

# LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



## Byplanudvalget

### Protokol

Mandag den 25. juni 2012 kl. 16:00  
afholdt Byplanudvalget ekstraordinært møde i kommunalbestyrelsens spisestue.

Medlemmerne var til stede, undtagen:  
Lene Kaspersen (C) og Morten Normann Jørgensen (F)

Endvidere deltog:  
Kommunaldirektør Tim Andersen, teknisk direktør  
Bjarne Holm Markussen, børne- og fritidsdirektør Ulla  
Agerskov, bygningsinspektør og planchef Sidsel  
Poulsen, bygningschef Bent Ellegaard, afdelingschef  
Tine Vind og projektmedarbejder Signe Abildå

Forud for mødet havde udvalget mulighed for at stille  
spørgsmål til konsulenterne, advokat Anne Sophie K.  
Vilsbøll, Advokatfirmaet Bech-Bruun og ingeniør  
Erling Ketelsen, NIRAS

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Sag nr:</b>		<b>Side:</b>
01	<b>Alternative modeller for realisering af Lyngby Idrætsby/Lyngby Stadion</b>	3

1.

## **Alternative modeller for realisering af Lyngby Idrætsby/Lyngby Stadion**

### **Sagsfremstilling**

Kommunalbestyrelsen besluttede den møde 21. maj 2012, at det nuværende stadion udbygges således:

- a) At Dansk Boldspil Unions krav opfyldes,
- b) At der bygges en ny tribune i stedet for den nuværende vest-tribune,
- c) At atletikbanen flyttes fra nuværende placering og til "Badeparken" eller andetsteds,
- d) At der indgås dialog m/ Lyngby Boldklub A/S om større lounge-faciliteter, herunder klubbens finansiering heraf,
- e) At der etableres en idrætsinstitution i tilknytning til stadion,
- f) At spørgsmålet om en indplacering af ungdomsskolen afventer behandlingen i Børne- og ungdomsudvalget i juni,
- g) At der ikke indgår plejehjemsetablering i stadionmæssig sammenhæng,
- h) At der arbejdes videre med forbedring af faciliteter for breddeidrætten i dialog med FIL,
- i) At der med ovenstående udgangspunkt udarbejdes konkrete drifts- og anlægsbudgetter, idet kommunen tilvejebringer restfinansiering til opfyldelse af DBU-kravet, og
- j) At der herunder bevilges 0,5 mio. kr. til det videre arbejde herom

Børne- og Ungdomsudvalget indstillede den 14. juni 2012, at Lyngby-Taarbæk Ungdomsskole indtænkes i Lyngby Idrætsby og stadionprojektet (jf. punkt f. overfor).

### **Forslag til etapeopdelt projekt, "model D"**

På baggrund af det besluttede har forvaltningen skitseret et etapeopdelt projekt, som indebærer følgende:

<b>Etape 1</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Løbebanerne nedlægges.</li> <li>2. Opvisningsbanen på stadion omlægges og rykkes helt op til den eksisterende østtribune.</li> <li>3. Der lægges varme i banen.</li> <li>4. Vesttribunen nedrives.</li> <li>5. Der opføres ny vesttribune med 3000 overdækkede siddepladser.</li> <li>6. Der etableres nye atletikfaciliteter på eller udenfor stadionarealet, idet placeringen af atletikfaciliteter afklares, inden arbejdet med at nedlægge løbebanerne påbegyndes.</li> </ol>
<b>Etape 2</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Idrætsdaginstitution og LTU bygges bag sydtribunen med udearealer i Badeparken</li> <li>2. Endetribuner med 2600 uoverdækkede ståpladser bygges i beton i hver ende, hvis dette ønskes. Ståpladstribunerne foreslås bygget dels for at sikre, at der sammenlagt er 10.000 tilskuerpladser på det nye opvisningsstadion og dels for at skabe en mere intim ramme omkring opvisningsstadion end det er muligt, såfremt rundingerne bevares. Ståpladstribunerne anslås at koste 4.000.000 kr. pr. stk.</li> </ol>
<b>Etape 3</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Modernisering eller nybygning af østtribunen incl. lounge efter dialog med Lyngby Boldklub A/S.</li> <li>2. Evt. klub- og omklædningsfaciliteter i eller i forbindelse med østtribunen. Alternativt placeres disse i forbindelse med de øvrige breddeidrætsfaciliteter.</li> <li>3. Breddeidrætsfaciliteter. Projekt for udbygning af svømmehal, erstatningskvadratmetre samt ny multihal.</li> <li>4. Evt. nedrivning af eksisterende klubhus.</li> </ol>
<b>Etape 4</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sikkerhedsforanstaltninger</li> <li>2. Trafikale foranstaltninger</li> <li>3. Udearealer</li> </ol>

### **Planmæssige konsekvenser**

Planmæssigt indebærer realiseringen af samtlige af de beskrevne etaper 1-4 både en fornyet kommuneplanlægning samt lokalplanlægning. Der er imidlertid flere mulige forslag til håndtering af de planmæssige spørgsmål - særligt hvad angår lokalplanpligten for Etape 1. Byplanudvalget bør derfor drøfte de forskellige forslag og træffe beslutning om, hvilken proces, der skal vælges:

### **Forslag 1: Arbejdet med vesttribunen igangsættes uden lokalplan. Kommuneplantillæg samt lokalplan for resten af Idrætsbyen igangsættes efterfølgende.**

Realiseringen af Etape 1 - herunder en nedrivning af den eksisterende vesttribune og opførelsen af en ny - betragtes som ikke-lokalplanpligtig og kan tillige etableres inden for den eksisterende kommuneplanramme.

Der foretages en partshøring (givetvis af nærmeste naboer) på minimum to uger efter Byggeloven og Forvaltningslovens bestemmelser herom. Efter de eventuelt indkomne hørings svar er behandlet og der er meddelt byggetilladelse, kan arbejdet med nedrivning og opførelsen af vesttribunen påbegyndes. De øvrige arbejder beskrevet under Etape 1 kan påbegyndes uafhængigt af arbejdet - herunder partshøringen - i forbindelse med vesttribunen.

At arbejdet med Etape 1 vurderes som ikke-lokalplanpligtigt beror sig på, at udsigt og skyggeforhold ikke vil ændre sig væsentligt i forhold til i dag bl.a. fordi den nye tribune trækkes ca. 12 meter længere mod øst, hvorved afstanden til naboskel bliver mere end 20 meter, og højden dermed ikke vil opleves som væsentligt forøget, og at

der i udformningen af tribunen kan arbejdes med støjisolering på bagvæggen således, at det forøgede antal tilskuere (fra ca. 1500 til 3000) ikke vil give et væsentligt større støjbidrag mod de nærmeste naboer set i forhold til i dag.

Der udarbejdes kommuneplanrammer og lokalplan for etaperne 2-4. De ændrede anvendelser til undervisning og erhverv er ikke beskrevet i gældende kommuneplanstrategi, hvilket gør at der tillige skal foretages forhøring for ændringerne. Et bud på en tidsplan for dette arbejde vil være, at materiale til forhøring vedtages af kommunalbestyrelsen 3. september og sendes i høring til 1. oktober (4 uger) og behandles på kommunalbestyrelsens møde d. 29. oktober eller 26. november. Forslag til kommuneplanrammer samt lokalplan sendes i 8 ugers høring januar/februar 2013 og endelig vedtagelse sker i maj/juni/august 2013.

For dette forslag taler, at byggeriet af Etape 1 kan påbegyndes umiddelbart efter partshøring og behandling af denne, og arbejdet med udarbejdelse af plangrundlaget for realisering af de efterfølgende etaper kan ske parallelt hermed. Imod dette forslag taler, at beslutningen om ikke at udarbejde lokalplan for Etape 1 kan blive påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som kan vælge at lade sagen få opsættende virkning og altså kræve byggeriet stoppet, til sagen er færdigbehandlet i nævnet. Dette kan forsinke arbejdet betydeligt.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at arbejdet i Etape 1 kan gennemføres som beskrevet ovenfor, uden der først udarbejdes lokalplan.

**Forslag 2: Arbejdet med vesttribunen igangsættes når der er udarbejdet lokalplan særskilt herfor. Kommuneplantillæg samt lokalplan for resten af Idrætsbyen igangsættes efterfølgende.**

Realiseringen af Etape 1 - herunder en nedrivning af den eksisterende vesttribune og opførelsen af en ny - betragtes - ud fra et forsigtighedsprincip - som lokalplanpligtig og der udarbejdes særskilt lokalplan for denne del af arbejdet.

Et bud på en tidsplan vil være, at forslag til lokalplan for etape 1 kan vedtages i kommunalbestyrelsen 3. september, udsendes til offentlig høring i 8 uger, og vedtages endeligt i kommunalbestyrelsen d. 26. november. Dette under forudsætning af, at der ikke kommer indsigelser i løbet af høringsperioden. Kommer der indsigelser, kan man jf. planlovens § 27 tidligst vedtage et planforslag endeligt mindst 4 uger efter de 8 ugers offentlig høring. I så fald vil lokalplanen kunne blive endeligt vedtaget d. 17. december.

Der udarbejdes kommuneplanrammer og lokalplan for etaperne 2-4. De ændrede anvendelser til undervisning og erhverv er ikke beskrevet i gældende kommuneplanstrategi, hvilket gør at der tillige skal foretages forhøring for ændringerne. Et bud på en tidsplan for dette arbejde vil være, at materiale til forhøring vedtages af kommunalbestyrelsen 3. september og sendes i høring til 1. oktober (4 uger) og behandles på kommunalbestyrelsens møde d. 29. oktober eller

26. november. Forslag til kommuneplanrammer samt lokalplan sendes i 8 ugers høring januar/februar 2013, og endelig vedtagelse sker i maj/juni/august 2013.

For dette forslag taler, at arbejdet med nedrivning og opførelse af vesttribunen kan foregå på et mere sikkert grundlag, hvor det ikke risikeres at byggeriet kræves stoppet pga. klager. Imod dette forslag taler, at byggetilladelse først kan opnås november/december, hvilket kan gøre det vanskeligt at være i gang med de anlægsmæssige arbejder inden fristen for fremsendelse af ansøgning om spillerlicens for sæsonen 2013/2014.

### **Forslag 3: Der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan omfattende hele Lyngby Idrætsby.**

Der udarbejdes helhedsplan for hele Lyngby Idrætsby og der udarbejdes kommuneplanramme og lokalplan for hele området samlet. Tidsplan vil være ca. som forslag 2.

For dette forslag taler, at der kan gøres samlede overvejelser over planlægningen af området og herigennem skabe helhedsorienterede løsninger. Imod dette forslag taler, at arbejdet med vesttribunen først kan påbegyndes sommer/efterår 2013.

### **Økonomiske konsekvenser**

Økonomen i den beskrevne ”model D” – med opvisningsstadion og med kommunale institutioner som beskrevet ovenfor - kan opstilles således med en forventet fordeling af udgifter og indtægter på de tre anlægs- og budgetår:

<b>Anlægsudgifter i kr.</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>I alt</b>
Etape 1	3.000.000	27.350.000		30.350.000
Etape 2		28.400.000	28.400.000	56.800.000
Etape 3				
Etape 4			7.000.000	7.000.000
I alt	3.000.000	55.750.000	35.400.000	94.150.000
<b>Finansiering</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>I alt</b>
Etape 1 (medfinansiering fra DBU vedr. baneomlægning)		500.000		500.000
Etape 2, LTK budget (daginstitution)		10.350.000	10.350.000	20.700.000
Etape 2, salg af arealer mv		38.500.000		38.500.000
Etape 3				
Etape 4, LTK budget (skaterbane)			300.000	300.000
Etape 4, salg af arealer til erhverv			6.600.000	6.600.000
I alt	-	49.350.000	17.250.000	66.600.000
<b>Restfinansiering, LTK</b>	<b>3.000.000</b>	<b>6.400.000</b>	<b>18.150.000</b>	<b>27.550.000</b>

Breddeidrætsfaciliteterne (etablering af erstatningsfaciliteter for skimmelsvampramte faciliteter samt ny multihal) finansieres indenfor den i budgettet afsatte ramme til formålet. Overslag på driftsudgifterne for Lyngby Idrætsby fremgår af det sagen vedlagte bilag.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at udvalgene drøfter sagen og tager stilling således:

### **Kultur- og Fritidsudvalget**

1. Drøfter og træffer beslutning om det overordnede projekt som beskrevet i ny "model D"
2. Træffer beslutning om igangsætning af fase 1 snarest muligt – under forudsætning af, at de planmæssige forhold er på plads
3. Indstiller til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at der gives en anlægsbevilling til realisering af fase 1 på netto 29,85 mio.kr. (brutto 30,35 mio. kr. fratrukket tilskud på 0,5 mio.kr. fra DBU til varme i banen), som finansieres af en tillægsbevilling på 29,85 mio. kr.
4. Drøfter at den øvrige finansiering tilvejebringes i forbindelse med budgetforhandlingerne om Budget 2013 – 2016
5. Træffer beslutning om igangsætning af arbejdet med forberedelsen af de øvrige faser i Lyngby Idrætsby - i forhold til breddeidræt og kommunale institutioner.

### **Byplanudvalget**

Drøfter og træffer beslutning om, hvilken af de skitserede løsninger omkring planarbejdet, der anbefales til henholdsvis Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

Forslag 1: Arbejdet med vesttribunen igangsættes uden lokalplan.

Kommuneplantillæg samt lokalplan for resten af Idrætsbyen igangsættes efterfølgende.

Forslag 2: Arbejdet med vesttribunen igangsættes når der er udarbejdet lokalplan særskilt herfor. Kommuneplantillæg samt lokalplan for resten af Idrætsbyen igangsættes efterfølgende.

Forslag 3: Der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan omfattende hele Idrætsbyen.

### **Kultur- og Fritidsudvalget den 21. juni 2012:**

Udsat.

### **Byplanudvalget den 21. juni 2012:**

Udsat.

### **Økonomiudvalget den 21. juni 2012:**

Udsat.

## **Fornyset behandling af sagen på ekstraordinære udvalgsmøder i Kultur- og Fritidsudvalget, Byplanudvalget og Økonomiudvalget den 25. juni 2012.**

Forvaltningen fremlægger sagen på ny, og indstiller at udvalgene drøfter sagen og tager stilling således som beskrevet nedenfor, idet der gøres opmærksom på, at indstillingspunkterne vedrørende Kultur- og Fritidsudvalget er justeret i forhold til sagens forelæggelse den 21. juni 2012:

### **Kultur- og Fritidsudvalget**

1. Drøfter og indstiller til Økonomiudvalg og kommunalbestyrelse om godkendelse af det overordnede projekt for stadionudbygning og modernisering (fase 1 i den beskrevne model D, inkl. en endetribune) - eller hvorvidt der skal ske ændringer i modellen
2. Drøfter og indstiller til Økonomiudvalg og kommunalbestyrelse om atletikkens placering udenfor eller i idrætsbyen, samt at den konkrete planlægning heraf indgår i fase 3, sammen med de øvrige breddeidrætsfaciliteter
3. Drøfter og indstiller til Økonomiudvalg og kommunalbestyrelse, at der træffes beslutning om igangsætning af fase 1 snarest muligt, når den endelige model for stadionudbygning og -modernisering og de planmæssige forhold er afklaret
4. Drøfter og indstiller til kommunalbestyrelsen, at der - såfremt model D inkl. 1 endetribune besluttet - gives en anlægsbevilling på 31.350.000 kr. brutto og 30.850.000 kr. netto, som finansieres af en tillægsbevilling på 31.350.000 og en indtægtsbevilling på 500.000 kr. (som er DBU's tilskud til varme i banen). Såfremt der besluttet en justeret model justeres den foreslåede tillægsbevilling i overensstemmelse hermed
5. Indstiller at den resterende finansiering indgår i og tilvejebringes i forbindelse med forhandlingerne om Budget 2013 - 2016, idet der heri indgår overvejelser om, hvordan den nødvendige finansiering som forudsat ved et salg af LTU tilvejebringes, såfremt salget ikke kan realiseres eller til den forventede pris
6. Indstiller til Økonomiudvalg og kommunalbestyrelse, at planlægningen af arbejdet med realisering af kommunale institutioner og breddeidrætsfaciliteter igangsættes snarest muligt

### **Byplanudvalget**

Drøfter og træffer beslutning om, hvilken af de skitserede løsninger omkring planarbejdet, der anbefales til henholdsvis Økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen:

- Forslag 1: Arbejdet med vesttribunen igangsættes uden lokalplan. Kommuneplantillæg samt lokalplan for resten af Idrætsbyen igangsættes efterfølgende.
- Forslag 2: Arbejdet med vesttribunen igangsættes når der er udarbejdet lokalplan særskilt herfor. Kommuneplantillæg samt lokalplan for resten af Idrætsbyen igangsættes efterfølgende.
- Forslag 3: Der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan omfattende hele



Idrætsbyen.

***Økonomiudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget og Byplanudvalget den 25. juni 2012***

**Byplanudvalget den 25. juni 2012:**

Sagen oversendes til Økonomiudvalget.

Morten Normann Jørgensen (F) og Lene Kaspersen (C) var fraværende.

## Overslag på anlægsøkonomi, "Model D"

### Forudsætninger:

Flytning af bane og varme i banen

Vesttribune: 3000 overdækkede siddepladser. Toiletter og kiosk. Depotrum og "materielgård"

Ingen ændringer i østtribunen. Eventuelle ændringer af østtribunen fordrer fuld ekstern finansiering.

Det eksisterende klubhus med stadionfaciliteter bevares

Ståpladser i nordenden bevares

LTU og idrætsdaginstitution i syd samt sydendetribune med 2500 uoverdækkede ståpladser

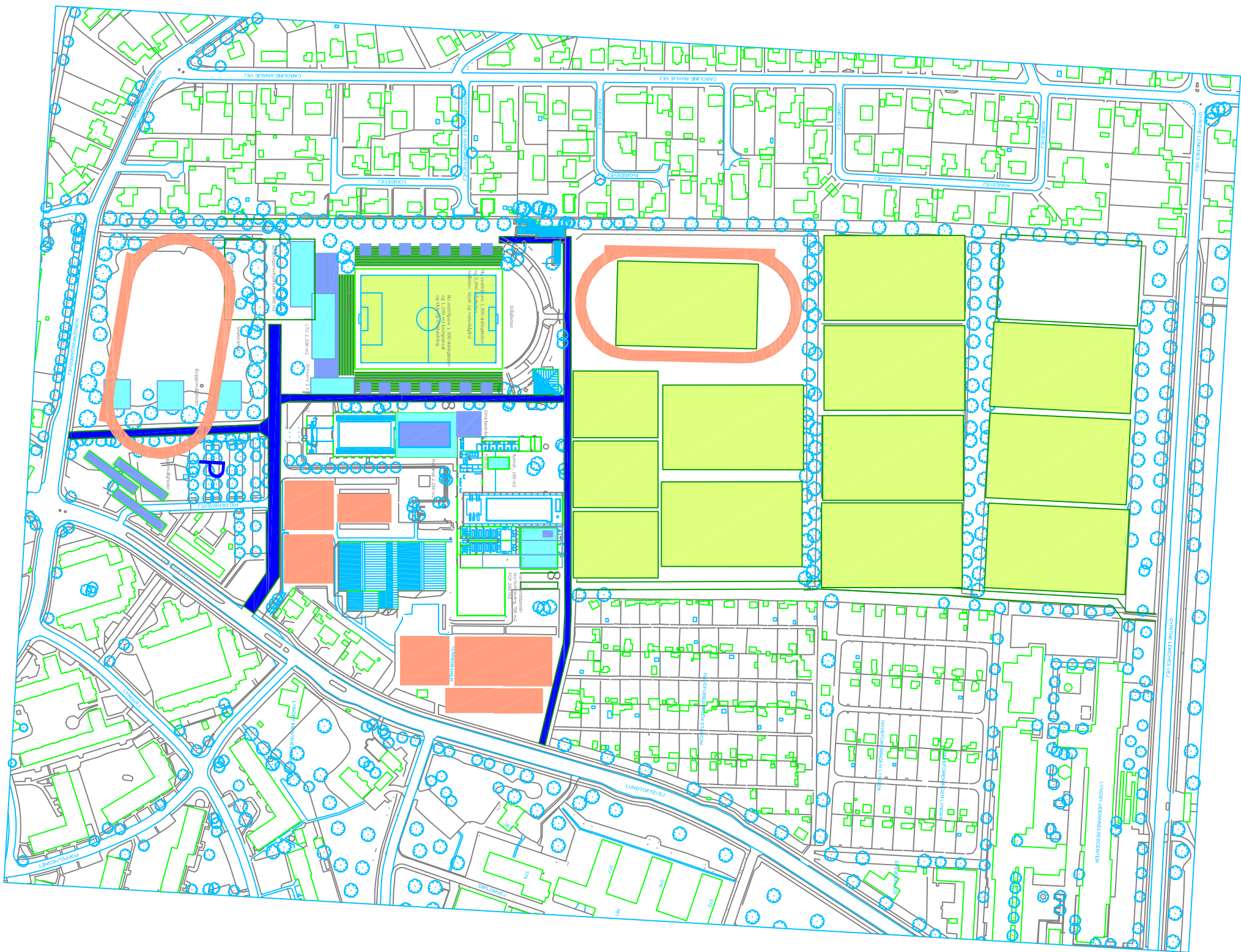
Sikkerhedsforanstaltninger, trafikale foranstaltninger og udearealer

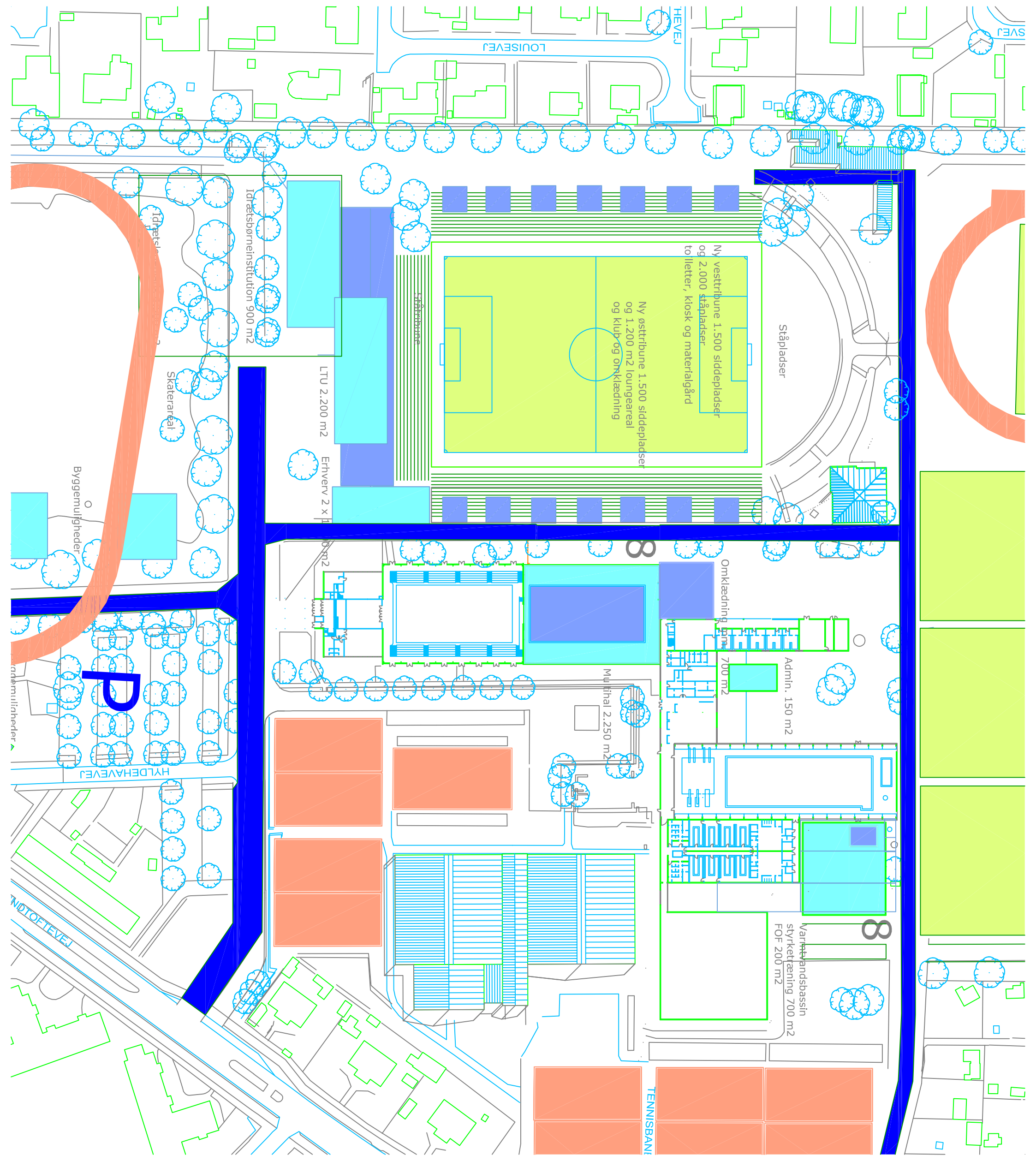
Placering af atletik i Badeparken og deraf afledte udgifter til ny parkering og vej

<b>Opvisningsstadion</b>		
Nedrivning af vesttribune	kr	1.000.000
Ny vesttribune	kr	14.350.000
Flytning af bane og varme i banen	kr	5.000.000
Endetribune syd med 2500 ståpladser, uoverdækket	kr	4.000.000
Trafikale foranstaltninger	kr	3.000.000
Sikkerhedsforanstaltninger	kr	2.000.000
Udearealer	kr	2.000.000
<b>I alt</b>	<b>kr</b>	<b>31.350.000</b>
<b>Institutioner</b>		
Idrætsdaginstitution, 900 m2	kr	18.000.000
LTU, 2200 m2	kr	30.800.000
<b>I alt</b>	<b>kr</b>	<b>48.800.000</b>
<b>Reetablering af atletikfaciliteter i Badeparken</b>	<b>kr</b>	<b>15.000.000</b>
<b>Model D i alt (ingen ændringer på østtribunen)</b>	<b>kr</b>	<b>95.150.000</b>
<b>Finansiering</b>		
DBU-tilskud til varme i banen (LB)	kr	500.000
LTK-budget, idrætsdaginstitution	kr	20.700.000
Forventet indtægt ved salg af arealer og ejendomme mv	kr	45.100.000
<b>Forventet finansiering i alt</b>	<b>kr</b>	<b>66.300.000</b>
<b>Restfinansiering</b>	<b>kr</b>	<b>28.850.000</b>

Kultur- og Fritidsudvalget, Byplanudvalget og Økonomiudvalget den 25-06-2012

Bilag 1.1





## Overslag på anlægsøkonomi, "Model E"

### Forudsætninger:

Vesttribune: 1500 overdækkede siddepladser. 2000 ståpladser. Toiletter og kiosk. Depotrum.  
Østtribune med 1500 overdækkede siddepladser, toiletter og kiosk. Stadionfaciliteter, omklædning og klubfaciliteter samt lounge og skybokse. Forudsætning, at LB A/S medfinansierer lounge, skybokse og nye stadionfaciliteter.

LTU og idrætsdaginstitution i syd samt sydendetribune med 2500 uoverdækkede ståpladser

Sikkerhedsforanstaltninger, trafikale foranstaltninger og udearealer

Placering af atletik i Badeparken og deraf afledte udgifter til ny parkering og vej

<b>Opvisningsstadion</b>		
Nedrivning af vesttribune	kr	1.000.000
Ny vesttribune	kr	10.000.000
Flytning af bane og varme i banen	kr	5.000.000
Endetribune med 2500 uoverdækkede ståpladser	kr	4.000.000
Nedrivning af østtribune	kr	1.000.000
Ny østtribune	kr	7.000.000
Klub- og omklædningsfaciliteter til amatør fodbolden	kr	8.000.000
Lounge og skybokse samt stadionfaciliteter	kr	21.000.000
Sikkerhedsforanstaltninger	kr	2.000.000
Trafikale foranstaltninger	kr	3.000.000
Udearealer	kr	2.000.000
<b>I alt</b>	<b>kr</b>	<b>64.000.000</b>
<b>Institutioner</b>		
Idrætsdaginstitution, 900 m2	kr	18.000.000
LTU, 2200 m2	kr	30.800.000
<b>I alt</b>	<b>kr</b>	<b>48.800.000</b>
<b>Reetablering af atletikfaciliteter i Badeparken</b>	<b>kr</b>	<b>15.000.000</b>
<b>Model E i alt</b>	<b>kr</b>	<b>127.800.000</b>
<b>Finansiering</b>		
DBU-tilskud til varme i banen LB A/S	kr	500.000
Forventet medfinansiering	kr	21.000.000
LTK-budget, idrætsdaginstitution	kr	20.700.000
LTK-budget til omklædnings- og klubfaciliteter	kr	8.000.000
Forventet indtægt, salg af arealer og ejendomme mv	kr	45.100.000
<b>Forventet finansiering i alt</b>	<b>kr</b>	<b>95.300.000</b>
<b>Restfinansiering</b>	<b>kr</b>	<b>32.500.000</b>