

LUNDTOFTE BORGERFORENING

Studieboliger mellem Nordvej og Lundtoftevej

Bemærkninger til Concept Living A/S's dispensationsansøgning

Center for Miljø og Plan
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kongens Lyngby

Lundtofte, den 5. marts 2018

Indholdsfortegnelse

1. Introduktion.....	s. 3
2. Generel holdning til byggeprojektet.....	s. 3
3. Byggeprojektets afvigelser fra Lokalplan 228 og 236.....	s. 4
4. Borgerinddragelsen.....	s. 7
5. Forslag til byggeprojektets realisering.....	s. 7
6. Opsummerende bemærkninger.....	s.10
7. Kontakt.....	s.12

1. Introduktion

Forestående skrivelse indeholder Lundtofte Borgerforenings bemærkninger til Concept Living A/S's dispensationsansøgning om opførsel af 312 studieboliger mellem Nordvej og Lundtoftevej i form af seks bygningskroppe på tre etager. De tre nordlige bygningskroppe, som er omfattet af Lokalplan 228 (jf. kortbilag fra Concept Living A/S' ansøgning), benævnes i denne skrivelse: "de nordlige bygningskroppe"; medens de tre sydlige bygningskroppe, der er omfattet af Lokalplan 228 (jf. kortbilag fra Concept Living A/S' ansøgning), benævnes "de sydlige bygningskroppe". Under ét benævnes samtlige bygninger, der ansøges om, og de foreslåede projektrammer som "byggeprojektet".

Skrivelsen refererer - ud over til Lokalplan 228 for området ved Nordvej og Lokalplan 236 for Lyngby Campus (DTU) - til kommunens 'omdelte' brev om Concept Living A/S' byggeansøgning og til Concept Living A/S' egentlige dispensationsansøgning (vedhæftet kommunens omdelte brev). De to sidstnævnte dokumenter refereres henholdsvis som "kommunens omdelte brev" og "CL's byggeansøgning".

2. Generel holdning til byggeprojektet

Lundtofte Borgerforening anerkender og støtter DTU's forpligtelse til at tiltrække internationale studerende, samt muliggøre udbud af betalingsvenlige boliger til disse. Desuden vedkender Lundtofte Borgerforening præmissen for byggeprojektet, "at der vil gå en årrække før, [DTU] er i besiddelse af det antal nødvendige betalingsvenlige, permanente boliger som efterspørgslen tilsiger" (CL's byggeansøgning, s. 2), hvorfor "Boligfonden DTU [har] afsøgt markedet for billige præfabrikerede boliger" (CL's byggeansøgning, s. 2).

Lundtofte Borgerforening ser dog helst, at man ved byggeprojektet, som ved alt nybyggeri i området, stræber efter et visionært projekt, der eftersøger høj arkitektonisk kvalitet, en grøn profil og tilpasning til det omkringliggende område. De forelagte tegninger og byggebeskrivelser (jf. CL's byggeansøgning) svarer til det modsatte, for som Concept Living A/S påpeger i baggrunden for projektet, er ansøgte bygninger "billige" og "præfabrikerede", hvilket utvivlsomt afspejler det arkitektoniske udtryk af bygningerne - uagtet hvilke ord Concept Living A/S anvender til at beskrive projektet kvalitativt.

Lundtofte Borgerforening ser dog givetvis logikken for DTU og diverse interessenter i at investere i en billigere og "hurtigere" udvidelse af studieboligmassen på Lyngby Campus for internationale studerende. Med andre ord: et billigt projekt med svag arkitektonisk/æstetisk kvalitet kan anses for et nødvendigt onde - selvom lokalplanerne påbyder andet (jf. næste afsnit "3. Byggeprojektets afvigelser fra Lokalplan 228 og 236"). Dog må og skal der i sådanne situationer, hvor bygherrer tangerer, hvad der er muligt inden for lokalplanerne, tages EKSTRA hensyn til byggeprojektets naboer: villaejerne på Lundtoftevej. For det kan og må ikke være rigtigt, at man som en almindelig familie bosat i Lyngby-Taarbæk kan forvente, at centrale formålsbeskrivelser og dele af lokalplanernes arkitektoniske og placeringsmæssige tilsigelser undermineres ved nybyggeri. Dette er hvorfor, at Lundtofte Borgerforening har formuleret følgende bemærkninger og forslag til byggeprojektet, som borgerforeningen mener, kan imødegå både ønsker fra villaejerne på Lundtoftevej, DTU og de diverse interessenter.

3. Byggeprojektets afvigelser fra Lokalplan 228 og 236

Følgende afsnit belyser de dele og bestemmelser af lokalplanerne, som Lundtofte Borgerforening anser byggeprojektet for at tangere kritisabelt eller overskride.

3.1 - Placering af byggeprojektet ift. beplantningsbælte

Jævnført §1.1, §9.1, §9.4 og §9.5 i Lokalplan 228, som omfatter de sydlige bygningskroppe, og §1.1 §8.1 og §8.2 i Lokalplan 236, som omfatter de nordlige bygningskroppe, skal beplantningsbæltet deklaratorisk fremstå som skov, det samlede område skal fremstå grønt og "ny bebyggelse [skal] indgå på harmonisk vis". Altså: "at bevare de grønne træk".

Da beplantningsbæltet mellem Lundtoftevej og boldbanen er smalt, fremstår koncentrationen af træer som lille, og desuden er træerne karakteriseret af højtplacerede trækroner. Dette betyder, at man yderst svært kan bevare beplantningsbæltets karakter af "skov" i dette område, hvis man fjerner de eksisterende træer (i de foreslåede byggearealer) og bygger de 10 meter høje bygningskroppe, der er udformet som massive blokke, så tæt på beplantningsbæltet og parallelt med Lundtoftevej. For at opnå harmoni og skovkarakter, som lokalplanen tilsiger deklaratorisk, bør bygningsprojektet flyttes længere "ind i skoven" (dvs. med større distance til beplantningsbæltet), så der gives en vis volumen til bæltet, og bygningskroppene ikke fremstår som 10 meter høj væg. Særligt tænkes også på de af årets måneder, hvor der ikke er blade på træerne. I disse måneder kan

skovudseendet kun opretholdes, hvis Campus-områdets bygninger ikke er placeret for tæt på beplantningsbæltets nøgne træer og trækroner. Man kan desuden meget nemt sammenligne med, hvordan beplantningsbæltet ser ud i resten af Lyngby Campus, hvor beplantningsbæltet eksempelvis er bredere og med flere træer i øst ud mod Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen. Samme niveau af "skov-oplevelse" af beplantningsbæltet i vest bør være et minimum for villaejerne og deres udsigt fra Lundtoftevej. Helsingørmotorvejen bør ikke have bedre vilkår end Lundtoftefamilier.

3.2 - Placering af byggeprojektet ift. DTU's netværkscentre

Jævnført §1.1 i Lokalplan 228 omfattende de sydlige bygningskroppe skal DTU udvikles omkring Lyngby Campus' netværkscentre i fortætningszonerne. Samt tilsiger §1.1 i Lokalplan 236, at Delområde A og B (hhv. matrikelnummer 13bt og 206a), hvor de nordlige bygningskroppe befinder sig i Delområde B, skal sikres sammenhæng med resten af DTU.

Ingen af disse lokalplansbestemmelser anser Lundtofte Borgerforening at være opfyldte med bygningsprojektets foreslåede placering af bygningskroppene. Bygningsprojektet er ubestrideligt distanceret fra Lyngby Campus netværkscentre og fortætningszoner (jf. Illustration 8 i Lokalplan 228), hvilket lokalplanerne ellers tilsiger: "Ny bebyggelse skal så vidt muligt placeres tæt på eksisterende bebyggelse og på den måde afkorte afstande og skabe bymæssige rum" (Lokalplan 228, s. 5). Nærmeste netværkscenter (i fugleflugt) er Netværkscenter A, som er placeret i en hel anden kvadrant end bygningsprojektet og er desuden barrikaderet af den nord-syd-gående parkeringsallé, der i denne del af Lyngby Campus er eleveret fra terrænet. Med andre ord virker bygningsprojektets placering isoleret fra resten af Lyngby Campus, hvilket helt strider imod principperne i §1.1 i både Lokalplan 228 og Lokalplan 236; samt formålsbeskrivelserne i lokalplanerne omkring fokuset på koncentration, integrering og udvikling af det sociale campusliv i og omkring netværkscentrene. Når man samtidigt placerer bygningsprojektet, som man skal huske på er "billige" og "præfabrikerede" bygninger med low-cost-purpose, vilkårligt tæt på beplantningsbæltet og villaområdet på Lundtoftevej, kan man undre sig? Hvorfor så stor distance fra netværkscentrene, når der så lille distance til villaområdet og beplantningsbælte? Lundtofte Borgerforening anser placeringen af byggeprojektet for paradoksal og til unødvendig gene for villaejerne på Lundtoftevej. Placeringen af bygningsprojektet bør enten flyttes tæt på et netværkscenter (som lokalplanen tilsiger) til gavn for fremtidige beboer (så de integreres bedre i det

sociale liv på campus) eller som minimum distanceres fra beplantningsbæltet og Lundtoftevej (jf. afsnit "5. Forslag til byggeprojektets realisering").

3.3 - Byggeprojektets arkitektoniske udformning

Lundtofte Borgerforening værdsætter ærlighed omkring bygningsprojektets arkitektoniske udformning, som uomtvisteligt bærer præg af bygningernes "billige" og "præfabrikerede" karakter. Dette er et faktum og kommer tydeligt til udtryk i de vedlagte tegninger fra CL's byggeansøgning. Når Concept Living A/S derfor beskriver bygningskroppene som "åbne", "luftige", "frodige" og "grønne", der samtidigt styrker "det sociale campusliv med åbne stueetager" (CL's byggeansøgning, s. 6), betragtes beskrivelserne som præget af markant bias. Lundtofte Borgerforening anser det for nødvendigt, at man anerkender, at bygningerne er massive blokke med ensidige facader, der hverken er identitetsskabende, som ellers er tilsagt i lokalplanernes formålsbeskrivelser, eller har åbne/transparente stueetager, der opnår reel "visuel kontakt til funktionerne i stueetagen", som påkrævet ved §8.1 i Lokalplan 228 og §7.3 i Lokalplan 236. Eksempelvis hævder Concept Living A/S, at bygningsprojektet vil være "identitetsskabende med sine åbne gårdrum og sine trappetårne" (CL's byggeansøgning, s. 5), selvom "åbne gårdrum" og "trappetårne" er helt generiske bygningsfunktioner.

Med dette in mente, mener Lundtofte Borgerforening, at Concept Living A/S burde principielt ansøge dispensation for det arkitektoniske udtryk i byggeprojektet, ligesom der ansøges om dispensation for parkeringsforhold mm., for den æstetiske kvalitet (jf. tegninger fra CL's byggeansøgning) lever ganske enkelt ikke op til lokalplanernes tilsigelser: "DTU vil sikre høj arkitektonisk kvalitet i nybyggeri (...). Derfor vil man udskrive arkitektkonkurrencer for større nybyggeri..." (Lokalplan 228, s. 5). Her er tale om et bygningsprojekt med seks "billige", "præfabrikerede", massive bygningskroppe af hver 10 meters højde med i alt 7.164 kvadratmeter i etageareal placeret tæt på beplantningsbælte og villavej.

Lundtofte Borgerforening forstår dog godt, at humlen ved hele byggeprojektet netop er at få bygget noget "hurtigt" og "billigt", hvoraf kvaliteten af det arkitektoniske udtryk unægteligt reduceres (modstridende lokalplanernes formål), men hvis der ikke ansøges om dispensation om dette, så skal der tages oprigtig hensyn til naboerne: villaejerne på Lundtoftevej, for disses lokalplansikrede forventninger til den arkitektoniske kvalitet på Lyngby Campus bliver krænket med forestående

byggeprojekt. Dette kan undgås ved enten at give byggeprojektet et nyt og mere harmonisk og visionært arkitektonisk udtryk, som reelt lever op til lokalplanernes tilsigelser, eller at man markant distancerer bygningsprojektet fra beplantningsbæltet og Lundtoftevej (jf. "5. Forslag til byggeprojektets realisering"), således man helt undgår at den "billige" og "præfabrikerede" arkitektur bliver til gene for "skoven" i bæltet, villaejerne på Lundtoftevej og DTU's arkitektoniske udtryk udadtil.

4. Borgerinddragelsen

Lundtofte Borgerforening mener, at der bør være en større og mere inkluderende borgerinddragelse i processen med byggeprojektet, hvis bygningsprojektets rammer forbliver uændret. Argumentet herfor er belyst ved de overstående kritisable tangeringer og visse overskridelser af lokalplansbestemmelserne (jf. "3. Byggeprojektets afvigelser fra Lokalplan 228 og 236"). Derfor foreslår Lundtofte Borgerforening, at der igangsættes en "høring" med inklusion af alle beboere i og omkring Lundtoftevej, som har udsigt til byggeprojektets foreslåede areal, hvor Concept Living A/S, ud over "niveaufri adgang", "parkering" og "placering", også inkluderer dispensation for "det arkitektoniske udtryk" af byggeprojektet.

5. Forslag til byggeprojektets realisering

Lundtofte Borgerforening ønsker, at byggeprojektet kan tilfredsstille og realiseres uden unødvendige gener for DTU, diverse interessenter og villaejerne på Lundtoftevej. For at projektet kan opnå dette og håndtere interessentkonflikterne og de kritisable tangeringer af lokalplansbestemmelserne, mener Lundtofte Borgerforeningen, at der kræves, at bygningsprojektet enten ændrer placering på Lyngby Campus eller reducerer antal etager pr. bygningskrop. Lundtofte Borgerforening har for begge tilfælde opstillet følgende scenarier, som borgerforeningen mener kan imødegå og neutralisere interessentkonflikterne.

Scenarie 1: Uændret placering, men reduktion af antal etager pr. bygningskrop

I dette scenarie fastholdes placeringen af byggearealet mod, at man reducerer antallet af etager pr. bygningskrop fra tre til to etager, således man bygger ni bygningskroppe af to etager frem for seks bygningskroppe af tre etager. Placeringen af de ekstra tre bygningskroppe skal givetvis placeres på den østlige side af bygningsprojektet, således man reducerer byggehøjden til en højde mindende om

et villahus til fordel for beplantningsbæltet og villaejerne - samtidigt med man beholder placeringen og den arkitektoniske udformning til fordel for de diverse interessenter. Med flere og lavere bygningskroppe kan dette scenarie desuden være med til at styrke ideen om at skabe "gårdrum" mellem bygningskroppene for de fremtidige beboere, ved at man har flere bygningskroppe med "gårdbygningshøjde", som skal placeres omkring hinanden.

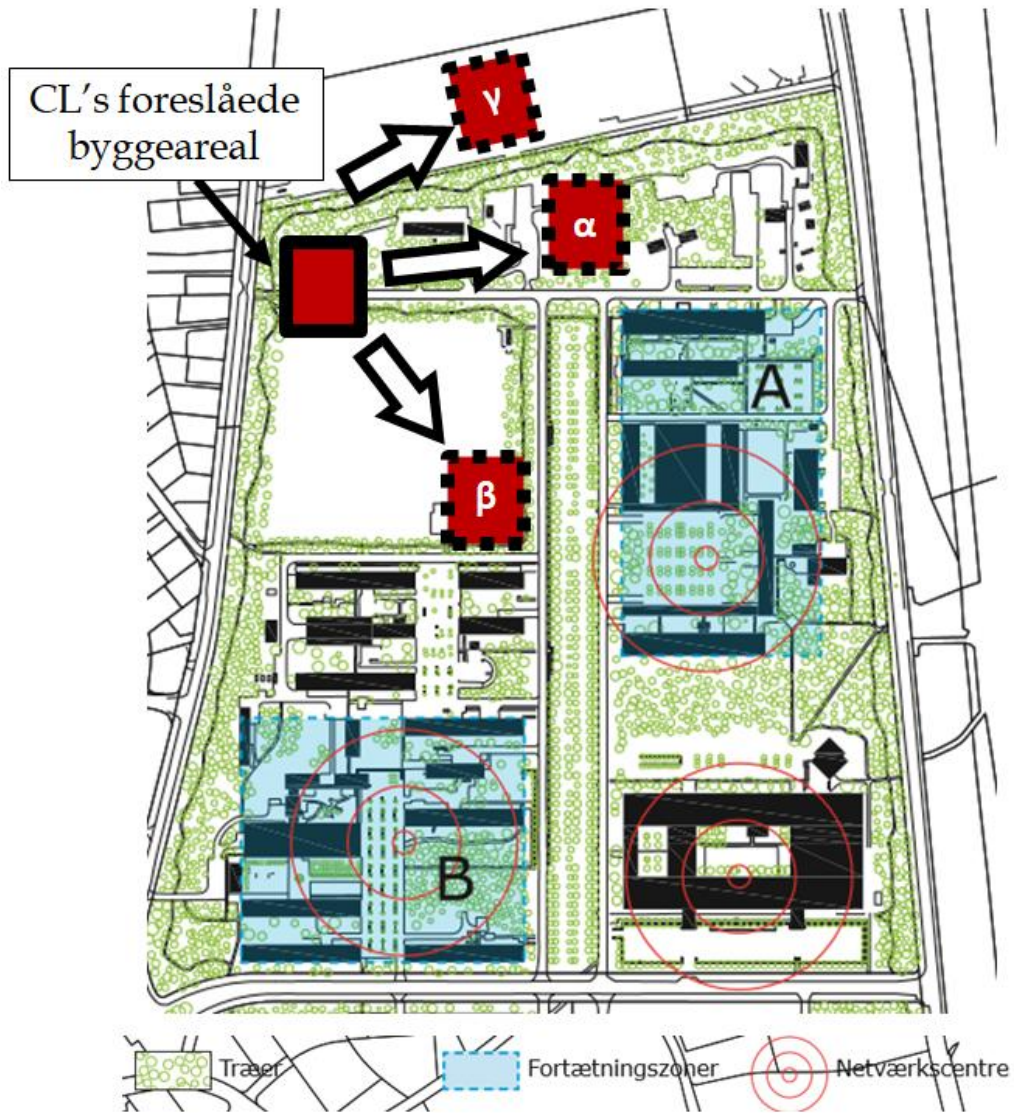
Scenarie 2: Ændret placering, men uændret arkitektonisk udformning

Scenarie 2 er for Lundtofte Borgerforeningen idealscenariet, da dette forslag helt fjerner bekymringerne for villaejerne på Lundtoftevej, DTU og de diverse interessenter. Scenariet går ud på, at man ikke ændrer noget ved de foreslåede bygningers udformning mod, at man placerer bygningsprojektet på en lokation, der ikke generer villaejerne eller beplantningsbæltet og samtidigt lever op til lokalplanernes tilsigelser om Lyngby Campus' udvikling i og omkring netværkscentrene. Dette er altså til både villaejernes, beplantningsbæltet og de diverse interessenters gode - og særligt de fremtidige beboer, der knyttes tættere på netværkscentrene og det sociale campusliv på Lyngby Campus frem for at være isoleret i Campus-området nordvestlige hjørne. Herunder er tre foreslåede lokationer, som er markeret med tilhørende græske bogstaver på efterfølgende kort (se næste side):

α) Tæt på Netværkscenter A: Central placering i Delområde B

β) Tæt på Netværkscenter B: Sydøstlige del af DTU's boldbane

γ) Tæt på fremtidige studieboliger på Atlas-grunden: Central placering i Delområde A



(Bemærk: Kortet er kopieret fra Lokalplan 228 og redigeret til)

6. Opsummerende bemærkninger

Som afslutning på Lundtofte Borgerforenings bemærkninger til Concept Living A/S's dispensationsansøgning om opførelse af studieboliger mellem Lundtoftevej og Nordvej opsummeres borgerforeningens vigtigste bemærkninger til byggeprojektet:

- Lundtofte Borgerforening anerkender projektets nødvendighed
- Dog skal der tages grundigt hensyn til villaejerne på Lundtoftevej, da der er tale om "billig" og "præfabrikerede" bygninger med begrænset arkitektonisk og æstetisk kvalitet, som ikke eller kun halvt lever op til bestemmelserne i Lokalplan 228 og 236
- Byggeprojektet er placeret for tæt på beplantningsbæltet og Lundtoftevej, således bæltets grønne skovudseende fra Lundtoftevej er truet og lokalplansstridigt. Byggearealer bør distanceres fra beplantningsbæltet og Lundtoftevej
- Placeringen af byggeprojektet er paradoks. Ifølge lokalplanerne bør Lyngby Campus udvikles i og omkring DTU's netværkscentre og fortætningszoner. Dette er ikke tilfældet i gældende projekt. I stedet foreslås bygningerne at placeres vilkårligt tæt på en villavej (Lundtoftevej) og beplantningsbæltet. Dette virker modstridende og kritiabelt tangerende det mulige inden for lokalplanerne - særligt taget i betragtning, at bygningerne er "billige", "præfabrikerede" og af begrænset arkitektonisk og æstetisk kvalitet.
- Lundtofte Borgerforening anerkender, at den begrænsede arkitektoniske og æstetiske kvalitet er et nødvendigt onde for at kunne udvide Lyngby Campus' byggemasse "hurtigt" og "cost-effektivt" til fordel for internationale studerende. Dette sagt, er det vigtigt for Lundtofte Borgerforening, at interessenter anerkender dette faktum. For de foreslåede bygninger er ikke "luftige og åbne", men massive, ensidige blokke, der principielt ikke lever op til lokalplanernes bestemmelser om "høj arkitektonisk kvalitet". Derfor er det ekstra nødvendigt at tage særlig hensyn til villaejerne på Lundtoftevej og genoverveje placeringen af byggeprojektet, så bygningerne ikke er til gene.
- På grund af de diverse halve og hele afvigelser fra lokalplanerne, mener Lundtofte Borgerforening, at det er nødvendigt med en "høring" af alle beboere på Lundtoftevej, der har

udsigt til de foreslåede byggearealer, hvis man ikke flytter de planlagte byggearealer længere væk fra Lundtoftevej og beplantningsbæltet. En eventuel "høring" af byggeansøgningen skal desuden kræve, at der søges dispensation for "manglende arkitektonisk og æstetisk kvalitet" jævnført lokalplanernes tilsigelser.

- Lundtofte Borgerforening ønsker, at byggeprojektet vil gavne villaejerne på Lundtoftevej, DTU og diverse interessenter; hvorfor borgerforeningen har optillet to scenarier, der kan afhjælpe interessentkonflikter.

- Scenarie 1: Man beholder byggeprojektets nuværende foreslåede placering mod, at man reducerer antallet af etager pr. bygningskrop fra tre til to etager, således man har ni bygningskroppe af to etager frem for seks bygningskroppe af tre etager. De tre ekstra bygningskroppe skal placeres øst for de nordlige og sydlige bygningskroppe (som antages placeret som på tegninger fra CL's byggeansøgning). Dette vil mindske det massive udtryk af bygningerne, mindske den negative påvirkning på beplantningsbæltet og udsigten for villaejerne - samt styrke muligheden for at oprette mange "gårdrum" mellem bygningskroppene.

- Scenarie 2: Man beholder byggeprojektets nuværende udformning mod, at man placerer bygningsprojektet et andet sted på Lyngby Campus distanceret fra beplantningsbæltet og Lundtoftevej og i overensstemmelse med lokalplanernes bestemmelse om udvikling i og omkring DTU's netværkscentre og fortætningszoner. Dette anser Lundtofte Borgerforening for den optimale løsning, der kan tilfredsstille alle interessenter - særligt de fremtidige beboer, der integreres bedre i det sociale campusliv ved at placeres tættere på netværkscentrene (som tilsagt af lokalplanerne).

- Lundtofte Borgerforenings foreslåede lokationer, hvor byggeprojektet kan placeres er: tættere på Netværkscenter A (central placering af Delområde B), tættere på Netværkscenter B (placering i det sydøstlige hjørne af DTU's boldbane) eller tættere på fremtidige studieboliger på Atlas-grunden (placering i Delområde A).

7. Kontakt

Lundtofte Borgerforening stiller sig meget gerne til rådighed for uddybende svar og til videre rådgivning angående byggeprojektet.

Adresse

Lundtofte Borgerforening
Formand - Michael M. Jørgensen
Om Kæret 4a
2800 Kongens Lyngby

Kontaktperson

Lundtofte Borgerforening
Næstformand - Mathias Rosengren
Nøjsomhedsvej 21B
2800 Kongens Lyngby

Kontakt pr. mail

info@lundtofteborgerforening.dk

Kontakt pr. sms/telefon

+45 29164313