

## Punkt 3: Lundtofte Børnelandsby - idéoplæg (Beslutning)

82.00.00-P20-2-22

### Resume

Der skal tages stilling til det videre arbejde med etablering af Børnehuset Lundtofte Landsby på Lundtofte Skolestræde. Ideoplægget er bearbejdet hvad angår bygninger, udearealer og trafik siden beslutning om projektets omfang og etapedeling den 2. maj 2024. Forvaltningen præsenterer ideoplægget for alle tre etaper, plangrundlag for kommende planlægning, trafikale foranstaltninger, udbudsproces og Arkitekturrådets behandling af ideoplægget. Forvaltningen vurderer, at især Arkitekturrådets bemærkninger om yderligere arkitektonisk bearbejdning og behandling af uderum bør indgå i en justeret udbudsproces. Der er alene afsat midler til opførelse af de to første etaper.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Ideoplæggets helhedsplan godkendes principielt som grundlag for totalrådgiverudbud, idet tilbudsgivere skal levere en arkitektonisk bearbejdning af ideoplægget og beslutning om justering af ideoplægget, sker som led i bedømmelse af udbuddet.
2. Arkitekturrådets anbefalinger, med forvaltningens kommentarer til justering af det arkitektoniske udtryk, er grundlag for vurderingen af tilbud.
3. Det godkendes at projektet sendes i totalrådgivningsudbud, idet opgaven ud over byggeri også indeholder trafik anlæg
4. Det godkendes at ideoplægget danner grundlag for et lokalplanforslag og tillæg til kommuneplanen
5. De trafikale tiltag, som anbefales i trafiknotatet, direkte afledt af dagtilbudsbyggeriet indarbejdes i projektet efter valg af totalrådgiver.
6. Der gives en anlægsbevilling på 15 mio. kr. til udbud og efterfølgende indgåelse af kontrakt med totalrådgiver - samt til øvrige indledende udgifter til projektet "Dagtilbud Lundtofte Børnelandsby", finansieret af afsatte rådighedsbeløb til projektet i 2025-26.

### Problemstilling

Den seneste dagtilbudsprognose (september 2024) for 2026-2027 viser, at der er behov for flere dagtilbudspladser. Kommunalbestyrelsen har afsat budget til tre nye permanente daginstitutioner, herunder to nye daginstitutioner i Virum, og den 31. august 2023 besluttede Kommunalbestyrelsen at disponere rådighedsbeløbet til anlægsprojektet "Ny daginstitution 3" på 84,81 mio. kr. til en ny daginstitution på Lundtofte Skolestræde.

I 2018 opstod der akut behov for omplacering af et dagtilbud, idet der blev konstateret skimmelsvamp i bygningen. Det blev starten på en langsigtet plan for at etablere et nyt dagtilbud i Lundtofte. Der er forsat tre store udfordringer på dagtilbudsområdet omhandlende kapacitet: 1) Prognosen om forventet kapacitetsbehov, 2) en bygningsmasse der ikke er tidssvarende, i forhold til hvad der forventes af et nutidig dagtilbud, jf. også opdateret

bygningsanalyse på dagtilbudsområdet og 3) en udfordring med manglende fleksibilitet i kommunens dagtilbudsbygninger, der gør det vanskeligt at justere imellem f. eks. børnehave- og vuggestuebørn, opnå de rette læringsmiljøer der tilgodeser børn med bevægelseshandicap og muligheder for opdeling af arbejdet med børnene i mindre grupper. Reelt set har det givet udfordringer med at tilbyde den rette pasning til de børn, der på et givent tidspunkt har brug for et pasningstilbud.

Forvaltningen præsenterer et ideoplæg (bilag) med en etapedelt helhedsplan for Børnehuset Lundtofte Landsby med plads til 12 børnegrupper.

## Løsninger

Lundtofte Gammel Skole udgør et lille lokalt kulturmiljø med bevaringsværdige bygninger, Lundtofte Skolestræde 4 og 6. Bygningerne er designet til at rumme større børnegrupper og er dermed egnet til samme anvendelse. På denne måde bliver bydelen suppleret med kommunale institutioner, som fortætter bydelen og underbygger det lokale miljø samtidig med, at den eksisterende bevaringsværdige bygningsmasse bringes i anvendelse og dermed sikres den fremtidige vedligeholdelse. Ideoplæggets bygningsstørrelser følger funktionsprogrammet for dagtilbud.

Børnehuset Vi To flyttede i maj 2024 ind på Lundtofte Skolestræde 4 og i ny midlertidig pavillon på Lundtofte Skolestræde 2. Dagtilbuddet har i dag kapacitet til 5 børnegrupper. Det fremgår af helhedsplanen, at Børnehuset Lundtofte Landsby skal blive den permanente ramme for de 5 grupper, der er i dag i Børnehuset Vi To, suppleret med yderligere 7 børnegrupper.

Lundtofte Skolestræde 6 er i 2023 ombygget til midlertidige faciliteter til PPR og motorikhus. Disse lokaler forventes fraflyttet 2029, når nye lokaler i Lyngby Idrætsby forventes at stå klar til PPR. Herefter kan Børnehuset Lundtofte Landsby realiseres i fuld skala og med det nødvendige flow imellem institutionens forskellige bygninger med alle nødvendige faciliteter.

## Etapedeling

Hoveddispositionen er, at der omkring de bevaringsværdige skolebygninger Lundtofte Skolestræde 4 og 6 opføres to nye grundmurede daginstitutionsbygninger opført som øst-vestvendte længehuse i lighed med de eksisterende skolebygninger, dog så de nye bygninger har en mindre vinkelbygning. Placeringen af de nye bygninger er betinget af, hvorledes støjniveauet kan bringes ned på 58 dB på de udendørs opholdsarealer til ny institution på området. Bygningerne har saddeltag i 8 meters højde. De nye bygninger placeres, så de sammen med de eksisterende bygninger skærmer for trafikstøj fra Helsingørmotorvejen. Gamle og nye bygninger forbindes indbyrdes af lette forbindelsesgange, der dels fungerer som støjskærme, dels anvendes til intern færdsel og ophold for børn og personale. Imellem nye og gamle bygninger og forbindelsesgange dannes der forskellige typer af støjbeskyttede

udearealer, hvor støjniveauet ikke overstiger 58 dB, som er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for udendørs opholdsarealer.

Ideoplægget består af en etapevis udbygning af børnehuset (bilag). Etapevist forslag til trafikale forbedringer er nærmere beskrevet i trafik-og parkeringsanalyse, som er udarbejdet af ekstern rådgiver (bilag). Daginstitutionen vil fuldt udbygget (etape 1, 2 og 3) kunne rumme ialt 12 børnegrupper i 4 huse, der er indbyrdes forbundne af forbindelsesgange for optimal dagtilbudsdrift og for støjreduktion.

Der er afsat budget til etape 1 og 2, herunder forbindelsesgange mellem alle bygninger. Med etape 3 etableres 3 grupper fysisk i midten af daginstitutionen og opdaterede personale- og ledelsesfunktioner med opdaterede bygningsfysiske forhold på Lundtofte Skolestræde 4 og 6. Det er en forudsætning for den funktionelle og pædagogiske intention med Børnehuset, at alle tre etaper realiseres på sigt.

Projektets fulde funktionalitet vil først opnås, når etape 3 er realiseret. Hvis etape 3 ikke realiseres, vil Lundtofte Skolestræde 6 vanskeligt kunne finde anden anvendelse, idet det bevaringsværdige hus ligger som et vigtigt bindeled imellem etape 1 og etape 2. En permanent anden anvendelse af bygningen f.eks. til kommunal administration vil således grundlæggende blokere for ideen om mindre forskelligeartede bygningsenheder, der til sammen danner en større helhed, forbundet af bevægelsesgange, som børn og personale, kan bevæge sig imellem.

Såfremt pasningskapaciteten i Distrikt Lundtofte vil være mindre end forventet ved tidspunktet for potentiel etablering af 3. etape, vil kommunen med fordel kunne lukke bygningsmæssige mindre egnede dagtilbud.

**Etape 1.** Hovedindholdet er etablering af ny daginstitutionsbbygning på Lundtofte Skolestræde 7-9 indeholdende 4 grupperum, produktionskøkken til 12 grupper, etablering af legeplads og nødvendige støttefunktioner. Herunder etablering af midlertidig forbindelsesgang samt den del af forbindelsesgangen, som er placeret i det østlige skel i gårdrummet, mellem Lundtofte Skolestræde bygning 4-6. Denne skal udover at tjene som forbindelsesgang, der fysisk forbinder alle de forskellige afdelinger hvis alle etaper gennemføres, også tjene som støjskærm, der gør at gårdrummet kan anvendes som legepladsareal, for børnene i Lundtofte Skolestræde 4, før og efter nybyggeri i etape 2.

**Etape 2.** Hovedindholdet er etablering af ny daginstitutionsbbygning på Lundtofte Skolestræde 2 med tre grupperum, ombygning af trappetårn, færdiggørelse af forbindelsesgange på hver side af trappetårnet (når PPR og motorikhuset er fraflyttet), etablering af legeplads og nødvendige støttende funktioner inklusiv forbindelsesgang fra Lundtofte Skolestræde 2 til 4.

**Etape 3.** Hovedindholdet er ombygning af Lundtofte Skolestræde 6 til daginstitution med 3 grupperum, færdiggørelse af uderum, samt lettere ombygning af Lundtofte Skolestræde 4 til 2 grupperum.

Når etape 1 og 2, men ikke etape 3, er udført, vil Lundtofte Skolestræde 6 ikke benyttes til daginstitution. Denne del af ejendommen anvendes midlertidigt til PPR's funktioner herunder motorik, indtil PPR er flyttet ud til nye lokaler i Idrætsbyen. Herefter er det muligt at gennemføre etape 3.

## Plangrundlag

Lokalplanområdet (Bilag) er delt i to separate områder. Lundtofte Skolestræde 2,4,6,7,9 i alt 7617 m<sup>2</sup> som kommer til at rumme den nye institution, dette areal er i dag omfattet af lokalplan 207, og Lundtoftevej 199, 1064 m<sup>2</sup> som kommer til at rumme fremtidig parkeringsplads, dette areal er i dag ikke omfattet af lokalplan. Begge områder er omfattet af kommuneplanramme 5.1.43 der udlægger arealet til offentlige formål og åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25 beregnet ud fra den enkelte ejendom. Realisering af ideoplægget kræver ny lokalplan og ændring af kommuneplanrammen hvad angår bebyggelsesprocent.

De nye bygninger i ideoplægget skal tage udgangspunkt i den arkitektoniske kvalitet, som de bevaringsværdige bygninger Lundtofte Skolestræde 4 og 6 repræsenterer. Den arkitektoniske kvalitet skal bearbejdes yderligere i dispositionsfasen, men placeringen af bygningerne, højden og fodaftrykket fastholdes hovedsagelig.

Bebyggelsens omfang. Når Børnehuset er fuldt udbygget, ca. 1950 m<sup>2</sup>, forventes bebyggelsesprocenten at være under 45. Den maksimale højde for nybyggeri forventes at blive 8 m i kippen. I ideoplægget er påregnet 12 børnegrupper samt produktionskøkken, hertil kommer diverse støttefunktioner og personalefaciliteter.

Bebyggelsens ydre fremtoning. De nye daginstitutionbygninger opføres i gul blank mur, tagmateriale er skærmtegl/vingetegl i en lys rødgul farve. Vinduer og døre holdes i samme okkerrøde farve som vinduer og døre i de eksisterende bevaringsværdige bygninger. De nye bygninger får en husdybde på 10-11 m. Husdybden er større end de 8-9 meter, der kendetegner de eksisterende skolebygninger. Den forøgede husdybde fremkommer ved, at der for de nye bygninger tages højde for nærhedsprincippet i funktionsprogrammet for dagtilbud.

Der etableres opvarmede forbindelsesgange med opholdszoner mellem de enkelte nye og eksisterende bygninger. De fysiske rammer i forbundne bygninger understøtter den fælles ledelse og personale og børns mulighed for at færdes mellem bygningerne. Forbindelsesgange kommer til at fremstå som lette bygninger med store glaspartier ind mod institutionens uderum og med lukkede bagvægge og et let tag. De opvarmede forbindelsesgange indrettes også til ophold og temaaktiviteter, ligesom salen i Lundtofte Skolestræde 6 i etape 3 kan indgå i temaaktiviteter som børneareal. Det skal bemærkes, at så længe PPR er lokaliseret i Lundtofte Skolestræde 6, vil der ikke være adgang til Lundtofte Skolestræde 6, for daginstitutionens personale, samt for transport af mad fra produktionskøkkenet i etape 1 til skolestræde 4, samt nybyggeriet i etape 2. For at imødegå dette etableres der under etape 1 og 2 en midlertidig forbindelse tværs over skolegården.

Plangrundlaget bygger bl.a. på forudsætning om nedrivning af Lundtofte Skolestræde 9a-e samt etablering af bygninger, forbindelsesgange etc. for at skabe plads og støjafskærmning. Disse spørgsmål er tidligere principielt behandlet i Byplanudvalget 9. februar 2022 punkt 11 hhv. 7. juni 2023 pkt. 11.

## Arkitekturrådet

Ideoplægget har været forelagt Arkitekturrådet. Hovedindholdet i Arkitekturrådets udtalelse (bilag) er:

- Skalaen på det nye byggeri, facadelængde og dybde er anderledes end de eksisterende skolebygninger, skalaen kan med fordel reduceres
- Der mangler arkitektonisk bearbejdning af facader
- Daginstitutionsmiljøet bør tage farve efter landsbymiljøet snarere end som et selvstændigt område i landsbyen
- Forbindelsesgangene bør skaleres ned og udgør et fremmedelement
- Bevaring af den eksisterende beplantning

#### Planmyndighedens bemærkninger til Arkitekturrådets udtalelser (bilag):

Hvis bygningerne skal skaleres ned, er det nødvendigt at reducere antallet af grupperum. Husdybden kan ikke reduceres, uden at der går funktionalitet tabt i grupperingen af rum og funktioner. Husdybden vil i praksis kun opleves ved gavlene.

Nærmere arkitektonisk bearbejdning er nødvendig, det kan muligvis afstedkomme en ”optisk” nedskalering ved at ledde de lange facader, så der opstår en mere tydelig rytme i facadens disponering. I rådgiverudbuddet vil arkitektonisk bearbejdning være vægtet.

Miljøet omkring de eksisterende skolebygninger er ikke præget af landsbyens typiske bebyggelse med gårde og gadehuse, men udgør sit eget skolemiljø, som nærmere kan genkendes som mindre provinsskoler fra tiden.

Forbindelsesgange er nødvendige af hensyn til at skærme for trafikstøj på udearealer og intern logistik i institutionen. At anvende bygninger som støjskærm er en venlig måde af støjskærme på. Forbindelsesgangene får sin egen arkitektur og materialevalg og kommer til at stå klart, som lette og transparente tilføjelser ind mod institutionens område.

I det omfang beplantning ikke ligger inden for byggefelter eller andet disponeret areal, bevares sund beplantning i videst muligt omfang. I forhold til rådgiverudbud vil behandling af uderum blive vægtet.

#### Trafik og parkering

Projektområdet er sammenstykket af flere nuværende matrikler, der grænser op til Lundtoftevej, Ravnholmvej, Lundtofte Skolestræde, Lundtoftehallen og den offentligt tilgængelige parkeringsplads ved hallen. Der er i dag vejadgang til området via Lundtofte Skolestræde og Ravnholmvej. De to eksisterende offentligt tilgængelige stiforbindelser gennem området vil ophøre, når et samlet børnehus i Lundtofte Landsby etableres.

Der er udarbejdet en trafik- og parkeringsanalyse ved ekstern rådgiver, og trafikken og parkeringsmulighederne omkring det fremtidige børnehus er registreret. Der er foretaget videooptagelser langs Ravnholmvej, og trafikken er talt på Lundtoftevej, Ravnholmvej nord og syd og på Nymøllevej. Desuden er parkeringsbelægningen talt, og der er foretaget besigtigelser i området. I trafiknotatet redegøres for den nuværende situation og hvilke trafikale tiltag, der bør etableres for at børnehuset ikke forringer trafikafvikling og trafiksikkerhed i området (bilag).

Samlet set viser registreringerne, at der til tider er fyldt godt op med parkeringer og trafik i området, særligt ved større arrangementer men også på almindelige hverdage forekommer ind imellem tidspunkter, hvor parkeringspladser er stort set fyldt op, og der forekommer u hensigtsmæssige manøvreringer. Forvaltningen anbefaler, at følgende trafikale

problemstillinger håndteres i forbindelse med etableringen af børnehuset:

- Anlægge nødvendige cykel- og bilparkeringspladser til børnehuset
- Sikre adgang for vareleverancer og renovation ved børnehuset og forbedre adgangsvejen til og cirkulationen på parkeringspladsen ved hallen
- At genetablere en stiforbindelse for bløde trafikanter mellem Lundtofte Skolestræde og hallen
- At forbedre krydsningspunkt på Lundtoftevej
- At forbedre vagemulighed på Ravnholmvej

Forvaltningen har fra Borgerforeningen og et kommunalbestyrelsesmedlem modtaget en række forslag til trafikafvikling og parkering. Forslagene er behandlet i forbindelse med arbejdet med trafikanalysen.

I trafikanalysen vurderes det (ud fra erfaringstal fra sammenlignelige projekter), at daginstitutionen har behov for i alt 40 parkeringspladser og 20 cykelparkeringspladser, såfremt alle 3 etaper er etableres. For at håndtere de trafikale problemstillinger i forbindelse med etableringen af børnehuset, anbefaler trafikanalysen følgende trafikale tiltag fordelt over børnehusets 3 etaper:

Etape 1. Udvidelse af parkeringspladsen ved Lundtofte Hallen med 12 parkeringspladser og etablering af gennemkørsel på parkeringspladsen. Etablering af et mindre indgangsparti fra parkeringspladsen ved Lundtofte Hallen. Etablering af stiforbindelse langs sydsiden af institutionen, der bygges i etape 1 og anlæggelse af fællessti ved eksisterende værkstedsbygning og etablering af cykelparkering i bygningen. Udvidelse af parkeringspladsen på S. Willumsens Vej (25 parkeringspladser) og indførelse af restriktioner på nuværende parkeringsplads på S. Willumsens Vej.

Etape 2. Anlæggelse af lille parkeringsplads og cykelparkering ved indgangen fra Ravnholmvej (6 parkeringspladser). Nedlæggelse af lille parkeringsplads ved Lundtofte Skolestræde (3 parkeringspladser).

Etape 3. Yderligere sikring af eksisterende fodgængerovergang på Lundtoftevej, og parkeringsforbud på udvalgte dele af Ravnholmvej samt evt. permanentgørelse af parkeringsforhold ved S. Willumsensvej, for at forbedre trafikafviklingen.

Til Kommunalbestyrelsens møde d. 2. maj 2024, fremgår det af punkt 19 vedr. Idéoplæg Lundtofte Børnelandsby, at supplerende parkeringstiltag er en del af etape 3. Udvidelse af parkeringspladsen på S. Willumsensvej er en del af de supplerende parkeringstiltag. Nyeste trafikanalyse viser behov for at udvide parkeringspladsen ved S. Willumsensvej allerede fra etape 1, og det foreslås derfor etableret i etape 1 som en midlertidig løsning indenfor det afsatte budget til trafikløsninger i etape 1. Det fremgår af trafikanalysen, at det skal revurderes, efter at PPR-huset er fraflyttet, om der stadig er behov for disse parkeringspladser, og om de skal permanentgøres.

Budgettet til permanentgørelse er afsat i etape 3 og vil derfor først kunne udføres som en del af projektet såfremt der på et senere tidspunkt afsættes budget til etape 3.

De trafikale tiltag skal tilsammen sikre nødvendige parkeringsmuligheder for børnehusets

personale og forældre, opretholdelse af en sikker forbindelse for de bløde trafikanter mellem hallen og skolen, og at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling, når børnehuset genererer mere trafik i området.

Sammen med trafikrådgiveren har forvaltningen vurderet effekten og muligheden for en række andre tiltag for at bedømme hvilke tiltag, der bedst sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling, når børnehuset er etableret. F.eks. er det undersøgt, om de kommunale ejendomme på Lundtoftevej 212 og 218-220 kan anvendes til parkering til børnehuset, men ejendommene anvendes i dag til andre formål, der har brug for parkeringspladserne. Dermed er nogle af de undersøgte tiltag fravalgt, fordi andre tiltag har været mere egnede.

Desuden er nedenstående tiltag fravalgt, fordi de ikke har en direkte forbindelse til etableringen af børnehuset. En eventuel gennemførelse af tiltagene på et senere tidspunkt vil forudsætte en omprioritering inden for eksisterende økonomiske rammer, idet der ikke er afsat midler til dette:

- Anlægge manglende stiforbindelse og ca. 25 lyspunkter vest for fodboldbanerne (ca. 500.000 kr.)
- Yderligere restriktioner og tidsafgrænset ensretning af Ravnholmvej (ca. 60.000 kr.)
- Anlægge parkeringsplads ved Maglebjergvej (ca. 1 mio. kr.)

#### Skyggeforhold

Der er udarbejdet skyggediagrammer for ideoplægget, som viser minimal påvirkning af naboer.

#### Udbudsproces

Rådgiveropgaven for Børnehuset Lundtofte Landsby sendes i EU-udbud med prækvalificering hvor kun de rådgivere, som bliver prækvalificeret kan afgive tilbud. Tildelingen af opgaven vurderes på baggrund af bedste forhold mellem pris og kvalitet, hvor kvalitet vægter højere end pris.

Forvaltningen arbejder med en udbudsproces, hvor tilbudsgivere blandt andet skal levere en redegørelse for organisation og samarbejde samt redegørelse for arkitektur og kvalitet, herunder levere skitser, som viser justering af idéoplægget, med ønsket detaljeringsniveau og forståelse for opgaven. På den måde kan opgaven stilles for at opnå den ønskede arkitektoniske kvalitet for nye og eksisterende bygninger. Opgaven tildeles den tilbudsgiver som samlet set opnår flest point i forhold til pris og kvalitet. Bedømmelsen foretages af et bedømmelsesudvalg bestående af repræsentanter fra forvaltningen samt udvalgsformænd for Dagtilbudsudvalget og Byplanudvalget.

Skitserne bliver udgangspunkt for den videre berbejdning af projektet som består af flere faser med projektering inden udbud af opgaven sendes i hovedentreprise.

Rådgiveropgaven indeholder:

Etape 1-2: projektering af alle faser, samt udførelsesfase

Etape 3: projektering til og med dispositionsfasen, samt en option om at projektet de næste faser projekteres færdig med henblik på mulig udførelse efter 2029, når PPR-funktionen er flyttet over i nye lokaler.

## **Strategisk ramme**

Indsatsen er en del af den prioriterede politiske indsats om at sikre kapacitet og kvalitet i dagtilbuddene i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Det vurderes fordelagtigt og bæredygtigt at genanvende, bevare samt tilføje til eksisterende kommunale bygninger, fremfor at bygge nye. På denne måde mindskes behovet for at fremstille nye byggematerialer fremfor upcycling og deponering af byggeaffald.

## **Videre proces**

Der gennemføres totalrådgivningsudbud i begrænset EU-udbud efter Udbudsloven, hvor grundlaget er udbudsbetingelser, oplæg til kontrakt, ideoplæg, byggeprogram og ydelsesbeskrivelse inkl. bilag. Når tilbud er modtaget, vurderes de i henhold til de opstillede krav, herunder vedr. forslag til arkitektonisk bearbejdning. Rådgiverkontrakt indgås og arbejdet med dispositionsforslag begynder med indledende fokus på det arkitektoniske udtryk.

Den konkrete indretning blive bearbejdet yderligere i den kommende projektering (dispositionsfasen), og her kan det vise sig hensigtsmæssigt at justere arealerne for de enkelte rum inden for rammerne af Funktionsprogrammets anvisninger. Det kan således vise nødvendigt og hensigtsmæssigt at øge antal m<sup>2</sup> for nogle funktioner og reducere antal m<sup>2</sup> for andre funktioner.

## **Kommunikation og Borgerinddragelse**

Der er afholdt Walk and Talk med naboer i den indledende proces. Der er løbende dialog med forældrebestyrelsen i Vi To i takt med udviklingen af projektet. Der blev ydermere afholdt et borgermøde 16. april 2024, hvor projektet blev præsenteret, og den 4. september 2024 blev der afholdt dialogmøde med bestyrelsesmedlemmer fra Lundtofte Borgerforening.

Der bliver løbende orienteret om udviklingen på ltk.dk under "Vi udbygger nye dagtilbud". Der bliver afholdt borgermøde under den offentlige fremlæggelse af planforslag.

## **Økonomi**

## Anlæg - Daginstitution Lundtofte Skolestræde

Der er i alt under anlæg afsat et rådighedsbeløb på 101,8 mio. kr. (2025 p/l) til projektet "Dagtilbud Lundtofte Børnelandsby". Rådighedsbeløbet er afsat til at dække udgiften til etableringen af etape 1 og 2, herunder forbindelsesgange mellem alle bygninger. Af det afsatte rådighedsbeløb på 101,8 mio. kr. er der givet en anlægsbevilling på 1,2 mio. kr. til udarbejdelse af helhedsplan for projektet indeholdende etape 1-3. Til udbud af totalrådgiverkontrakt og efterfølgende indgåelse af kontrakt med totalrådgiver vedrørende etape 1 og etape 2 - samt til øvrige udgifter forbundet med rådgivningsfase, foreslås det at give en anlægsbevilling på 15 mio. kr., finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til projektet i 2025-26. Hvis dette godkendes, vil den korrigerede anlægsbevilling herefter udgøre 16,2 mio. kr.

Anlægsbevillingen til projektet "Dagtilbud Lundtofte Børnelandsby" vil efterfølgende omfatte rådgivning til projektets etape 1 og etape 2, samt rådgivning til og med dispositionsfasen vedrørende etape 3, som beskrevet ovenfor.

Samlet vil udgifterne til gennemførelse af etape 3 (bestående af etape 3.1 og 3.2) udgøre 39,5 mio. kr. (2024 p/l). Udgifter til rådgivning og entreprise for etape 3.1 (ombygning Lundtoftevej 4 - udvidelse af grupperumsstørrelser) er beregnet til 3,8 mio. kr. Udgifterne til etape 3.2 - ombygning af medborgerhuset er opgjort til 35,7 mio. kr. Etape 3 vil kunne påbegyndes i 2029, under hensyntagen til at nuværende brugere af Lundtofteskolestræde 6, PPR og Motorikhuset, efter planen fraflytter til nyopført bygning i Lyngby Idrætsby i løbet af 2029.

Gennemførelse af etape 3 blev præsenteret i forbindelse med sagen "Anlægsprogrammet 2025-34", der blev godkendt af Kommunalbestyrelsen 20. juni 2024 (sag 9), men blev ikke prioriteret. En gennemførelse af etape 3 forudsætter derfor en politisk omprioritering inden for det eksisterende anlægsprogram, og vil i den forbindelse kunne indgå i drøftelserne om anlægsprogram 2026-35.

## Anlæg - Midlertidig løsning på forbindelsesgang

PPR er genhuset på Lundtofte Skolestræde 6, indtil deres nye lokaler i idrætsbyen er færdigbygget i løbet af 2029. Den permanente løsning for forbindelsesgang igennem Lundtofte Skolestræde 6, kan først udføres sidst i etape 2, når PPR er fraflyttet. Der er brug for en midlertidig forbindelse, for at transportere maden fra produktionskøkkenet over til Lundtofte Skolestræde 2 og 4. Den midlertidige forbindelse udføres som en overdækning med delvist lukkede sider og er estimeret til 0,3 mio. kr., som afholdes inden for det afsatte rådighedsbeløb til projektet.

## Drift - Madvogn ved midlertidig forbindelsesgang

I forbindelse med etablering af produktionskøkken i etape 1 vil der blive etableret en midlertidig forbindelsesgang, som vil skulle fungere, indtil alle forbindelsesgange er gennemført. Dette vil være tilfældet efter etape 2.

I særlig grad er frokosten, som produceres i det fælles produktionskøkken til de forskellige børnegrupper påvirket i forhold til dette. Hvis der ikke er fysisk forbindelse mellem bygningerne, hvor produktionskøkkenet er, og der hvor maden skal transporteres hen, kræver det forskellige fødevaremæssige tiltag. Maden skal pakkes ned i køkkenet og fragtes på en vogn til det hus, hvor børnene skal spise. Herefter skal maden pakkes ud og temperaturen skal kontrolleres, inden maden anrettes. Der pågår afklaring om, hvad udgiften til dette udgør. Forvaltningen vil afsøge muligheden for at afholde denne udgift inden for eksisterende økonomiske rammer. Hvis dette ikke er muligt, vil forvaltningen vende tilbage med en særskilt sag herom.

#### Anlæg - trafikale tiltag

Der er indeholdt 2 mio. kr. i entrepriseudgifter til trafikforanstaltninger i etape 1 og 2 samt yderligere 3 mio. kr. i entrepriseudgifter i etape 3 - jf. under forudsætning af, at der på et senere tidspunkt afsættes budget til etape 3.

De trafikløsninger som indgår i etape 1 og 2 skal løses indenfor det afsatte rådighedsbeløb i etape 1 og 2 og er følgende:

- Udvidelse af parkeringspladsen ved Lundtofte Hallen
- Etablering af gennemkørsel på parkeringspladsen ved LundtofteHallen
- Etablering af mindre indgangsparti fra parkeirngspladsen ved Lundtoftehallen
- Etablering af stiforbindelse langs sydsiden af institutionen i etape 1 og ved værkstedsbygningen
- Etablering af cykelparkering
- Midlertidig løsning for udvidelse af parkeringspladsen ved S. Willumsens vej samt indføre restriktioner
- Anlæggelse af lille parkeringsplads og cykelparkering ved indgangen fra Ravnholmvej
- Nedlæggelse af lille parkeringsplads ved Lundtofte Skolestræde

De trafikløsninger, som indgår i etape 3, som ikke er politisk besluttet endnu

- Yderligere sikring af eksisterende fodgængerovergang på Lundtoftevej
- Parkeringsforbud på udvalgte dele af Ravnholmvej samt
- Evt. permanentgørelse af parkeringsforhold ved S. Willumsensvej

Hvis der på sigt viser sig behov for yderligere tiltag til at håndtere parkering og

trafikafvikling direkte forbundet med etablering af børnehuset, vil dette blive forelagt i en særskilt sag.

I samarbejde med trafikrådgiver har forvaltningen vurderet effekten og muligheden for en række andre tiltag, for at bedømme hvilke tiltag, der bedst sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling, når børnehuset er etableret. I den forbindelse er trafiktiltag, der ikke har direkte forbindelse til etablering af børnehuset, ikke håndteret i denne sag. Udgiften til disse udgør samlet anslået 1,6 mio. kr., og består af følgende:

- Anlæggelse af manglende stiforbindelse og ca. 25 lyspunkter vest for fodboldbanerne (anslået 0,5 mio. kr.)
- Yderligere restriktioner og tidsafgrænset ensretning af Ravnsholmvej (anslået 0,06 mio. kr.)
- Anlæggelse af parkeringsplads ved Maglebjergvej (anslået 1 mio. kr.)

En eventuel gennemførelse af tiltagene på et senere tidspunkt vil forudsætte en omprioritering inden for eksisterende økonomiske rammer, idet der ikke er afsat midler til dette.

## **Beslutningskompetence**

Teknikudvalget anbefaler indstillingspunkt 5

Dagtilbudsudvalget anbefaler indstillingspunkt 1 og 2

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt 1, 2, 4 og 5

Økonomiudvalget anbefaler alle indstillingspunkter

Kommunalbestyrelsen godkender alle indstillingspunkter

## **Beslutning**

Jf. protokol.

## **Bilag**

Arkitekturrådets anbefalinger Børnehuset LundtofteLandsby

Notat Arkitekturrådet udtalelse vedrørende Børnehuset Lundtofte landsby

Oversigtskort

Børnelandsbyen - Trafiknotat 14.11.24

Idéoplæg og funktionsprogram for Børnehuset Lundtofte landsby

Lokalplanafgrænsning forslag til lokalplan 304 Børnehuset Lundtofte Skolestræde

Etapeplan