

Lundtofte Borgerforenings udviklingsforslag

Februar 2019

Da helhedsplanen for Lundtofte var i kommunal proces i 2016 og 2017, handlede den om at udvikle hele Lundtofte – store byggeplaner både i Lundtofteparken, i landsbyen og i industriområdet ved Maglebjergvej. Hertil kom de store planer om at bebygge tracéet og Lundtoftevej 160-området (Atlas-grunden), som egentligt havde deres eget liv, men som af de kommunale planlæggere blev trukket med ind i helhedsplanen.

Siden da er der heldigvis løbet meget vand i åen. Der er kommet mere fornuftige toner i kommunalbestyrelsen, og man har valgt at kalde det, der tidligere hed planer, for ideer i stedet.

Kommunalbestyrelsen har også valgt at undlade at fortsætte med udviklingsplanerne for Lundtofteparken, men vil overlade det til beboerne i Lundtofteparken selv at bestemme over eventuelle byggeplaner.

Lundtofte Borgerforening igangsatte i starten af 2018 en proces, hvor vi med direkte borgerinddragelse har søgt inspiration til udvikling af Lundtofte baseret på, hvad der er vigtigt for borgerne i Lundtofte. Der blev holdt adskillige møder med deltagere fra både foreningen og fra lokalområdet.

Vi har valgt ikke at inddrage udviklingsplaner for Lundtofteparken i det, der præsenteres i denne publikation, da Lundtofteparken officielt er fravalgt som kommunalt fokusområde. Atlas-grunden og tracéets udvikling følger også selvstændige kommunale forløb, og vil naturligvis blive fulgt tæt af borgerforeningen. Atlas grunden og Tracéet er således heller ikke berørt i det følgende.

Det følgende indeholder alene Lundtofte Borgerforenings forslag til udvikling af Maglebjergvej-området og Lundtofte landsby samt forslag og ideer til forbedrede trafikale forhold generelt i Lundtofte.

Vi i borgerforeningen vil gerne takke alle borgere i Lundtofte, der har brugt tid sammen med os på at udtænke og udvikle ideer og planer for vores skønne område. Vi har hentet inspiration fra Jer alle.

Vi håber, at I vil tage vel imod de forslag, der er kommet ud af den proces og som er Lundtofte Borgerforenings forslag til, hvordan man får det bedste frem i både landsbyen og Maglebjergvej-området.

Det følgende materiale er delt op i

- Forslag til udvikling af erhvervsområdet Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej/Nymøllevej
- Forslag til udvikling af Lundtofte landsby
- Forslag til nye passager til bløde trafikanter, trafikale ændringer og trafiksikkerhed
- Samlet illustration af alle forslag er vist bagest i materialet

Michael M. Jørgensen
Formand

Lundtofte Borgerforenings forslag til udvikling af erhvervsområdet Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej/Nymøllevej

Lundtofte Borgerforening er positive over for en omdannelse til anden anvendelse af det bestående værksteds- og industriområde langs Nøjsomhedsvejs nordlige side, omkring Maglebjergvej og langs Nymøllevej.



Området er omgivet af fredede grønne områder, heraf sårbare områder ved Mølleåen, af beboelseskvarterer udlagt til parcelhuse, af fritidsaktiviteter, institutioner og den kommende Lundtofte Skole og Kulturcenter. Dette gør en fortsat anvendelse af området til forurenende og støjende fremstillingsindustri, logistik, lager o.l. problematisk. Dette skyldes netop den altid tilstedeværende risiko for støj, støv, forurening, herunder pludselige udslip samt den tunge trafik, der følger med.



Lundtofte Borgerforening foreslår, at området udlægges til byomdannelse til brug for boliger, herunder til seniorer, øget fritidsanvendelse og erhverv med lav risiko for belastning af naboområderne, herunder til kontor og undervisning.

Figur 1 Den røde linie markerer et forslag til opdeling af industriområdet i hhv. beboelse/fritid og kontorer/undervisning



Konkret foreslår Lundtofte Borgerforening, at den del af erhvervsområdet, der er beliggende mellem Maglebjergvej og Nøjsomhedsvej omdannes til boliger og fritidsanvendelse, og at det resterende erhvervsområde fastholdes til erhverv, men erhverv med lav risiko, kontor og undervisning (fig. 1).

Nymøllevej 59-85

Ejendommen Nymøllevej 59-85 foreslås omdannet til senior bofællesskaber og/eller kollegier – gerne i kombination (fig. 2).

Figur 2 Nymøllevej 59-85 har stået tom siden IBM flyttede sine aktiviteter



Ejendommen er erklæret bevaringsværdig, hvilket i videst mulige udstrækning bør respekteres. Dog bør der gives mulighed for at tilføje passende faciliteter for senior bofællesskaber og kollegier, herunder fællesrum og passende adgang til udendørsarealerne.

Det omkringliggende udendørsareal er fredet i forbindelse med Mølleåfredningen og foreslås udlagt til øget biodiversitet, dvs. til en mindre intensiv og mere bevarende pleje. Dette vil dels skabe større variation i plante- og dyrelivet og dels bidrage til at få omgivelserne til at fremtræde som en mere naturlig del af den fredede ådal.



Boliger og fritidsaktiviteter syd for Maglebjergvej

Vi foreslår, at daginstitutionerne Kernehuset (tidl. Bulderby) og Lille Ørholm friholdes for ændringer, herunder indskrænkninger af deres friarealer.

Vi foreslår, at Schous Passage friholdes for byggeri, hvilket tillige er økonomisk hensigtsmæssigt, idet området, hvor passagen er placeret, hovedsageligt er københavnerjord, hvor et salgsprovenu for en stor dels vedkommende vil skulle tilgå Københavns Kommune.

Vi foreslår, at AL bilfærdsel til området – det være sig til erhverv eller boliger i området – skal ledes til og fra området via Nymøllevej øst, dvs. via krydset Nymøllevej/Lundtoftevej/Lundtoftegårdsvej. Dette skal sikre, at biltrafikken på skolevejen Nøjsomhedsvej ikke øges væsentligt som følge af udviklingsplanerne.

Vi foreslår, at der fortsat skal være et markant grønt bælte omkring hele området, som det også er tilfældet i dag imod Nøjsomhedsvej, imod Grønlandsvej, Valnøddebakken, Mølleområdet og idrætsbanerne. Schous passage har sikret dette for daginstitutionen, Grønlandsvej og Valnøddebakken og en friholdelse for byggeri her vil fortsat sikre dette.

Vi foreslår et boligprojekt med tæt/lav bebyggelse i området øst for daginstitutionerne. Området er afgrænset af Maglebjergvej og Nøjsomhedsvej. Dette område må antages at være forurennet i

svær grad og foreslås oprenset, så en tidligere sø kan reetableres og anvendes som LAR-løsning og rekreativt område for hele denne del af Lundtofte.



Boligerne bør placeres, så de omkranser et shared-space område imellem to sammenhængende slanger af bebyggelse. Der udlægges et parkområde sammen med den oprensede sø, som samtidig virker som delvis afskærmning til erhvervsområdet lige nord for Maglebjergvej (fig. 3).

Der kan reguleres i bebyggelsens tæthed ved at øge højden til to etager, så hver bygning består af to boligenheder – for eksempel hvis forureningen konstateres at være så omfattende, at dette bliver nødvendigt for at skabe økonomi i projektet.

Figur 3 Forslag til nyt boligområde – et innovativt, bæredygtigt kvarter i Lundtofte



Det foreslås, at boligprojektet etableres som familieboliger, men med relativt små boligenheder. Til gengæld skal der være store fællesarealer og fællesrum, herunder mulighed for fælles spisesteder og overnattende gæster, fælles køkkenhave, drivhus (fig. 3).

Der kan arbejdes med genanvendelse af regnvand, fælles affaldshåndtering og genanvendelse, evt. lokal spildevandsrensning, evt. lokal energilagring, ladestation til elbiler, delebilordning mv.

Nærheden til DTU og Vidensbyen bør udnyttes til at skabe det mest fremsynede og bæredygtige bofællesskab, der kan fungere som showcase for det ypperste, som DTU og byggeindustrien kan præstere inden for cirkulært byggeri, sunde boliger, sundt indeklima, innovative løsninger inden for energi, LAR, spildevand, affald, genanvendelse og bæredygtig levevis.

Vi foreslår, at Nøjsomhedsvej 20 (den gamle administrationsbygning og lager for emballagefabrikken) udlægges til en mulig fremtidig udvidelse af samme boligområde med tæt/lav bebyggelse henholdsvis omdannelse til fritidsarealer/idrætshal (fig. 4).

Figur 4 Mulighed for at udvide det nye boligområde samt øge halkapaciteten til indendørs idræt



Der kan evt. arbejdes med omdannelse af en del af lagerhallen til ny multihal/idrætshal, såfremt det øvrige areal omdannes til tæt/lavt boligområde. Se udvidelsesmulighederne ovenfor. Dette vil dels øge kapaciteten af idrætsfaciliteter betragteligt i Lundtofte, og dels give ejer af ejendommen et økonomisk incitament til denne omdannelse via muligheden for at sælge byggeretter til udvikling af boligerne.



Vi foreslår delt anvendelse af parkeringsfaciliteterne på Maglebjergvej. De vil kunne deles af henholdsvis det nye boligområde, blandt andet til delebilsordning, og af parkering til sportsudøvelse ved Lundtofte Hallen og den nye kunstgræsbane præcis ved siden af, til Lundtofte Skole og Kulturcenter og naturligvis til den nye multihal, såfremt denne mulighed udnyttes.

Erhverv med lav risiko, herunder kontor og undervisning

Området nord for Maglebjergvej foreslås omdannet til erhverv med lav risiko, kontor og undervisning.

Vi foreslår omdannelse til kontorer og undervisning i det resterende erhvervsområde nord for Maglebjergvej, dog undtaget Nymøllevej 59-85, der foreslås udlagt til senior bofællesskaber og kollegier (fig. 5).

Figur 5 Det øvrige Maglebjergvej industriområde foreslås omdannet til kontorer, undervisning og erhverv med lav risiko



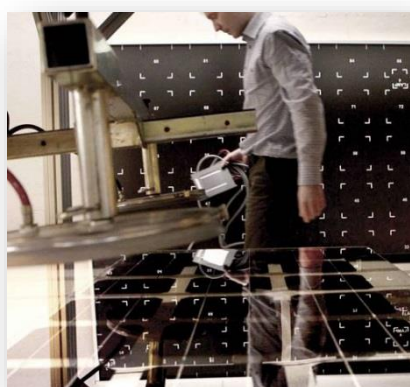
Vi foreslår uændret bygningshøjde, areal, etager og bebyggelsesgrad. I dag må der være en bebyggelsesgrad på 80% hhv. 70% og 8,5 meters byggehøjde, max 2 etager. Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grunden.

Vi foreslår, at der skabes mulighed for at indrette området til både mindre og større virksomheder, herunder kontorfællesskaber. Der skal være mulighed for at indrette forskningsfaciliteter, undervisningsfaciliteter og almindelige kontorer.



Værkstedaktivitet, produktion, lager og logistik ophører i området i takt med, at eksisterende aktivitet ophører, og der må ikke etableres ny virksomhed i samme kategori.

Vi foreslår, at der specifikt arbejdes på at tiltrække innovative virksomheder, der er specialiserede indenfor grønne teknologier, bæredygtig omstilling og cirkulær produktion mv., så de dels får en fordel ud af at placere sig samlet og dels har let adgang til Vidensby og DTU.



Sammen med det bæredygtige nye bofællesskab lige ved siden af, vil det kunne skabe et levende laboratorium for løsninger og svar på den bæredygtige omstilling.

Lundtofte Borgerforenings forslag til udvikling af Lundtofte landsby

Lundtofte Borgerforening ønsker generelt at friholde de grønne områder i landsbyen for byggeri samt at sikre alle de bevaringsværdige bygninger i området. Det er borgerforeningens opfattelse, at landsbyen er et vigtigt kulturmiljø for alle – både for dem der bor i landsbyen, for det omkringliggende byområde og for Lyngby-Taarbæk kommune generelt (fig. 6).

Kun ved at passe på kulturmiljøet som helhed passer man i tilstrækkelig grad på landsbyen.

Figur 6 kort over Lundtofte landsby 1842 - 1899



Når det er sagt, er der steder i landsbyen, der kan tilføres ny eller ændret aktivitet på en måde, så det er med til at understrege landsbyens særlige karakter og kulturmiljøværdier.

Samlet set ønsker vi at understrege landsbyens ånd både i den nuværende og meget gamle landsbyforte* med de frie grønne arealer og med tilføjelse af nye aktiviteter og bygninger langs landsbyens gader.

De åbne arealer er typiske for en fortelandsby og bør i lige så høj grad beskyttes som de gamle og bevaringsværdige bondegårde, da de udgør en vigtig del af kulturmiljøet i Lundtofte

**(En forte var i landsbyfællesskabets tid et fælles areal midt i landsbyen og kunne bestå af et gadekær omgivet af vedvarende græs, der blev gennemskåret af hjulspor fra de veje, der gik til og fra byen.)*

Konkret foreslår vi:

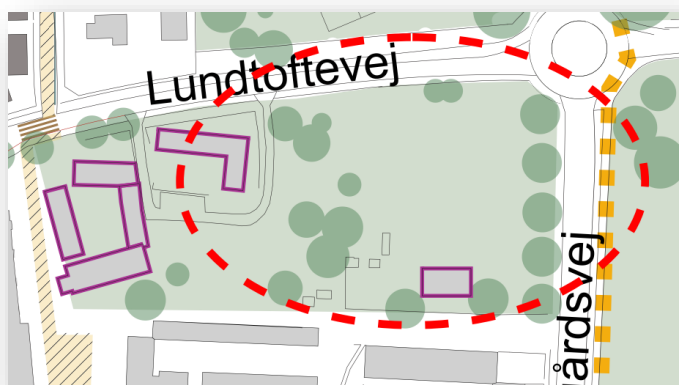
- At den bevarende lokalplan udstrækkes til også at indeholde Lundtoftegaard, som er en naturlig del af kulturmiljøet i Lundtofte landsby.



- At det grønne areal mellem Bjælkeagergaard og Lundtoftegårdsvej foran Østergaard friholdes for byggeri. Dette areal er en del af landsbyen, da de tre oprindelige bondegårde her alle er en del af det oprindelige Lundtofte (fig. 7).



Figur 7 Del af landsbyforten mellem Bjælkeagergaard og Østergård



- At dette areal tillige udlægges til øget rekreativ anvendelse i form af en offentlig grønning, med ekstensiv pleje for at øge biodiversiteten og oplevelsesværdierne.
- At sikre, at de bevaringsværdige gårde og bygninger også i fremtiden har en relevant anvendelse, herunder til beboelse, håndværk, kontor, værksted eller lign. Det bør i lokalplan og ved øvrig registrering understreges, at følgende bygninger er bevaringsværdige og særligt vigtige for kulturmiljøet:
 - o Sognefogedgård (Ravnholmvej 25, ved tennisbanerne)
 - o Om Kæret 14 (det røde stråtækte hus, der vender ud imod foldene)
 - o Krogen (Om Kæret 12)
 - o Søgård (Om Kæret 8)
 - o Om Kæret 20
 - o Kærhuset (Om Kæret 4)
 - o Ravnholmvej 12
 - o Ravnholmvej 7-9
 - o Smedens hus (Lundtofte Skolestræde 11)
 - o Kibenicks hus (Lundtofte Skolestræde 9)
 - o Købmandsgården (Lundtofte Skolestræde 3-5)
 - o Lundtoftevej 207
 - o Medborgerhuset, Lundtofte gamle skole (Lundtofte Skolestræde 4-6)
 - o Rævehøjgård (Lundtoftevej 218-220)
 - o Bjælkeagergård (Lundtoftevej 222)
 - o Østergård (Lundtoftevej 228/Lundtoftegårdsvej 127)
 - o Lundtoftegård (Lundtoftevej 233) (denne er IKKE omfattet af lokalplan i dag)
- At der skabes nye boliger i samme skala og under de samme regler, som er gældende for resten af landsbyen langs med Lundtoftevej, Lundtofte Skolestræde og Ravnholmvej, hvor der i dag er klub og vuggestue.



Der bør bygges med samme afstand til vej som alle øvrige bygninger, for at sikre harmoni. Bygninger bør vende facaden til vejen. Derved skabes en fælles indre gård bag de nye bygninger, der vil kunne udgøre et godt rekreativt fællesareal.

Tæt/lavt byggeri i længestil, 7 m husdybde, 50 graders saddeltag, røde vingetegl, bebyggelsesgrad 25% som i landsbyen

- At Medborgerhuset bevares som et fælles tilbud til borgerne i Lundtofte, uanset om det drejer sig om en folkeoplysende funktion eller ej.

Der bør i den sammenhæng arbejdes for, at Medborgerhusets betydning som identitet for Lundtofte, mødested og historisk markør tydeliggøres ved at sikre flere grupper og aktiviteter adgang til bygningerne, end det er tilfældet i dag.



Lundtofte Borgerforening vil sammen med Medborgerhusets venner sørge for aktiviteter for alle

- At området ved gadekæret, alle grønne områder, hestefolde o.l. friholdes for nye bebyggelser. Det hilses velkomment at øge de rekreative værdier, så områderne kan blive noget for flere, end det er tilfældet i dag.

Der foreslås genplantet træer i området mellem Om Kæret 4 og 4a, hvor der i mange år har været store træer



- At den oprindelige bæk, der løber rørlagt under Ravnholmvej forbi gadekæret og i retning mod Mølleåen, frilægges fra Lundtoftevej, så den kan løbe frit langs med den østlige side af Ravnholmvej, under Om Kæret til gadekæret og herfra videre til rørføring under Nymøllevej og videre til Mølleåen (fig. 8).

Figur 8 frilægning af den tidligere bæk



- At Lundtoftevej 212, den gamle købmandsgård, og Lundtoftevej 210, som tilsammen er med til at markere den gamle landsbygade, bevares (fig. 9).

Figur 9 Lundtoftevej 210 og 212 bør bevares



- At der på Lundtoftevej 199 genskabes det bevaringsværdige nedbrændte stråtækte hus, der var en del af landsbyen. Lokalplanen for hele landsbyen blev i sin tid vedtaget med det primære formål at sikre bevaringen af netop dette hus, som på det pågældende tidspunkt var i privat eje og i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand. Huset blev senere overtaget af kommunen, der umiddelbart herefter besluttede at nedrive det.

Huset er stadig noteret som bevaringsværdig i Slots- og Kulturstyrelsens registre.

- Huset er vigtigt for landsbyens samlede kulturmiljø og bør, i lighed med kommunens krav om uændret genopførelse overfor ejer af den nedbrændte Østergård på Lundtoftevej 228, genopføres i uændrede udvendige byggematerialer, formater og placering på grunden.

Lundtofte Borgerforenings forslag til nye passager til bløde trafikanter, trafikale ændringer og trafiksikkerhed

Lundtofte Borgerforening lægger vægt på, at der skabes sikre forbindelser imellem beboelsesområder og skolen, fritidsaktiviteterne og naturen. I dag er der flere steder i området, hvor bløde trafikanter i stort antal krydser veje, der af bilister betragtes som hovedfærdselsårer, og hvor der generelt køres for hurtigt.

Det gælder f.eks. Lundtoftegårdsvej og forlængelsen Nymøllevej. Det gælder også for Ørholmvej/Nøjsomhedsvej/Lundtoftevej. Kulsviervej og Lundtoftevej i nord/syd gående retning har også meget gennemgående trafik, dog synes de krydsende bløde trafikanter ikke at blive udsat for farlige situationer, udover netop ved Lundtofte Skole.

Foreningens forslag er motiveret af, at vi ønsker at sikre passagerne for de bløde trafikanter.

Konkret foreslår vi:

- At der laves zoner for krydsende bløde trafikanter hvor der er skole, fritidsaktiviteter og rekreative områder langs de nævnte veje. Det er i princippet en ekstra bred fodgænger- og cykelovergang (se de RØDE markeringer af hvor på fig. 10).

Figur 10 De røde cirkler viser farlige overgange, der bør sikres bedre



- At der skabes nye gang- og ridestier på det grønne område bag Prebens Vænge (se kortet på fig. 11 for RØDE markeringer af hvor).

Figur 11 Nye gang- og ridestier på sletten bag Prebens Vænge vil forbedre den rekreative værdi af området for flere



- at der skabes en ny sti langs med Mølleåen på Lyngby-Taarbæk kommunes side bag Haldor Topsøes faciliteter. Dette har været markeret i tidligere lokalplaner, men er aldrig blevet gennemført. Det vil skabe øgede naturoplevelser og adgang til at bevæge sig langs med Mølleåen i hele kommunen (se på RØDE markeringer af hvor på fig. 12).

Figur 12 En sti langs med Mølleåen vil give adgang til at nyde Mølleåen og naturen - også på Lundtofte-siden af åen på denne strækning



- At der skabes en stiforbindelse på tværs af fodboldbanerne ved Lundtoftehallen, så der bliver forbindelse mellem stien fra Maglebjergvej-området og over til stien ved S. Willumsensvej.

Denne vil sikre gennemgang i området og dermed lettere adgang til arbejdspladser og/eller fritidsaktiviteter, herunder mulighed for at parkere på Maglebjergvej for at benytte den forventede nye kunstgræsbane (se den RØDE markering af hvor på fig. 13).

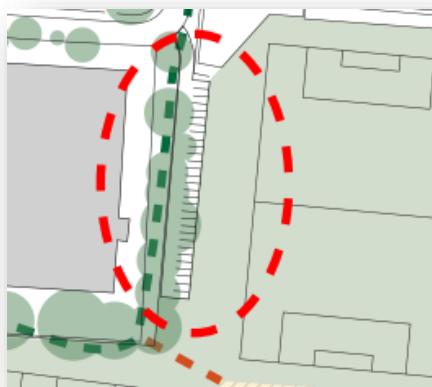
Figur 13 En krydsning af banerne og dermed forbindelse af stien til/fra Maglebjergvej skaber bedre adgang og bedre p-forhold



- At der skabes ny parkeringspladser lige vest for det areal, hvor den forventede kunstgræsbane skal anlægges.

Kunstgræsbanen forventes at tiltrække brugere fra hele den nordlige del af kommunen, hvorfor der er brug for at aflaste det lille parkeringsareal ved Lundtofte Hallen (se den RØDE markering af hvor på fig. 14).

Figur 14 Der kan skabes mange flere p-pladser langs med den nye kunstgræsbane - vil kunne aflaste Lundtofte Hallens lille p-plads



- At der skabes en forbindelse bag om Lundtoftehallen til den nye stiforbindelse mellem S. Willumsensvej og Maglebjergvej-området. Denne vil også sikre en mere sikker og direkte forbindelse fra Lundtofte Skole til Lundtoftehallen (se på markeringen af hvor på fig. 15).

Det er MEGET væsentligt at tilpasse parkeringsreglerne på Maglebjergvej, så den øgede tilgængelighed og de nye services på boldbanerne i og omkring Lundtofte Hallen ikke medfører tiltagende vanskeligheder med uvedkommende parkering på S. Willumsensvej. Problemet med uvedkommende parkering er allerede i dag til væsentlig gene for beboerne og bør reelt løses uafhængigt af eventuelle ændrede stisystemer.

Figur 15 Forbindelse mellem stisystemet bag om S. Willumsensvej og Lundtofte Hallen

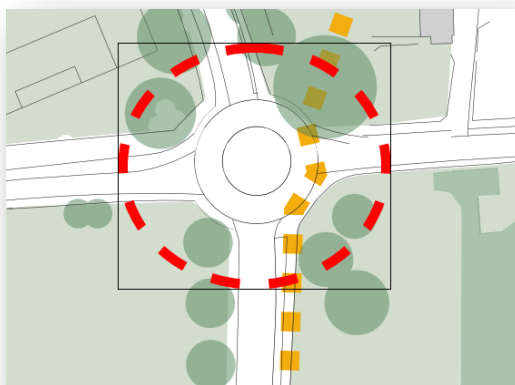


På Lundtoftegårdsvej vil der som følge af store udvidelser af bygningsmassen og dermed aktiviteten på DTU, udbygningen af traceet og opførelse og både uddannelsesinstitutioner, boliger og domicilejendom for Novozymes på Dyrehavegårds jorder ske en ganske stor vækst i biltrafikken og formentligt også i cykeltrafikken.

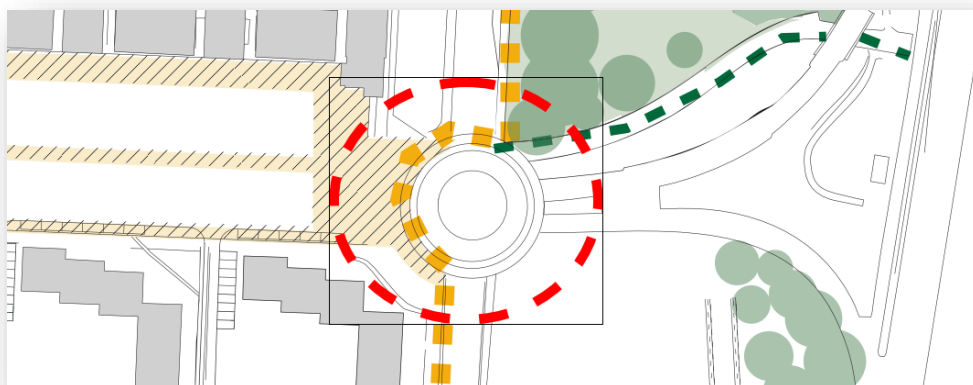
Det er væsentligt at sikre en smidig og sikker trafikafvikling og planlægning heraf allerede inden der er fuldt udbygget i området. Lundtofte Borgerforening ønsker at diskussion af behovet for tilpasning af veje og sikring af bløde trafikanter og sikker trafikafvikling.

Vi har her valgt at vise en ide om at indføre to rundkørsler, hvor der i dag er lysregulering. Der kan være sikrere eller mere hensigtsmæssige løsninger. Vi indgår meget gerne i en diskussion af dette

Figur 16 Rundkørsel ved Lundtoftevej / Lundtoftegårdsvej kan skabe sikker trafikafvikling og mindre forsinkelse, når der ikke er trafik



Figur 17 Rundkørsel ved Lundtofteparken / motorvejsafkørslen skaber sikker og smidig trafikafvikling



- At der i forbindelse med rundkørslen ved Lundtofteparken/motorvejstilkørslen etableres særskilte tunneller til gående og cyklister til forbindelse med stisystemet fra Hjortekær på den nordlige side og til forbindelse med den nye letbanestation på den sydlige side (fig. 17).

Der foreslås en tunnel gående diagonalt under rundkørslen fra sydvest mod nordøst, således at supercykelstien fortsætter uhindret under rundkørslen (fig. 18).

Denne vil herigennem desuden blive forbundet med de to tværgående tunneller. Al blød trafik er dermed adskilt fra biltrafik i jordniveau (se følgende to fotos).

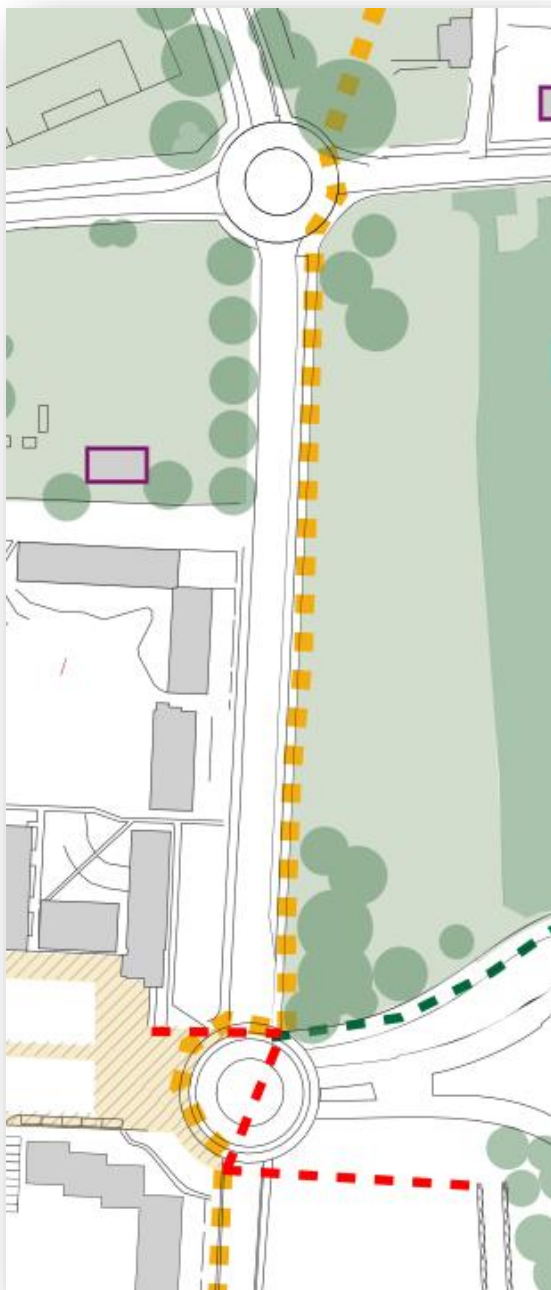


- At supercykelstien udføres i begge retninger i Lundtoftegårdsvejs vestlige side, med et skift i side under rundkørslen ved motorvejstilkørslen (fig. 19 og foto nedenfor).



Herefter fortsætter supercykelstien nordpå, og drejer fra Lundtoftevej bag om Prebens Vænge, mellem kolonihaverne og Prebens Vænge og fortsætter tæt ved motorvejen nordpå i et selvstændigt dobbeltrettet spor (se den GULE markering langs med Lundtoftegårdsvej og videre bag om Prebens Vænge).

Figur 18 Tunnel under Lundtoftegårdsvej på begge sider af rundkørslen og en diagonal forbindelse, der flytter supercykelstien til den østlige side af Lundtoftegårdsvej



Figur 19 supercykelstien krydser Lundtoftevej og fortsætter nordpå øst om Prebens Vænge i retning af Nærum



Lundtofte Borgerforening – samlet illustration af alle forslag

Figur 20 alle forslag samlet

