

OPSUMMERENDE R E F E R A T

af Borgermøde om Lokalplanforslag 270 for blandet bolig- og erhvervsområde på Lundtoftevej 160, kommuneplantillæg 9/2017 og tilhørende miljørapport – afholdt på Lundtofte Skole

Deltagere: 25 borgere, politikere (Simon Pihl Sørensen, John Tefke, Sigurd Agersnap, Martin V. Nielsen og Magnus Von Dreier), Bygherre og rådgivere: COWI v/ Mads Henrik Jacobsen, Pension Danmark v/ Mikkel Melamies og Kim Bøgvad, Henrik Munksgaard

Forvaltningen: Direktør Bjarne Holm Markussen, Afdelingsleder Anna Thun, Byplanafdelingen: Bo H. Vilberg, Helle Jørgensen, Miljøafdelingen: Lisbeth Hansen og Charlotte Sedlack, Vejafdelingen: Søren E. Hansen

Dagsorden:

- Kl. 19.00 Velkommen v/ formand for Byplanudvalget Simon Pihl Sørensen
- Kl. 19.05 Præsentation af planforslag i høring v/ Byplanlægger Bo H. Vilberg
- Kl. 19.15 Præsentation af ungdomsboligprojektet -V / Pension Danmark Kim Bøgvad
- Kl. 19.30 Besøg i stande
- Kl. 20.15 Spørgsmål
- Kl. 20.55 Afrunding og den videre proces v/ Simon Pihl Sørensen

Stande:

- Ungdomsboligprojektet: situationsplan, arkitektur (Pension Danmark, LTK)
- Vejforhold: parkering, stier, trafikanalyse, trafikstøj, (LTK)
- Visualiseringer: COWI og LTK
- Miljøforhold: jordforurening, virksomhedsstøj, luft mv. (LTK)

Velkomst

Simon Phil Sørensen bød velkommen og præsenterede dagsorden. Formålet med borgermødet er at borgere m.fl. kan høre mere om Ungdomsboligprojektet og stille uddybende spørgsmål til planforslagene.

Simon Phil opfordrede til at sende høringssvar, selv om man stiller spørgsmål på mødet, og selvom der tages referat fra mødet. Den 4. december 2019 er sidste høringsdag.

Simon fortalte kort om, at projektet har været undervejs i en årrække. Der er blandt andet som følge af borgerdialog blevet ændret i højde (fra op til 28 meter til 16,5 meter), indhold og disponering siden det startede op i 2016.

Præsentation af planforslag i høring (Der henvises også til de vedlagte slides fra borgermødet).

Bo Vilberg præsenterede de tre dokumenter der er i høring – lokalplanforslag 270, forslag til kommuneplantillæg 9/2017 og tilhørende miljøvurdering.

Bo oplyste om planernes hovedformål og indhold.

Lokalplanforslaget giver mulighed for ungdomsboliger – ca. 475 bolig - og administrationskontorer til DTU Boligfond. Bebyggelsen må være i maks. 16,5 meter inkl. teknik på tag. Bebyggelsen består af 8 punkthuse, hvor der tidligere har været tale om karréstruktur i op til 28 meter.

Samtidigt med lokalplanforslaget er der et forslag til Kommuneplantillæg i høring. Kommuneplantillæg skal muliggøre, at en del af det eksisterende erhvervsområde 5.3.90 fastlægges til et blandet bolig- og erhvervsområde 5.3.91.

Den maksimale bygningshøjde i 5.3.91 fastsættes til 20 meter inkl. teknik på tag, dog maks. 16,5 meter i lokalplanforslag 270.

Hvorvidt at der kan opføres et projekt i 20 meters højde, afhænger af det konkrete projekt.

Lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg følges af en miljørapport, hvori der er foretaget en miljømæssig vurdering af planforslagene.

De miljømæssige forhold som er undersøgt i miljørapporten er blandt andet: Trafik og virksomhedsstøj, Jordforurening og miljø, Landskab.

Spørgsmål: Er trafik fra letbanen medregnet i de trafikale analyser? Svar: Ja, der arbejdes med et scenarie for 2030.

Bemærkning: Man er nervøs for at der vil være pendlere som vil parkere i Lundtofteparken, hvis ikke der er pendlerparkeringspladser ved letbane endestationen i Lundtofte.

Svar: Sigurd Agersnap (Formand for Teknik- og Miljøudvalget) – Teknik- og Miljøudvalget er opmærksom på dette.

Spørgsmål: Hvad indeholder Hempels miljøansøgning.

Svar: Simon Pihl opfordrede til at stille spørgsmålet i miljøstanden.

Præsentation af ungdomsboligprojektet (Der henvises også til de vedlagte slides fra borgermødet).

Kim Bøgvad gennemgik projektet. Arkitekt er Tegnestuen Vandkunsten og Bygherre er PensionDanmark og Boligfonden DTU. Kim Bøgvad oplyste desuden om, at PensionDanmark godt kan love borgerne, at kommunen stiller mange og store krav, blandt andet til parkering. Der er ca. 126 p-pladser i projektet, hvilket svarer til 1 p-plads pr. 4 boliger. PensionDanmark kunne godt ønske sig, at der var færre p-pladser, da mange af de kommende beboere forventes at være udenlandske studerende. PensionDanmark henviste til kollegiebebyggelsen på Nordvej på DTU, der har 300 boliger, og i alt 40 p-pladser, og den er ikke fyldt op. Der er mange cykel p-pladser i projektet, ca. 550, - én til hver studerende.

Til facader anvendes italienske skiferplader. Man kan se materialeprøver på standen. Der er altaner ude foran alle fælles køkkener. Mod Lundtofteparken er der et niveauspring, da grunden falder mod nord. Niveauspringet er ca. 2,5 m.

Spørgsmål: Hvor måles bygningernes møde fra?

Svar: De måles fra terræn. Det vil sige at bygningerne bliver 16,5 m + 2,5 m mod Nord.

Spørgsmål: Hvorfor skrælles jorden ikke bare af?

Svar: På grund af forureningen kan det ikke bare graves af.

Kim Bøgvad oplyste desuden at de nye studieboliger, som det første i Danmark både bliver bæredygtighedscertificeret til DGNB Guld og Svanemærket.

Spørgsmål: Bliver nogen af boligerne reserveret til kommunens egne unge?

Svar: Simon Pihl, Ja det håber vi. Vi forhandler i øjeblikket om det.

Spørgsmål: Hvad bliver huslejen?

Svar: Kim Bøgvad, Husleje er beregnet til 4.600 eller 4.800 kr. Maks. 80 procent af SU. Der er fælleskøkkener (man kan så ikke få boligstøtte).

Kim Bøgvad, Der er storskraldsordning. Der er nedgravede molokker med 4 forskellige typer af sortering. Plus der vil være en affaldsgård.

Spørgsmål: Hvor skal LAR-bassiner være - plus skybrudssikring?

Svar: Kim Bøgvad. Regnvand skal håndteres på egen grund. 75 procent af regnvandet håndteres i bebyggelsen via regnvandssystem. Der arbejdes på at finde en løsning med LAR-bassin. Dette er ikke afklaret endnu.

Spørgsmål om vaskeri, eller vil Lundtofteparkens vaskerier blive belastet?

Svar: Kim Bøgvad, Der er vaskeri i hver boligbebyggelse.

Kim Bøgvad oplyste, at beboerne må forvente, at det vil støj når man går i gang med pælefundering af området. Til gengæld kan man gøre det for hele projektet på en gang på blot 2 måneder, da bebyggelsen opføres som modulbyggeri. Selve opførelsen af bebyggelsen vil blive opdelt i etaper med første aflevering allerede i sommeren 2020, 2 boligbebyggelser med i alt 120 boliger. Den anden etape, også med 120 boliger forventes klar primo 2021, og de sidste af de 478 studieboliger vil stå klar til indflytning i sommeren 2021. Hele bebyggelsen er omkring 17.500 m², der bliver fordelt på de otte boligblokke, hver i fire etager. Udover fællesrum og -køkken, vil der også være vaskeri.

Besøg på stande

Dernæst var der mulighed for at besøge de fore stande og stille afklarende spørgsmål.

Spørgsmål i plenum

Spørgsmål/synspunkt: Det bør være blandede boliger. Der bør være mangfoldighed. Dårligt tænkt op ad en almen bebyggelse.

Svar: Simon Pihl, Ja, det er vigtigt med et homogent Lundtofte. Det er også derfor at vi har arbejdet med en helhedsplan for Lundtofte, hvor forskellige boligtyper har været i spil. Der kan komme andre boligtyper i spil andre steder i Lundtofte.

Leif Luxhøj fra Lundtofteparken kvitterede for den proces der er lavet. Kunne ikke lide det første forslag (fra NCC 2016/2017 red.). Godt at der blevet lyttet. Det nye projekt er blevet rigtigt pænt. Glad for stien mellem boligprojektet og Lundtofteparken.

Spørgsmål: Michael Jørgensen. Hvad hvis det ikke er studieboliger, så er det små boliger. Kan man være sikker på, at der også er tale om ungdomsboliger på længere sigt.

Svar: Pension Danmark - lejekontrakten er på 15 år. Men der er forventning at de fortsætter med at være ungdomsboliger.

Spørgsmål: Fritidsaktiviteter. På DTU er fodboldbanen halveret. Hvordan er fritidsaktiviteter tænkt ind i boligprojektet.

Svar: Kim Bøgvad, der planlægges udendørs fitness i gårdrummet. DTU Boligfonden ønsker at trække de unge på DTU Fitness klatrevæg.

Spørgsmål: Lone Skov Hansen, Flotbyggeri. Hvad betyder det med testtårnet på Cobham (vest for boligprojektet).

Svar: Mads Jacobsen fra COWI forklarede, at testtårnets stråler (anvendes til test af satellit udstyr) ikke berører boligprojektet – strålerne peger mod sydlig retning og op mod himlen.

Spørgsmål/Synspunkt: Forslag om at der skal være familieboliger i området.

Svar: Simon Pihl, det kommer der ikke lige i dette projekt. Fortalte at der arbejdes med almene familieboliger bl.a. ved Akademivej, Firskovvej.

Spørgsmål/Synspunkt: Rammebestemmelserne betyder, at erhvervsbebyggelsen kan bygges op i 20 meters højde. Dette bør ændres.

Svar: Simon Pihl - det er en maks. højde. Kommunalbestyrelsen skal drøfte højde igen, når der foreligger konkret projekt. Før der kan bygges på de resterende arealer, så skal der også være borgermøde.

Spørgsmål/Synspunkt: Pænt byggeri - bekymret for parkering - der er mange biler på DTU - og med den udvikling der kommer, og når Lundtofteskole skal udvides kommer der også flere elever og biler. I skal passe på Lundtofteparken ikke bliver mast.

Svar: Simon Pihl, der skal være en helhed i det. Vi skal have løst problemet. DTU har vokseværk. Også problemer ved Maskinmesterskolen, men det er ikke det dette borgermøde handler om.

Formand for Trafik og Miljøudvalget Sigurd Agersnap tilbød de interesserede, at der afholdes et særskilt møde om parkeringsproblematikken i Lundtofteparken.

Simon Pihl Sørensen rundede mødet af, og takkede for deltagelse.

Powerpoint præsentationer på borgermødet:

Oplæg fra Lyngby-Taarbæk Kommune

Oplæg fra Pension Danmark