

Kommunalbestyrelsen
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Lokalplan292@ltk.dk

Lundtofte, den 15. marts 2024

Lundtofte Borgerforenings høringssvar til ”Lokalplan forslag 292 for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Lundtoftevej 162 m.fl.”

Indholdsfortegnelse

1. Undlad at bygge punkthuset og reducér bebyggelsestætheden.....	2
2. Arkitektur	3
3. Placering af erhvervsareal i karrébebyggelsen	3
4. Landskabsplan for lokalplanområdet og tilpasning til de omgivende kvarterer	3
4.1 Beplantning langs sydlige kant af lokalplanområdet.....	4
4.2 Beplantning i vestlige kant af lokalplanområdet.....	4
4.3 Beplantning i østlige kant af lokalplanområdet	4
4.4 Tæt træplantning af egetræer mellem Hempels bygning og sydgående sti	5
4.5 Beplantning langs fortovet (sydsiden af punkthusene og karrébebyggelsen)	5
5. Stiforbindelser.....	5
5.1 Nordlige stiforbindelse – adgang for alle	5
5.2 Sydlige stiforbindelse kantes med bælte af egetræer	5
6. Strædet skal også være møde- og opholdssted.....	6
7. Transport på cykel, til fods og i bil, samt parkering	6
7.1 Trafikale forhold på de gåendes og cyklendes betingelser	6
7.2. Parkering – biler og cykler	6
8. Generationsforureningen i lokalplanområdet.....	7
8.1 Poreluftsforureningen og de planlagte afværgeforanstaltninger	7
8.2 Grundvandsforureningen	8

1. Undlad at bygge punkthuset og reducer bebyggelsestætheden

Lundtofte Borgerforening ønsker, at bebyggelsen skal være mindre tæt, og at lokalplanen skal sikre, at der bringes mere grøn natur ind i gårdrum og friarealer. Vi foreslår, at det undlades at opføre punkthuset (blok 2). Således vil bebyggelsen åbne op mod vestsolen og Strædet, og der vil kunne etableres et grønt have areal af god kvalitet.

Lokalplanområdet er et tidligere industrikvarter, og ligger omgivet af høje kontorbygninger og et stort industrianlæg. Man ønsker nu, at området skal omdannes til boligområde for omkring 800 mennesker og derudover skal rumme en mindre del erhverv.

Vi tager afstand fra, at der opføres en bebyggelse med fuld udnyttelse af den gældende rammeplan 5.3.91, som tillader en bebyggelsesprocent på 110%. Bebyggelsestætheden bliver derved næsten dobbelt så høj som i etageboligbebyggelsen Lundtofteparken ved siden af.

Der er i lokalplanområdet allerede opført en 1. etape med højt og tæt boligbyggeri (500 ungdomsboliger i 4 etagers punkthuse, med en bebyggelsesprocent på 111%). Der ønskes nu opførelse af etape 2, med yderligere 180 boliger i en karrébebyggelse i 5 etager – og en bebyggelsestæthed på 138%. Vi gør indsigelse imod, at bebyggelsestætheden af etape 2 således planlægges til en overskridelse af den tilladte bebyggelsesprocent med hele 28%.

Visuelt vil karrébebyggelsen med sine 5 etager fremstå tættere og i større skala end både ungdomsboligerne og Lundtofteparken. Den høje bebyggelsestæthed indebærer, at der bliver meget lidt fælles friareal til udeliv for de kommende beboere og et langt mindre areal til etablering af et grønt landskab – haveareal - som en integreret del af bebyggelsen.

Grundet karrébyggeriets tæthed og højde (op til 18,5 meter) er lysforholdene på gårdhavearealet ikke optimale for anvendelsen til udeophold. Arealet er trangt, og store dele vil henligge i skygge en stor del af dagen, også i sommerhalvåret.

Kvaliteten af boligbebyggelsen bliver mindre attraktiv, fordi det grønne landskab er yderst begrænset, og der mangler en plan for en frodig beplantning med træer, buske og bede. Denne mangel på grønt landskab er også et brud med det ellers grønne præg, der kendetegner Lundtofte bydelen.

Hvis karrébebyggelsens fælles friareal øges væsentligt, kan kvaliteten af det forbedres, så der ikke alene er plads til mange beboeres udendørsaktiviteter, til ophold og til leg, men også mulighed for at et større areal kan anlægges med varieret og karakterfuld beplantning. Et større del af arealet vil være solbeskinnet/skyggefrit, bl.a. til brug i de sene eftermiddagstimer i sommerhalvåret, hvor beboerne typisk har afsluttet arbejdsdagen og ville kunne nyde godt af friarealerne. Friarealerne er et vigtigt mødested, der kan bidrage til den sociale kontakt beboerne imellem.

2. Arkitektur

Der er i forslaget til lokalplanen gjort meget ud af, at den kommende bebyggelse skal være af arkitektonisk høj kvalitet. Det vil medvirke positivt til at gøre dette til et attraktivt boligkvarter.

I forslaget til bebyggelsens udformning er der vist nogle spændende principper for udformningen af udendørs opholdsarealer i form af tagstier og fælles tagterrasser. Tagstierne kan benyttes til ophold for beboere i de 2-etagers forskerboliger, mens beboerne i ungdomsboligerne vil kunne bruge gårdhavearealet som fælles friareal.

3. Placering af erhvervsareal i karrébebyggelsen

I lokalplanforslaget indgår 1400 m² erhverv. Det kan undre, at man vælger at bygge mere erhvervsareal her, når der lige øst for karrébebyggelsen findes en ledig kontorbygning, der kunne modsvare behovet.

Erhvervsarealet foreslås placeret i sydsiden af karrébebyggelsen. Vi foreslår, at det i stedet placeres på østsiden, og at der i stedet på sydsiden placeres boliger, som kan nyde godt af sydsolen. En café kunne evt. placeres på hjørnet mod Strædet eller ind mod gårdarealet.

Desværre betyder forureningen, at det vil være problematisk at placere boliger i sydfacadeens stueetage, og det er derfor i stedet valgt at placere erhvervsarealet her.

4. Landskabsplan for lokalplanområdet og tilpasning til de omgivende kvarterer

Lundtofte Borgerforening ønsker, at der på lokalplanens område sikres et grønt plantebælte af træer og buske mellem boligkvarteret og de tilgrænsende erhvervs- og universitetskvarterer øst, syd og vest herfor.

Der er tradition for, at Lyngby-Taarbæk kommunes lokalplaner i Lundtofte-området sikrer brede, grønne bevoksningsbælter mellem forskellige funktioner og anvendelser - såsom mellem boliger og industri.

Dette lokalplanområde er nabo til boligbebyggelsen Lundtofteparken nord for. Her danner et 30 meter bredt skovbælte en grøn rekreativ kile mellem de to kvarterer. Dette er takket være det daværende sogneråd, som i 1947 vedtog bebyggelsesplanen for Lundtofteparken, hvor dette skovbælte indgik.

Som nabo til lokalplanområdet ligger industrivirksomheden Cobham vest for ungdomsbolig-bebyggelsen. Takket være Lokalplan 61 fra 1986 er industribebyggelsen afskærmet mod Lundtoftevej med et 20 meter bredt plantebælte. Plantebæltet danner en fin fortsættelse af Lundtofteparkens skovbælte.

Plantebælter mellem funktionerne har bidraget væsentligt til, at Lundtofte kan opleves som en grøn bydel. Det grønne islæt er en kvalitet, som har stor betydning for områdets



beboere, og som har tiltrukket mange tilflyttere til bydelen. Lokalplansforslaget bryder med denne gode tradition i lokalplanlægningen.

Der er slet ikke arbejdet med, hvordan dette helt nye boligkvarter til omkring 800 mennesker skal indpasses i den større helhed, hvor det grænser op til erhverv og industrianlæg i nabo-kvartererne. Den eneste helhedsbetragtning, der vægtes fra kommunens side, er at der skal sikres en nord-sydgående stiforbindelse til de omgivende kvarterer. Det er også vigtigt.

4.1 Beplantning langs sydlige kant af lokalplanområdet

Lundtofte Borgerforening støtter forslaget om plantning af en træække i den sydlige grænse af lokalplanområdet, da også det vil bidrage til en bedre samlet oplevelse af bebyggelsens arkitektur, når man ankommer, og give en bedre, grøn kvalitet af udsigten fra boligerne.

Syd for kvarteret ligger Hempels store industrianlæg og et stort - indtil videre - ubebygget areal tilhørende DTU.

Lundtofte Borgerforening foreslår, at der plantes et bredt skovbælte langs den sydlige del af lokalområdet på arealerne tilhørende "Skolen i Skoven"(DTU), matrikel 13bt. (NB. DTU ønsker i øvrigt med deres "Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan 305 for DTU Lyngby Hovedcampus" (s. 16), at der plantes ny randskov netop her - i DTUs nordlige ende).

4.2 Beplantning i vestlige kant af lokalplanområdet

Vest for kvarteret ligger Cobhams kontor- og industribygninger.

I forbindelse med opførelsen af ungdomsboligerne (1. etape) har man desværre undladt at etablere et grønt plantebælte med træer mellem industribygningen og den nye boligbebyggelse.

Der kan rådes lidt bod på dette, ved at der plantes træer og buske på et område af vejarealet ud for hver af de to cykelparkeringsanlæg i den vestlige kant af ungdomsboligbebyggelsen. Det kan bidrage lidt til at forbedre oplevelsen af ungdomsboligernes noget tunge arkitektur, og det kan give udsigten fra ungdomsboligerne et mere levende og varieret præg, og endelig mildne kontrasten mellem de to bebyggelsers meget forskellige arkitektur.

4.3 Beplantning i østlige kant af lokalplanområdet

Øst for det nye boligkvarter ligger en bebyggelse af flere kontorbygninger i området ud mod Lundtoftegårdsvej.

Lundtofte Borgerforening finder det ønskeligt, at der plantes et par træækker samt buske langs med hele den østlige side af karréen med forskerboligerne (blok 1 og 5) - ind mod denne kontorbebyggelse.

Beplantning her vil forskønne oplevelsen af den nye bebyggelse, der vil komme til at fremtræde mindre stenet, når man møder den udefra. Fra boligerne i karréens øst-facade vil der være en mindre monoton og mere levende udsigt, og plantebevoksningen vil minde om årstidernes skiften. Beplantningen vil desuden nedtone kontrasten mellem arkitekturen af de 2 bebyggelser.

Desværre kan et sådant forslag ikke realiseres med den foreslåede placering af karréblokkene, da de er trukket næsten helt ud til lokalplangrænsen (dog med små haver ud for de enkelte stuelejligheder mod øst).

4.4 Tæt træplantning af egetræer mellem Hempels bygning og sydgående sti

Særlig vigtigt er det, at der snarest etableres tæt træplantning af egetræer på hele det ubebyggede areal mellem Hempel og den sydgående sti. Derved vil udsigten til industrianlæggets rå arkitektur kunne tilhylles af grøn natur. (Plantning på matrikel 13bt.)

4.5 Beplantning langs fortovet (sydsiden af punkthusene og karrébebyggelsen)

Vi foreslår, at der plantes en træække langs fortovet foran ungdomsboligerne (blok 1 og 3) samt foran forskerboligerne (blok 1). Dette forslag vil bidrage til en bedre samlet oplevelse af bebyggelsen, når man ankommer, og give en bedre, grøn kvalitet af udsigten fra boligerne.

5. Stiforbindelser

5.1 Nordlige stiforbindelse – adgang for alle

Den foreslåede sti, der fører mod nord til Lundtofteparkens butikstov, er allerede anlagt som asfalteret sti gennem Lundtofteparkens skovbælte. Belysning er etableret i form af lamper på lave standere. Det er alt i alt en løsning, der passer ind på stedet.

Imidlertid er selve adgangen fra Strædet til stien blevet etableret i form af en smal trappe, der fører ca. 3 meter ned til den tværgående vej med P-pladser. Vejen skal passeres for at nå hen til skovstien.

Adgangen til den nordgående stiforbindelse til Lundtofteparkens butikstov og kollektiv trafik, skal anlægges så den kan bruges af alle – dvs. også kørestolsbrugere, folk med barnevogne og folk, der trækker en cykel. Den nuværende trappeløsning kan ikke bruges. Der bør i øvrigt markeres et fodgængerfelt på vejbanen ud for starten af skovstien.

Det nævnes i lokalplanforslaget på side 21, at princippet om "tilgængelighed for alle" skal være gældende på friarealer på terræn og forbindelser mellem disse, og at der ved udformningen af omgivelserne tages hensyn til mennesker med funktionsnedsættelse. Det er imidlertid ikke tilfældet med den foreslåede løsning med en trappe.

5.2 Sydlige stiforbindelse kantes med bælte af egetræer

Den sydgående sti ned til DTU Campus er allerede anlagt som en 3 m bred sti med stabilt grus, og kan benyttes af både cyklister og fodgængere, kørestolsbrugere og barnevogne.



Der er opsat lygtepæle, og der er plantet en række med nogle få 4-5 meter høje egetræer (5 cm. stammer) langs med stien.

Lundtofte Borgerforening foreslår, at den sydgående sti bliver beplantet på begge sider med et bredere bælte af egetræer, sådan at det – på sigt - kommer til at udgøre en grøn, rumdannende rand og kan medvirke til at præge landskabet visuelt. Vi foreslår også, at der plantes træer langs den del af stien, der krydser den nuværende kørevej.

6. Strædet skal også være møde- og opholdssted

Lundtofte Borgerforening foreslår, at Strædet planlægges som et møde- og opholdssted og ikke blot fremstår som en passage domineret af cykelstativer.

Ved at undlade opførelse af punkthuset vil det være muligt at udvide Strædet med et areal - et lille haveanlæg - der kan invitere til kontakt og ophold for beboere i de to bebyggelser. Foruden beplantning med træer kunne der opsættes bord-bænkesæt samt f.eks. anlægges petanquebane og udendørs gymnastikredskaber.

7. Transport på cykel, til fods og i bil, samt parkering

7.1 Trafikale forhold på de gåendes og cyklendes betingelser

De trafikale forhold i lokalplanområdet bør understøtte, at færdslen sker på de gåendes og de cyklendes betingelser.

Kommunen er i gang med at udarbejde "Lokalplan 305 for DTU Lyngby Hovedcampus". Denne lokalplan lægger op til en betragtelig udbygning af DTU og vil medføre en stærkt øget trafik i DTUs nabokvarterer. Der er derfor stor risiko for, at vejen gennem lokalplanområdet vil blive belastet af uvedkommende gennemkørende biltrafik, der vil være til gene for boligkvarterets beboere.

Lundtofte Borgerforening foreslår, at indkørsel fra henholdsvis Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej ender ved den krydsende sti mod DTU. Således betjenes boligerne øst for stien med tilkørsel fra Lundtoftegårdsvej, og tilkørsel til ungdomsboligerne vest for stien sker fra Lundtoftevej.

Gennemkørende cykling skal fortsat kunne lade sig gøre.

7.2. Parkering – biler og cykler

Lundtofte Borgerforening mener grundlæggende, at al bilparkering burde anlægges under jorden. Dette ville give mere friareal omkring bebyggelsen. Friareal som bl.a. kunne anvendes til etablering af grønne beplantningsbælter.

Desværre er dette forslag ikke realiserbart, så længe generationsforeningen på grunden ikke er oprenset.

Der disponeres i forslaget med alt for meget parkeringsplads for de 100 forskerboliger. Der foreslås både 1,5 bil-p-plads for hver forskerbolig over 65 m² og 2,5 cykel-p-plads for samtlige forskerboliger.

Vi foreslår at antallet af bil-p-pladser nedsættes til 1 pr forskerbolig uanset størrelse, og at antallet af cykel-p-pladser nedsættes til 2 pr forskerbolig. Der spares 21 bil-p-pladser og 50 cykel-p-pladser.

Det areal, der frigives ved de færre cykel-p-pladser, kan bidrage til at gøre Strædet til et bedre opholdsareal og mindske indtrykket af en meget stor mængde cykelstativer.

8. Generationsforureningen i lokalplanområdet

Atlas-grunden er blandt Danmarks ni mest alvorlige generationsforureninger. Forureningen er særdeles udtalt på den byggegrund, lokalplan 292 omhandler. Vores bekymringer angår både sikring af indeluften i de boliger der bygges og grundvandsvandsforureningen i hele området.

8.1 Poreluftsforureningen og de planlagte afværgeforanstaltninger

Der bør redegøres i større detalje for hvorledes de planlagte afværgeforanstaltninger skulle kunne sikre indeluften i bygningerne, både som nybyggeri, men også på længere sigt.

Da ungdomsboligprojektet var i høring (Lokalplan 270), blev de planlagte afværgeforanstaltninger vurderet i forhold til de gældende grænseværdier for indeluften (Miljøstyrelsens afdampningskriterie for de kemiske stoffer Trichlorethylen (TCE) og Tetrachlorethylen (PCE)). Det blev sandsynliggjort at en tyk bundplade af beton, med membran, samt drænlag til passiv ventilation under bygningerne, som fører den forurenede luft væk og op ad skakter med afsæt over tag, var tilstrækkeligt.

For det nye byggeri, står at man vil bruge de samme afværgeforanstaltninger som for ungdomsboligbyggeriet, samt at den parkeringskælder der anlægges under halvdelen af byggeriet pga. niveauforskel, bruges også til udluftning af den forurenede luft der kommer nedefra. Men der fremlægges ikke på samme måde et talmæssigt materiale, der understøtter at de afværgeforanstaltninger der planlægges, er tilstrækkelige. Her er det vigtigt at påpege, at poreluftsforureningen er langt større på det nye byggefelt. Der er især at tale om meget store koncentrationer af de klorerede opløsningsmidler TCE og PCE i poreluften.

Vi spurgte ind til forureningsproblematikken til borgermødet den 28/2 på Lundtofte skole. En geolog fra kommunen gav en grundig forklaring og tilføjede vigtig information. De følgende punkter, som geologen omtalte, bør inkluderes i Lokalplan 292 og/eller den tilhørende miljørapport:

- At man er klar over at koncentrationerne af TCE og PCE er langt højere på det nye byggefelt, end under ungdomsboligerne.



- At erfaringerne fra ungdomsboligbyggeriet er positive, idet de målinger, der er foretaget under monitorering af indeluften i ungdomsboligerne, har vist en del lavere koncentrationer af TCE og PCE, end antaget før byggeriet. Dvs. at en mindre mængde forurenede luft trænger ind i bygningerne nedefra end først antaget.
- At den nederste etage under den sydlige del af bebyggelsen (blok 1), der er planlagt til erhverv, vil give bedre mulighed for udluftning, end hvis der var lejligheder på nederste etage.
- At der lige som på ungdomsboligerne, vil blive installeret motorer, så at aktiv ventilation under byggeriet, kan laves hvis den passive ventilation ikke bliver tilstrækkelig.

Byggeriet drager også på erfaringer med bygning oven på forurenede jord andre steder. Der er i de senere år, udviklet teknikker for at modvirke at flygtige kemiske stoffer fra poreluften opkoncentrerer inde i bygningskroppen. Men det er relativt nye teknikker. Så spørgsmålet er, hvad levetiden er på disse foranstaltninger, ikke mindst membranen.

- Ifølge en geolog, som Danmarks Naturfredningsforening i Lyngby-Taarbæk fik til at vurdere projektet, "har membraner ikke en levetid, som er lige så lang som husenes, og membraner har det med at revne". Man kan også forestille sig at det armerede betongulv slår revner på sigt. Sådanne risikofaktorer bør vurderes som led i projektet.
- Ifølge samme geolog, vil der være områder i jorden med bedre permeabilitet, og for at forstå bedre hvorledes poreluften strømmer op, skal fluxen fra jordoverfladen kortlægges. Er dette blevet undersøgt?
- Geologen fra Lyngby-Taarbæk kommune forklarede til borgermødet, at indeluften monitoreres både før og efter indflytning i forhold til gældende regler. Men fortsætter monitorering af sådanne bygninger i hele deres levetid, eller kan man risikere at gamle bygninger ovenpå forurenede jord kan blive usikre? Bygningerne bør monitoreres i hele deres levetid.

8.2 Grundvandsforureningen

Relateret til denne høring, men også fremadrettet, er det særdeles vigtigt at få fokus på grundvandsforureningen i området og oprensning af denne. Der mangler stadig en bevilling fra Folketinget for at Region Hovedstaden kan gå i gang med at rense grundvandet. Kommunen bør at presse på at få dette til at ske.

Forureningen i grundvand, jord og poreluft er til hver en tid i ligevægt. Reduceret forurening af grundvandet, vil således betyde mindre forurening af den poreluft der kommer op. Den omtalte oprensning, er dog en proces der tager rigtig mange år, måske årtier. På den helt lange bane, vil oprensning af grundvandet evt. kunne aflaste afværgeforanstaltningerne til dels.

Til borgermødet blev det oplyst, at der fire steder rundt omkring bygningerne laves installationer, som efterfølgende kan bruges til rensning af grundvandet under bygningerne.

Grundvandsforureningen har spredt sig til øst til tracéet og derfra mod nord. Undersøgelserne på Atlas- og Hempelgrundene har vist, at forureningen befinder sig i det sekundære høje grundvandsmagasin. Der er et lerlag der indtil videre har forhindret forureningen i at nå ned til det primære grundvandsmagasin under lerlaget. Planområde 5.3.91, som lokalplaner 270 og 292 hører under, ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser.

Den betydelige grundvandsforurening med klorerede opløsningsmidler (se tabel 2, s. 111 i Hovedrapporten fra Region Hovedstaden) illustrerer, hvor vigtigt det er at fjerne forureningen fra grundvandet. Både for at undgå at grundvandsforureningen fortsat spredes videre mod øst, og for på sigt at reducere mængden af de klorerede opløsningsmidler i jord og poreluft. Alene pga. grundvandsinteresserne må det betegnes som særdeles vigtigt at komme i gang med oprensningen så hurtigt som muligt.

Med venlig hilsen,

Svava Ósk Jónsdóttir
Formand
Lundtofte Borgerforening