

Notat - Henvendelse fra Lundtofte borgerforening, til forvaltningen pr. mail 15.januar 2024
Vedr. sagen "Bulderby" tidl. bl.a. benævnt "Børnelandsbyen" med forvaltningens kommentarer

Lundtofte borgerforeningen, har d. 15. januar 2025, henvendte sig pr. mail til forvaltningen, att. sagens projektleder i Center for Arealer og Ejendomme, afd. For Arkitektur og Byggeri, samt til medarbejder i Center for Byudvikling og Erhverv, afd. Plan og Erhverv, der varetager forvaltningens arbejde i f.b.m. ny lokalplan for området. Dette i forlængelse af tidligere møde vedr. sagen, mellem repræsentanter fra forvaltningen og borgerforeningen, afholdt primo september 2024. I mailen var vedhæftet brev fra borgerforeningen sendt til alle medlemmer i BY, TEK og DAU, dateret 15. nov. 2024.

Med mailen ønsker de bidrage med yderligere kommentarer bl.a. vedr.:

- 1) Parkeringsplan der skal behandles videre, når sagen er på dagsorden i de politiske udvalg i april
- 2) og omfang og udtryk af det planlagte byggeri med udgangspunkt i kommunens Arkitekturråds og Bygningsskulturforeningens anbefalinger.

I skemaet nedenfor, kan du læse hovedpunkter fra teksten i borgerforeningens fremsendte materiale (mail og brev) og forvaltningens kommentarer dertil.

Nr.	Kommentering af:	Udklip af udvalgte afsnit i teksten, forvaltningen ønsker kommentere:	Forvaltningens kommentarer:
1	Mail fra Borgerforeningen dateret 15.jan. 2025	1.1 Parkering, biltrafik • Vi går ud fra, at der nu arbejdes videre med en samlet parkeringsløsning for hele området, inklusive den i sagsoplægget nævnte p-plads ved Maglebjergvej med sti og parkeringsrestriktioner på Ravnholmvej. • Biltrafikken til og fra Lundtoftehallen og boldbanerne er en uadskillelig del af problemet med at etablere en holdbar trafik- og parkeringsløsning, der både fungerer for børneinstitutionen, fodboldanlægget, samt områdets beboere. • I adskillige kommentar på Facebook op til jul, udtrykte mange af områdets beboere deres store frustration med det parkeringskaos de oplever allerede på Ravnholmvej. Yderligere udfordringer i forbindelse med den planlagte institution, bekymrer disse borgere meget. Der er således i høj grad brug for tiltag for at aflaste parkeringsproblemerne ved Lundtoftehallen og på Ravnholmvej, både for at løse de nuværende problemer og for at sikre en holdbar løsning fremadrettet.	• Forvaltningen har fokus på, at daginstitutionen ikke skal forværre den nuværende trafikalesituation i området, og derfor vil der blive anlagt det antal parkeringspladser, der forventes at kunne dække daginstitutionens behov, og der vil blive foretaget tiltag på vejareal, der forbedrer trafikafviklingen omkring daginstitutionen. • Forvaltningen er opmærksomme på den trafik som Lundtoftehallen og boldbanerne genererer, idet vi har fået undersøgt, hvornår der er sammenfald mellem den eksisterende trafik og den nye trafik til daginstitutionen. • Daginstitutionens parkeringspladser vil blive anlagt på kommunale ejendomme (ikke vejarealer) og det gør, at parkeringspladserne kan reserveres til daginstitutionen i institutionens åbningstid. Uden for åbningstiden kan parkeringspladserne blive frie og benyttet af idrætsudøvere, områdets beboere mv. Dermed er det hensigtsmæssigt, at parkeringspladserne ligger meget tæt på daginstitutionen men også på en måde, der muliggør dobbeltudnyttelse, der kan aflaste de nuværende parkeringsproblemer ved Lundtoftehallen og Ravnholmvej.

Nr.	Kommentering af:	Udklip af udvalgte afsnit i teksten, forvaltningen ønsker kommentere:	Forvaltningens kommentarer:
1	Mail fra Borgerforeningen dateret 15.jan. 2025	1.2 Tilgængelighed for bløde trafikanter Kunne en ekstra cykeladgang, udover den planlagte adgang til bløde trafikanter via Lundtofte Skolestræde, laves i forbindelse med den nye p-plads der planlægges ved Ravnholmvej?	Det er en del af det foreliggende projektmateriale, at der kan etableres en attraktiv cykelparkeringsplads i forbindelse med den nye p-plads ved Ravnholmvej, hvis der er behov for det.
1	Mail fra Borgerforeningen dateret 15. Jan. 2025	1.3 Anmodning om simpel 3D Model af hele området I relation til sagens store betydning for hele Lundtofte, anmoder vi om at en simpel 3D-model udføres af hele området mellem Lundtoftevej og Nymøllevej, afsluttende ved banerne for bold og tennis. Modellen skal således illustrere størrelsesforholdet imellem eksisterende og kommende bygninger i Lundtofte Landsby. Veje og stier kan blot tegnes på og planter skal udelades. Dette synes vi er særdeles vigtigt, da denne institution skal bygges i et kulturmiljø, som mange borgere skatter højt.	- Forvaltningen mener ikke det er nødvendigt med en 3D model af hele området mellem Lundtoftevej og Nymøllevej. Med henvisning til nedenstående dronefoto af det ønskede udsnit, der viser aktuelle skalaspring i den eksisterende bebyggelse - Forvaltningen har nedenstående dronefoto, fra 2021 af det ønskede udsnit, der viser de aktuelle skalaspring i den eksisterende bebyggelse jf. dette.  <i>Illustration: Dronefoto optaget 2021 – Forvaltningen i LTK</i> - Der vil i projekteringen af de kommende faser blive udarbejdet en 3D model af projektet, med de nærmeste naboer

Nr.	Kommentering af:	Udklip af udvalgte afsnit i teksten, forvaltningen ønsker kommentere:	Forvaltningens kommentarer:
1	Mail fra Borgerforeningen dateret 15. jan. 2025	1.4 Foreslår Arkitekturrådets anbefalinger vedr. visualisering af byggeriet følges, dvs.: • "Der udarbejdes kontekstuelle snit igennem det samlede område, gerne skematisk, men med højdekoter på eksisterende og ny bebyggelse og en beskrivelse af denne sammenhæng." • "Der udarbejdes visualiseringer af bygninger og gårdrum samt visualiseringer i korrekt øjenhøjde, også set fra de omgivende veje mod forbindelsesgangsbygningerne."	• Det er et krav for de kommende faser for projekteringen at der skal udarbejdes kontekstuelle snit, med højdekoter på eksisterende og ny bebyggelse, der viser denne sammenhæng. • Der er allerede udarbejdet visualiseringer, der bliver udarbejdet flere i forbindelse med dispositionsforslag. Forbindelsesgange vil i meget begrænset omfang være synlige fra offentlig vej. De er netop tilstræbt ud mod offentlig vej, at det er bygninger og ikke forbindelsesgange som støjskærmer friarealer
1	Mail fra Borgerforeningen dateret 15. Jan. 2025	1.5 Sammenhæng med Landsbymiljøet • Det er vores håb at den politiske behandling af idéoplægget åbner for muligheden for at reducere det planlagte byggeri væsentligt, og at sikre god sammenhæng med den gamle skole og landbymiljøet.	I Lundtofte landsby findes i tre bygningstyper: • Landsbyens flerlængede gårde som hvor stuehus og driftslænger danner lukkede rum omkring gårdspladser. Typisk overkalket bindingsværk og med stråtag. Oprindelse typisk 1700 og frem. • Gadehusene, længehuse med en eller flere boliger beboet af bl.a. arbejdere på de nærliggende værker . Typisk overkalket bindingsværk eller grundmur, stråtag eller skifertag. Oprindelse typisk 1783-1850 • Lundtofte GI Skole, opført 1872-1927. Grundmuret blank mur og skifertag, større dimensioner, større husbredde og højde end landsbyen beboelsesbygninger, større vindueshuller. De gamle skolebygninger er placeret i kote 21 hvorfra terrænet falder brat ned mod øst gadekæret i kote 15.

Nr.	Kommentering af:	Udklip af udvalgte afsnit i teksten, forvaltningen ønsker kommentere:	Forvaltningens kommentarer:
1	Mail fra Borgerforeningen dateret 15. jan. 2025		Ning de Conick-Smidth skiver i "Barndom og arkitektur, rum til danske børn: " Ved indgangen til det 20. århundrede havde skolehuset en form som skulle vise sig forbløffende bestandig. Den var mest synlig i byen, men satte også sit præg på landsby-skolen. Skolerne voksede i størrelse, fik gymnastiksale og store vinduespartier og kom til at ligne en blanding af proprietærgårde og mindre stationsbygninger." En generel beskrivelse der udpræget passer på Lundtofte GI skole. Nye tilføjelser til dette fysiske miljø bør tage udgangspunkt i dette skolemiljø og ikke det langt ældre og miljø med mindre gadehuse og gårde. Se nedenstående foto, som tydeligt viser skalaspringet imellem den gamle skole og landsbyen i øvrigt  Illustration: Udvalgt af Forvaltningen i LTK

Nr.	Kommentering af:	Udklip af udvalgte afsnit i teksten, forvaltningen ønsker kommentere:	Forvaltningens kommentarer:
2	Brev til BY, TEK & DAU fra Borgerforeningen dateret 25. nov. 2024	2.1 Trafik-, parkering og bløde trafikanter: • Vi finder det f.eks. uhensigtsmæssigt, at nye p-pladser på Maglebjergvej tilsyneladende er opgivet. Disse p-pladser kunne flytte noget af trafik afsætning og opsamling af brugere af boldbanerne over til Maglebjergvej. Vi opfordrer kommunalbestyrelses til at bevilge anlæg af disse p-pladser mv. • Beboerne på Ravnholmvej har brug for at få løsning på det trafik kaos de alt for ofte oplever både om eftermiddagen og i weekenderne, og som kun intensiveres med den nye institution. • Til gengæld har vi svært ved at se at der er brug p-plads på Lundtoftevej 199, der er forholdsvis langt væk fra institutionen, når der plads til personaleparkering ved hallen i dagtimerne.	• P-pladserne på Maglebjergvej er opgivet af hensyn til sammenhængen med daginstitutionen. Hvis der ikke er fornøden sammenhæng, vil daginstitutionen blot anvende eksisterende p-muligheder. (ca. 250 m afstand) Ved 90 års arrangementet blev det bl.a. undersøgt om Maglebjergvej anvendes til parkering. Der var kun et begrænset antal parkanter til trods for, at kommunen har forsøgt at formidle til hallen og klubberne, at det bl.a. anbefales at anvende Maglebjergvej og parkeringspladsen ved Haldor Topsøe til parkering i forbindelse med brug af hallen/boldbanerne. • Daginstitutionen genererer mest trafik om morgenen på hverdage. Dermed har rådgiveren vurderet, at trafikken fortsat vil kunne afvikles. • På visse tidspunkter i løbet af hverdagene er hallens p-plads fyldt. For at sikre fornødent antal p-pladser skal der anlægges parkering på kommunal ejendom fx nr. 199, fordi her kan pladserne reserveres til daginstitutionen i dagtimerne.

Nr.	Kommentering af:	Udklip af udvalgte afsnit i teksten, forvaltningen ønsker kommentere:	Forvaltningens kommentarer:
2	Brev til BY, TEK & DAU fra Borgerforeningen dateret 25. nov. 2024	2.2 Institutionens størrelse • En institution til 204 børn er voldsomt stor. Dette bør ses i lyset af, at ny forskning fra Århus Universitet advarer mod for store daginstitutioner til over 100 børn. • Undersøgelsen viser også, at hvis de store institutioner skal afværge nogle af ulemperne ved at være stor, er det vigtigt, at de enkelte afdelinger er fysisk adskilt fra hinanden med egne pædagoger og egen legeplads. Men kan man med dette forslag opnå en tilstrækkelig opdeling i enkelte afdelinger, eller vil alle grupperne på østsiden af Lundtofte Skolestræde opleves som én meget stor afdeling? Vi frygter, at de ellers spændende pædagogiske ambitioner for daginstitution bliver spoleret af dårlig trivsel på grund af institutionens størrelse. • Vi ser en risiko for at mindre institutioner, som er nødvendige for visse børn med behov herfor, bliver lukket, fordi den store "skal fyldes op". I den reviderede sagsfremstilling står følgende: "Såfremt pasningskapaciteten i Distrikt Lundtofte vil være mindre end forventet ved tidspunktet for potentiel etablering af 3. etape, vil kommunen med fordel kunne lukke bygningsmæssige mindre egnede dagtilbud." Og dermed kan børn, der vil have særlig svært ved at være i en stor institution evt. blive frataget muligheden for at komme i en mindre institution. Vi forstod ved borgermødet i april, at der skulle være mulighed for forældrene at vælge en mindre institution.	• Daginstitution i Lundtofte er designet med fokus på fleksibilitet, børnenes trivsel og et bæredygtigt arbejdsmiljø. Institutionen vil bestå af fire separate huse, hver med plads til 2-4 grupperum. Denne opdeling understøtter, at børnene kommer til at opleve en mindre og mere overskuelig enhed, hvilket har betydning for deres trivsel og udvikling. Flere forskellige adgangsveje vil desuden reducere forstyrrelser for børn og voksne, hvilket skaber en roligere og mere struktureret hverdag. Ude- og legearealerne er fordelt over flere forskellige områder i forbindelse med bygningerne. Dette spreder børn og voksne ud over et større areal, hvilket yderligere understøtter det pædagogiske arbejde i mindre enheder, samtidig med at både børn og voksne kan drage fordel ved at være en del af et større fællesskab. • Daginstitutionen i Lundtofte er indrettet med fokus på behov for fleksibilitet, for at kunne tilgodese forskellige alderssammensætninger, i den samlede børneoptagelse. Dette betyder, at daginstitutionen kan skabe alderssvarende læringsmiljøer, der understøtter børnenes udvikling. Samtidig vil institutionen i højere grad end nogle af kommunens eksisterende dagtilbud kunne imødekomme børn med særlige behov. • På kommunens hjemmeside er de politisk besluttede anvisningsregler for tildeling af dagtilbudspladser beskrevet. Kommunen har i dag 36 forskellige daginstitutioner. Forældre har i dag mulighed for at opskrive deres barn til en plads i specifikke ønskede dagtilbud. Det betyder således, at forældre kan ønske plads efter størrelse, beliggenhed, pædagogisk profil eller andre præferencer. Kriterierne for tildeling af pladser er ligeledes beskrevet på kommunens hjemmeside.