

LOKALPLAN

292

For et blandet bolig- og erhvervsområde
ved Lundtoftevej 162 m.fl.



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan omfatte et større område, eller blot en enkelt bebyggelse. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, om udformningen og størrelsen af en bebyggelse og om opholdsarealernes placering og indretning.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

I andre tilfælde har kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde lokalplan. Enten når det er nødvendigt for at sikre, at intentionerne i kommunens overordnede planlægning gennemføres, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivning af bebyggelse.

Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Baggrund og historik	5
Historik	6
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold	9

LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG

LOVGIVNING	27
Statslig planlægning	27
Kommunal planlægning	27
Arkæologiske og kulturhistoriske interesser	30
Tilladelser fra andre myndigheder	31
Miljøforhold	32

LOKALPLAN 292

§ 1. Lokalplanens formål	34
§ 2. Område og zonestatus	34
§ 3. Anvendelse	34
§ 4. Udstykning	35
§ 5. Veje, stier - og parkering	35
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	36
§ 7. Bebyggelsens udseende	37
§ 8. Ubebyggede arealer	39
§ 9. Støj	40
§ 10. Forudsætning for ibrugtagen	40
§ 11. Servitutter og lokalplaner	40
§ 12. Retsvirkninger	40
§ 13. Vedtagelsespåtegning	41

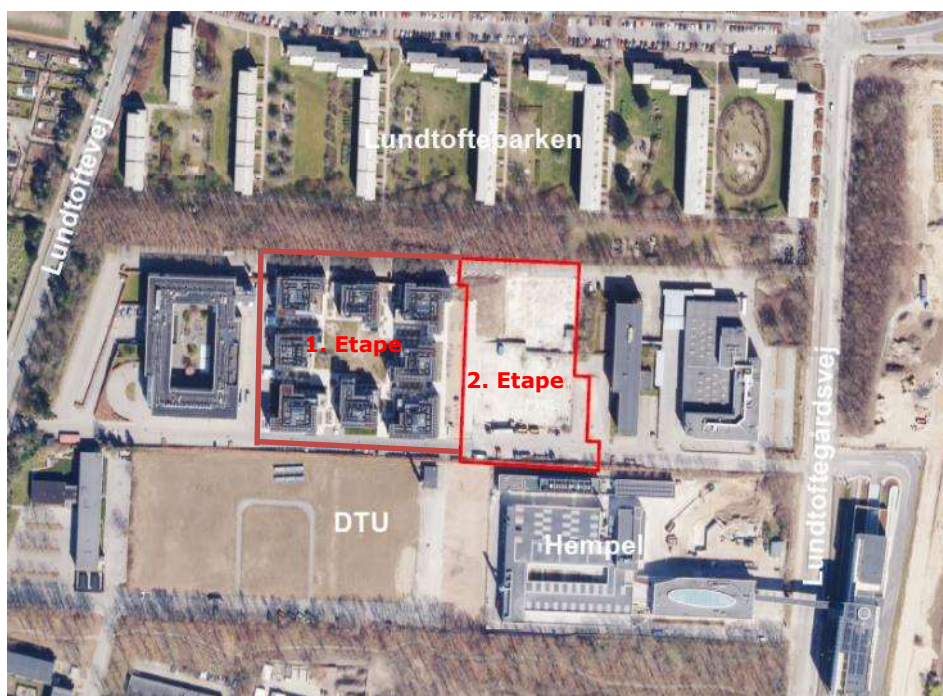
Bilag 1: Lokalplanafgrænsning	
Bilag 2: Vejledende bebyggelsesplan	
Bilag 2A: Eksisterende bebyggelse, delområde 1	
Bilag 2B: Vejledende bebyggelsesplan, delområde 3	
Bilag 3: Vej- og stiforhold	
Bilag 3B: Parkeringsoversigt	
Bilag 4A: Bebyggelses- og landskab	
Bilag 4B: Bebyggelses- og landskab, kælderniveau	
Bilag 5: Opstalter og højder	
Bilag 6A: Snit, delområde 1	
Bilag 6B: Snit, delområde 3	
Bilag 7A: Facader, delområde 1	
Bilag 7B: Facader mod gårdrum, delområde 3	
Bilag 7C: Facader mod gaderum, delområde 3	
Bilag 8A: Facadematerialer, delområde 1	
Bilag 8B: Facadematerialer, delområde 3	
Bilag 9A: Illustration, delområde 3 principper for bebyggelsens udformning	
Bilag 9B: Visualisering, delområde 3 principper for bebyggelsens udformning	
Bilag 9C: Friarealer	
Bilag 9D: Principper for bebyggelsens udformning i delområde 3, tagstier og tagterrasser	
Bilag 10: Sammenfattende redegørelse	

Baggrund

Denne lokalplan omhandler videreudviklingen af en del af ejendommen Lundtoftevej 162, matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte. Den 1. etape af udviklingen af ejendommen omfattede opførelse af 500 ungdomsboliger, og er omfattet af lokalplan 270, der blev vedtaget i 2020.

PensionDanmark har efterfølgende ansøgt om at videreudvikle deres ejendom med en etape 2, der omfatter et projekt for forskerboliger, ungdomsboliger og kontor erhverv. Kommunalbestyrelsen besluttede i 2022, at udarbejde en lokalplan, der muliggør en videreudvikling af ejendommen. Plangrundlaget omfattede 2. etape. Bebyggelsen opføres på et ca. 9.000 m² stort ubebygget areal, der er beliggende øst for den eksisterende ungdomsboligbebyggelse.

Denne Lokalplan 292 omfatter både den eksisterende bebyggelse inden for den Lokalplan 270 og den nye bebyggelse. Ungdomsboligbebyggelsen omfattede 1. etape af den samlede erhvervs- og boligbebyggelse. Lokalplan 270 ophæves i sin helhed, når denne lokalplan er endeligt vedtaget. Det nye projekt udgør 2. etape af bebyggelsen. Der er både anvendelsesmæssigt, funktionelt og arkitektonisk en tæt sammenhæng mellem de to etaper. Etape 2 omfatter både forskerboliger og 80 ungdomsboliger erhvervslejemål. Endelig er ejeren af både etape 1. og 2. den samme (PensionDanmark).



Lokalplanområdet omfatter både 1. og 2. etape af bebyggelsen i det blandet bolig- og erhvervsområde. Copyright: COWI GEODKorto2022.

Videreudviklingen af ejendommen med en etape 2 til et blandet bolig- og erhvervsområde, er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i kommuneplanramme 5.3.91. Arealet inden for etape 2 er i dag omfattet af lokalplan 61, hvor anvendelsen er fastlagt til erhverv. Videreudviklingen af ejendommen forudsætter således en ny lokalplan.

Med denne lokalplan gives der mulighed for opførelse af 2. etape. Denne omfatter 180 boliger (100 forskerboliger og 80 ungdomsboliger) samt et erhvervslejemål på ca. 1.400 m².

Anvendelsesmæssigt bliver der tale om et sammenhængende blandet bolig- og erhvervsområde, primært med boliger. Der er også tilstræbt et arkitektonisk udtryk, hvor der opleves en sammenhæng mellem de 2 boligtyper; punkthuse og karrébebyggelsen. Karrébebyggelsen i etape 2 aftrappes mod ungdomsboligerne (punkthusene i 1. etape), og karréstrukturen åbnes mod strædet med et punkthus.

De to etaper bindes sammen af et fælles byrum (strædet) og stiforbindelser på tværs af delområderne. Ligeledes vil bil- og cykelparkering i lokalplanområdet også blive set under et, da der er tale om et fysisk og funktionelt sammenhængende område, planlagt og ibrugtaget inden for relativt få år. Begge bebyggelser administreres af Boligfonden DTU.

Rammeområde 5.3.91 for Lundtoftevej 160 m.fl. vil med den nye planlægning komme til at rumme i alt ca. 20.000 m² til erhverv og ca. 30.000 m² til bolig.

Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af bilag 1.

Historik

I 2016 påbegyndte Lyngby-Taarbæk Kommune en planproces for gradvis omdannelse af erhvervsområdet nord for DTU. I januar 2020 vedtog kommunalbestyrelsen kommuneplantillæg for rammeområde 5.3.91, der fastlagde, at en del af Lundtofte erhvervsområde, rammeområde 5.3.90 kan omdannes til et blandet bolig- og erhvervsområde. Samtidigt vedtog kommunalbestyrelsen Lokalplan 270 for et blandet bolig- og erhvervsområde på Lundtoftevej 160 m.fl.



Kommuneplanramme 5.3.91 og kommuneplanramme 5.3.90.



Afgrænsning af lokalplan 270 for Lundtoftevej 160, der i denne lokalplan udgør delområde 1. Lokalplan 270 ophæves derfor med vedtagelse af indeværende lokalplan.

Eksisterende forhold

OMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte. Lokalplanområdet omfatter ca. 24.200 m² af ejendommen.

I 1945 købte den tidligere køleskabsfabrikant Atlas et areal på Lundtoftevej 160 af Københavns Magistrat og etablerede køleskabsproduktion på ejendommen. I 1966 flyttede virksomheden dele af produktionen til Ballerup og har sidenhen frasolgt ejendommen i Lundtofte til Electrolux. Ved årtusindskiftet nedlagde Electrolux produktionen på ejendommen, hvorefter den blev solgt til Sjælsøgruppen. En del af Electrolux's tidligere produktionsbygninger lå tomme hen, frem til 2015, hvor daværende ejer fik tilladelse til at nedrive de gamle produktionsbygninger.



I midten af billedet ses de 500 ungdomsboliger, der er opført i 2021. Til venstre i billedet ligger erhvervsvirksomheden Cobham. Til højre ses det ubebyggede areal, der udgør delområde 3 i lokalplanen. I toppen af billedet ses Lundtofteparken. Erhvervsjendommen th. i billedet står pt. tom. (© Lyngby-Taarbæk Kommune)

Vest for lokalplanområdet ligger virksomheden Cobham. Øst for lokalplanområdet ligger i dag en kontorejendom, der står tom. Nord for området ligger boligområdet Lundtofteparken. Imellem lokalplanområdet og Lundtofteparken er der et 25-30 meter bredt beplantningsbælte. Poppeltræerne i beplantningsbæltet er ca. 20-25 meter høje. Syd for lokalplanområdet ligger virksomheden Hempel og DTU.



Virksomheden Cobham Lundtoftegårdsvej 93 D, set mod øst fra den interne adgangsvvej.



Tv. Udsigt over delområde 1, hvor 1. etape af bebyggelsen er opført. Th. ses ungdomsboligbebyggelsens afgrænsning mod den interne adgangsvvej.



Udsigt over delområde 3, hvor 2. etape af bebyggelsen opføres.



Etape 1 set mod vest fra den interne adgangsvej nord for ungdomsboligbebyggelsen. Der er et terrænspring på ca. 3 m til strædet og adgangsarealer. Th. ses beplantningsbæltet med poppeltræer, der står på Lundtofteparkens ejendom.

Lokalplanområdet ligger under 600 meter fra den kommende letbanestation i Lundtofte. Der er igangsat byudvikling i tracéet vest for Helsingørmotorvejen og øst for Lundtoftegårdsvej. Udvikling af Lundtoftevej 162 m.fl. er en del af den igangværende byudvikling i tracéet omkring letbanen. Se kort med stationsnære områder under afsnittet kommunal planlægning.

Lokalplanens indhold

FORMÅL

Lokalplanen giver mulighed for, at der på en del af matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte kan opføres en etape 2 til den eksisterende ungdomsboligbebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 12.500 m² ny bebyggelse inden for delområde 3. Der etableres ca. 1.400 m² kontorerhverv, mens de øvrige ca. 11.100 m² vil blive etableret som boliger. I alt ca. 100 boliger til brug for forskere, professorer o. lign. med tilknytning til DTU, og ca. 80 ungdomsboliger.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser for punkthusbebyggelsen i delområde 1 videreføres i denne lokalplan. Etagearealet er fastsat til 17.500 m², og bebyggelsens højde må maksimalt være 14,5 meter inkl. tagteknik.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for delområde 2 – Strædet – med det primære formål at sikre en nord-sydgående stiforbindelse og skabe et attraktivt byrum, som binder bebyggelserne i delområde 1 og delområde 3 sammen.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse opføres med høj arkitektonisk kvalitet.

ANVENDELSE

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres bebyggelse til forskerboliger, ungdomsboliger og kontorerhverv.

DELOMRÅDER

Lokalplanen indeholder tre delområder:

Delområde 1 omfatter den eksisterende punkthusbebyggelse. Der er opført 17.500 m² bebyggelse. Anvendelse i delområde 1 er fastlagt til ungdomsboliger. Der er ikke mulighed for yderligere bebyggelse i delområde 1.



Dronebillede fra 2023 af de eksisterende ungdomsboliger i delområde 1. Bebyggelsen er opført som 8 punkthuse. (© Lyngby-Taarbæk Kommune).

Delområde 2 omfatter "strædet" – et grønt byrum, som bliver akse i bebyggelsen, med et stiforløb som kobler sig op på stiforbindelser i Lundtofteparken og DTU. Der skabes et sammenhængende byrum med gang- og stiforbindelse – nord-syd gående og øst-vest på tværs af bebyggelserne.

Delområde 3 omfatter en karréformet bebyggelse og et punkthus. Bebyggelse kan opføres i op til 18,5 meters højde inkl. tagteknik. Bebyggelsen indrettes som en karrébebyggelse med åbninger i facaden mod både øst og vest, hvilket giver adgang til "strædet". Der er i dag tale om et ubebygget areal, som ligger mellem ungdomsboliger mod vest og erhvervsbygninger mod øst.



Lokalplan 292 omfatter tre delområder. Copyright: COWI GEODKorto2022.

Der etableres ca. 1.400 m² erhverv i delområde 3, herunder evt. også servicefunktioner og café, som placeres i stueetagen i den sydlige halvdel af karréen, mens stueetagen i den nordlige del af karrébebyggelsen og punkthuset udnyttes til boliger.



Illustration af bebyggelsen. Den eksisterende ungdomsboligbebyggelse med de 8 punkthuse ses til venstre og den nye karrébebyggelse ses til højre. Illustration er udarbejdet af Vandkunsten.

Lokalplanens anvendelsesmuligheder for boliger og kontorer spiller godt sammen med området's nære beliggenhed i forhold til de planlagte letbanestationer i Lundtofte og på DTU. I forbindelse med lokalplanen for ungdomsboligerne blev der etableret en ny stiforbindelse fra lokalplanområdet til henholdsvis Lundtofteparken og til DTU Campus. Stiforbindelsen understøtter en god tilgængelighed til DTU og giver nem adgang til letbanen.

Boligfonden DTU står for udlejningen af de eksisterende ungdomsboliger og de nye forsker- og ungdomsboliger. Boligerne ligger tæt på DTU, indkøbsmuligheder og den kommende letbane. Boligfonden DTU vil få erhvervslokaler i bebyggelsen.

VEJE OG STIER

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Lundtoftegårdsvej og Lundtoftevej. Hovedparten af trafikken kommer via Lundtoftegårdsvej. Vejadgang fra Lundtoftegårdsvej sker via matr.nr 13bæ Lundtofte By, Lundtofte, da denne matrikel ligger mellem lokalplanområdet og Lundtoftegårdsvej. Vejadgangen til lokalplanområdet fremgår af bilag 3.

I forbindelse med lokalplan 270 er der etableret gang- og cykelsti fra Lundtoftevej 160 m.fl. til Lundtofteparken og DTU, som bindes sammen af et stiforløb øst for ungdomsboligbebyggelsen. Lokalplanen skal sikre sti igennem lokalplanområdet, der forbinder lokalplanområdet med områderne mod nord og syd samt forbinder delområde 1 og 3. Den nord-syd gående sti skal have en bredde på minimum 3,0 m.

PARKERING

Lokalplanen, som omfatter etape 1 og den ny etape 2, har en naturlig sammenhæng med fælles adgangsarealer og funktioner. Begge områder har samme ejer (PensionDanmark) og administrator (Boligfonden DTU), hvorfor parkeringspladserne benyttes af beboere fra begge bebyggelser, så der opnås en samlet fællesmængde af parkeringspladser.

I 2022 har PensionDanmark fået foretaget parkeringsundersøgelser for at fastlægge, hvor mange af de 127 anlagte parkeringspladser til de 500 ungdomsboliger, der benyttes. Der er foretaget registrering af parkerede biler med drone i april/maj 2022 og september/oktober 2022. Undersøgelserne viser, at udnyttelsesgraden ligger på 25-30%. Der er således en del tomme parkeringspladser ved ungdomsboligerne. Gennemsnitligt er der 93 ledige pladser i dagtimer/hverdag og gennemsnitligt 104 ledige pladser aften/weekend. Undersøgelserne viser således et billede af, at beboerne i ungdomsboligerne har en lav bilejerandel, og at transporten til DTU Campus foregår på cykel eller til fods.

På baggrund af den naturlige sammenhæng mellem etape 1 og 2, fælles tilkørselsforhold, ens funktioner, samme ejer og administrator ses parkeringen i området under ét.

Parkeringsnormen for de allerede opførte 500 ungdomsboliger er sat til 0,25 p-plads pr. bolig. Denne norm blev anvendt i lokalplan 270 (fra 2020), på et tidspunkt, hvor daværende Kommuneplan 2017 ikke havde p-norm for ungdomsboliger.

Parkeringskravet i indeværende lokalplan for de 80 nye ungdomsboliger følger parkeringsnormen på 1 p-plads pr. 100 m² bolig, som det er fastlagt i Kommuneplan 2021. Parkeringsnormen for forskerboliger er fastsat til 1,5 p-plads pr. bolig som er større end 65 m², og 1 p-plads pr. bolig som er 65 m² og derunder. Parkeringsnormen for erhverv er fastsat til 1 p-plads pr. 50 m² erhverv.

I Kommuneplan 2021 er det fastsat, at ved placering i stationsnært kerneområde kan parkeringskrav reduceres med op til 10 % for boliger og 25 % for erhverv (kontor, detailhandel m.m.). Dette for bl.a. at fremme bæredygtighed ved at støtte brugen af kollektiv trafik og undgå etablering af unødvendige p-pladser og dermed give mulighed for opholds- og byrum til blandt andet byliv.

I indeværende lokalplan reduceres p-kravet med henholdsvis 10% for boliger og 25% for erhverv. Dette er fastlagt med baggrund i, at beboerne primært vil være studerende eller ansatte på DTU Campus, og at lokalplanområdet ligeledes ligger i det stationsnære kerneområde tæt på den kommende letbanestation i Lundtofte og på DTU Campus, hvorfor behovet for en bil vurderes at være mindre end ved boliger, som ikke har samme geografiske nærhed til en uddannelsesinstitution og letbanestation.

Det samlede parkeringskrav i denne lokalplan er 271 p-pladser. Der anlægges med lokalplanen 227 p-pladser, hvoraf 127 p-pladser allerede er etableret i forbindelse med lokalplan 270. Disse 127 p-pladser ligger indenfor denne lokalplans delområde 1. Af det samlede parkeringskrav på 271 p-pladser, skal der udlægges arealer til 44 p-pladser, såfremt der ved ændret anvendelse eller ændring af boligstørrelser eller ved ændret efterspørgsel bliver brug for supplerende parkeringspladser i lokalplanområdet. Se bilag 3B. Dette parkeringsudlæg er tinglyst.

LP 292 – p-beregning		P-normer jf. KP	KP-reduktionsmulighed pga. stationsnært kerneområde 10% boliger og 25% erhverv
Ungdomsboliger opført	500 stk.	$500 \times 0,25 = 125^*$	112,5 p (125-10%)
Ungdomsboliger	80 stk. (3.287 m ²)	1 p-plads pr. 100 m ² ungdomsbolig	30 p (33-10%)
Forskerboliger over 65 m ²	43 stk.	$43 \times 1,5 = 64,5$	58 p (64,5-10%)
Forskerboliger under 65 m ²	56 stk.	$56 \times 1 = 56$	50 p (56-10%)
I alt bolig p-pladser			250 p
Erhverv	1400 m ²	$1400/50 = 28$	21 p (28-25%)
I alt erhverv p-pladser			21 p
I alt boliger og erhverv p-krav			250 p + 21 p = 271 p-pladser
I alt p-pladser i lokalplanområdet			227 p-pladser
Udlæg			44 p-pladser

* I lokalplan 270 fra år 2020 for ungdomsboliger på Lundtoftevej 160 m.fl. er der anvendt en norm for ungdomsboliger på 0,25 p-plads pr. ungdomsbolig. På daværende tidspunkt fastlagde kommuneplanen ikke parkeringsnorm for ungdomsboliger.

BEBYGGELSENS

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor delområde 1. Den OMFANG OG PLACERING eksisterende punkthusbebyggelse har et etageareal på ca. 17.500 m².

Bebyggelsen i delområde 1 må opføres med en maksimal højde på 14,5 meter inkl. tekniketage og teknik på tag. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 4 etager.

Der må i delområde 3 opføres op til 12.500 m² etageareal. Bebyggelsen må maksimalt opføres med en højde på 18,5 meter inkl. Tekniketage og teknik på tag. Bebyggelse i delområde 3 skal placeres inden for de på bilag 2B viste byggefelter.

Bebyggelsen i delområde 3 skal opføres som karrébebyggelse, dog brydes karréstrukturen op ud mod strædet, hvor der placeres ét punkthus i 3 etager. Dette skaber en forbindelse på tværs mellem de 2 gårdrum i delområde 1 og 3, og samtidig opnås et samspil med ungdomsboligernes arkitektoniske formsprog.

Karrébebyggelsen opføres i 5 etager, men fremstår mindre, da den øverste etage trækkes tilbage mod Lundtoftevej og mod øst, dog ønskes det sydøstlige hjørne mod Lundtoftevej markeret for at tilføre en variation i bebyggelsen, hvorfor facaden ikke trækkes tilbage her. Bebyggelsen aftrappes til 4 etager mod vest, mod strædet. Karrébebyggelsen varieres desuden ved, at der etableres altaner på hjørner ved gadefacade, og på hjørne mod nordøst og nordvest. Der tilføres også variation ved en mindre tilbagerykning af facaden mod gade. Gårdfacaderne varieres blandt andet ved at der anvendes forskellige bygningsdybder, så der på 1. og 3. etager etableres tagterrasser og åbne havegange/tagstier, hvor der samtidig skabes mulighed for ophold. De åbne havegange giver flere steder adgang til boliger i 2 etager, hvilket også variere facadeudtrykket mod gårdrummet.

Bygningsstrukturen skaber et privat gårdhaneanlæg for ejendommens brugere, og karrébebyggelsen giver et afgrænset og overskueligt udeareal, hvilket er med til at skabe et roligt og trygt miljø. Karrébebyggelsen medvirker også til at afskærme gårdrummet mod vejstøj fra Helsingørmotorvejen. Karrébebyggelsen er endvidere med til at skabe en forskellighed fra punkthusene i etape 1, så der opnås en bygningsmæssig variation, med bl.a. skalaskift, samtidig med at der findes genkendelige motiver og karaktertræk på tværs af delområderne.

BEBYGGELSENS DISPONERING

Både anvendelsesmæssigt og arkitektonisk er der tale om et sammenhængende blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, primært med boliger. Der er tilstræbt et arkitektonisk udtryk, hvor der opleves en sammenhæng mellem de 2 boligtyper; punkthuse og karrébebyggelsen.

De to etaper bindes sammen med et fælles byrum (strædet) og stiforbindelser på tværs af delområderne. Området viderefører skalaen fra den eksisterende bebyggelse vest for lokalplanområdet, hvor bygningshøjden fra den eksisterende kontorbygning videreføres ved ungdomsboliger og trinvis stiger i den ny bebyggelse mod øst. Der sikres en harmonisk overgang fra de eksisterende ungdomsboliger til forskerboligerne, både ift. bygningshøjde og arkitektur, ved at bygningstypologien fra delområde 1 videreføres i punkthuset i delområde 3. Desuden aftrappes højden på karrébebyggelsen mod ungdomsboligerne (punkthusene i 1. etape), og karréstrukturen åbnes op mod strædet med et punkthus.

Variation i den nye bebyggelse i etape 2 opnås gennem en lang række virkemidler, der er nærmere beskrevet nedenfor under afsnittet om bebyggelsens ydre fremtræden. Bebyggelsens boligindgange er orienteret mod gårdrummet for at styrke fællesskabet i bebyggelsen. Bebyggelsens primære opholdsarealer er alle en del af gårdrummet. Udover friarealerne på terræn giver bebyggelsens disponering også mulighed for at etablere fælles tagterrasser på flere niveauer, ligesom der også vil være mulighed for ophold på bebyggelsens "tagstier". I bebyggelsen etableres der boliger i 2 etager, der aftrappes, ligesom, der arbejdes med karnapmotiver. Karnapperne giver mulighed for ophold ovenpå fremspringene, samtidig med at dette tilfører bebyggelsen et ekstra lag af arkitektoniske motiver.

Som en del af bebyggelsen etableres der fællesdepoter til opbevaring af større brugsgenstande, så som cykler og barnevogne mv. herunder overdækkede cykelparkeringspladser. Der etableres ligeledes et fælles vaskeri. Opbevaringsplads for tøj, køkkenredskaber og andre mindre brugsgenstande kan etableres ved rum- og sengemøbler, hvis der er behov herfor, udover de almindelige standard tøj- og køkkenskabe. Alternativt etableres der egentlige depotrum i boligen.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Den eksisterende bebyggelse indenfor delområde 1 fremstår i naturmaterialer. Bebyggelsens facader skal fremstå i princippet som vist på bilag 8A. Facader fremstår med en beklædning af skifer i en grålig nuance, og med en ru overflade, der giver facadekompositionen karakter. Der er træfelter i facade omkring vinduerne. Evt. ændringer af de eksisterende facader skal ske i overensstemmelse med det nuværende udtryk.

Den nye bebyggelse i delområde 3 er en karrebebyggelse. Det har været væsentligt at sikre et arkitektonisk samspil med den eksisterende ungdomsboligbebyggelse, hvorfor karrestrukturen er brudt op imod "strædet" i delområde 2 med et punkthus i 3 etager.

Karrebebyggelsen aftrappes også i højden mod strædet, fra 5 etager til 4 etager. Mod øst er karren brudt op i 2 af et mellemrum mellem den nordlige og sydlige bebyggelse. Desuden er der arbejdet med afrundede hjørner på sydvendte bygningshjørner mod strædet, og 2 østvendte bygningshjørner på den sydligste blok. Hjørnerne afrundes med en radius på minimum 1,0 meter, for at skabe et imødekommende og organisk formsprog. Endelig er det også fastsat at der skal etableres altaner, der også er delvist afrundede. Der skal etableres 3 altaner på det sydøstlige hjørne inden for byggefelt A samt 4 altaner på det nordøstlige hjørne og 3 altaner på det nordvestlige hjørne inden for byggefelt B.

For at sikre en stor variation i bebyggelsens udtryk er der anvendt en række forskellige virkemidler. Der er arbejdet med forskellige facadeudtryk mod henholdsvis gårdrummet og mod omgivelserne. Bebyggelsens ydre facader i stueetagen er rykket tilbage, ligesom der er en tilbagerykning af tagetagen, hvor der indrettes tagterasser. Desuden er der arbejdet med at en af de gennemgående vinduestyper trækkes tilbage i facaden, hvilket giver en større lys og skyggevirkning i facaden. For at opnå en større variation arbejdes der samtidig med 3 forskellige facadematerialer. Basen i stueetagen pudses i en teglrød nuance, de overliggende etager beklædes med en teglrød skærmtegl, mens tagetagen beklædes med en profileret metalplade med en bølgedybde på ca. 5 cm i en teglrød nuance. Der er ligeledes arbejdet med vinduernes udtryk, placering og dybde, samt med synlige nedløbsrør for at bryde facaden op.



Hjørne mod sydvest/ankomst via cykel- og gangsti fra DTU til Lundtofteparken. Bebyggelsen aftrappes fra 5 til 4 etager mod strædet. Facader mod gade er præget af store glaspartier i stueetager og facader er beklædt med skærmtegl i teglrød farve, og de øverste etager er tilbagetrukket og har tagterrasser og facader af profileret teglrøde metalplader. De viste træer er 4-5 meter høje på det tidspunkt, hvor bebyggelsen er taget i brug.



Hjørne mod sydøst / set mod vest ad Lundtoftevej. Hjørnet mod sydøst er markeret dels ved rundet hjørne og de rundede hjørnealtaner (se bilag 2B), og dels ved den teglbeklædte facade over stueetagen. Stueetagen ligger lidt tilbagetrukket og har store vinduespartier, hvor facaden er pudset i en teglrød nuance. De viste træer er 4-5 meter høje på det tidspunkt, hvor bebyggelsen er taget i brug.



*Hjørne mod sydøst / set mod nord op mod Lundtofteparken.
I stueetagen etableres kontorhverv. Stueetagen ønskes åbnet op mod omgivelserne og har store vinduespartier. Brystningshøjden varierer og der etableres evt. faste siddeplads som del af brystningen og/eller der placeres bænke langs facaden. Facaden i stue ligger lidt tilbagetrukket hvor facaden er pudset i en teglrød nuance.*



*Gårdrum / udsigt mod vest fra terrasser.
Det indre gårdrum i delområde 3 er præget af de mange tagstier på bygningens indadvendte facade. Punkthuset opdeler gårdrummet i mindre zoner og passager, og forbinder type- og skalamæssigt gårdrummet med de eksisterende ungdomsboliger mod vest. De viste træer er 4-5 meter høje på det tidspunkt, hvor bebyggelsen er taget i brug.*



Mellemrum / kig mod karrébebyggelsen østfacade.

For at fremme variation i bebyggelsen er karréen opdelt i to. De 2 bygninger (nord/syd) forbindes med gangbroer. I mellemrummet findes udvendig flugtgivende trappe, der ligesom de øvrige facadeelementer fremstår i en rustrød nuance. Bredden af mellemrummet er 6 m. På bilag 2B er afstanden angivet til 5,2 m, da dette viser byggefelter.

Byggefelterne er lidt større end den faktiske bebyggelse. De viste træer er 4-5 meter høje på det tidspunkt, hvor bebyggelsen er taget i brug.



Hjørne mod nordvest / ankomst via gangstien ml. Lundtofteparken og Forskerboligerne.

Forbindelsen nord/syd fra Lundtofteparken. Til venstre ses portåbning med trappe til gårdrum i Forskerboligerne. Fra gaden er der niveaufri adgang til parkeringskælder under bygningen. En trappe fører til strædet mellem forskerboligerne og ungdomsboligerne. De viste træer er 4-5 meter høje på det tidspunkt, hvor bebyggelsen er taget i brug.



Hjørne mod nordøst.

Den nordlige del af karréen vender ud mod adgangsvejen bag bebyggelsen. Der er 4 altaner på hjørnet og en fælles tagterrace øverst ved taghusene. Der er terrænparkering langs vejen. I baggrunden ses ungdomsboligerne og til højre ses beplantningsbæltet ind mod Lundtofteparken. De viste træer ved den ny bebyggelse er 4-5 meter høje på det tidspunkt, hvor bebyggelsen er taget i brug



Gårdfacade.

Karréens gårdfacade adskiller sig i materialitet og geometrisk variation fra den mere formelle yderside af karréen. De to-etagers boligfacader er opdelt med hovedsagligt træbeklædning i indgangsniveau og teglrøde, profilerede stålplader på de øvrige facader. De forskudte indgangsniveauer mellem fløjene giver et afvekslende billede af etager med hhv. hovedsageligt træbeklædte facader vs. de teglrøde metalplader. Tagstierne og tagterrasser giver mulighed for ophold og mødesteder for beboerne. De viste træer er 4-5 meter høje på det tidspunkt, hvor bebyggelsen er taget i brug.

Der anvendes forskellige udtryk på vinduespartierne for at en større detaljering og differentiering af vinduerne, samtidig sikres det at vinduer skal fremstå i en teglrød nuance med vinduesrammer i lakeret metal for at opnå et godt helhedsudtryk.

Vinduer skal udformes og placeres i princippet som vist på bilag 7B og 7C. Inden for byggefelt A og B skal vinduer i karrébebyggelsens facader over stueetagen, dog ikke tilbagetrukket tagetage, fremstå gennemgående kvadratiske med en størrelse på ca. 2 x 2 m og opdeles i 3 lodrette felter. De kvadratiske vinduesfelter findes i 2 typer jf. bilag 8B. Type 1- vindue med fransk altan, og type 2 - vindue med sideparti i metalplade. For type 1 gælder, at vinduesfeltet med altandør skal placeres tilbagetrukket, minimum 15 cm fra facade, og der skal etableres altanværn omtrent i facadeflugt. For type 2 gælder, at vinduet skal forsynes med et sideparti, der skal forsynes med et sideparti, der skal fremstå i en plan eller Sinus plade.

Stueetagen mod Lundtoftevej åbnes op mod omgivelserne og får derfor store vinduespartier, da der indrettes kontorerhverv og evt. cafe. Brystningshøjden varieres, og der etableres evt. faste siddepladser som del af brystningen og/eller der placeres bænke langs facaden.

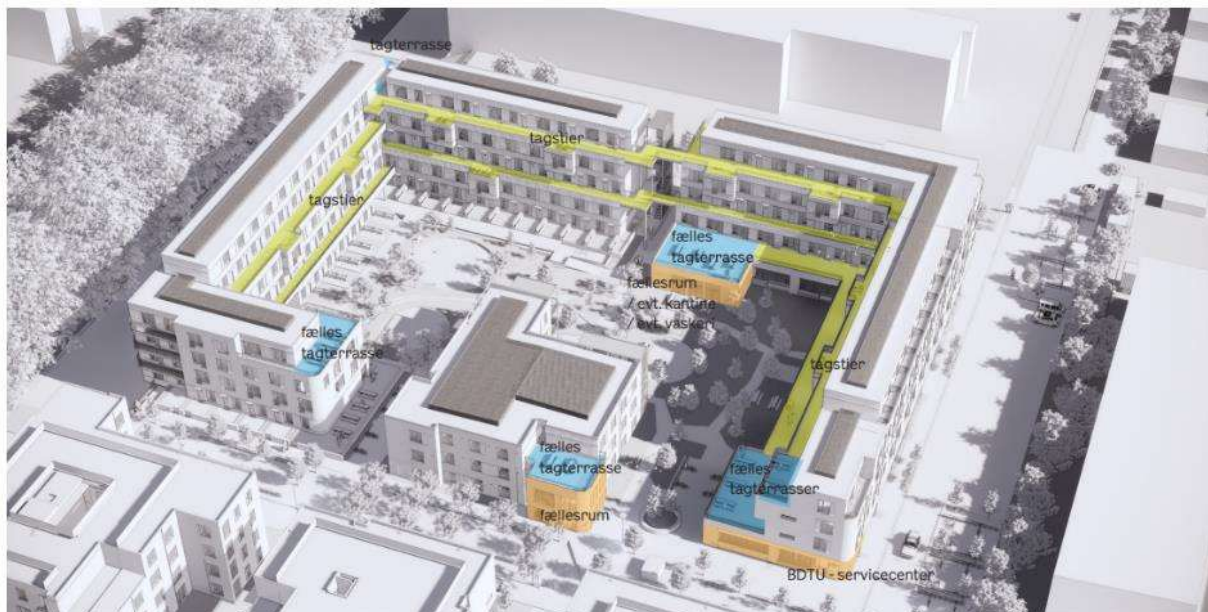
Karréens gårdfacader adskiller sig fra gadefacaderne i materialitet og geometrisk variation. Mod gårdrummet fremstår bebyggelsen primært af en facadebeklædning af teglrøde profilerede stålplader med en bølgedybde på ca. 5 cm. Bebyggelsen har forskellig dybde, forskydninger og etagefremspring, hvilket giver variation og samtidig giver mulighed for tagstier og tagterrasser.

Nogle af fremspringene opstår ved at der etableres karnapper på facaderne. Der arbejdes også med lejligheder i 2 etager, hvilket også giver variation i facaden. Basen i stueetagen adskiller sig fra de overliggende etager ved primært at have en træbeklædning af facaden i en teglrød eller rødbrun nuance. De overliggende facader udføres i en teglrød metalplade med en lodret profil.

UBEBYGGEDE AREALER Den størst mulige andel af de ubebyggede arealer skal anvendes til fælles friareal, se bilag 9C. Lokalplanen indeholder en landskabsplan for bebyggelsen. Landskabsplanen angiver, hvordan friarealerne skal indrettes, så der opnås god kvalitet i gårdrummene, som kan anvendes til ophold for beboere, besøgende og ansatte. Stier integreres som en del af landskabet. Landskabsplanen fremgår af bilag 4A.

Der skal etableres bede med beplantning mellem vejarealerne og parkeringspladserne, ligesom arealerne omkring og langs parkeringspladserne skal begrønnes med f.eks. egetræer, i princippet som vist på bilag 4A.

Karrébebyggelsen åbner sig i delområde 3 op mod ungdomsboligerne, med placering af et punkthus, og giver dermed mulighed for at strædet imellem delområde 1 og 3 kan udgøre et fælles byrum med visuelle og grønne forbindelser på tværs af de to bebyggelser.



Tagterrasser mod strædet og det indre gårdrum og opholdsarealer langs facade på dele af boligbebyggelsernes tagstier udgør sammen med forskydninger og etagefremspring de primære opholdsarealer sammen med friarealerne i gårdrummet.

Friarealer på terræn og forbindelser mellem disse skal udformes efter princippet om "tilgængelighed for alle". Det betyder, at der ved udformning af omgivelser og valg af materialer m.m. tages hensyn til mennesker med funktionsnedsættelse, så alle får lige muligheder i byrummene, jf. også håndbogen "Færdselsarealer for alle - Håndbog i tilgængelighed", januar 2013.

Skyggediagrammer for bebyggelsesmulighederne

Der er udarbejdet skyggediagrammer for bebyggelsesmulighederne for at afdække skyggepåvirkninger internt mellem de nye bebyggelser og på de omkringliggende arealer og bebyggelser. Skyggediagrammerne fremgår af miljørapportens bilag E.

Skyggediagrammerne viser, at der i dagtimerne (arbejdstid) vil være minimale skyggeeffekter på de nærmest beliggende kontorbyggerier og ungdomsboligerne, idet disse bygninger ligger umiddelbart vest og øst for ny bebyggelse i delområde 3.

Endvidere fremgår det af skyggediagrammerne, at skyggepåvirkningen af boligbebyggelsen i Lundtofteparken er yderst begrænset, idet boligerne ligger relativt langt væk fra det nye byggeri, samt pga. det mellemliggende beplantningsbælte og dets højde/bredde. Beplantningsbæltet medfører i sig selv et skyggeafkast, der strækker sig længere ind mod Lundtofteparken end det nye byggeri.

TRAFIKSTØJ

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra Helsingørmotorvejen og Lundtoftegårdsvej. I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 må vejtrafikken ikke medføre en støjbelastning over de værdier, som er angivet i nedenstående tabel.

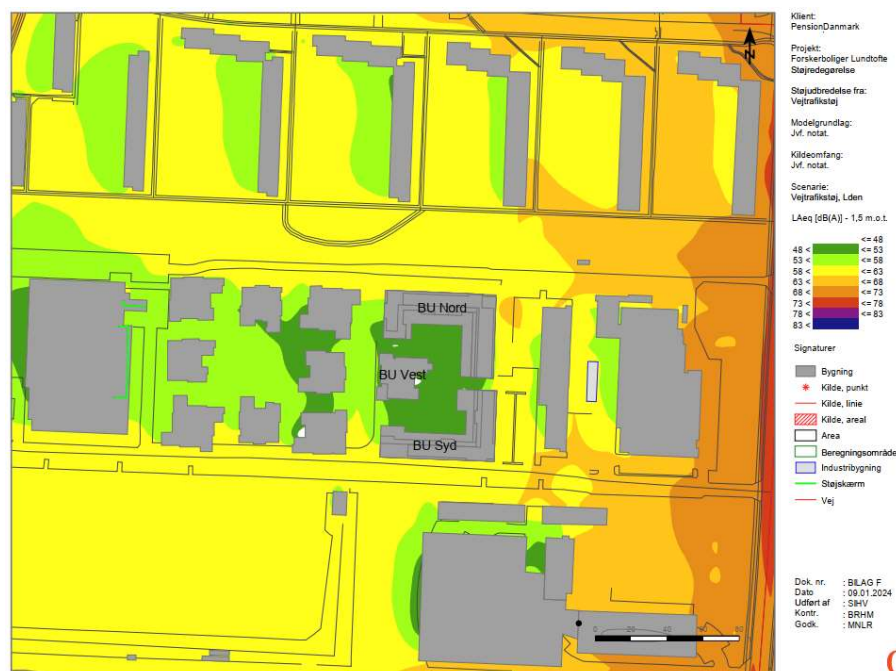
Områdetype	Grænseværdi
Boligområde, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	L _{den} 58 dB
Hoteller, kontorer mv.	L _{den} 63 dB

Oversigt fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007.

Jf. planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 23 og 26, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Overskridelserne af de vejledende støjgrænseværdier kan jf. Planlovens § 15, stk. pkt. 12, 18 og 21 imødegås, bl.a. ved at der i lokalplanen stilles krav om, at der skal etableres støjisolerede facader (vinduer). Denne lokalplan fastsætter bestemmelser herom. Lokalplanen anvender de lempede støjkrav gældende for ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner (reglerne om huludfyldning).

Da dele af lokalplanområdet (delområde 3) på nuværende tidspunkt er udlagt til erhvervsformål iht. lokalplan 61, er grænseværdien for trafikstøj 63 dB på facader og udendørs opholdsarealer. Nærværende lokalplan ændrer området til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Grænseværdien for trafikstøj for boligområder er 58 dB. Det skal derfor sikres, at støj fra Helsingørmotorvejen ikke overstiger 58 dB i forhold til boliger i lokalplanområdet. Støjbelastningen for området er beregnet. Støjudbredelseskortet viser, at de vejledende støjgrænser overholdes for de udendørs opholdsarealer internt i boligbebyggelsen. Beregninger for vejtrafikstøj viser yderligere, at der er overskridelser på op til 8 dB af de vejledende grænseværdier på dele af boligfacaderne i lokalplanområdet. I henhold til Bygningsreglementet skal det sikres at det indendørs støjniveau fra trafikstøj i boliger ikke overstiger L_{den} 33 dB. De indendørs støjkrav, både med åbne og lukkede vinduer, skal for de støjbelastede facader overholdes ved anvendelse af russervinduer eller lign., der dimensioneres i den detaljerede projektering af byggeriet. Lokalplanen fastlægger, at der skal anvendes vinduesløsninger med lydsluse på støjramte facader.



COWI

Figur 1 - Støjudbredelseskort for vejtrafik 1,5 m over terræn. Se miljøvurderingens bilag B for støj kort og nærmere redegørelse for støjforhold.

VIRKSOMHEDSSTØJ

Støj fra erhvervsaktiviteter skal overholde krav i henhold til Miljøstyrelsens vejledninger. Ændringen i planernes rammer for arealanvendelse fra erhverv til et blandet bolig- og erhvervsområde betyder, at den maksimale støjbelastning i lokalplanområder, som tidligere var fastsat til 60 hele døgnet, nu fastsættes til 55 dB i dagtimerne, 45 dB i aften timerne og 40 dB i nattetimerne. Dette vil stille krav til den maksimale støjbelastning i byggefeltet, og/eller at bygherren gennemfører støjbegrænsende foranstaltninger i byggeriet.

	Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55 dB	45 dB	40 dB

Grænseværdier for blandet bolig- og erhvervsområde. Kilde: Miljøstyrelsens vejledning *Oversigt fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984*.

Bygherres rådgiver har i 2016, forud for udarbejdelsen af en støjredegørelse ifm. miljøvurdering af lokalplan 270, besøgt nogle af nabovirksomhederne og målt på deres støj kilder, samt modtaget støjnotat og kildestøjsangivelser fra Hempel. Det fremgår af beregningerne, at der forekommer overskridelser af støjgrænserne for erhverv (fra Hempel og fjernvarmecentralen) på facaden af de boliger, som lokalplanen giver mulighed for. Der skal således etableres tiltag i facadeopbygningen, der kan sikre overholdelse af de lempede støjgrænser for "Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder" som beskrevet i "Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder", juli 2007.



Figur 2 - Støjudbredelseskort for virksomhedsstøj i natperioden, 1,5 m over terræn

På grund af de ovenfor beskrevne overskridelser af de vejledende støjgrænser skal der således etableres tiltag i facadeopbygningen, der kan sikre overholdelse af de lempede støjgrænser for "Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder" som beskrevet i "Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder", juli 2007.

Af tillæg til vejledningen fremgår det, at der kan planlægges nye støjisolerede boliger eller tilsvarende støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen klart sikrer, at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner).

I miljøvurdering af lokalplanforslaget blev der redegjort for trafikstøj og virksomhedsstøj. Miljøvurderingen lå som bilag 10 til lokalplanforslaget.

Der er efter den offentlige høring udarbejdet en sammenfattende redegørelse, som er vedlagt som bilag 10 til denne lokalplan.

EJERFORENING

Matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte er opdelt i ejerlejligheder, som indgår i en ejerforening.

SERVITUTTER OG LOKALPLANER

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 61 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 16. december 1985. Lokalplan 61 ophæves inden for det i § 2.1 nævnte område, når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 270 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 8. januar 2020. Lokalplan 270 ophæves i sin helhed, når denne lokalplan er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Parkeringsudlægget, som er beskrevet under afsnittet "Parkering", er tinglyst i servitut.

Generelt om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan:

Kommunalbestyrelsen kan inden 5 år efter, at lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som er omfattet af lokalplanen.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af en beslutning om ekspropriation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

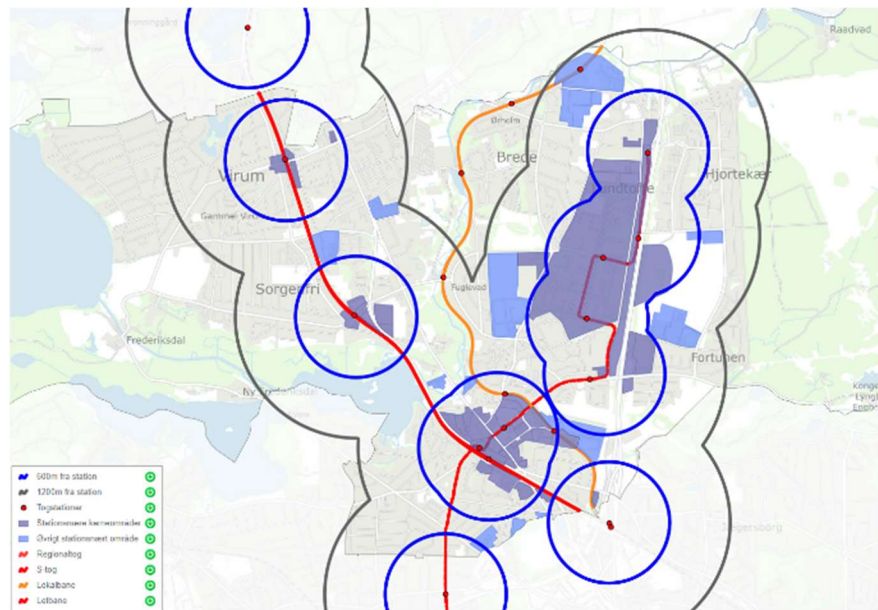
LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

FINGERPLAN 2019

Statslig planlægning

Fingerplan 2019 er en statslig plan, der regulerer hovedstadsområdets planlægning. De stationsnære områder indgår i en statslig politik, der har til formål at øge brugen af kollektiv transport og skabe et bedre bymiljø med mindre individuel bilkørsel. I Fingerplan 2019 fastlægges principperne for miljørigtig placering af byfunktioner med mange arbejdspladser (kontorerhverv større end 1.500 etagemeter). Fingerplanen fastsætter, at bebyggelse med høj tæthed og mange besøgende skal placeres i stationsnære kerneområder, som ligger inden for 600 meters afstand fra en station.

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af den planlagte letbanestation i Lundtofte og inden for de 600 meter af stationen, som er baggrunden for udpegningen af området som stationsnært kerneområde. Lokalplanen udlægger området til bolig- og erhvervsområde med en høj tæthed og er dermed i overensstemmelse med Fingerplan 2019.



Oversigt over stationsnære områder, Kommuneplan 2021.

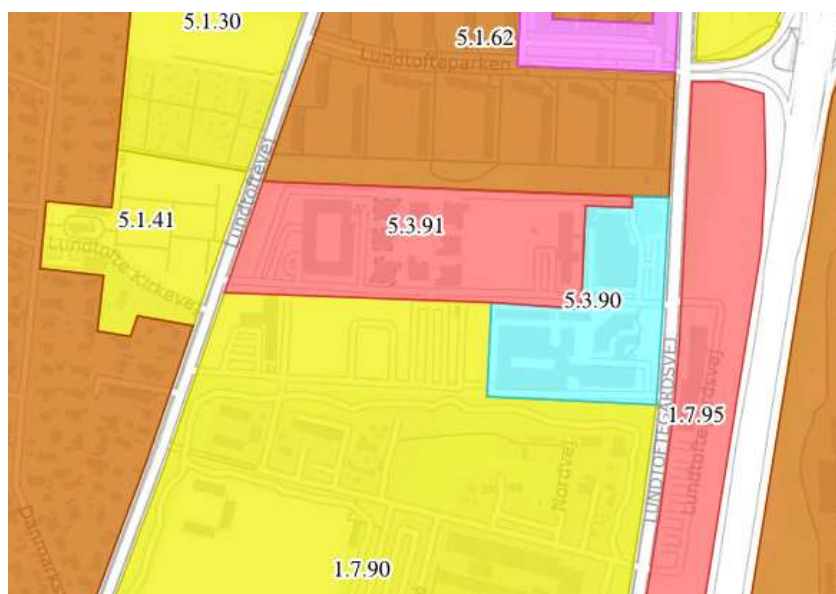
KOMMUNEPLAN

Kommunal planlægning

Kommuneplan 2021 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels retningslinjer og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Området er omfattet af kommuneplanramme 5.3.91 – Lundtoftevej 160 m.fl. Området er beliggende i byzone, og områdets anvendelse er fastlagt til blandet bolig og erhverv; kontor- og serviceerhverv, etageboligbebyggelse. Blandt bolig- og erhvervsområde med mulighed for boliger, videnserhverv (kontorerhverv, forskning og udvikling), undervisning, liberalt erhverv, anden publikumsorienteret service i form af cafe og hotel, P-hus.

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er fastsat til 110% beregnet ud fra den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager er 6, og den maksimale bygningshøjde er fastsat til 20 m inklusiv evt. tekniketage/teknik på tag.



Kommuneplan 2021, rammeområde 5.3.91 er angivet med rødt.

Generelle rammer

Parkeringsnormer:

I de generelle rammer i Kommuneplan 2021 er der for stationsnært kontorareal fastsat en p-norm på 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. Det er fastsat, at der er tale om et præcist antal. Dog er der mulighed for reduktion i stationsnært kerneområde på baggrund af konkrete vurderinger. Ved placering i stationsnært kerneområde kan parkeringskrav reduceres med op til 25 % for erhverv (kontor, detailhandel m.m.) og 10 % for boliger. Formålet med muligheden for reduktion af parkeringspladser er blandt andet at kunne fremme bæredygtighed ved at støtte brugen af kollektiv trafik og undgå etablering af unødvendige p-pladser og dermed give mulighed for opholds- og byrum til blandt andet byliv.

Lokalplanområdet ligger i en afstand af under 600 m fra den kommende letbanestation i Lundtofte og ligger dermed i det stationsnære kerneområde.

Parkeringsnormen for cykler er 1 cykel-p-plads/40 m² kontorerhverv; 2,5 cykel-p-plads/etageboligbolig og 1 cykel-p-plads/ungdomsboligbolig og lignende.

El-ladestandere til biler:

Kommunalbestyrelsen følger den til enhver tid gældende ladestander bekendtgørelse. For større kontorbebyggelse gælder, at der skal etableres mindst én ladestander og forberedelse af mindst hver femte parkeringsplads til ladestandere.

Retningslinjer i kommuneplanen

Vejnet:

Lokalplanområdet grænser mod vest op til Lundtoftevej og mod øst til Lundtoftegårdsvej via privat vej over matr. 13 bæ af Lundtofte By,

Lundtofte. Den interne vej i lokalplanområdet er en privat vej, der forbinder Lundtoftegårdsvej med Lundtoftevej. Lundtoftegårdsvej er en overordnet trafikvej, mens Lundtoftevej er en primær trafikvej. Umiddelbart nordøst for lokalplanområdet ligger en tilslutning til Helsingørmotorvejen (TSA 15).

Stier:

Der er en gennemgående stiforbindelse gennem lokalplanområdet, som giver adgang til Lundtofteparken mod nord og DTU mod syd.

Kollektive trafikanlæg:

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af den planlagte letbanestation i Lundtofte. Herudover er der stoppesteder til en række forskellige buslinjer indenfor gåafstand på de omkringliggende veje, herunder S-busser og Express-busser.

Natura 2000, beskyttede naturtyper og naturfredninger:

Natura 2000 er en betegnelse for særligt beskyttede naturområder. Hvert Natura 2000-område har et såkaldt udpegningsgrundlag, som beskriver hvilke arter og naturtyper, som skal beskyttes, og dækker over tre forskellige naturbeskyttelser: Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder.

Lokalplanområdet ligger uden for Natura 2000-områder, og ca. 1-1,2 km. fra Natura 2000-område nr. 144, Nedre Mølleådal og Jægersborg Dyrehave, som omfatter habitatområde H191 og H251.

Lyngby-Taarbæk Kommune vurderer, at afstanden fra lokalplanområdet til Natura 2000-området er så stor, at det ikke vil påvirke Natura 2000-området, herunder de beskyttede arter eller naturtyper.

Særlige drikkevandsinteresser:

Lokalplanområdet ligger i OSD-område og en del også i NFI-område. På grund af forurening i området, kan tag- og overfladevand ikke nedsives. Eksisterende forurenede grund i lokalplanområdet renses op efter regionens retningslinjer. Boringer, der ikke længere er i brug, sløjfes efter forskrifterne forud for nybyggeri.

På ejendommen er der konstateret en betydelig grundvandsforurening med chlorerede opløsningsmidler. Region Hovedstaden udfører undersøgelser forud for afværge af grundvandsforureningen. Kommende aktiviteter på ejendommen skal tage hensyn til nødvendige undersøgelser og afværgeforanstaltninger.

Klimatilpasning, oversvømmelse og erosion

Lyngby-Taarbæk Kommune har udpeget tre områder, hvor der er et særligt behov for klimatilpasning: Det centrale Lyngby, Virum-Sorgenfri og Sorgenfrigård. Herudover er boligområderne: Ørholm, Hjortekær og Taarbæk udpeget som fokusområder, men disse områder er lavere prioriteret. Lokalplanområdet er således ikke omfattet af udpegningen.

Udsigtskiler fra Eremitageslottet:

Der skal ved ny bebyggelse tages særligt hensyn til udsigtskilerne fra Eremitageslottet. Lokalplanens forhold til udsigtskilerne er beskrevet i miljøvurderingen.



Kortet viser udstrækningen af udsigtsskilerne.

BILAG IV-ARTER

39 danske dyrearter er i EU vurderet som særligt sårbare og truede. Det gælder bl.a. flagermus, en række insekter samt flere forskellige padder.

Lyngby-Taarbæk Kommune har ved søgning i naturdatabasen ikke fundet registreringer af bilag IV-arter. Kommunen har herudover ikke kendskab til, at der findes bilag-IV arter i lokalplanområdet.

LOKALPLAN

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 61. Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 270.

ZONESTATUS

Lokalplanens område er beliggende i byzone og fastholdes som dette.

VARMEPLAN

Lokalplanområdet er i kommunens varmeplan udlagt til forsyning med fjernvarme. Varmeanlæg over 250 kW skal godkendes efter reglerne i projektbekendtgørelsen.

SPILDEVANDSPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af et fælles privat kloakanlæg for matr.nr. 13 at, 13 bæ, 13 bt og 13 bu Lundtofte by, Lundtofte. Det fælles private kloakanlæg afleder til Lyngby-Taarbæk Forsyningskloaknet. Afvandingen fra det fælles private kloakanlæg er reguleret ved landvæsenskommissionskendelse af 5. oktober 1961 samt senere tinglyste deklarerationer herom. Afvandingen skal indrettes med separatsystem. Afledningen af regnvand må samlet set ikke overstige 25 l/s fra det fælles private kloakanlæg. Afvanding af tag- og overfladevand skal ske under hensyn til jordforurening i lokalplanområdet. Afvandingen kan for eksempel indrettes med separatsystem, og nye bassiner skal etableres med fast bund.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske og kulturhistoriske interesser

Hvis der stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet, er de omfattet af Museumslovens kap. 8, § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum skal kontaktes (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Tilladelser fra andre myndigheder

Størstedelen af matrikel nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte, er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 (V2). Forureningen på arealet udgøres primært af chlorerede opløsningsmidler og deres nedbrydningsprodukter, som er konstateret i jord, poreluft og grundvand. Chlorerede stoffer er toksiske stoffer, og kan udgøre en risiko for anvendelsen af grunden samt for grundvand og eventuelt nærtliggende recipienter.

For at opnå et mere klart billede af forureningssituationen på arealet, er der under og omkring fodaftrykket for de kommende bygninger gennemført en række forureningsundersøgelser bl.a. i samarbejde med Region Hovedstaden.

Kortlægningen har omfattet følgende undersøgelser:

- Ca. 1.100 meter sonderinger, hvor jordens indhold af forurening og geologiske parametre er blevet kortlagt ved hjælp af en speciel sonde.
- Udtagning af ca. 150 meter intakte jordkerner til grundlag for en masseopgørelse af forureningen.
- Geo-elektrik for at opnå bedre viden om geologien og dermed mulige spredningsveje for forureningen.
- Udtagning og analyse af poreluften i det terrænnære jordlag.

Forureningsundersøgelser har vist, at der udover generelt forhøjede koncentrationer af chlorerede stoffer i pore-jord og grundvand på ejendommen, ikke forekommer fri fase eller kildeområder med chlorerede stoffer på ejendommen.

Undersøgelserne vil ved den endelige projektering af byggeriet eventuelt blive suppleret med yderligere undersøgelser, så det sikres, at der foreligger et robust grundlag for risikovurderinger og endelig projektering af afværgeforanstaltninger for indeluften, grundvand, recipienter og anvendelse af friarealer.

Indeluft

De udførte forureningsundersøgelser vil afdække, hvilke koncentrationer af chlorerede stoffer og deres nedbrydningsprodukter, der i fremtiden vil kunne konstateres under nederste dæk for det planlagte byggeri.

Undersøgelserne vil danne et godt grundlag for at dimensionere de indeluftsikrende foranstaltninger, der skal til for at hindre, at forureningen damper ind i de kommende bygninger.

Undersøgelsesresultaterne viser, at der vil være brug for indeluftsikrende foranstaltninger under alle bygninger. De foreliggende undersøgelsesresultater viser ligeledes, at indeluften i de kommende bygninger kan sikres ved etablering af indeluftsikrende foranstaltninger, hvor der f.eks. under bundpladen etableres et passivt eller aktivt ventileret drænlag med afkast til terræn eller over tag. Afværgeproceduren er dokumenteret robust og effektiv på en lang række byggerier, herunder ungdomsboligerne mod vest. Der kan derfor bygges i henhold til det planlagte forslag, såfremt der udføres indeluftsikrende foranstaltninger under de kommende bygninger.

Kravene til de endelige afværgemetoder afklares i forbindelse med kommunens §8-tilladelse efter jordforureningsloven og den efterfølgende byggetilladelse.

Grundvand

Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Desuden ligger størstedelen af planområdet inden for nitratfølsomme indvindingsområde (NFI), men NFI har dog ikke relevans i forhold til hverken anlægsarbejde eller den fremtidige driftssituation i området.

I forbindelse med kommende gravearbejder og anden jordhåndtering i området skal det sikres, at forureningen i jord og grundvand ikke spredes yderligere til grundvandsmagasinerne i undergrunden. Region Hovedstaden stiller krav om, at de skal have mulighed for at afværge den forurening, der udgør en risiko for grundvandet. Der skal derfor, ud over de ovenfor nævnte indeluftsikrende foranstaltninger, sikres mulighed for etablering af ventilationsboringer, der gør det muligt at afværge forurening på hele arealet, også arealet under de kommende bygninger. De seneste undersøgelser som Region Hovedstaden har udført på grunden har vist, at disse ventilationsboringer er mulige at udføre i kombination med den planlagte bebyggelse.

Det kan på denne baggrund således konstateres, at forureningen på arealet kan håndteres på en måde, der fortsat muliggør den planlagte bebyggelse. Lyngby-Taarbæk Kommune vil indarbejde de specifikke krav til bebyggelsen i forbindelse med den lovpligtige §8-tilladelse efter jordforureningsloven og den efterfølgende byggetilladelse.

Anvendelse af friarealer

Lyngby-Taarbæk Kommune stiller krav om, at kommende friarealer med følsom anvendelse, såsom offentlig legeplads mv. skal undersøges og risikovurderes i forhold til afdampning af flygtige forureninger og at kontakt med forurenede jord undgås.

De gennemførte forureningsundersøgelser indikerer, at anvendelsen af de kommende friarealer vil kunne sikres ved simple afværgetiltag som f.eks. udlægning af et lag ren jord.

De specifikke afværgetiltag afklares endeligt i forbindelse med §8-tilladelsen og byggetilladelsen.

Recipient

På baggrund af de gennemførte undersøgelser vurderes forureningen at ligge for langt fra en overfladeripient som f.eks. vandløb eller sø, til, at forureningen kan udgøre en risiko for denne.

Miljøforhold

Lyngby-Taarbæk Kommune traf afgørelse om, at lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. § 8, stk. 2, i lovebekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (miljøvurderingsloven). Der er derfor gennemført en miljøvurdering af lokalplanforslaget og udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten blev offentliggjort sammen

med lokalplanforslaget. Miljørapporten indeholdt følgende emner: Støj fra omkringliggende virksomheder og fra Helsingørmotorvejen; håndtering af jordforurening og påvirkning af grundvandet; Ændret arealanvendelse; visuel påvirkning af bymiljøet samt de kumulative påvirkninger.

Der er efter den offentlige høring udarbejdet en sammenfattende redegørelse, der er vedlagt som bilag 10 til denne lokalplan.

LOKALPLAN 292

For et blandet bolig- og erhvervsområde ved Lundtoftevej 162 m.fl.

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med efterfølgende lovændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. At sikre anvendelsen af området til blandet bolig- og erhvervsområde.
- 1.2. At give mulighed for nybyggeri til etageboliger; forskerboliger, ungdomsboliger og kontorerhverv samt anden publikumsorienteret service i form af cafe.
- 1.3. At sikre et varieret nybyggeri med høj arkitektonisk kvalitet.
- 1.4. At sikre fastholdelse af sti igennem lokalplanområdet, der forbinder lokalplanområdet med områderne mod nord og syd samt forbinder delområde 1 og 3.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1.
- 2.2. Lokalplanen omfatter en del af matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte.
- 2.3. Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3. Anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på bilag 2. Bebyggelse må anvendes til blandet bolig- og erhverv i form af etageboliger og kontorerhverv, herunder også servicefunktioner til de nævnte formål samt tilhørende faciliteter såsom parkeringsarealer, veje, stier og udendørs opholdsarealer. Boligerne skal opføres som helårsbeboelse.
- 3.2. Delområde 1 må kun anvendes til ungdomsboliger med tilhørende fællesfaciliteter. Herudover må området kun anvendes til fælles friarealer, parkering samt fællesfaciliteter i form af f.eks. affaldshåndtering.
- 3.3. Delområde 2 må kun anvendes som fælles byrum "strædet", i form af stiforbindelser og fælles friarealer. Der kan dog opstilles bænke og lignende, samt etableres cykelparkering og molokker jf. bilag 4A, dog skal minimum 3 m langs delområde 1 friholdes og fungere som sti. På vejarealer nord og syd for strædet kan der etableres parkering jf. bilag 4A.

- 3.4. Delområde 3 må kun anvendes til forskerboliger og ungdomsboliger, kontorerhverv med tilhørende fællesfaciliteter. I delområde 3 kan der også etableres anden publikumsorienteret service i form af cafe, informationscenter eller lignende.

§ 4. Udstykning

- 4.1. Der må ikke foretages udstykning af eller i lokalplanområdet.

§ 5. Veje, stier - og parkering

- 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet sker primært fra Lundtoftegårdsvej via matr.nr. 13bæ Lundtofte By, Lundtofte og fra Lundtoftevej jf. bilag 3.
- 5.2. Adgang for fodgængere og cyklister m.fl. sker fra Lundtoftegårdsvej og Lundtoftevej samt via stier nord og syd for lokalplanområdet. Den indenfor delområde 2 eksisterende sti med en bredde på 3 meter skal opretholdes jf. bilag 3 og 4A.
- 5.3. Der skal anlægges 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv, dog med en reduktion på 25 % af antal p-pladser, der skal anlægges iht. kravet på 1 p-plads pr. 50 m² etageareal pga. beliggenhed inden for stationsnært kerneområde. Se note*¹. P-pladser skal anlægges med placering i princippet som vist på bilag 3B.
- 5.4. Der skal anlægges 0,25 p-plads pr. ungdomsbolig i delområde 1 og 1 p-plads pr. 100 m² ungdomsbolig i delområde 3, dog med en reduktion på 10 % af antal p-pladser, pga. beliggenhed inden for stationsnært kerneområde. P-pladser skal anlægges med placering i princippet som vist på bilag 3B.
- 5.5. Der skal anlægges 1,5 p-plads pr. forskerbolig, dog 1 p-plads for boliger på maksimalt 65 m² etageareal, dog med en reduktion på 10 % af antal p-pladser, der skal anlægges iht. kravet på 1,5 og 1 p-plads pr. bolig pga. beliggenhed inden for stationsnært kerneområde. P-pladser skal anlægges med placering i princippet som vist på bilag 3B.
- 5.6. Bilparkeringspladser på terræn skal i princippet anlægges som vist på bilag 3B. Bilparkeringspladser under terræn skal i princippet anlægges som vist på bilag 4B.
- 5.7. Af det samlede parkeringskrav på 271 p-pladser skal der udlægges arealer til 44 p-pladser med placering i princippet som vist på bilag 3B. Se note *².

¹ Note til pkt. 5.3, 5.4, 5.5: I Kommuneplan 2021 er det fastsat, at ved placering i stationsnært kerneområde kan parkeringskrav reduceres med op til 25 % for erhverv (kontor, detailhandel m.m.) og op til 10 % for boliger. Dette for kunne fremme bæredygtighed ved at støtte brugen af kollektiv trafik og undgå etablering af unødvendige p-pladser og dermed give mulighed for opholds- og byrum til blandt andet byliv.

² Det samlede p-krav i lokalplanen er 271 p-pladser jf. parkeringsberegning side 13. Der anlægges med lokalplanen 227 p-pladser, hvoraf 127 p-pladser allerede er etableret. Af det

- 5.8. Der skal anlægges 1 cykel-p-plads/ungdomsbolig i princippet som vist på bilag 3B.
- 5.9. Der skal anlægges 2,5 cykel-p-plads/forskerbolig i princippet som vist på bilag 3B.
- 5.10. Der skal anlægges 1 cykel-p-plads/40 m² erhverv i princippet som vist på bilag 3B.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

- 6.1. Indenfor delområde 1 må der ikke etableres yderligere bebyggelse udover de 17.500 m² eksisterende bebyggelse jf. bilag 2A.
- 6.2. Indenfor delområde 1 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade inkl. teknik på tag gives en højde, der overstiger 14,5 meter over det fastsatte niveauplan (kote 34,50 meter).
- 6.3. Indenfor delområde 1 må bebyggelsen være i op til 4 etager og maksimalt 14,5 meter inkl. tagteknik, jf. snit på bilag 6A.

Delområde 2

- 6.4. Inden for delområde 2 må der ikke etableres bebyggelse.

Delområde 3

- 6.5. Indenfor delområde 3 må der maksimalt etableres 12.500 m², samt p-kælder, inden for de på bilag 2B viste byggefelter A, B, C og D. P-kælder er angivet på bilag 4B.

Af de 12.500 m² skal ca. 1.400 m² anvendes til erhvervsformål jf. pkt. 3.4. Hovedparten af erhverv skal placeres indenfor byggefelt A, dog kan en mindre andel placeres i byggefelt C. Herudover kan der etableres maksimalt 150 m² etageareal til inddækning af tekniske anlæg.

Sekundære bygninger såsom skure, affaldsmolokker, cykelskure må dog placeres udenfor byggefelter.

- 6.6. Bebyggelsen inden for byggefelt A og B må ikke overstige 5 etager og må maksimalt gives en højde på 18,5 m inkl. tagteknik, jf. snit på bilag 6B, 7B og 7C. Bebyggelse inden for byggefelt C må ikke overstige 3 etager og må maksimalt gives en højde på 11,5 m inkl. tagteknik. Indenfor byggefelt D må der kun etableres et trappetårn i 5 etager samt 2 forbindelsesgange i 3. sals og 5. sals højde, som vist på bilag 7C. Niveauplanet er fastsat kote 34,50.

samlede parkeringskrav på 271 p-pladser, skal der udlægges arealer til 44 p-pladser, såfremt der ved en ændret anvendelse eller ændring af boligstørrelser eller ved ændret efterspørgsel, skulle blive brug for supplerende parkeringspladser i lokalplanområdet. Dette parkeringsudlæg tinglyses i servitut.

- 6.7. Facader inden for delområde 3 skal forskydes i princippet som vist på bilag 7B og 7C samt 9A, 9 B og 9D. Tagetager skal tilbagerykkes som vist bilag 7B og 7C samt 9A, 9 B og 9D. Stueetagen skal tilbagerykkes mod øst, syd og vest i princippet som vist på bilag 7C, 9A og 9B.
- 6.8. Principper for altangange/tagstier/tagterrasser og altaner fremgår af bilag 7B og 7C samt 9A, 9 B og 9D. De arealer, der er placeret mod gårdrummet, udgør en del af bebyggelsens primære opholdsarealer jf. bilag 9C.
- 6.9. Der må indenfor lokalplanområdets delområde 1, 2 og 3 placeres tekniske afværgeforanstaltninger og monitorering af jordforurening i området.

§ 7. Bebyggelsens udseende

Delområde 1

- 7.1. I delområde 1 skal facader fremstå i princippet som vist på bilag 7A. Bebyggelsens facader skal fremstå i materialer som angivet på bilag 8A. Facader skal fremstå beklædt med skifer (grålige/ru overflade), dele af facader og sideparti til vinduer skal bestå af varmebehandlet / ubehandlet naturtræ. Vinduesrammer skal fremstå i rå aluminium, og udvendige trapper, rammer mv. skal fremstå i galvaniseret stål. Der skal anvendes lydisolerende termoruder i facader, hvor de vejledende støjgrænser for boligområde i Miljøstyrelsens vejledning ikke kan overholdes.
- 7.2. I delområde 1 kan der på tagflader placeres solceller, solfangere og lignende energibesparende elementer samt etableres grønne tage.

Delområde 3

- 7.3. I delområde 3 skal facader i princippet fremstå som vist på bilag 7B, 7C 9A, 9B, og 9D.

Inden for byggefelt A og B skal der på karrébebyggelsen etableres tilbagetrukne taghuse, tagterrasser og tagstier samt altaner som vist på bilag 7B, 7C 9A, 9B, 9C og 9D. Der skal desuden etableres 3 altaner på det sydøstlige hjørne inden for byggefelt A samt 4 altaner på det nordøstlige hjørne og 3 altaner på det nordvestlige hjørne inden for byggefelt B.

- 7.4. Bebyggelsens facader skal fremstå i materialer som angivet på bilag 8B og 9B. Karrébebyggelsens gavle og ydre facader mod gader, strædet og øst-facaden (byggefelt A og B) skal over stueetagen fremstå beklædt med skærmtegl i teglrøde nuancer som angivet på bilag 8B. Facader i stueetagen skal fremstå tilbagetrukket, og skal fremstå pudset i en teglrød nuance. Facader i stueetagen ud mod Lundtoftevej, byggefelt A. skal fremstå med store vinduespartier og brystninger i forskellig højde, som vist på bilag 7C og 9B.

Inden for byggefelt A og B skal karrébebyggelsens facader mod gårdrum, over stueetagen, fremstå beklædt med profilerede stålplader, med lodret profil og med en bølgedybde på ca. 2-5 cm og i en teglrød nuance som angivet på bilag 8B. Facader i stueetagen skal bestå af større vinduespartier, som vist på bilag 7C. Facadebeklædning i stueetagen skal fremstå som varmebehandlet / malet naturtræ i rødbrune eller teglrøde nuance som vist på bilag 8B og 9B.

Inden for byggefelt C skal husets facader over stueetagen, på alle facader beklædes med skærmtegl i teglrøde nuancer. Facader i stueetagen skal fremstå tilbagetrukket og skal fremstå pudset i en teglrød nuance som vist på bilag 8B.

På tilbagetrukne facadepartier ved taghuse, altaner og tagterrasser inden for byggefelt A, B og C skal facader fremstå med lodret profilerede metalplader i en teglrød nuance med en bølgedybde på ca. 2-5 cm som vist på bilag 8B og 9B.

- 7.5. Alle vinduer inden for delområde 3 skal fremstå med vinduesrammer i lakeret metal i en teglrød nuance som vist på bilag 8B.
- 7.6. Vinduer skal udformes og placeres i princippet som vist på bilag 7B og 7C.

Inden for byggefelt A og B skal vinduer i karrébebyggelsens facader over stueetagen, dog ikke tilbagetrukket tagetage, fremstå gennemgående kvadratiske med en størrelse på ca. 2 x 2 m og opdeles i 3 lodrette felter.

De kvadratiske vinduesfelter findes i 2 typer jf. bilag 8B. Type 1- vindue med fransk altan, og type 2 – vindue med sideparti i metalplade. For type 1 gælder, at vinduesfeltet med altandør skal placeres tilbagetrukket, minimum 15 cm fra facade, og der skal etableres altanværn omtrent i facadeflugt. For type 2 gælder, at vinduet skal forsynes med et sideparti, der skal fremstå i en plan plade eller Sinus plade.

- 7.7. Karrébebyggelsens ydre facader mod gader, strædet og øst-facaden skal have synlige nedløbsrør i en teglrød nuance med en placering i princippet som vist på bilag 7C.
- 7.8. Inden for byggefelt A og B skal der etableres minimum 8 karnapper på facader mod gårdrum i princippet som vist på bilag 7B, 9B og 9D.
- 7.9. Trappetårne, trappeværn, og altanværn skal fremstå i en teglrød nuance som vist på bilag 8B.
- 7.10. Sydvendte bygningshjørner mod strædet og 2 østvendte bygningshjørner i byggefelt A, over stueetagen, skal afrundes med en radius på minimum 1,0 meter, jf. kortbilag 2B.

- 7.11. Vandrette teknikføringer på tage skal tilbagerykket minimum 2,0 m fra tagkant og skal afskærmes på alle sider. Vandrette teknikføringer og afskærmning må maksimalt gives en højde på 1,0 m fra sternkant, dog med mulighed for enkelte steder at kunne gå op til en højde på maksimalt 1,5 m over sternkant. Teknikrum / ventilationsanlæg på tag skal afskærmes til alle sider, og de dele af teknik på tag / teknikrum, som flugter lodret med facaden på bygningen under, skal fremstå som en integreret del af bygningen med samme facade karakter som bygningen. Øvrig enkeltstående teknik på tag af mindre karakter (såsom afkast fra faldstammeudluftning og lign.) må ikke fremstå synligt fra terrænniveau. Bygningens maksimale højde må, inkl. teknik på tag, ikke overstige den maksimale bygningshøjde på 18,5 m jf. pkt. 6.6.
- 7.12. I delområde 3 kan der på tagflader placeres solceller, solfangere og lignende energibesparende elementer. Solceller kan placeres til kant, såfremt de holder sig under sternkantens højde.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1. De ubebyggede arealer indenfor lokalplanens delområder skal indrettes og beplantes i princippet som vist i landskabsplanen jf. bilag 4A.
- 8.2. Der skal i delområde 2 etableres en minimum 3 m bred cykel og gangsti langs delområde 1. Den øvrige del af arealet skal indrettes til fælles friarealer med en træbeplantning som vist på bilag 4A.
- 8.3. Der skal i delområde 3 etableres et lege- og opholdsareal i princippet som vist i landskabsplanen jf. bilag 4A.
- 8.4. Der kan i lokalplanområdet etableres tekniske anlæg til håndtering af regnvand og overfladevand (herunder underjordiske), som f.eks. regnvandsbassiner, kanaler eller lignende. Anlæg til håndtering af regnvand og overfladevand skal etableres med fast bund, da der ikke må ske nedsivning af vand i lokalplanområdet pga. forureningsforhold.
- 8.5. Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,5 meter ifht. kote 34,50 meter, samt enkelte steder med 1,5 meter, herunder i gårdrummet, hvor der pga. p-kælder under den nordlige del af bebyggelsen skal være mulighed for at sikre korrekte indgangsniveauer i stueetagen. Herudover kan terræn dog ændres i forbindelse med etablering af p-kælder som angivet på bilag 4B, ligesom der kan etableres en støttemur langs den nordlige facade af boligbebyggelsen.
- 8.6. Der må placeres maksimalt 4 fritstående henvisningsskilte med parkeringsanvisning, med en størrelse på op til 0,5 meter (højde) x 0,5 meter (bredde).
- 8.7. Skiltning på facade ud over almindelige navne- og henvisningsskilte må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.8. Der kan opføres miljøstationer, transformer-, pumpe-, måle- eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning.

§ 9. Støj

- 9.1. Bebyggelsens facader og friarealer skal udformes og disponeres, så de vejledende støjgrænser overholdes. Før ny bebyggelse tages i brug, skal støjberregninger godtgøre at støjniveauet på lokalplanbebyggelsens primære friarealer og indendørs arealer kan overholde de vejledende grænseværdier for vejtrafik (Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 – Støj fra veje).
- 9.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal støjberregninger godtgøre, at erhvervsaktiviteter i lokalplanområdet og i de tilstødende erhvervsområder ikke påvirker boliger eller erhverv i lokalplanområdet mere end grænseværdierne i Miljøstyrelsens støjvejledninger tillader (Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984).

§ 10. Forudsætning for ibrugtagen

- 10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret nødvendige støjdæmpende foranstaltninger i lokalplanområdet eller umiddelbart tilstødende områder, som sikrer opfyldelse af kravene i § 9.1 og § 9.2.
- 10.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsens tilknyttede ubebyggede arealer være anlagt, i princippet som vist på bebyggelses- og landskabsplanen jf. bilag 4A.
- 10.3. Før ny bebyggelse tages i brug, skal de tilknyttede parkeringspladser jf. § 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.8, 5,9 og § 5.10 være anlagt.
- 10.4. Før ny bebyggelse tages i brug, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for vejtrafikstøj og erhvervsstøj for udendørs og indendørs støjniveau samt opholdsarealer er overholdt.

§ 11. Servitutter og lokalplaner

- 11.1. En del af lokalplan 61, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 16. december 1985 ophæves inden for det i § 2.1 nævnte område.
- 11.2. Lokalplan 270 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 8. januar 2020 ophæves i sin helhed.

§ 12. Retsvirkninger

- 12.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 12.3. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

- 12.4. En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.
- 12.5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen.
- 12.6. Kommunalbestyrelsen kan inden 5 år efter, at planen er endeligt vedtaget og offentliggjort ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

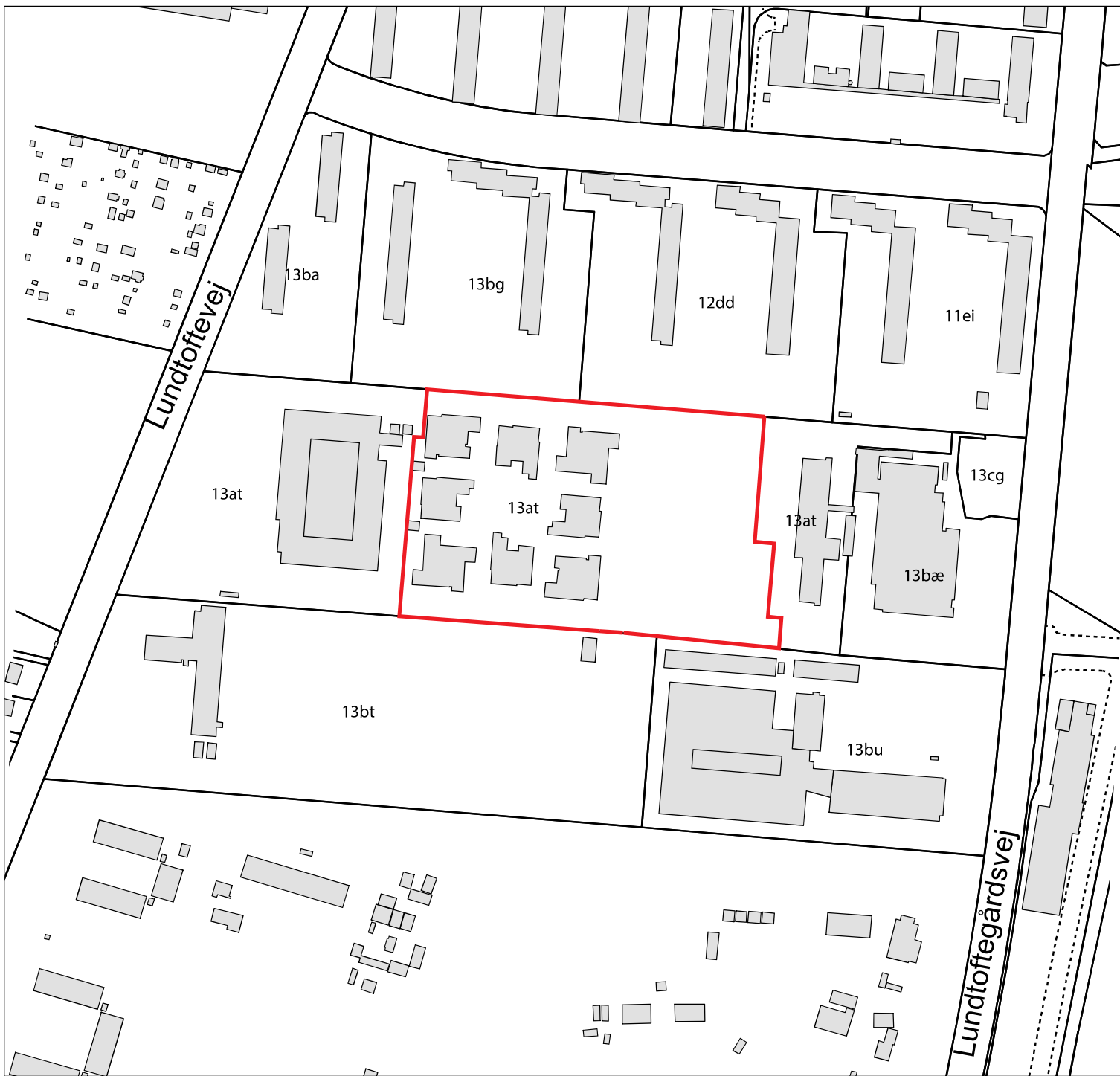
§ 13. Vedtagelsespåtegning

- 13.1. Lokalplanen er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 20. juni 2024.

Sofia Osmani

/

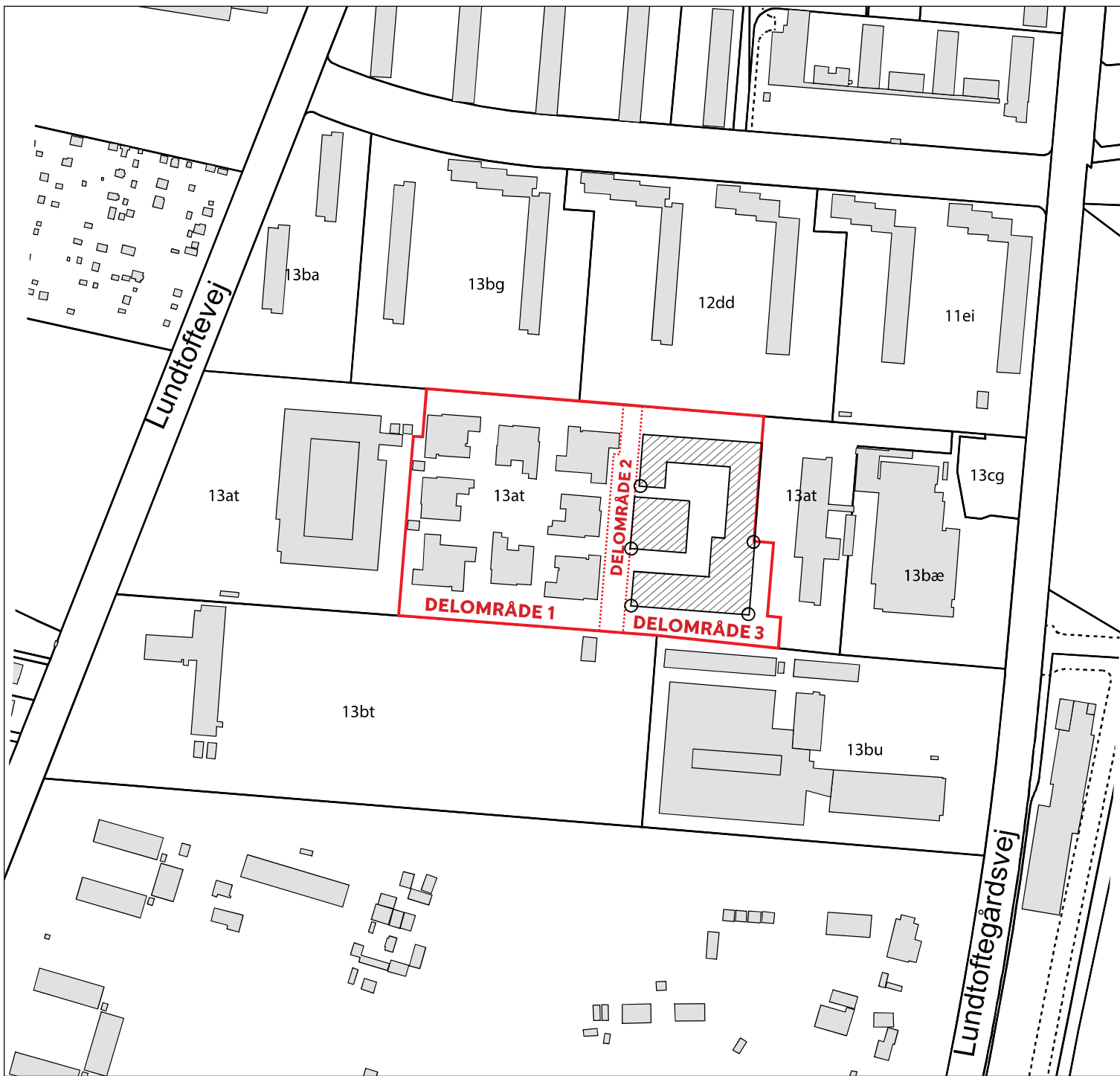
Sidsel Poulsen



— lokalplanafgrænsning

Bilag 1

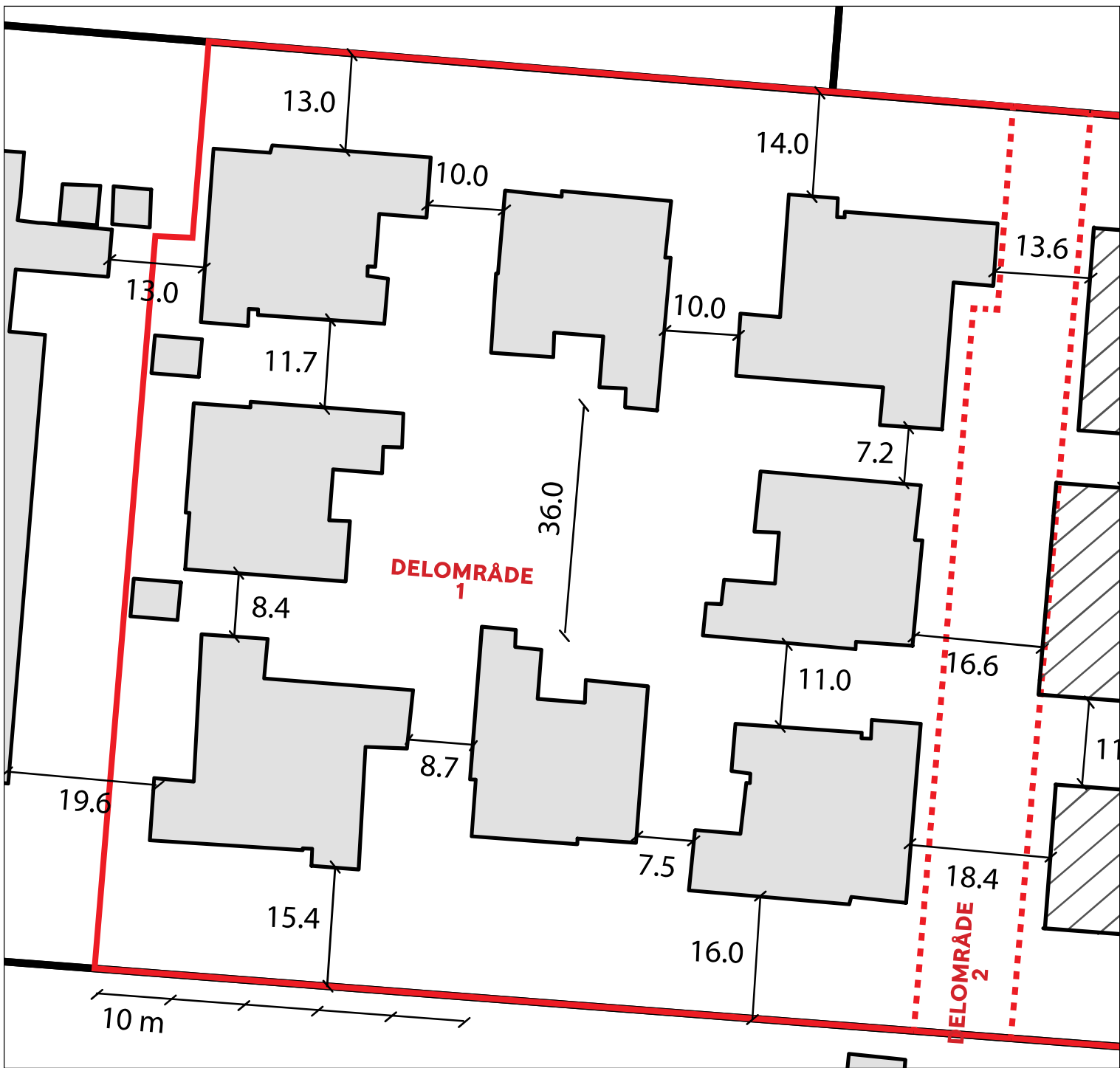
Lokalplanafgrænsning



- lokalplanafgrænsning
- delområde 1-3
- eks. bebyggelse
- byggefelter
- hjørneafrundning, min. 1 m

Bilag 2

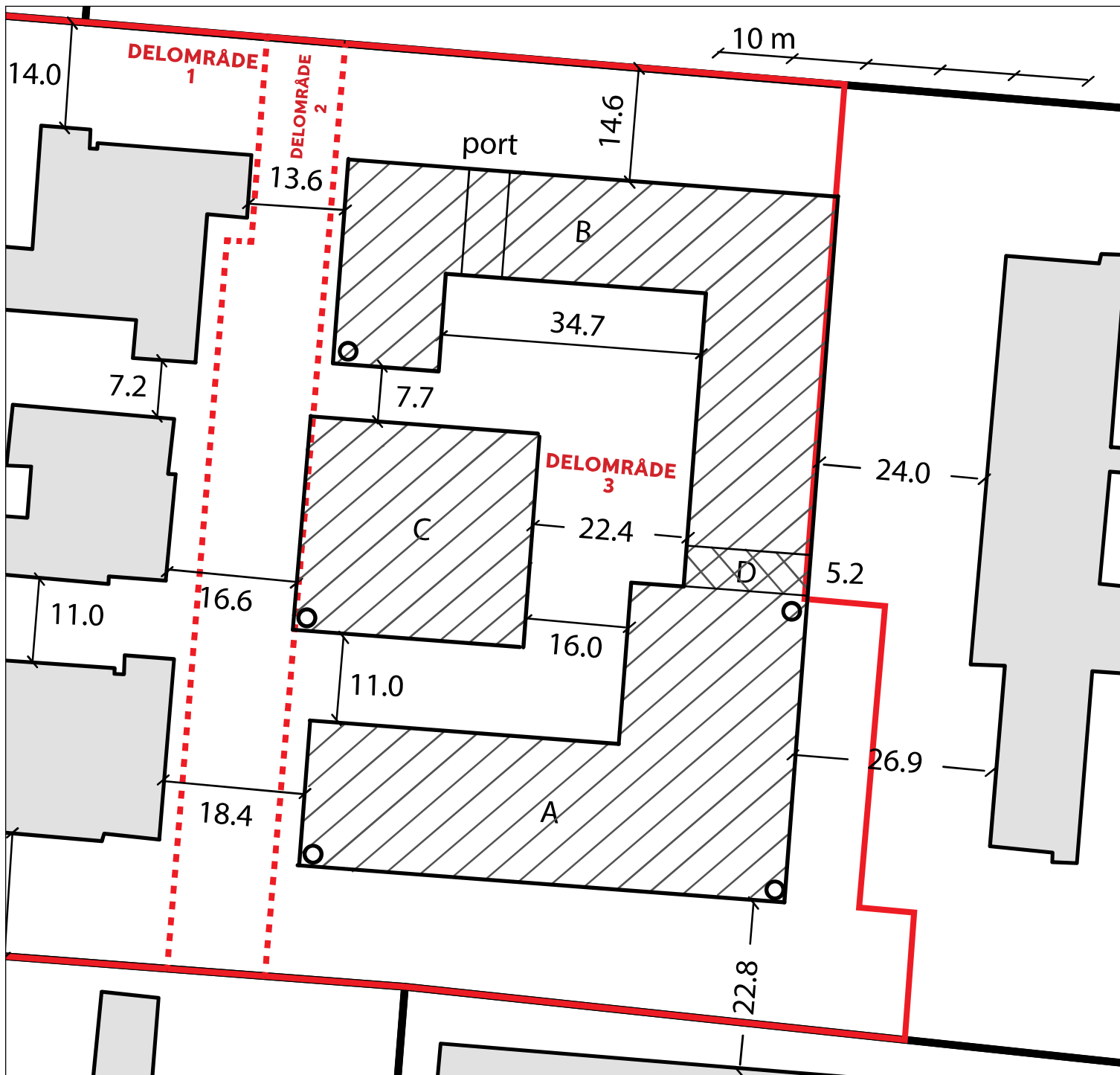
Bebyggelsesplan



- lokalplanafgrænsning
- - - delområde 1-3
- eks. bebyggelse

Bilag 2A

Eksisterende bebyggelse
delområde 1

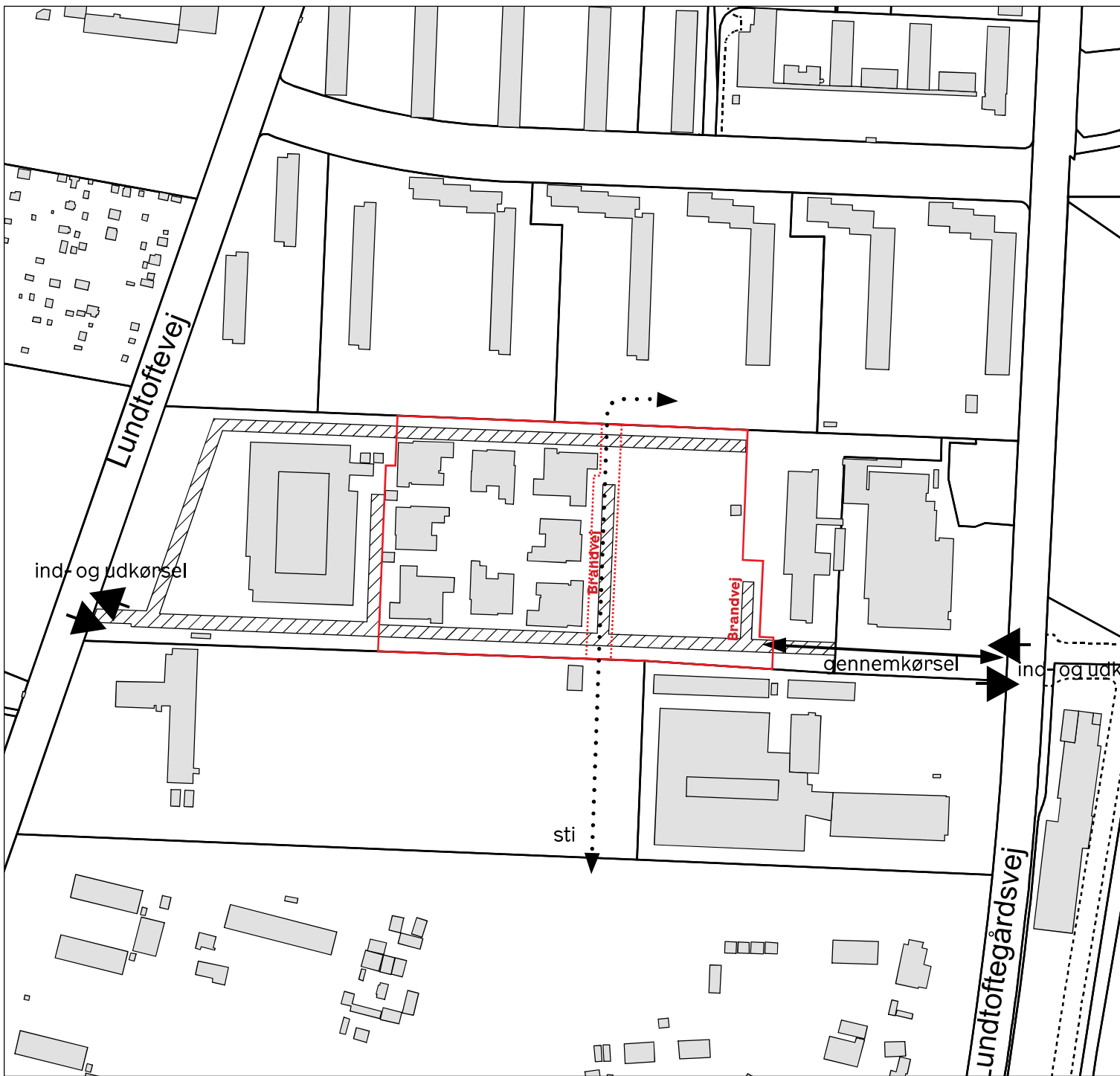




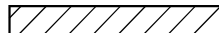
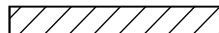


- lokalplanafgrænsning
- delområde 1-3
- eks. bebyggelse
- byggefelter
- sammenkædning af byggefelter
- hjørneafrundning, min. 1,0 m

Bilag 2B

Bebyggelsesplan

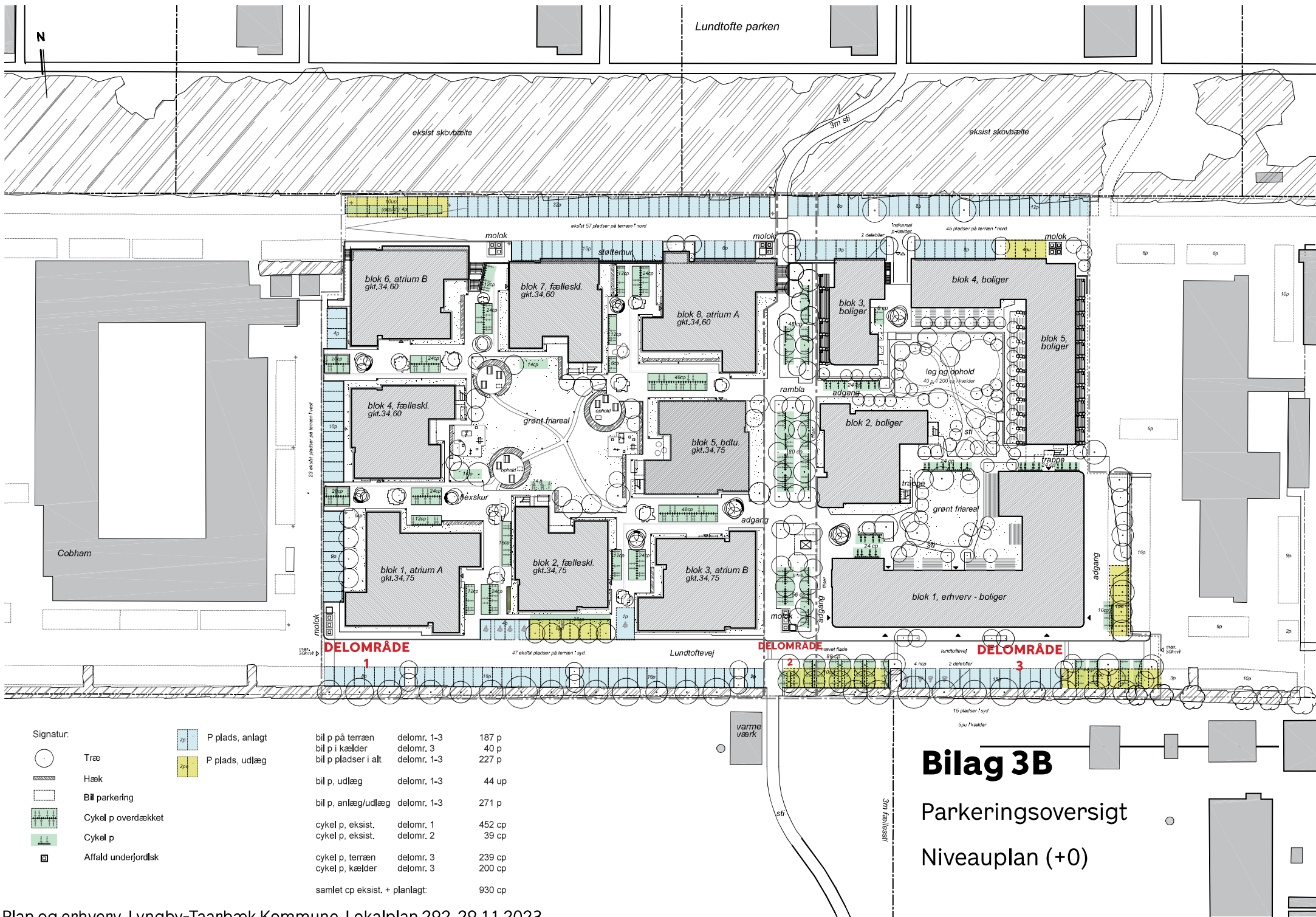
delområde 3



-  Lokalplanafgrænsning
-  eks. bebyggelse
-  vejforløb
-  brandvej
-  ind- og udkørsel
-  sti

Bilag 3

Vej- og stiforhold



Lundtofte parken

eksist skovbælte

eksist skovbælte

3m sti

eksist 57 pladser på terræn i nord

45 pladser på terræn i nord

22 eksist pladser på terræn i vest

grønt friareal

rambla

leg og ophold
40 p / 200 kv. meter

Cobham

DELOMRÅDE 1

DELOMRÅDE 2

DELOMRÅDE 3

47 eksist pladser på terræn i syd

Lundtoftevej

Lundtoftevej

15 pladser i syd
50 kv. meter

- Signatur:
- Træ
 - Hæk
 - Bil parkering
 - Cykel p overdækket
 - Cykel p
 - Affald underjordisk

- 2p P plads, anlagt
- 2pa P plads, udlæg

bil p på terræn	delomr. 1-3	187 p
bil p i kælder	delomr. 3	40 p
bil p pladser i alt	delomr. 1-3	227 p
bil p, udlæg	delomr. 1-3	44 up
bil p, anlæg/udlæg	delomr. 1-3	271 p
cykel p, eksist.	delomr. 1	452 cp
cykel p, eksist.	delomr. 2	39 cp
cykel p, terræn	delomr. 3	239 cp
cykel p, kælder	delomr. 3	200 cp
samlet op eksist. + planlagt:		930 cp

varme værk

Bilag 3B

Parkeringsoversigt
Niveauplan (+0)

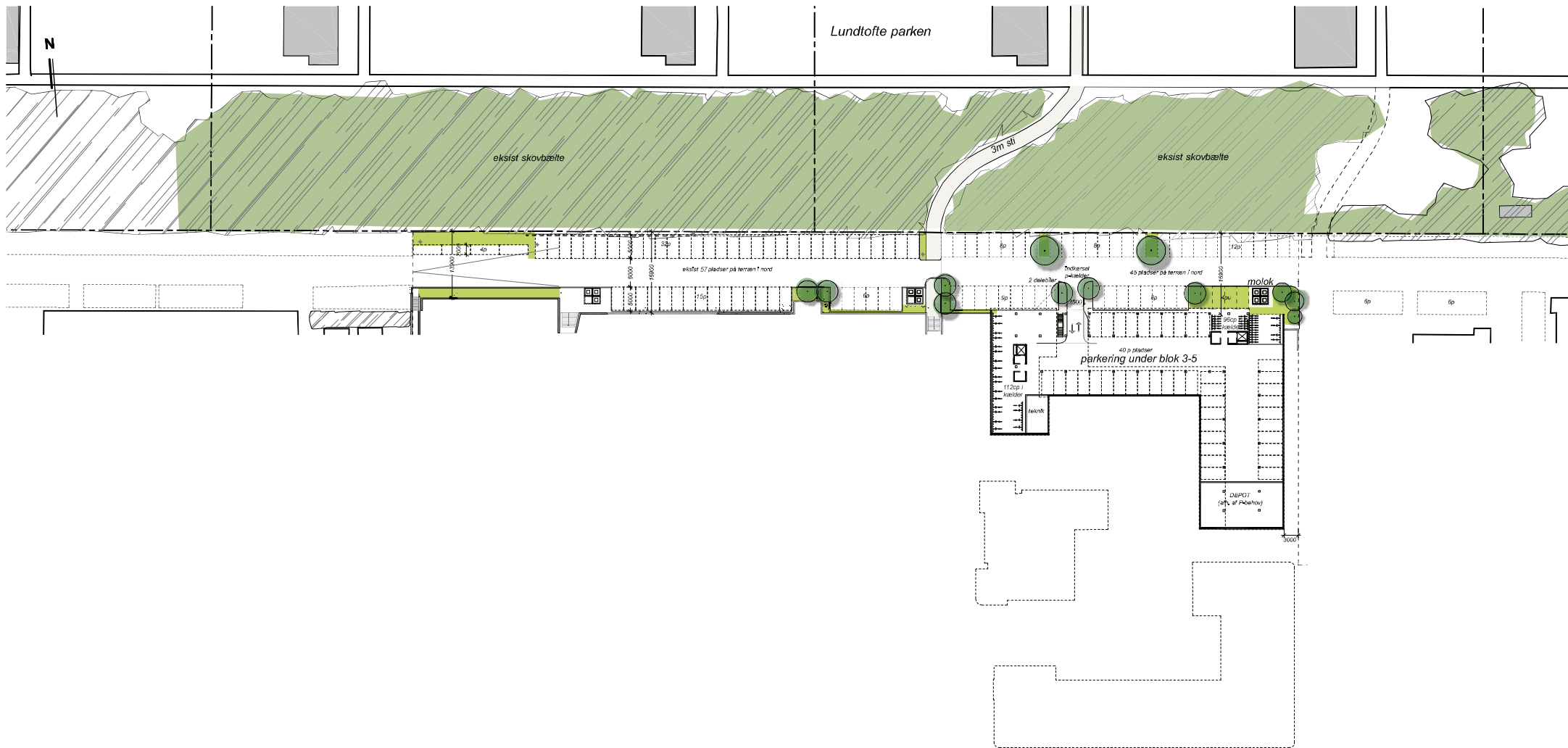


Bilag 4A

Bebyggelses- og Landskabsplan

Niveauplan (+0)

- Eksist bevoksning
- Eksist træ
- Træ
- Hæk
- Bil parkering
- Cykel p overdækket
- Cykel p
- Affald underjordisk
- P plads, anlagt
- P plads, udlæg



Træ



Hæk



Bil parkering



Cykel p overdækket



Cykel p



Affald underjordisk



P plads, anlagt

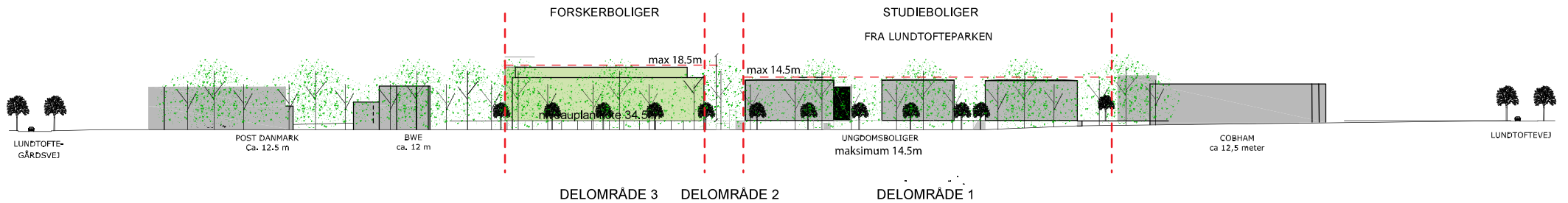
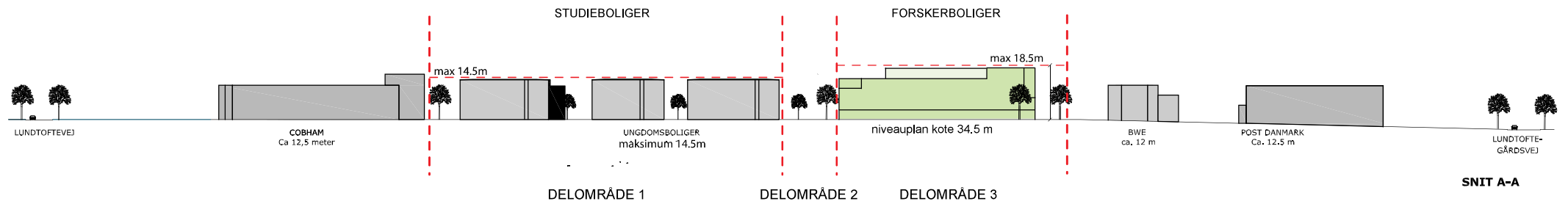


P plads, udlæg

Bilag 4B

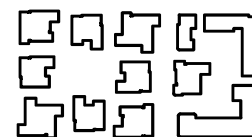
Bebyggelses- og Landskabsplan

Kælderniveau (-3)



Bilag 5

Opstalter og højder
delområde 1 og 3

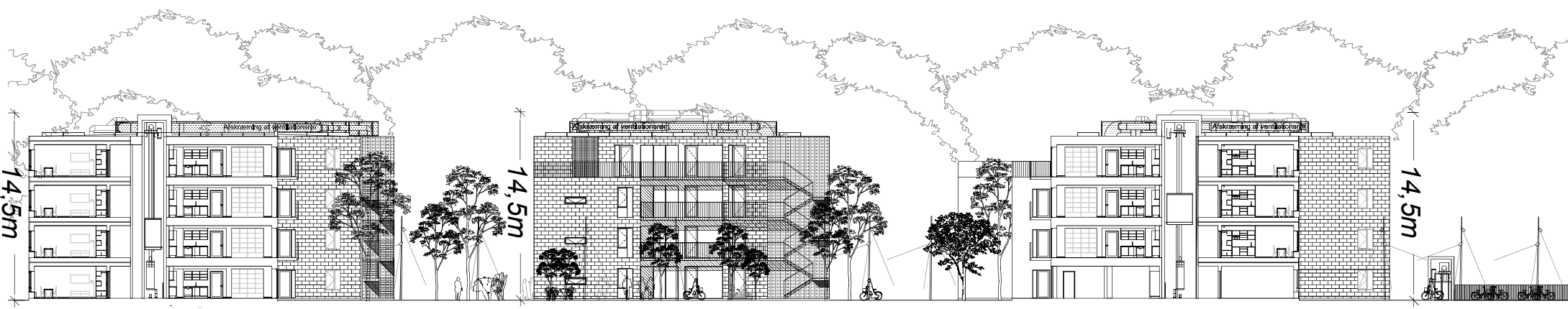


Snit B

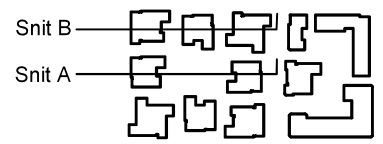
Snit A



Snit B



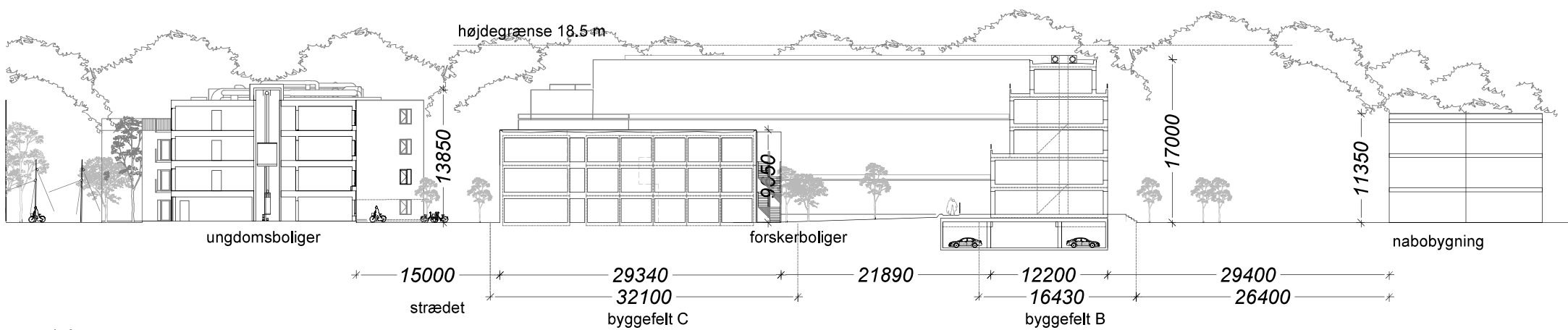
Snit A



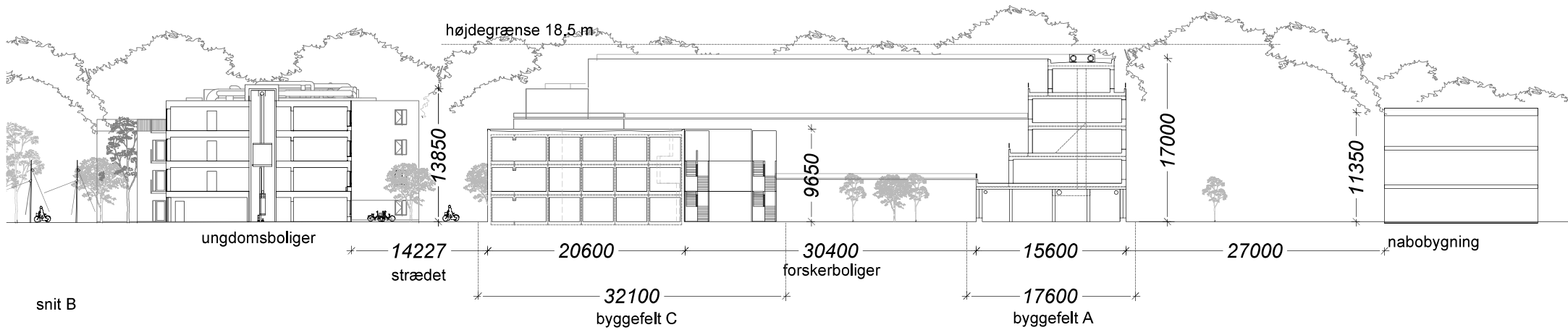
Bilag 6A

Snit

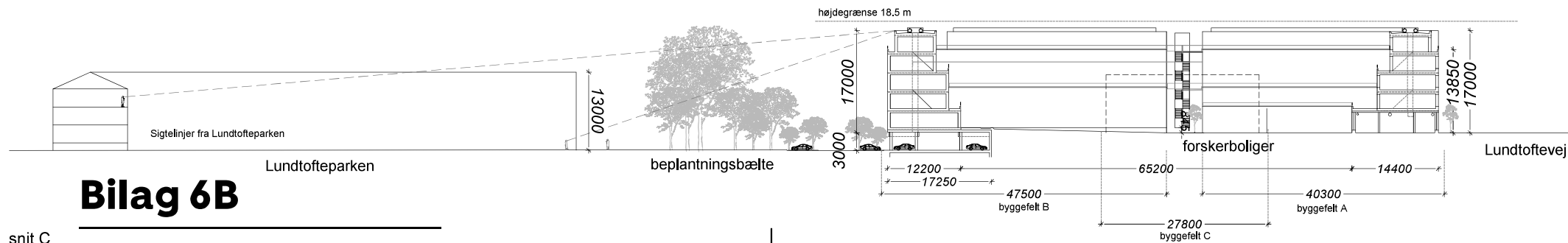
Delområde 1



snit A



snit B

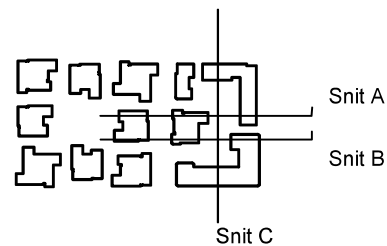


snit C

Bilag 6B

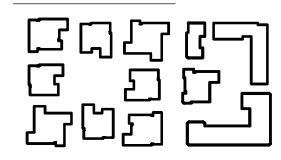
Snit

Delområde 3





Snit A



Snit B

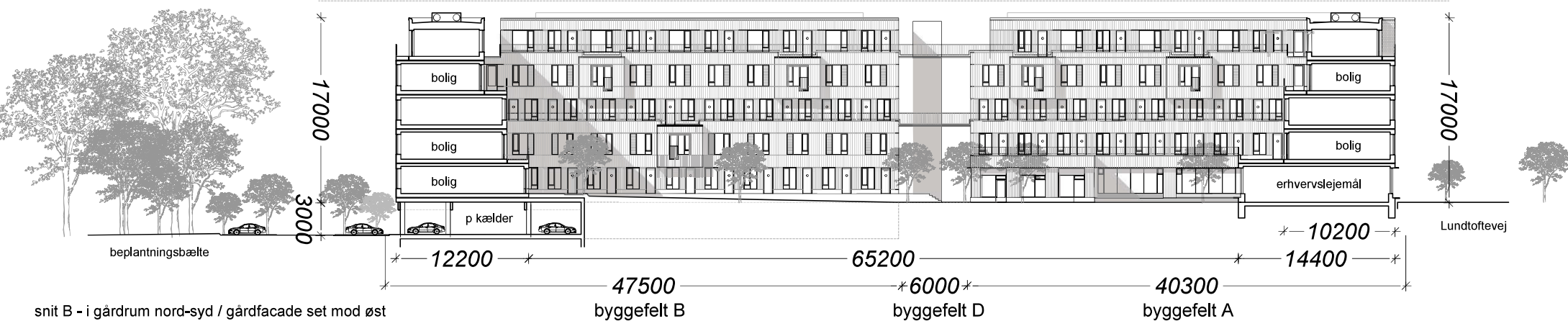
Bilag 7A

Facader

Delområde 1

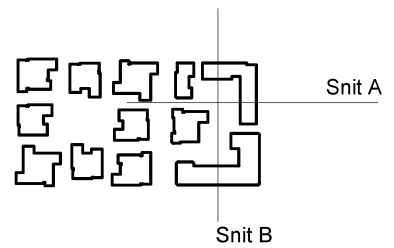


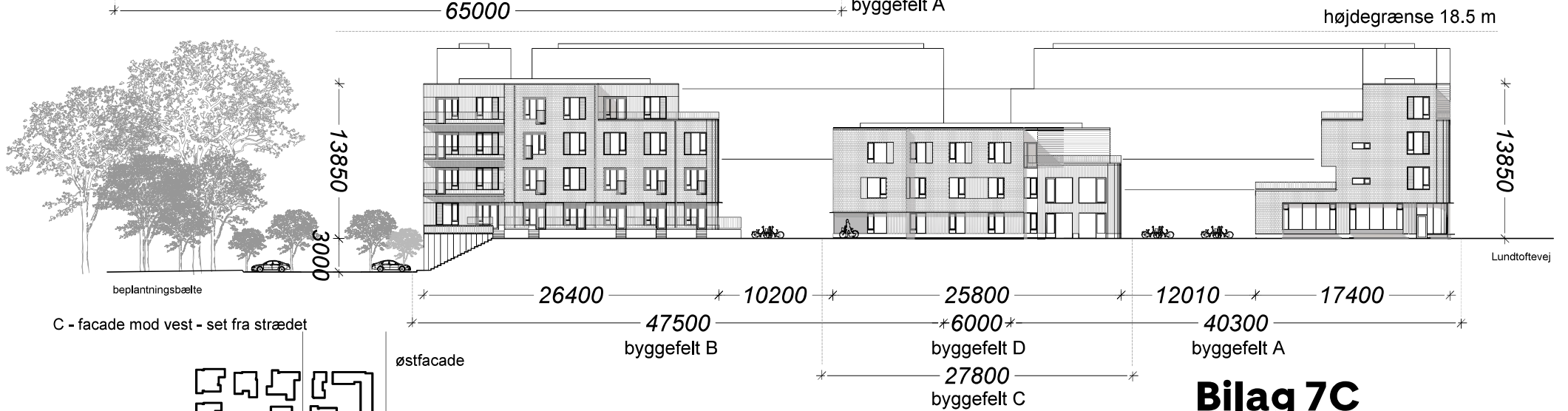
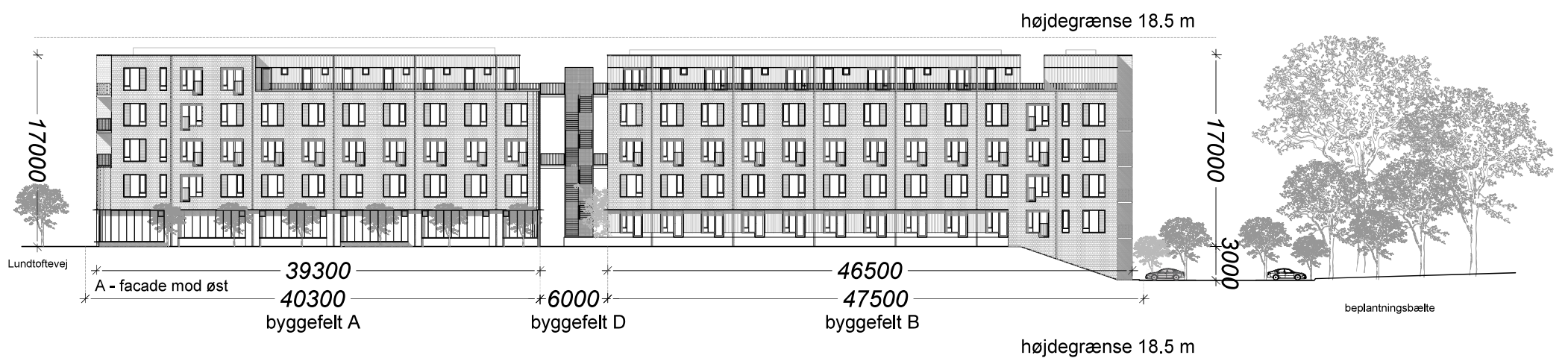
højdegrænse 18.5 m



Bilag 7B

Gårdfacader
Delområde 3





Bilag 7C

Gadefacader

Delområde 3

Skifer - sølvgrå

Anvendes som primært facademateriale



Rå aluminium

Vinduesrammer i rå aluminium med sideparti i naturtræ



Galvaniseret stål

Udvendige trapper, rammer og strækmetal udføres i galvaniseret stål



Bilag 8A

Delområde 1 facadematerialer

facadeplade - profileret metalplade i teglrød med bølgedybde ~ 2-5 cm.
 Anvendes over stueetage på facade mod gårdrum
 - samt på tilbagetrukne facadepartier ved taghuse, tagterrasser og ved altaner.



reference - profilplader
 m teglrød lakering
 - Haus Walther; Berath & Deplazes Arc.



Skærmtegl og facadepuds - i teglrød tone

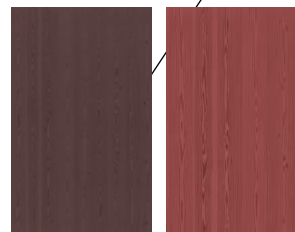
Tegl anvendes hovedsagligt på gadefacader og -gavle over stueetage - samt på facader på punkthus (byggefelt C) over stueetage.



Eksempel: skærmtegl i teglrød



Pudset stueetage - i teglrød tone
 På stueetage i sydlig blok pudses
 med varm teglrød facadepuds



Træbeklædning - i teglrød/rødbrun tone
 Gårdfacader ved indgang til bolig beklædes
 med træ i varme farvetoner

1



2



Vinduestyper

- vinduesrammer lakeret teglrød;
 1. vindue med fransk altan.
 2. vindue med lydsluse som sideparti med
 frontplade i farve som vinduesramme.
 Frontplade kan være profileret eller plan.
 Vinduesarealer kan variere fra det viste,
 iht. til lovmæssig beregning af dagslys og
 indeklime.

Lakeret alu/stål i teglrød farve - vinduer, trappetårne, altanværn og inddækninger, mm.



reference - teglrød lakering
 - ZOKU, Amager Fælledvej 108

Udvendigt lakeret stål

i samme farve som facadeplader
 - ZOKU, Amager Fælledvej 108

Bilag 8B

Delområde 3 facadematerialer

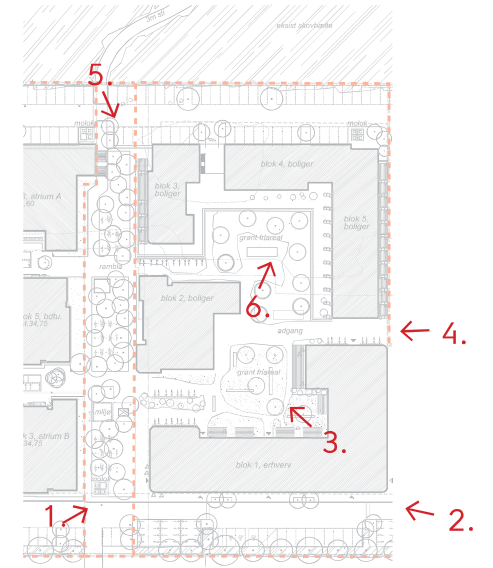
Note: Farve og overflade på referencer
 kan variere ift. endeligt projekt



Bilag 9A

Illustration

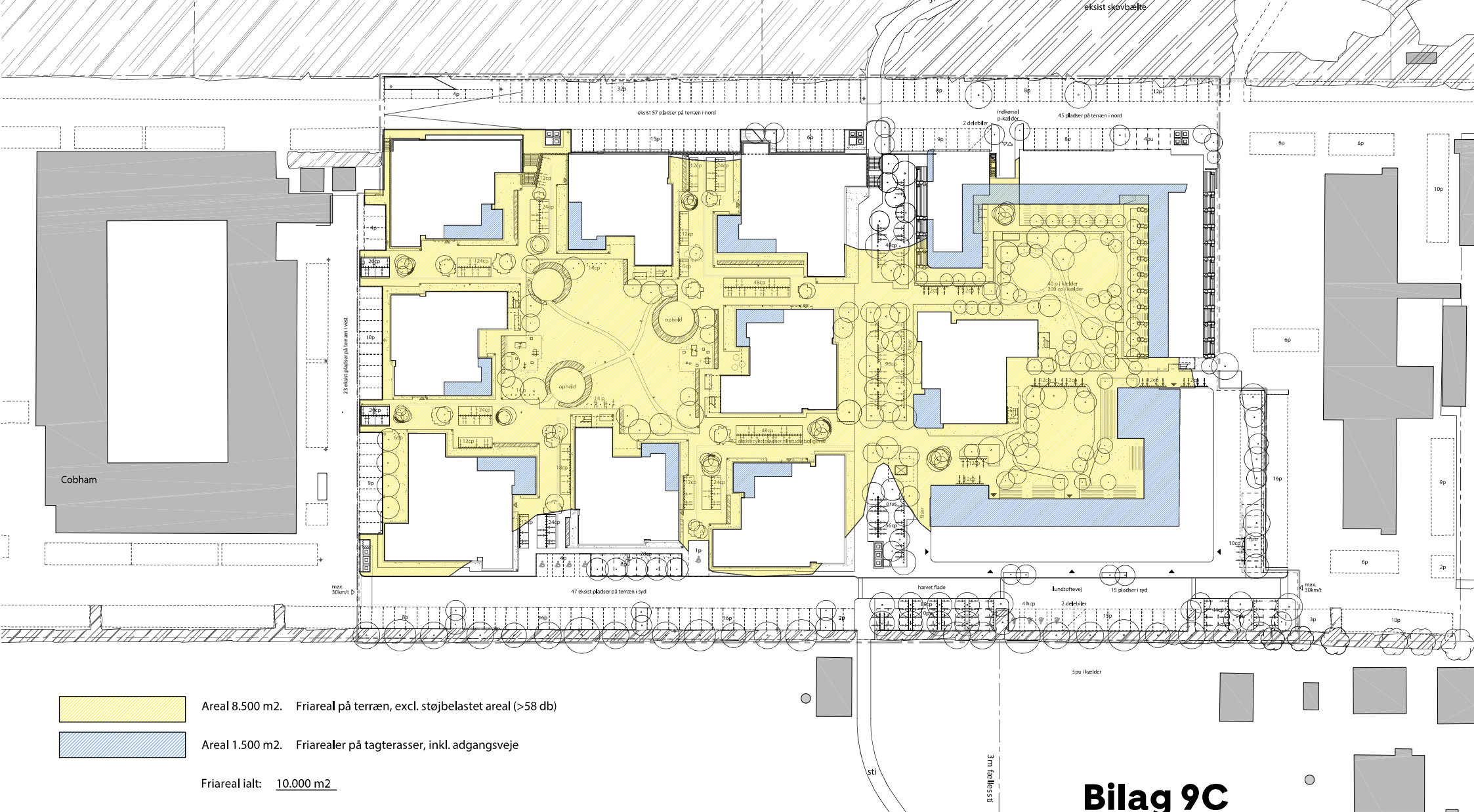
Principper for bebyggelsens udformning i delområde 3.



Bilag 9B

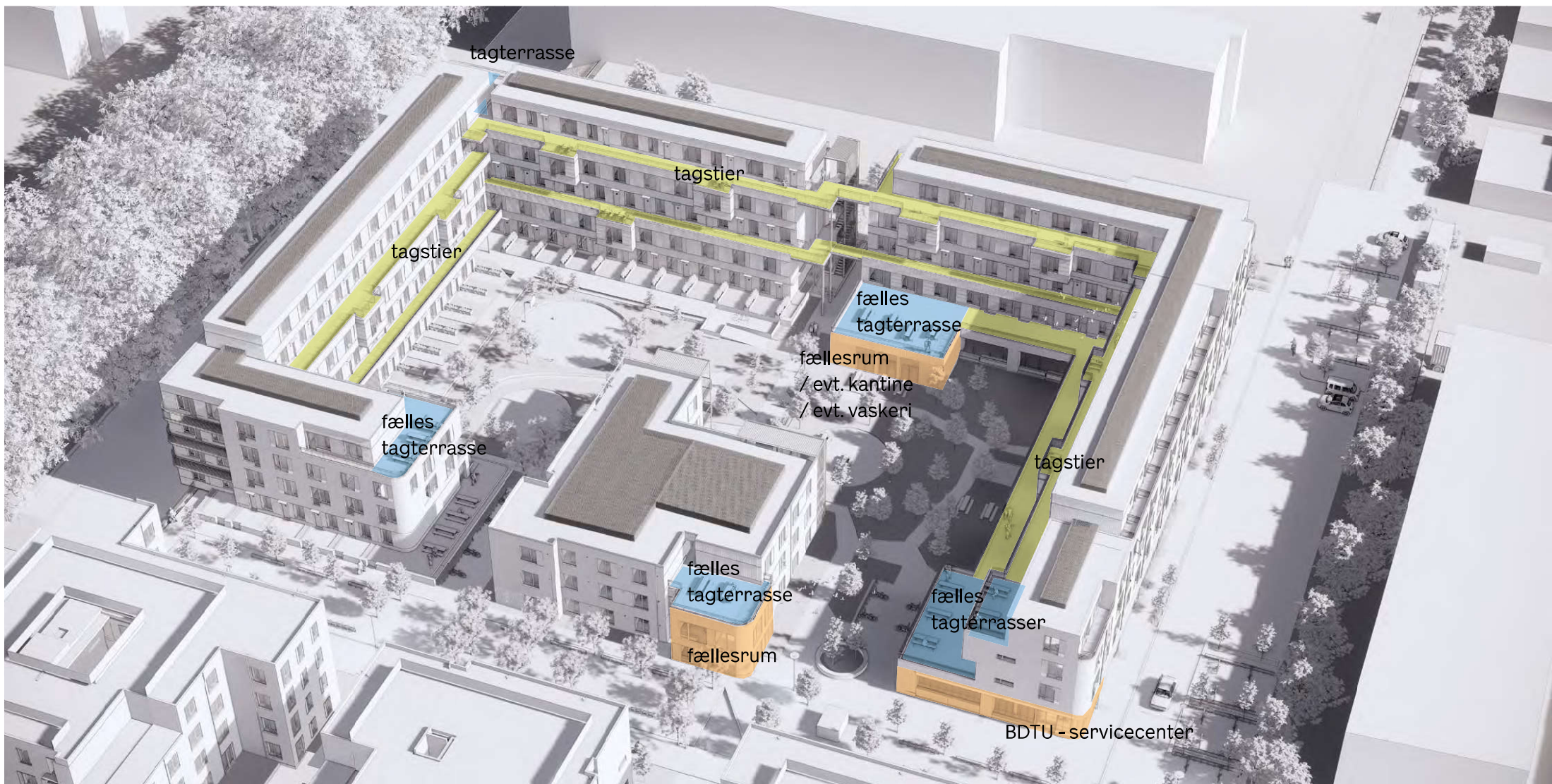
Visualisering

Principper for bebyggelsens udformning i delområde 3, herunder altaner, forarealer til boliger, tagtjær og tagterrasser



Bilag 9C

Friareal



Bilag 9D

Illustration

Principper for bebyggelsens udformning i delområde 3, herunder tagstier og fælles tagterrasser:

Sammenfattende redegørelse

Miljøvurdering

Lokalplan 292 for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Lundtoftevej 292



LYNGBY - TAARBÆK KOMMUNE

Miljøvurdering af Lokalplan 292 for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Lundtoftevej 292

Sammenfattende redegørelse

INDHOLD

1	Indledning	1
2	Integration af miljøhensyn	2
3	Høringssvar	3
4	Alternativer	5
5	Overvågning	5

1 Indledning

Lyngby-Taarbæk Kommune har udarbejdet et forslag til Lokalplan 292 for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Lundtoftevej 162 m.fl., der har til formål at muliggøre en ændring af lokalplanområdet fra erhvervsområde til område for blandet bolig og erhverv. Forslag til lokalplan 292 giver mulighed for at opføre en ny bolig- og erhvervsbebyggelse med ca. 180 boliger (100 forskerboliger og 80 ungdomsboliger). I stueetagen indrettes et erhvervslejemål på ca. 1.400 m².

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen traf Lyngby-Taarbæk Kommune afgørelse om, at lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. § 8, stk. 2, i lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (miljøvurderingsloven). Der blev derfor gennemført en miljøvurdering af lokalplanforslaget og udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget

Der er efter den offentlige høring udarbejdet en sammenfattende redegørelse, der er vedlagt som bilag 10 til lokalplan 292.

Ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal der i forbindelse

med de endeligt vedtagne planer udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- begrundelsen for valget af den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endeligt vedtagne Lokalplan 292.

2 Integration af miljøhensyn

Miljøvurderingen blev udarbejdet med henblik på at sikre en integration af miljøforhold i lokalplansforslaget. Allerede i forbindelse med udarbejdelse af skitseforslaget har miljøhensyn indgået som en væsentlig del af planlægningen, og et af formålene med planforslaget har været at sikre, at der med forslaget ikke opstår væsentlige konflikter mellem den kommende bolig- og erhvervsbebyggelse og de omkringliggende virksomheder.

Det har indgået i planlægningen, at arealet der skal bebygges er forurenede med en række stoffer, der har nødvendiggjort en række foranstaltninger for at sikre, at boligerne ikke påvirkes af den forurenede jord, der fortsat ligger i jorden.

Miljøvurderingen har bidraget til, at disse miljøhensyn er indarbejdet i planen.

Det fremgår af miljøvurderingen, at følgende miljøpåvirkninger kan forventes:

- *Støj fra omkringliggende virksomheder og fra motorvejen*

Dele af lokalplanområdet vil blive påvirket af støj over

grænseværdierne. Bebyggelsesplanen i lokalplanforslaget samt designet af områdets bygningsfacader og vinduesudformning mod syd og øst betyder dog, at kravene i Planlovens § 15 a, om håndtering af støj på støjbelastede arealer, er overholdt med lokalplanforslaget. Overholdelse af støjgrænseværdier kræver ligeledes nedbringelse / dæmpning af støjudsendelsen fra enkelte nabovirksomheder, hvilket er udført.

- *Håndtering af jordforurening og påvirkning af grundvandet*

Jorden i lokalplanområdet er forurenet, med en forurening der stammer fra en tidligere industriproduktion på ejendommen. Jordforureningen kan fortsat være grundvandspåvirkende og der er derfor behov for, at Regionen får mulighed for fortsat at kunne iværksætte tiltag til imødegåelse af grundvandspåvirkningen.

Udformningen af bygningerne sikrer Regionens fortsatte muligheder for oprensning, ligesom indeklimaet i bygningerne sikres ved hjælp af aktiv eller passiv ventilering af de kapillærbrydende lag undergulvkonstruktionerne. Samtidig vil iværksættelsen af bygge og anlægsarbejder betyde, at der stilles krav til håndteringen af forurenede jord. Disse tiltag vil blive udformet som vilkår fastlagt i forbindelse med byggetilladelse.

- *Ændret arealanvendelse*

Etableringen af forskerboligerne og studieboligerne, samt de faciliteter, der er tilknyttet studieboligerne, betyder, at området vil få tilført væsentligt mere byliv end hidtil. Dette kan både opleves ved en generel stigning i antallet af mennesker, der færdes / bebor området, samt det kan også opleves som en stigning i trafikken til og fra området. I og med at der er tale om studieboliger og forskerboliger, må det antages at de fleste nye beboere vil færdes til fods eller på cykel til og fra DTU, som er beliggende umiddelbart syd for bebyggelsen.

- *Visuel påvirkning*

Lokalplanen giver mulighed for et væsentligt højere og tættere byggeri end den eksisterende erhvervsbebyggelse. Dette medfører en ændring af bybilledet, og en større ændring af det visuelle billede af området, som det fremover vil kunne opleves fra de omliggende naboarealer.

- *Kumulative påvirkninger*

Fortætningen af bebyggelsen i lokalplanområdet sker som led i en generel udvikling af lokalområdet. Byudviklingen sker i forlængelse af etableringen af Letbanen. Området vil i fremtiden være beliggende inden for det stationsnære område af den kommende Lundtofte Station.

Miljøvurderingens konklusion er, at vedtagelsen af lokalplanen ikke forventes at medføre væsentlige virkninger på miljøet og miljøvurderingen.

3 Høringssvar

I denne sammenfattende redegørelse beskrives hvordan de høringssvar, der omhandler plangrundlaget og lokalplanforslaget, er taget i betragtning.

Der indkom i alt 7 høringssvar til lokalplanforslaget i høringsperioden, som løb fra den 24. januar til den 20. marts 2024. Der er ikke indkommet særskilte høringssvar til miljøvurderingen af planen. Høringssvarene fordeler sig med 2 henvendelser fra private personer, 3 høringssvar fra foreninger, og 1 svar fra en virksomhed samt 1 høringssvar fra grundejer/bygherre.

I denne redegørelse gengives ordlyden i hvert enkelt høringssvar ikke, i stedet er emner og pointer i høringssvarene opsummeret i nedenstående:

Bemærkninger vedrørende støj, herunder støj fra andre virksomheder og motor- vejen

Der er flere bemærkninger om påvirkning fra støj og lugt i det nye boligområde. Bemærkningerne kommer primært fra en virksomhed i nærområdet, der er bekymret for om deres godkendte aktiviteter vil kunne give anledning til gener for beboerne i de nye bebyggelser. Virksomheden er særligt bekymret for at de kan opfattes som en punktkilde til støjen, på trods af at den omkringliggende støj fra trafik ligger på samme niveau.

Bemærkninger vedrørende jordforurening og beskyttelse af grundvandet

Der er flere bemærkninger om den jord- og grundvandsforureningen, der er på den tidligere Atlas grund. Det rejses bekymringer om, hvorvidt inde- og udeklimaet kan overholde de gældende grænseværdier og om, hvorvidt afværgeforanstaltningerne er tilstrækkelige for at hindre, at dampe fra de chlorerede opløsningsmidler fører til skader på mennesker og belaster grundvandet.

Høringssvarene indeholder synspunkter om, at den forurenede jord bør fjernes helt før arealet forvandles til et boligområde, fordi det bliver et område, hvor mennesker kommer til at færdes, og hvor børn måske graver i jorden. Der sættes spørgsmålstegn ved, hvorvidt det er betryggende, at Atlasgrunden bebygges, før forureningerne er fjernet fra grunden, da den er udpeget som én af de 9 største forureninger i Danmark.

I en kommentar foreslås det, at afværgeforanstaltninger for jord- og grundvandsforureninger tilføjes på alle ejendommens delområder. Det bemærkes, at en sådan ændring vil lette evt. fremtidig etablering af tekniske afværgeforanstaltninger på området.

Bemærkninger vedrørende den visuelle påvirkning, bebyggelsesprocent, stiforløb mv.

I flere høringssvar er der bemærkninger om valg af farve og materialevalg for bygningsdelene i projektet. Parterne ønsker over en bred kam mulighed for større fleksibilitet i materialevalget.

Et høringssvar sætter spørgsmålstegn ved hvorvidt bebyggelsesprocenten i lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillægget, da det kan se ud som om, den er større end de 110 %, der er fastsat rammen i kommuneplantillægget.

Det bemærkes yderligere i en kommentar, at det virker besynderligt at der etableres 1.400 m² nye arealer til erhverv, når der er tomme kontorlokaler i nærområdet.

Højden på husene har også givet anledning til bemærkninger i forhold til den nuværende terrænkote, hvor boligerne bygges, og når der ikke påfyldes jord på arealet, så alle boligerne bygges i samme kote. Det bemærkes ligeledes, at en forøgelse af bygningshøjden vil medføre en voldsom fortætning af boligmassen

og dermed medføre en forringelse af boligkvaliteten ift. dårligere udsyn og gener fra øget trafik for Lundtofteparken. I en kommentar efterlyses skyggediagrammer for december måned.

Der foreligger ligeledes kommentarer af mere teknisk karakter vedrørende formuleringer omkring placering og afskærmning af teknikføringer på bygningernes tage.

For så vidt angår den nord-sydgående stiforbindelse kommenteres der med synspunkter både for og imod stiforbindelsen, ligesom antal let af parkeringspladser bemærkes. Det foreslås, at der anlægges en rampe ved terrænspringet med henblik på en forbedret adgang for fodgængere, cyklister og kørestole.

I et høringsvar kommenteres muligheden for at anlægge en mindre andel erhverv i byggefelt C, med henblik på etablering af café, nøgleudlevering eller lignende.

Facadernes fysiske udformning kommenteres med ønske om at kunne variere bølgedybderne i de anvendte metalplader, som monteres på ydersiden af bygningerne og omkring inddækninger på vinduespartier.

- *Andre bemærkninger*

Der er fremsendt ønsker om en sammenhængende landskabsplan så det grønne islæt sikres og der etableres beplantningsbælter / træækker mellem bolig- og erhverv. Det bemærkes, at der også kan anlægges rekreative områder i forbindelse med det grønne bælt nord for bebyggelsen, samt at adgang for mennesker med funktionsnedsættelser også bør tænkes bedre ind i den samlede plan.

Høringssvar til Lokalplan 292 for Lundtoftevej har ikke givet anledning til væsentlige ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Høringssvarene har heller ikke givet anledning til at ændre på konklusionerne for emnerne indeholdt i miljøvurderingen af planforslaget.

4 Alternativer

I miljørapporten er der behandlet et 0-alternativ, hvor miljøpåvirkningerne ved ikke at vedtage Lokalplan 292 vurderes overordnet. Hvis planerne ikke vedtages, vil lokalplanområdet henligge som det er i dag uden bebyggelse og

med tydelige spor fra de tidligere fabriksbygninger, som nu er nedrevet.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har bygherre tidligere udarbejdet flere forskellige bebyggelsesforslag, som bl.a. har involveret en karrébebyggelse samt en bebyggelsesplan, der havde en væsentlig højere udnyttelsesgrad end det foreliggende bebyggelsesforslag, der ligger til grund for lokalplanens udlæg af byggefelter og højdegrænser.

Ved bearbejdningen af det endelige forslag til bebyggelsen har det været afgørende for udformningen, at bebyggelsen dels fremstår med grønne udendørs opholdsarealer og samtidig er designet således, at støj fra virksomheder og motorvejen kan håndteres i forhold til udendørs opholdsarealer og indendørs i de nye boliger.

5 Overvågning

I henhold til § 12, stk. 4, i miljøvurderingsloven skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmets gennemførelse.

Miljøvurderingen af lokalplanforslaget har vist, at der ikke forventes at være væsentlige miljøpåvirkninger, der skal overvåges som følge af endelig vedtagelse af plangrundlaget



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Torvet 17
2800 Kgs. Lyngby
Tlf. 45 97 36 00

byplan@ltk.dk
www.ltk.dk