)

"Det kan gå både den ene og den anden vej [at gøre skolen til kulturcenter]. Nogle vil føle der bliver taget noget fra dem, men der vil også komme nye brugere til, fordi skolen er mere inkluderende. Skolen vil gøre tilbud mere synlige og gøre det legitimt at komme der. Der er en synergi i at flere grupperinger mødes (...) øvelsen er at få folk med. Jeg tror der er en rimelig opbakning til det" (politiker)

[Det er] svært at fornemme, om det er en spareøvelse, eller om det virkelig skal skabe liv i Lundtofte" (foreningsformand)

"Det er den gamle skole, der står overfor at blive solgt fra. Den løsning havde jeg ikke valgt. Den hører med til kulturen i området. Jeg kan godt se i de store tal, så skal der sælges fra ... men den hører med til Lundtofte" (bestyrelsesformand)

"Man skal nok rive noget ned [...] Der er ikke noget forkert i, at man siger, så fjerner vi det her område og laver noget nyt [...] Men nogle af de gamle vil være imod det" (foreningsformand).

"Det er glimrende at lade skolen være omdrejningspunkt. Det virkede underligt at rende ud af skolen og over på den anden side af vejen for at komme til aktiviteterne [da børnene var små]" (beboer)

3.5 Kommunale ejendomme

Lyngby-Taarbæk Kommune har historisk haft en stor ejendomsporteføje i Lundtofte. De kommunale ejendomme indbefatter gårde, villaer, institutioner, medborgerhuse, mv. Det understreges af flere, at en del af bygningerne har et vedligeholdelsesefterslæb.

For et par år siden blev der udarbejdet en rapport, der påviste, at mange af de kommunale kvadratmeter kun blev benyttet i ret begrænset omfang, og at flere af bygningerne ikke var optimalt egnede til de formål, de blev brugt til.

Frasalg af kommunale bygninger

Et flertal af de interviewede lokalpolitikere ser positivt på at frasælge nogle af de kommunale bygninger med det formål at minimere kommunens vedligeholdelsesudgifter og skaffe midler til en kommende omdannelse af skole. Flere ser boliger som den mest oplagte omdannelsesmulighed.

Lokale interessenter ser også overvejende positivt på et eventuelt frasal, og deler oplevelsen af at mange af bygningerne ikke er specielt velegnede til de formål, de pt. anvendes til. Det er dog vigtigt, at der ifm. et frasal sættes rammer for den fremtidige brug, der ikke underminerer områdets grønne, åbne værdier.

Lærings- og kulturcenter på skolen

Projektet indbefatter at skolen ombygges og renoveres, og at mange af de fritids- og kulturaktiviteter, der i dag pågår i forskellige kommunale bygninger i området, samles på skolen. Projektet skal delvist finansieres via frasal af kommunale bygninger i området.

Der er udpræget enighed, om at skolens nuværende fysiske rammer er særdeles "utidssvarende" og skal løftes. Mange er derfor positivt stemt overfor projektet. Samtidig giver mange udtryk for, at de føler sig underinformet og mangler viden om projektet. En bekymring, der går på tværs, er hvorvidt de 'gamle' brugere af kultur- og fritidsaktiviteterne i området vil flytte deres engagement over på skolen, eller om skolen vil "kannibalisere" disse aktiviteter.

Nogle forventer, at skolen vil blive et mere inkluderende samlingspunkt i lokalområdet end Medborgerhuset er, mens andre forventer det modsatte.

Interessenternes ord

"Vi brugte specielt biblioteket. Det var en fornøjelse at gå forbi, når man hentede børnene i klubben – at det ikke skal planlægges [...] det var et tab da biblioteket forsvandt [...] Det helt vigtige er, at der er brug for et samlingssted. Der er mange der har brug for fx at kunne læse en avis, det er helt banale behov, en kop kaffe og en avis" (beboer)

"Kulturlivet er knyttet til medborgerhuset, [det er mest] de gamle, hvide lundtoftere der bruger det. [...] Der er også nogle skeptiske folk, der har deres eget lille skur, og næppe vil være glade for at komme ind i nogle store kommunale lokaler." (politiker)

"Dilemmaet er, at skolen er skolens og medborgerhuset er borgernes – men hvordan skal det virke sammen og samtidigt?" (beboer)

"Man kan ikke komme på skolen på samme måde som man vil. Jeg er bange for at det bliver til en slags aftenskole [...] Nu siger du 'liv i Lundtofte' men jeg synes ærlig talt det lyder mere som 'afvikling af Lundtofte' med det man har gang i [med samling af aktiviteter på skolen og frasalg af kommunale bygninger] (beboer)

"[De kommunale ejendomme] skal løftes. Vi har erfaring med, at hvis vi løfter os, er der andre der løfter sig. [...] Vi har vist 25 ejendomme i området - det ligner et håndværkertilbud. [...] Der er] mange kommunale, faldefærdige ejendomme [...] på et tidspunkt er efterslæbet på renoveringer så stort, at det er dyrere at vedligeholde end at rive ned" (politiker)

3.5.1 Interesser og behov ift. de kommunale ejendomme

Der knytter sig følgende overordnede interesser og behov til de fremtidige anvendelsesmuligheder for de kommunale ejendomme i Lundtofte. Der er:

- Stor politisk interesse for at frasælge kommunale ejendomme. Dels for at minimere vedligeholdelses- og driftsudgifter, dels for at finansiere skoleombygningen
- Udpræget enighed blandt lokale interessenter om, at en del af de kommunale bygninger egner sig bedre til andre end kommunale formål
- Et flertal ser boliger som den mest oplagte fremtidige anvendelsesmulighed for de kommunale ejendomme.
- Generel interesse for at omdannelsen til boliger sker med respekt for stilen i området og dets åbne, grønne kvaliteter
- Ærgrelse, men også delvis forståelse for, at Medborgerhuset skal frasælges
- Behov for et nyt lokalt samlingssted. Flere nævner lukningen af biblioteket i Medborgerhuset for år tilbage skabte et stort tab for området

3.5.2 Overvejelser og opmærksomhedspunkter om de kommunale ejendomme

Skole- versus kulturaktiviteter?

Der er blandede holdninger til skolens mulighed for at blive et velfungerende lokalt samlingssted. Hvordan og i hvilket omfang skole- og kulturaktiviteter kan sameksistere i de samme rammer. Hvordan sikres det, at der ikke tabes kernebrugere og ressourcepersoner når aktiviteter flyttes over på skolen?

Hvordan skal kommunen præge udviklingen i området?

Kan kommunen bedst styre udviklingen i området i den ønskede retning ved at fastholde ejerskab over bygninger eller ved at frasælge dem? Bygningerne kan bruges som løftestang for udvikling, men hvordan? Hvilke rammebetingelser, skal der sættes for omdannelse og brug?

Interessenternes ord

"Det er interessant at ligge derude, fordi [letbane]stationen kommer, og fordi motorvejen løber derud til" (leder)

"Det er en ikke ubetydelig klynge af virksomheder [der ligger i området ...]. Vi er glade for at ligge her. Medarbejderne værdsætter, at det er en rar vej til arbejde" (leder)

"Det giver god mening at Haldor Topsøe og Geo og Aquaporin ligger der. Fremfor småerhvervet og håndværkerne. Men problemet er hvor de så skal ligge. De bliver presset ud alle steder – også fra Firskovvej og i Virum. Problemet er når naboerne rykker tættere på og bliver irriterede over autolakereren. Men han lå der først. [...] Det er et dilemma og jeg har ikke løsnin-gen" (politiker)

"Vi er glade for at ligge her. Medarbejderne værdsætter at det er en rar vej til arbejde [...] Over tid lokaliserer folk sig omkring deres arbejdsplads, men de kommer alle mulige steder fra. En del bruger Nærum-banen, nogle tager bussen, mange kører selv. Og virkeligt mange cykler" (leder)

"Man kører imod myldretiden hvis man kommer sydfra og kommer du nordfra stiger du af før det sidste nåleøje [og kø ind mod Kbh]" (bestyrelsesmedlem og lokalbeboer)

"men det er en fordel, at der er [beboelses]-bebyggelse rundt omkring, så det ikke ligger hen som et fuldstændigt dødt industriområde – der er nogen, der holder øje med, hvad der sker" (beboer)

"Klondyke-området vil der blive bygget på, og det er ikke noget problem, så længe man husker at fortælle, at naboerne [virksomhederne] ikke kun er kontorer [...] Spørgsmålet er, hvor meget man som ejer eller lejer kan se positivt på erhvervsområdet i området [...] Det kræver en åbenhed om at man kan gå ind og ud [af erhvervsområdet], så man gør det vedkommende og fortæller om hvad man laver. Ellers bliver det irriterende [for beboerne]" (leder)

"Erhvervsområder er fine at have, men de må ikke lukke sig om sig selv. Det er vigtigt at beboerne har en fornemmelse af hvad der foregår i dem for at være positivt stemte ift. erhvervet" (politiker)

3.6 Erhvervsliv

Der er erhvervsområder i Lundtoftes sydlige og nordlige del. Den sydlige del ned mod DTU er præget af store kontorbygninger og her er der desuden studieboliger på vej. I den nordlige del ligger dels store vidensvirksomheder på Nymøllevej og dels en række småerhverv på Maglebjergvej. Den del af erhvervslivet i Lundtofte, der knytter sig til detailhandel, er beskrevet i afsnittet om "Bykvaliteter".

Erhvervskvaliteter

De overordnede erhvervskvaliteter ved Lundtofte beskrives som:

- 1) Nærheden til motorvejen
- 2) Nærheden til DTU og andre vidensvirksomheder
- 3) De naturskønne, attraktive omgivelser

Generelt opleves erhvervsområdet som velfungerende og aktivt. Flere bemærker dog, at der er store ledige lejemål, som bør aktiveres eller omdannes.

Fra produktionserhverv til videnserhverv

Tidligere var der en udpræget synergi mellem produktionsvirksomheder som Hempel og Atlas og arbejderboligerne i Lundtofteparken. I dag er der kun få ufaglærte arbejdspladser tilbage i Lundtofte og udviklingen går i retning af videnstunge erhverv.

Hovedparten af interessenterne udtrykker ønske om at styrke videnserhvervet i Lundtofte og øge synergien mellem virksomheder i området – i tråd med Vidensby-strategien, der er stor opbakning til. Flere ser dog omvendt også en problematik i, at stigende grundpriser vil presse småerhverv og håndværksmestre helt ud af kommunen.

Kvaliteter og udfordringer som blandet erhvervs- og boligområde

Hovedparten af interessenterne oplever det som positivt, at Lundtofte rummer en blanding af bolig og "roligt" erhverv. De blandede aktiviteter skaber varieret liv i området og øger dets attraktivitet. Dog understreger flere, at det er vigtigt for det gode naboskab, at virksomhederne gør en aktiv indsats, fx ved at åbne op, invitere ind, kommunikere om deres erhvervsaktiviteter til beboerne. Nogle af virksomhederne udtrykker bekymring for at yderligere boligfortætning vil begrænse deres aktivitetsmuligheder, fx gennem skærpede støjkrav.

Interessenternes ord

"Det åbne og det grønne gør det attraktivt [for virksomheden], hjorte kigger frem fra skovbrynet et par gange om ugen, dyrelivet. Det er et fint område for os, det understøtter det, virksomheden gerne vil, om at have tid og plads til at få de gode ideer. Det understøtter det forskningsmæssige. Det er rekreativt plads" (leder)

"Området er rimeligt attraktivt, der er gode trafikale muligheder, DTU er et trækplaster og Vidensby-konceptet er godt, dér har de fundet en niche. At Microsoft flyttede hertil har også noget med det at gøre, har jeg hørt" (leder)

"Jeg håber det bliver en bydel, hvor diversiteten der er der nu, fortsat kan være der. Hvor man kan have mere udvikling og gavn af hinanden, fx ift. skole, friluftsliv og erhvervsliv" (leder)

"[Vi vil gerne medvirke til at] fastholde de unges interesse for teknik og naturvidenskabelige tiltag. Man må ikke glemme at fodre deres interesse for teknik" (leder)

"Vi er interesserede i, at industrien er i den fredelige ende [ikke for meget støj, røg og tung trafik] Lige nu er vi ikke generede – den type virksomheder, der er her, passer fint ind i det" (beboer).

"Det er kun kontorer nu. Det er et minus. Der er ikke plads til den sorte hånds arbejde" (beboer)

"Man skal tænke det lidt som en by i sig selv, og ikke en død bydel. Man skal tænke på hvornår der er liv og hvor. Fx lukker virksomhederne jo kl. 19, og så skal det hele ikke dø ud" (politiker)

3.6.1 Interesser og behov ift. erhvervslivet

Der knytter sig mange interesser og behov til erhvervsudviklingen i Lundtofte. På visse punkter har beboere, erhvervsliv og politikere samme interesser. På andre punkter er der forskel.

Der er sammenfaldende interesse for:

- At etablere gode samarbejder på tværs af området (skoler, foreninger, beboere og erhvervsliv)
- At de offentlige og private transportmuligheder til og fra Lundtofte løbende forbedres
- Bevare områdets grønne kvaliteter
- At sikre gode relationer til nabobebbyggelserne i kvarteret, bl.a. for at undgå irritation, klager og yderligere restriktioner
- At der skabes varierede jobmuligheder i området
- At etablere gode (sti)forbindelser mellem erhvervs- og boligområderne i landsbyen, Lundtofteparken og villakvarteret
- At tiltrække gode virksomheder til området og sikre lokale arbejdspladser

Virksomhederne har interesse i:

- At bevare og udvide deres frihedsgrader (fx ved at lempes visse bestemmelser i lokalplanerne)
- At styrke den naturvidenskabelige profil på skolen (så de fremtidige medarbejderkompetencer sikres)

Beboerne har interesse i:

- At der ikke etableres forurenende eller støjende virksomheder i området
- At erhvervsområdet ikke lukker sig om sig selv
- At Lundtofte får så meget og så varieret et liv som muligt

3.6.2 Overvejelser og opmærksomhedspunkter om erhvervslivet

Boligliv versus erhvervsliv?

Som nævnt under afsnittet om "Boligfortætning" er forholdet mellem erhvervslivet og boligområderne positivt. Men boligfortætning kan mindske virksomhedernes handlefrihed. Hvilke interesser skal prioriteres?

Vidensvirksomheder versus småerhverv?

De fleste mener, at vidensvirksomheder er Lundtoftes fremtid. Men samtidigt er flere bekymrede over, hvor i kommunen småerhvervet og håndværksmestre kan ligge i fremtiden?

3.7 Metoden

I samråd med kommunens medarbejdere er der udvalgt 23 interessenter, hvoraf det har været muligt at gennemføre interview med 22, som er blevet interviewet om deres oplevelse af Lundtofte, Lundtoftes identitet og deres interesser i området.

Undersøgelsens 22 kvalitative, semistrukturerede interview, blev gennemført af antropologer fra NIRAS planlægnings- og analyseafdeling fra juni til august 2016. Hvert interview belyste interviewpersonens syn på 5 aspekter af Lundtofte, herunder 1) Lundtoftes identitet og kvaliteter, 2) Interesser, behov og funktioner i Lundtofte, 3) Erhvervslivet i Lundtofte, 4) Lundtofte som boligområde og 5) Fremtidens Lundtofte.

3.7.1 Interviewede interessenter

De 22 interviewede fordeler sig på 4 overordnede aktørgrupper som angivet herunder

Foreninger og institutioner	Erhvervsliv	Politikere	Heraf bosat i Lundtofte
8	4	10	7

Flere af de interviewede interessenter repræsenterer mere end én interesse eller rolle i Lundtofte. De har fx både været beboere og kommunalbestyrelsesmedlemmer eller foreningsrepræsentanter, beboere og forældre på skolen, osv. I interviewene er de blevet opfordret til ikke at skelne skarpt mellem de forskellige roller de besidder, men udtale sig på baggrund af deres samlede erfaringer og oplevelser af og interesser i Lundtofte, da interessentanalysen netop har som mål at skabe et nuanceret, erfaringsnært billede af, hvordan interessenterne oplever Lundtofte og hvilke ønsker de har til områdets fremtidige udvikling.

Følgende interessenter har bidraget til analyse:

Grundejer- og beboerforeninger, Lundtofte Parken, Lundtofte skole, Lundtofte Boldklub, Bygningskulturforeningen og Danmarks Naturfredningsforening, Haldor Topsøe A/S, Geo, Aquaporin, Vidensbyen, gruppeformænd (M/K) i kommunalbestyrelsen, medlemmer uden for parti, samt borgmesteren.

4 POTENTIALEVURDERING – KOMMUNALE AREALER I LUNDTOFTE

Som del af kortlægningen er der foretaget en indledende potentiale vurdering af de kommunale grunde og ejendomme i Lundtofte. Datagrundlaget for vurderingen er data fra Boliga.dk om udviklingen i salgspriser på huse og tomme byggegrunde i området, samt baggrundsinterviews med ejendomsmæglere fra ejendomsmæglerkæderne EDC og Home.

4.1 Byggearealernes salgbarhed

De ubebyggede matrikler vil formentlig let kunne forberedes til enfamiliehuse, lejlighedsbyggeri eller erhvervsgrunde. Ombygning af de eksisterende kommunale ejendomme vil til gengæld være mindre attraktive for entreprenører, da vedligeholdelses- og totalrenovering typisk er dyrere at udvikle, end at bygge på en tom matrikel. Særligt byggegrunde på over 700 m² vil være attraktive til boligbyggerier, da de muliggør de mest efterspurgte boligstørrelser på omkring 200 m².

4.1.1 Efterspørgslen

Det område i Lundtofte, der omkredses af Nøjsomhedsvej, Maglebjergvej og medborgerhuset, er ifølge ejendomsmæglerkæderne i lokalområdet særdeles attraktivt, både for ældre borgere som gerne vil flytte fra deres større ejendomme i området og for yngre familier, der ønsker at flytte i eget hus med have. Mæglernes 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. Der er i dag kun Mølleåparken i Lundtofte området som har gode ældrevenlige lejligheder, med elevatorer og gode adgangsforhold for handikappede.

Området har ikke særligt store fortrin som erhvervsområde. Salget af erhvervsgrunde konkurrerer typisk med lokaliseringer i hele Storkøbenhavn og det er typisk mere attraktivt at bygge stort fremfor på mindre matrikler. Der er dog i dag ikke mange ledige byggegrunde i området, og dem der er, er typisk under 10.000 m². Derfor kunne en byggegrund på over 15.000 formentlig være interessant for virksomheder, der i forvejen samarbejder med virksomheder i området.

4.1.2 Salgsværdi

Salgsværdien for byggegrunde varierer med formålet. Erhvervsejendomme ligger typisk lavt i sammenligning med hvis grunde udstykkes til helårsbeboelse eller lejlighedsbyggeri. Byggemodnede byggegrunde til helårsbeboede 1-familiehuse sælges for mellem 2.700 og 4.500 kr./m² i området, hvor erhvervsgrunde i Storkøbenhavn ligger mellem 500 og 700 kr./m². Nogle af de potentielle byggegrundes naboskab til centrale trafikårer i området eller til noget af industribyggeriet vil dog trække en smule ned. Til gengæld vil nærhed til landsbymiljøet trække i den anden retning.

Tomme byggegrunde til lejlighedsprojekter sælges ofte for mere, da bebyggelsesprocenten vil ligge højere end ved 1-familieshuse. Der er dog mange parametre i salg af lejlighedsprospekter, afhængigt af kommunens andre forhold, så selve anskaffelsespriisen for entreprenøren er normalt ukendt.

4.2 Afledte effekter for kommunen

I forhold til efterspørgslen i området, så 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. Det er mæglernes oplevelses, at området i dag er præget af mange ældre indbyggere, som ønsker en mindre bolig uden at behøve at flytte fra området. De sidder i boliger, som er efterspurgt af især yngre familier fra København, som ønsker at flytte i eget hus med have. De ældre indbyggere har typisk mindre indtægter og betaler mindre skat end yngre familier med to udearbejdende voksne. Nye lejlighedsbyggeri vil dermed kunne bidrage til at revitalisere området og skabe et større indtægtsgrundlag for kommunen.

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

5.2.1.2 Bygninger

Bygningslaget er en visning fra det tekniske kort af tagflader. Bygningslaget kan som adresselaget anvendes til at vise bygningsrelateret data.



5.2.1.3 Grundejerforeninger

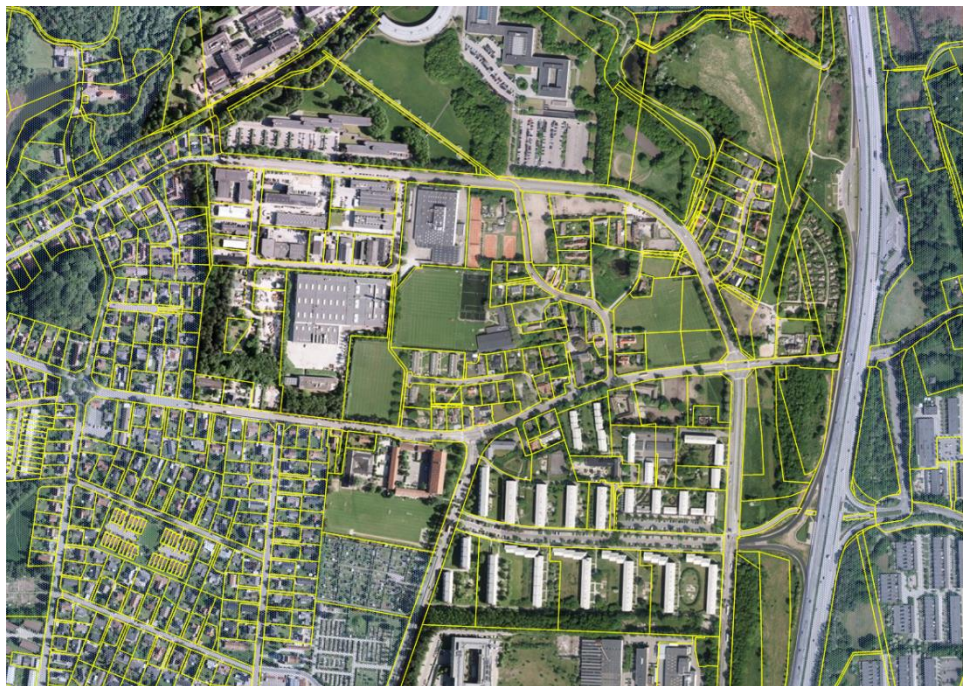
Kortet viser hvilke grundejerforeninger der er i Lundtofte. Her ser også tydeligt at de store villaområders grundejerforeninger ligger udenfor projektområdet. Der er kun en enkelt grundejerforening indenfor området.



5.2.2 Administrative grænser

5.2.2.1 Matrikel gul

Matrikelkortet viser den opdeling, der er af ejendommene i Lundtofte. Matrikelkortet kan fortælle om udviklingen af et område, fordi man typisk opdeler matrikler, og sjældent sammenlægger dem. Det betyder at tidligere tiders matrikelstruktur kan findes i den nuværende struktur. I Lundtofte er det vanskeligt at finde den gamle struktur, men Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej er sandsynligvis en del af den gamle struktur. Store infrastrukturanlæg har sløret den oprindelige matrikelstruktur. Det gælder f.eks. motorvejen. En interessant ting er at man kan genfinde udstykningen af området langs motorvejen, hvor man i 50'erne forventede at S-toget skulle køre til Nærum.



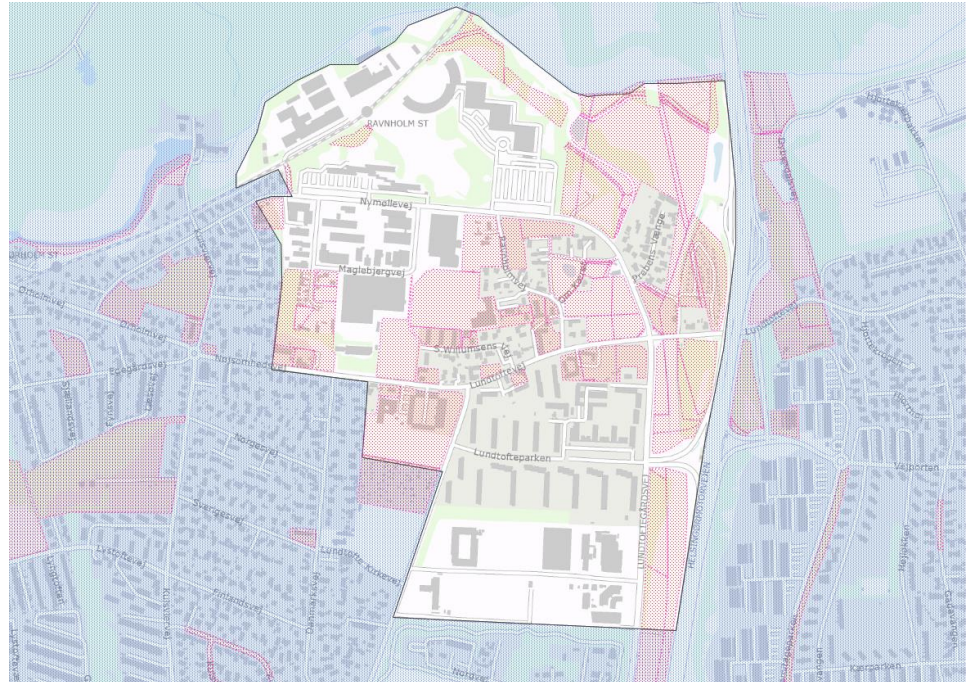
5.2.2.2 Fredskov

Fredskov der en skovbeplantning, som ikke må fjernes. Dette er reguleret gennem skovloven. Der er meget lidt Fredskov registreret i området, men det må forventes, at mere end det der er registreret, er omfattet af regler for fredskov.



5.2.2.3 Kommunale matricler

De kommunale ejendomme udgør store dele af Lundtofte området. Ejendommene omfatter dog hovedsageligt ubebyggede ejendomme eller ejendomme der anvendes til institutioner. Kommunen er ligeledes ejer af vejarealer, og her er det hovedsageligt parkeringsområder der er interessante for udvikling. Disse arealer fremgår ikke i Data.



5.2.3 Danmarks arealinformation

5.2.3.1 Bygge- og beskyttelseslinjer – Skovbyggelinje og Å-beskyttelseslinje

Mølleåen, og skovene omkring Mølleådalen, afkaster begge beskyttelseslinjer. Beskyttelseslinjerne er dog tilpasset de faktiske forhold i Lundtofte. Således er der stort set ikke nogen eksisterende bebyggelse, der er omfattet af beskyttelseslinjerne. Dog er det interessant at Haldor Topsøes erhvervsområde f.eks. har et område omfattet af å-beskyttelseslinje gennem deres ejendom.

Der er ingen Jord- og stendiger i Lundtofteområdet, hvilket er ualmindeligt.



5.2.3.2 Drikkevand og grundvand

De centrale dele af Lundtofte er omfattet af et område med følsom drikkevandsindvin-
ding. Dette gælder også et område der er kortlagt med jordforurening pga. en tidligere
losseplads.



5.2.3.3 Fredede områder

Områderne omkring Mølleåen er fredet. Kortlægningen viser at denne fredning er tilpasset efter bebyggelsen i området. Det er derfor en fredning der alene sikrer de ubebyggede områder omkring Mølleåen.



5.2.3.4 Kategori 3-natur potentiel ammoniakfølsom skov

En række skovbeplantninger er udpeget som "potentielt ammoniak følsom skov". Umiddelbart er denne udpegning irrelevant for byområder, men lige præcis i Lundtofte, hvor der er meget hestehold, er udpegningen relevant og de kan potentielt påvirke skovene, hvis de er følsomme.



5.2.3.5 Jordforurening

Der er flere kortlagte grunde i Lundtofte. Dette er ikke ualmindeligt i denne type byområde. Særligt fokus i forhold til udvikling bør der være på den gamle losseplads mellem Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej. Denne forurening ligger delvist på kommunealt ejede ejendomme. Forureningen kan oprenses, men det skal naturligvis prioriteres i forhold til den forventede gevinst. I øvrigt er der registreret større jordforureninger i både det nord og det sydlige erhvervsområde.



5.2.3.6 Naturbeskyttelse og NATURA2000

De naturområder der er fastlagt i området ligger alle inden for den fredning der knytter sig til Mølleåen. Naturbeskyttelse er således ikke en selvstændig begrænsende faktor i området.



5.2.3.7 NaturData

De registrerede naturtyper i Lundtofte området knytter sig også til de fredede områder i Mølleådalene. Det er kun gadekæret der er registreret som natur uden for Mølleådalene. Det er også værd at bemærke at der er naturregistreringer tæt op ad bebyggelserne i Mølleådalene.



5.2.3.8 Overfladevand

Overfladevand handler om den biologiske kvalitet af vandet i vandløbene. I Lundtofte er Mølleåen det eneste vandløb, og der er ingen registreringer eller målestationer i området til at måle vandets kvalitet.



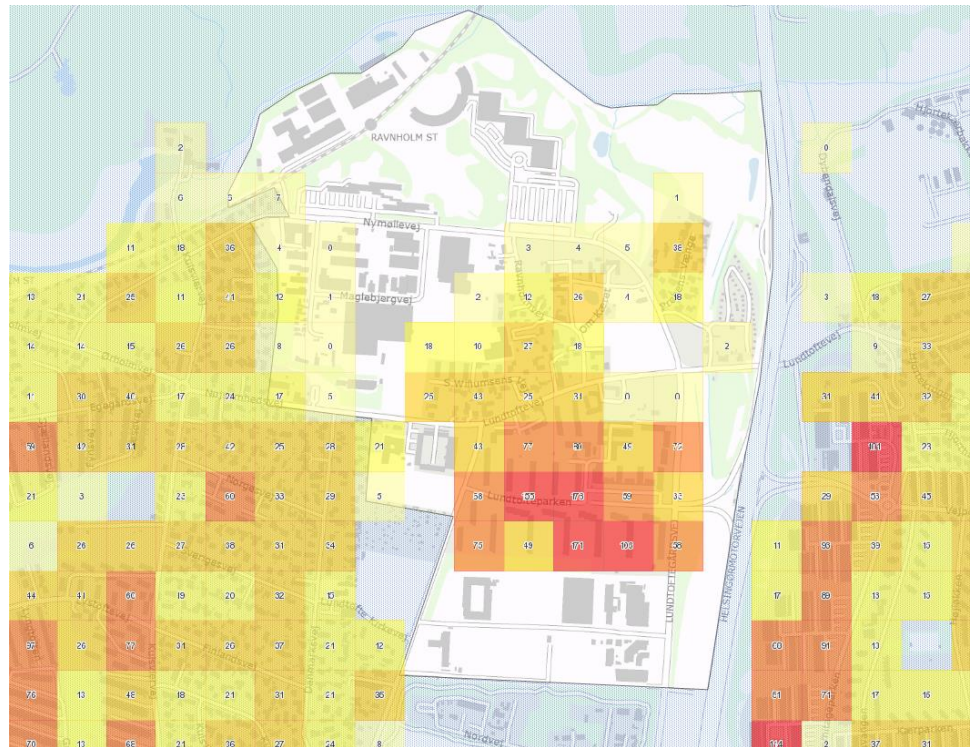
5.2.3.9 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgrad anvendes til beregning af støjudebredelse og til vurdering af risiko for oversvømmelse. Befæstelsesgraden i Lundtofte er generelt lav, men i erhvervsområderne er der mange belagte flader, og det skyldes parkeringsarealer og gårdarealer.



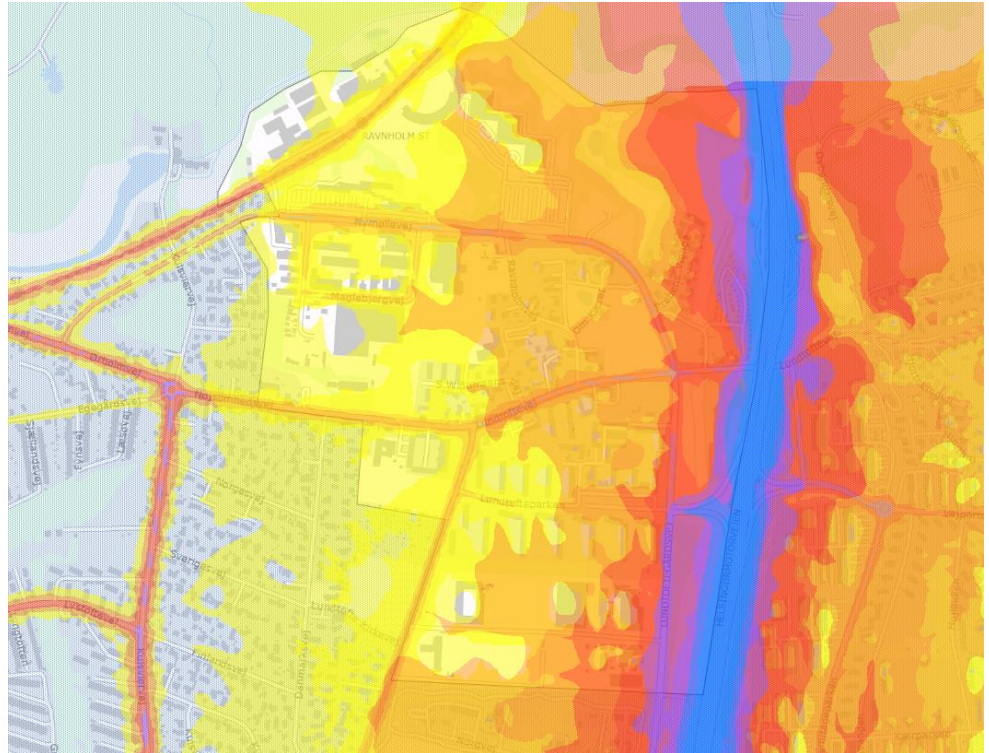
5.2.3.10 Befolkningsgrid

Befolkningsgrid'et viser hvor mange indbyggere der er pr. 100m kvadrat. Det ses tydeligt og ikke overraskende, at beboerne bor tættest i Lundtofteparken. Det fremgår endvidere at der allerede bor relativt mange i Landsbyen. I alt viser befolkningsgrid'et, at der bor ca. 1530 indbyggere indenfor afgrænsningen af helhedsplanen.



5.2.3.11 Støjkort

Støjkortet viser at Helsingørmotorvejen naturligvis er den kraftigste støjpåvirkning i området. Der er kraftig støjpåvirkning langt ind i f.eks. Lundtofteparken og Prebensvænge. De store fordelingsveje i området støjer også, og her er det særligt Lundtoftegårdsvej, der har den største påvirkning.

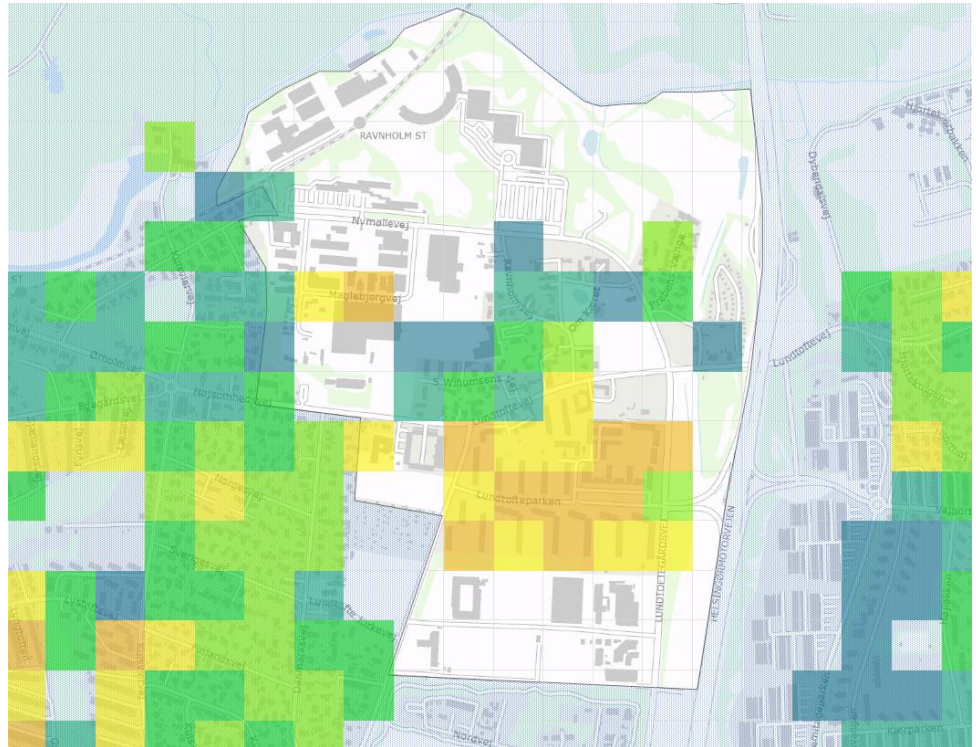


5.2.3.12 Klimatilpasning

Risikoen for oversvømmelse kortlægges på to måder. Først afdækkes, hvor der er risiko for oversvømmelse, gennem analyser af terræn. Dette kan gøres ud fra forskellige analyser, men den mest tilgængelige er Bluespot kort, som viser, hvor vand samles, hvis det regner uendeligt meget. Dette er nedenstående kort udtryk for.



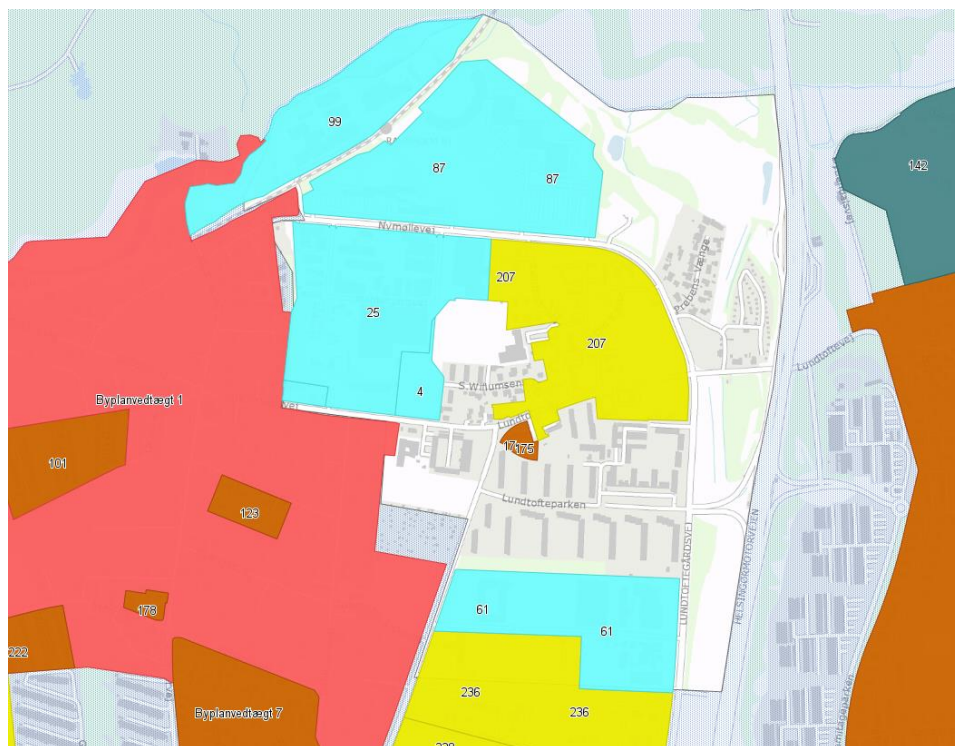
Efter denne analyse sammenholdes bluespotkortet med et kort der angiver "værdien" i et område baseret på 100m kvadratnet. Denne værdisætning er ikke udtømmende, bl.a. har erhvervsområder ingen værdi. Kortet giver dog en rettesnor om sammenfald mellem oversvømmelsesrisiko og beboelse, og det kan til en vis grad anvendes til at prioritere en klimatilpasningsindsats.



5.2.4 Planlægning

Området er omfattet af flere lokalplaner. Lokalplanerne omfatter større områder, og er sandsynligvis robuste overfor en fortsættelse af den nuværende anvendelse.

Særligt lokalplan 207 indeholder bestemmelser, som knytter sig til bevaringsværdierne i Landsbyen og hænger dermed tæt sammen med identiteten af Lundtofte. Denne lokalplan skal man derfor være varsom med at ændre på.



Der er på nuværende tidspunkt en ny lokalplan under udarbejdelse, som kommer til at erstatte en del af lokalplan 61.

5.2.4.1 Kloakoplande

Lundtoftes funktionsmæssige opdeling kan genfindes i kloakoplandene. I hvilken grad dette har indflydelse på f.eks. afledning af regnvand er ikke afklaret, men oplandene sikrer tilsyneladende, at spildevand fra erhverv og boliger holdes adskilt.



5.2.4.2 Varmeforsyning

Hele området er udlagt til Naturgas. Dog ikke det sydlige erhvervsområde, der skal varmes af DTUs fjernvarme anlæg. Dette kunne give anledning til, at der kan arbejdes med en lokal og vedvarende energiforsyning.

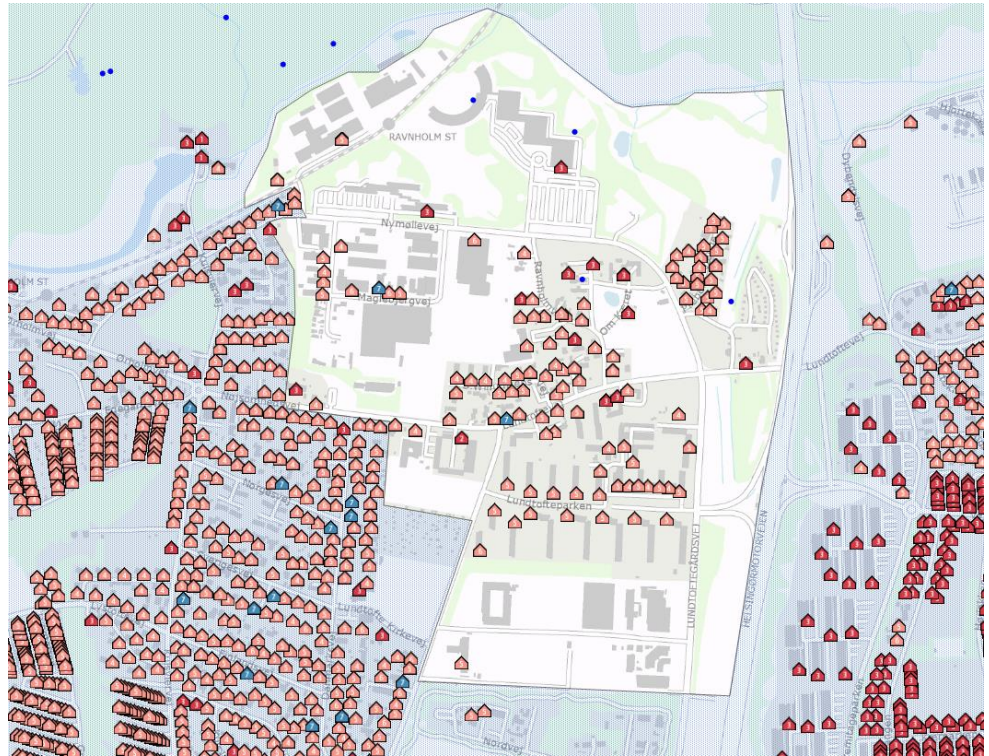


Der er generel tilslutningspligt i området, dog kun i forbindelse med områder, hvor der er vedtaget lokalplan.



5.2.5 Kulturarvsstyrelsen

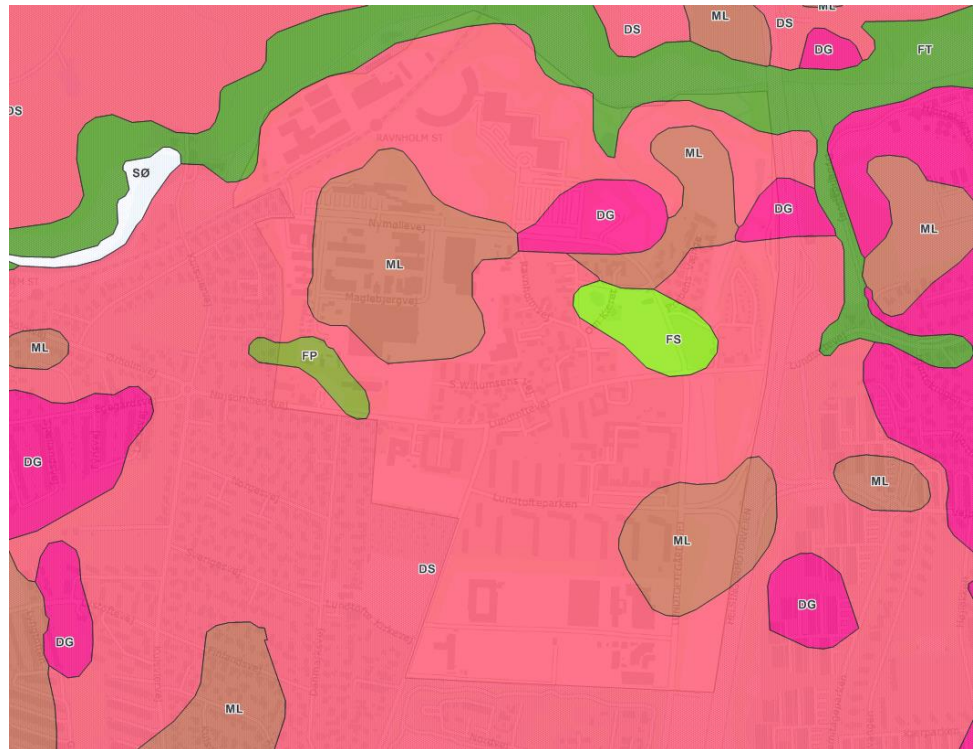
Bevaringsværdierne i området knytter sig til landsbyen, dog er enkelte større byggerier i området også bevaringsværdige. Det gælder skolen og de to store kontorbyggerier nord for Nymøllevej. Generelt er der ikke mange bygninger med høj bevaringsværdi i området.



5.2.6 GEUS

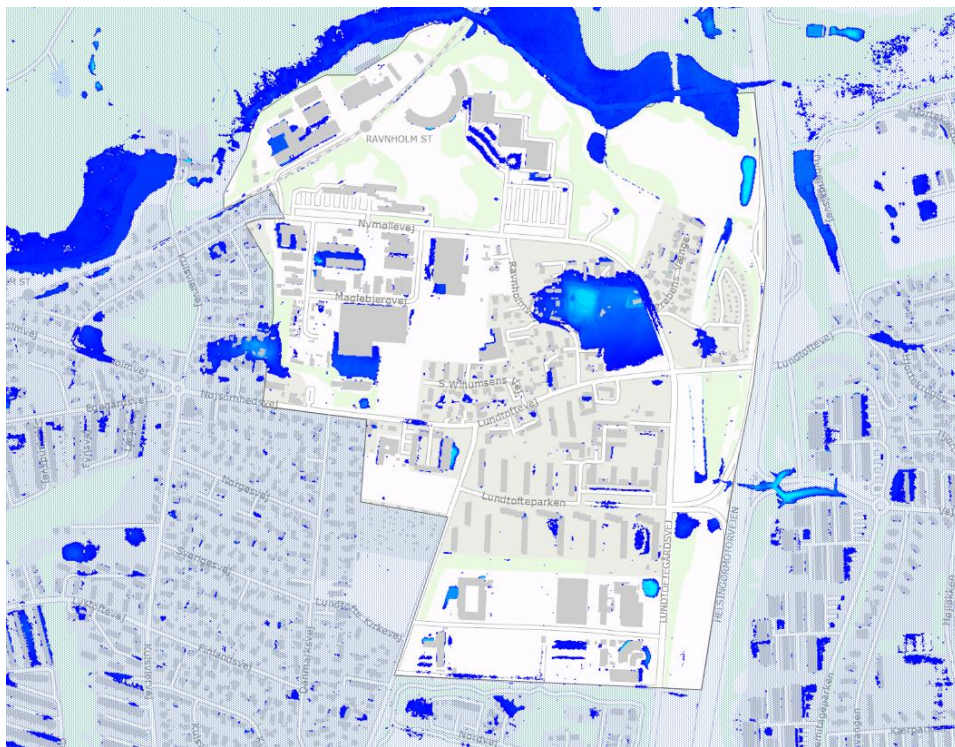
Jordbunden i området er domineret af sand og grus aflejringer. Der er kun få områder med morænelandskab, der ellers er dominerende på Sjælland.

Dette betyder at man kan forvente at overskudsjord fra området uden videre kan anvendes lokalt. Det kan enten være i de projekter der generere jorden eller i naboprojekter.



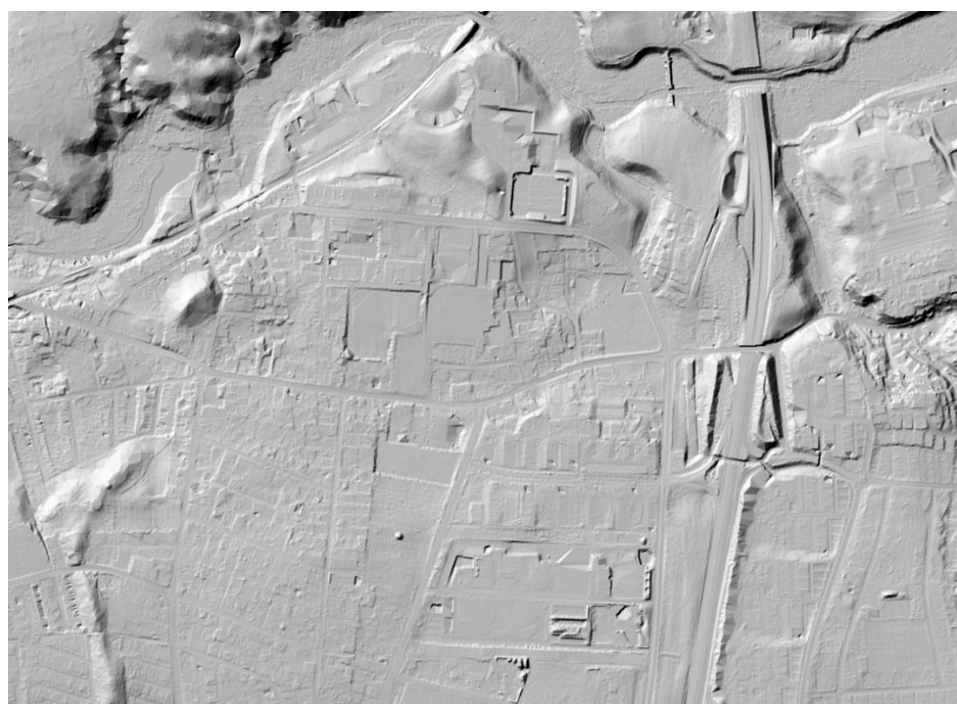
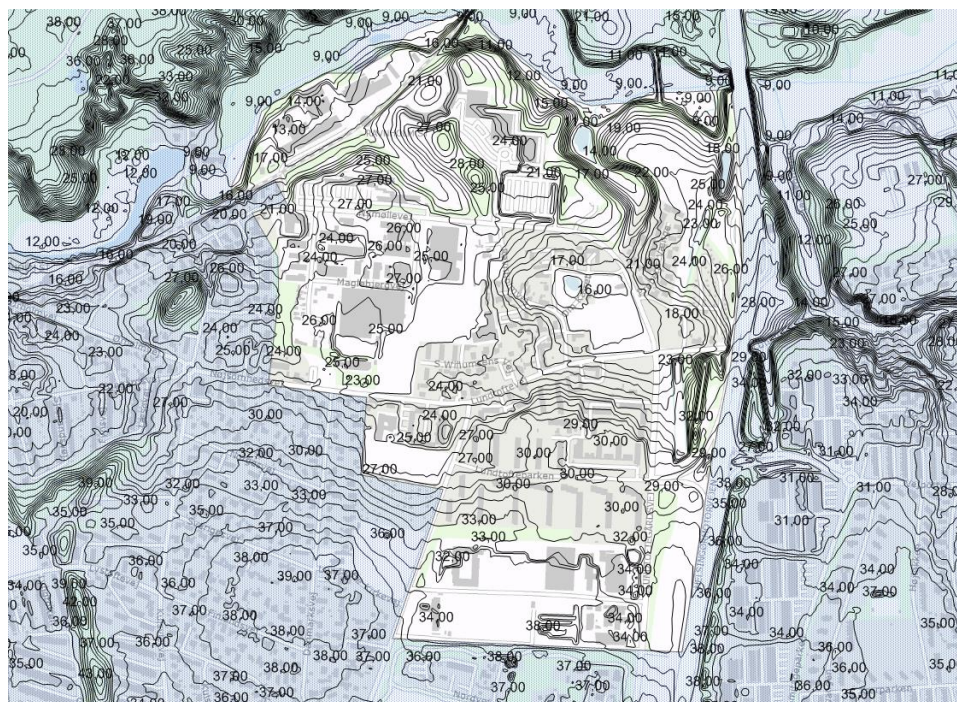
5.2.7 Oversvømmelser

Oversvømmelses temaerne er mere detaljerede beskrivelser af konsekvenserne ved ekstremregn i Lundtofte. Det gælder både i forhold til hvilke områder der er i risiko for oversvømmelser, og hvor vandstrømmene vil løbe. Temaet indeholder bl.a. oplysninger om konsekvenserne af forskellige regnhændelser.



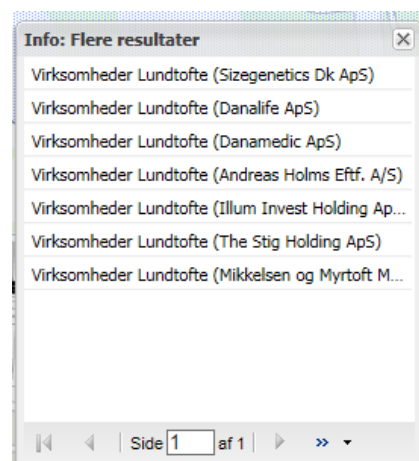
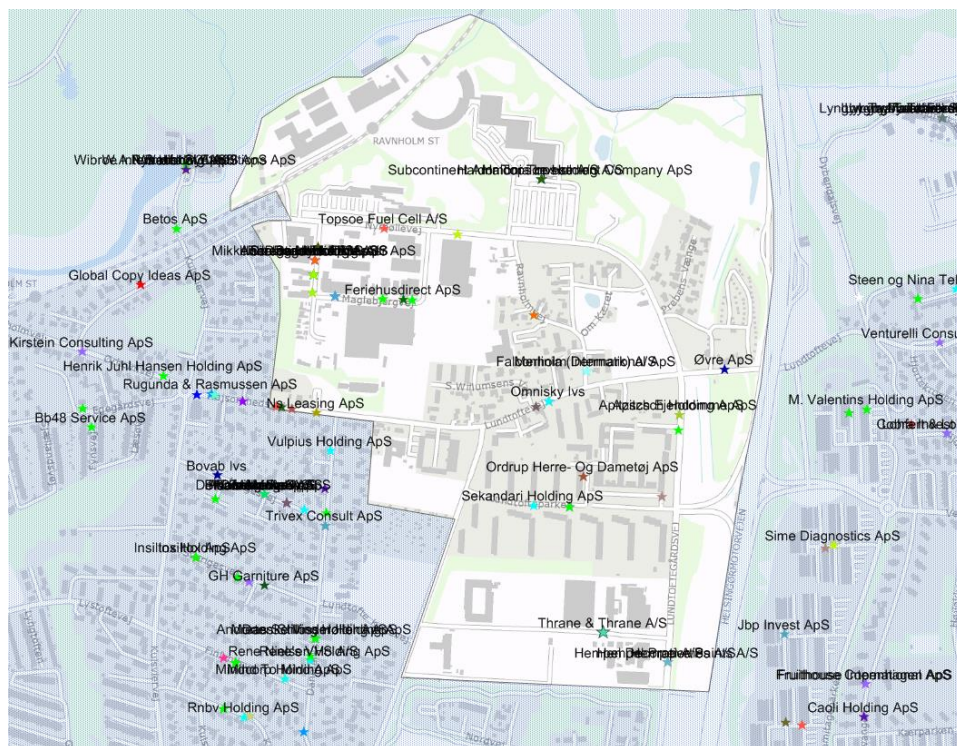
5.2.8 Højdetemaer

Temakortene med højdekoter og hillshade gengiver terrænets topografi. Også her er Mølleådalen meget markant. Kortene afslører også et "hul" i terrænet omkring gadekæret. Områdets højeste punkt er ca. 34 meter o.h. og det laveste er ca. 9 meter o.h.. Terrænet stiger hovedsageligt over to stigninger. Den ene umiddelbart i forbindelse med Mølleådalen og den anden syd for Nøjsomhedsvej/Lundtoftevej. Begge steder stiger terrænet op mod 15 meter over en relativ kort strækning.



5.2.9 Virksomheder

Kortet viser CVR registerets registreringer af virksomheder i forhold til adresse. Det tager alene udgangspunkt i virksomhedernes egen registrering og der kan derfor være ejendomme uden registrerede virksomheder, selvom der er aktivitet fra en virksomhed, der er registreret på en anden adresse.



Ovenstående eksempel er fra Maglebjergvej nr.8.

5.2.10 Transport

Der er udarbejdet en overordnet trafikstruktur, som er angivet med farver på kortet. Derudover er der indhentet informationer fra de trafiktællinger, der er gennemført i området. Trafikken på Lundtoftevej fra Nøjsomhedsvej til motorvejen er relativ stor, og det må forventes, at der mindst er tæt trafik i området om morgenen, når skolen starter.



Hastighederne er til gengæld lave, dog er Lundtoftevej i nord/sydgående retning tilsyneladende god at køre hurtig på.



5.2.11 Egne registreringer

Udover de registreringer der har kunne hentes via tilgængelige datakilder, er der udarbejdet ny data for de forhold der ikke allerede er tilgængelige. Dette omfatter langt overvejende beplantning og lignende der beskriver den grønne struktur i detaljer. Nedenstående kort viser forskellige beplantningstyper i området, herunder skov, krat og enkeltstående træer. Der er ikke lagt værdi eller karakter i kortlægningen, men kortlægningen viser de overordnede beplantningstræk.



Der er ligeledes udarbejdet en kortlægning af de udendørs sportsarealer, samt nærliggende arealer.



5.2.11.1 Delstrategier

En information der er indsamlet via kortlægning og interview, viser at Lundtofte bestå af flere forskellige områder. Disse områder er indarbejdet i GIS. Der vil dog løbende være behov for at udfordre afgrænsningen af delene af Lundtofte på samme måde som afgrænsningen af helhedsplanen også er upræcis og til dels flydende.



6 ANVENDELSEN AF KORTLÆGNINGEN I DET VIDERE ARBEJDE

Kortlægningen vil indgå i det kommende arbejde med helhedsplanen i alle delopgaverne.

Vi forventer at delstrategierne anvender og udvikles på grundlag af begge dele af kortlægningen. De kortlagte data anvendes som tjek for, om der er forhold, der er i konflikt med delstrategierne. Disse tjek gennemføres løbende i udviklingsprocessen.

Samtidigt anvendes kortlægningens GIS-delen til at indhente detaljeret viden om enkelte forhold. F.eks. afdækning af, hvilke virksomheder, der ligger i det sydlige erhvervsområde, og hvad de arbejder med.

Delstrategierne vil tage afsæt i de pointer og ideer, der er fremkommet i interviewundersøgelsen.

Scenarierne vil i høj grad hente vide og foretage tjek i forhold til kortlægningerne og endelige vil kortlægningen delvist indgå i helhedsplanens endelige udformning.