

# LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Økonomiudvalget

Protokol

Torsdag den 21. juni 2012 kl. 16:00  
afholdt Økonomiudvalget ekstraordinært møde i Kommunalbestyrelsens  
spisestue/Rådhus.

Medlemmerne var til stede

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Sag nr:**

**Side:**

01

**Plan for det videre arbejde med Lyngby Idrætsby/Lyngby Stadion**

.

## Plan for det videre arbejde med 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</li></ol>

Åbent punkt Økonomiudvalget den 21-06-2012, s.4

	tilskuerpladser omkring	på det nye opvisningsstadion og dels for at skabe en mere intim ramme opvisningsstadion end det er muligt, såfremt rundingerne bevares. Ståpladstribunerne anslås at koste 4.000.000 kr. pr. stk.
<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 høringssvar 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:

Anlægsudgifter i kr.	2012	2013	2014	I alt
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
Finansiering	2012	2013	2014	I alt
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.



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

### **Bilag udsendt til sagen om:**

Plan for det videre arbejde med Lyngby Idrætsby/Lyngby Stadion

### **Sag nr. :**

- Bilag 1: Plan over Lyngby Idrætsby "model D"
- Bilag 2: Forslag nyt stadion
- Bilag 3: Driftsudgifter på Lyngby Stadion 2012 – og overslag på driftsudgifter i "model D"
- Bilag 4: Økonomibilag til sagen om Lyngby Idrætsby/Lyngby Stadion, 14.06. 2012
- Bilag 5: Overslag på anlægsøkonomi for breddeidrætsfaciliteter på Lyngby Stadion



# Forslag nyt stadion - 14-juni-2012

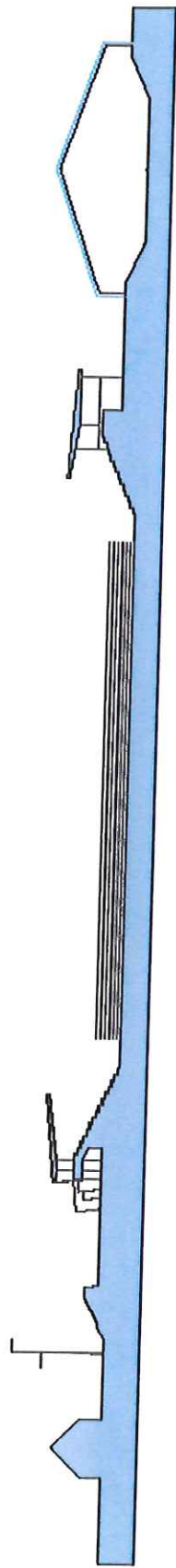
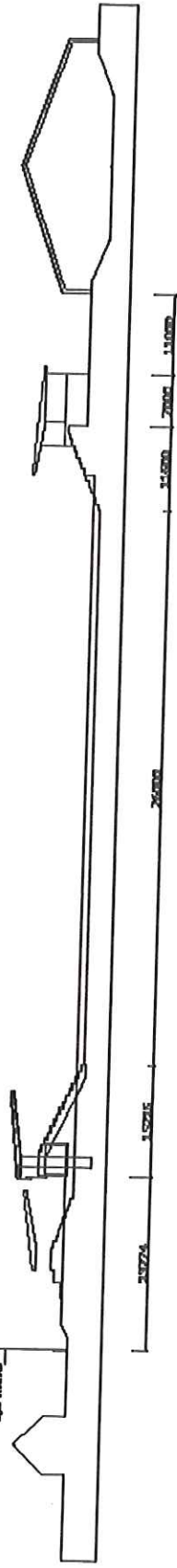
banestørrelse 68 X 105 meter, græsareal 76 X 120 meter



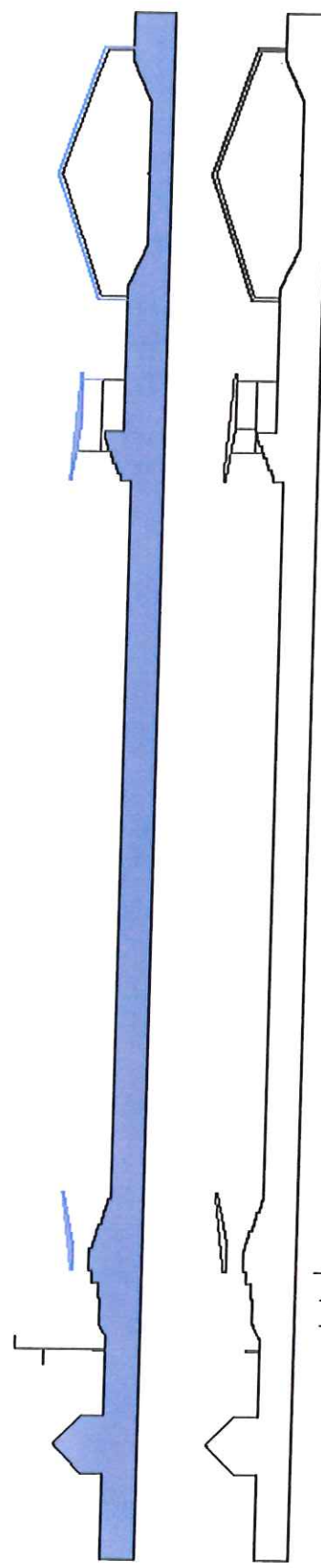
Forslag til ny vesttribune og bane sænket 1 meter :

12,5 meter

0,5 meter



Eksisterende forhold:



## Driftsudgifter på Lyngby Stadion 2012 - og overslag på driftudgifter i "Model D"

Skøn over driftudgifter i "Model D" bygger på: Nybygning af vesttribune, varme i opvisningsbanen, etablering af nye faciliteter til breddeidrætten, nybygning af daginstitution og LTU, nybygning af varmtvandsbassin.

Udearealer Lyngby Stadion	Nuværende	Model D
<i>Driftsudgifter i kr.</i>		
Boldbaner (græs- grus- og kunstgræsbaner)	602.000	602.000
Opvisningsstadion (vedligehold, el - i model D også opvarmning)	285.000	645.000
Øvrige arealer (daglig vedligeholdelse)	1.014.000	1.050.000
I alt	1.901.000	2.297.000
<i>Personaleudgifter</i>		
Græs-keeper (boldbaner)	710.000	710.000
Opvisningsstadion (vedligeholdelse, klargøring og oprydning)	266.000	431.000
Øvrige arealer	435.000	470.000
I alt	1.411.000	1.611.000
<b>Udearealer i alt</b>	<b>3.312.000</b>	<b>3.908.000</b>
<b>Bygninger på Lyngby Stadion</b>	<b>Nuværende</b>	<b>Model D</b>
<i>Driftsudgifter i kr.</i>		
Stadion (p.t: opvisningshal, træningshal, omkl.rum, klubhus, klublokaler, forhus, caféareal.) I model D også ny hal	1.602.000	1.767.000
Svømmehal	290.000	344.000
Energi - stadion	3.034.000	2.634.000
Energi - svømmehal	1.755.000	2.125.000
I alt	6.681.000	6.870.000
<i>Personaleudgifter</i>		
Rengøring af Idrætshaller (stigning skyldes opførelsen af ny multihal)	161.000	236.000
Øvrig rengøring (minus svømmehal)	686.000	761.000
Stadion (administration, samtlige teknisk servicemedarbejdere minus rengøring)	2.415.000	2.415.000
Svømmehal (administration, fastansatte og timelønnede)	3.918.000	3.918.000
I alt	7.180.000	7.330.000
<b>Bygninger indvendigt i alt</b>	<b>13.861.000</b>	<b>14.200.000</b>
<b>Udvendig vedligehold og teknisk vedligehold af bygninger</b>	<b>1.070.000</b>	<b>1.100.000</b>
<b>Arlige driftudgifter i alt, udearealer og bygninger</b>	<b>18.243.000</b>	<b>19.208.000</b>
<b>Arlige indtægter - fastholdt på nuværende niveau (budget 2012)*</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
Skønnet merindtægt (varmtvandsbassin, flere offentlige brugere)	-	300.000
<b>Skønnede årlige indtægter*</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.300.000</b>
<b>Driftudgifter minus indtægter</b>	<b>15.243.000</b>	<b>15.908.000</b>
<b>Idrætsinstitution. Nuværende = udgiften hvis daginstitutionen bygges andet sted</b>		
Energi	95.000	85.000
Ind- og udvendig vedligehold	180.000	162.000
Personaleudgifter teknisk drift	40.000	40.000
<b>I alt</b>	<b>315.000</b>	<b>287.000</b>
<b>LTU</b>		
Energi	491.000	198.000
Ind- og udvendig vedligehold	400.000	396.000
Personaleudgifter teknisk drift	800.000	400.000
<b>I alt</b>	<b>1.691.000</b>	<b>994.000</b>
<b>I alt incl. stadion, LTU og daginstitution</b>	<b>17.249.000</b>	<b>17.189.000</b>

\* Lejeindtægter fra LB A/S på nuværende niveau. Lejen skal fastlægges, så den tager højde for nye faciliteter

## Økonomibilag til sagen om Lyngby Idrætsby/Lyngby Stadion

<b>Overslag på anlægsøkonomi, "Model D", baseret på foreløbige estimater</b>	
<b>Etape 1: Omlægning af bane, ny vesttribune, reetablering af atletikfaciliteter</b>	
Nedrivning af vesttribune	1.000.000 kr.
Beton, overdækning, toiletter og bod, sæder. Incl. rådgivning og uforudsete udgifter.	14.350.000 kr.
Flytning af bane og varme i banen	5.000.000 kr.
Reetablering af atletikfaciliteter	10.000.000 kr.
<b>Etape 1 i alt</b>	<b>30.350.000 kr.</b>
<b>Finansiering, Etape 1</b>	
DBU-tilskud til varme i banen (LB)	500.000 kr.
<b>Finansiering, etape 1 i alt</b>	<b>500.000 kr.</b>
Evt. medfinansiering af atletikfaciliteter	-
<b>Restfinansiering, etape 1</b>	<b>(29.850.000) kr.</b>
<b>Etape 2: Etablering af idrætsdaginstitution og evt. LTU mod syd samt endetribuner</b>	
Idrætsdaginstitution, 900 m2	18.000.000 kr.
LTU, 2200 m2	30.800.000 kr.
Endetribune syd med 2600 ståpladser, uoverdækket	4.000.000 kr.
Endetribune nord med 2600 ståpladser, uoverdækket	4.000.000 kr.
<b>Etape 2 i alt</b>	<b>56.800.000 kr.</b>
<b>Finansiering, Etape 2</b>	
LTK-budget, idrætsdaginstitution	20.700.000 kr.
Salg af arealer mv	38.500.000 kr.
<b>Finansiering i alt</b>	<b>59.200.000 kr.</b>
<b>Overskud, Etape 2</b>	<b>2.400.000 kr.</b>
<b>Etape 3: Om- eller nybygning af østtribunen incl. lounge. Evt. klub- og omklædningsfaciliteter til fodbold. Evt. andre breddeidrætsfaciliteter</b>	
Modernisering/nybygning af østtribune og lounge. Forudsat, at byggeriet finansieres af LB A/S og ikke medfører udgifter til LTK i anlægsfasen	-
Klub- og omklædningsfaciliteter	8.000.000 kr.
Evt. andre breddeidrætsfaciliteter	-
<b>Finansiering, Etape 3</b>	
Omklædnings- og klubfaciliteter kan indtænkes i østtribunen. Hermed kan 8.000.000 af midlerne afsat til breddeidrætsfaciliteter medfinansiere.	8.000.000 kr.
Øvrige forbedringer afhænger af LB A/S finansiering	
Evt. fra budget til finansiering af andre breddeidrætsfaciliteter, der indtænkes	-
<b>Restfinansiering, Etape 3</b>	<b>-</b>
<b>Etape 4</b>	
Sikkerhedsforanstaltninger	2.000.000 kr.
Trafikale foranstaltninger	3.000.000 kr.
Udearealer	2.000.000 kr.
<b>Etape 4 i alt</b>	<b>7.000.000 kr.</b>
<b>Finansiering, Etape 4</b>	
Salg af arealer til erhverv	6.600.000 kr.
LTK budget, skaterbane	300.000 kr.
<b>Finansiering i alt</b>	<b>6.900.000 kr.</b>
<b>Restfinansiering, Etape 4</b>	<b>(100.000) kr.</b>
<b>Finansiering i alt</b>	
Udgifter i alt, etape 1, 2 og 4	94.150.000 kr.
Finansiering i alt, etape 1, 2 og 4	66.600.000 kr.
<b>Restfinansiering ved disse forudsætninger, etape 3 ikke medregnet</b>	<b>27.550.000 kr.</b>

## Overslag på anlægsøkonomi for breddeidrætsfaciliteter på Lyngby Stadion

<b>Forudsætninger:</b> m2-pris incl. rådgivning og uforudsete udgifter 14.000 kr. pr. m <sup>2</sup> , dog 19.000 kr. til omklædning, 20.000 kr. til daginstitution og 6000 kr. til ombygning.		
<b>Faciliteter</b>	<b>Antal m2</b>	<b>Anslået pris i kr.</b>
<b>Faciliteter, der ombygges</b>		<b>6.072.000</b>
Omklædningsfaciliteter, 72 m <sup>2</sup>	72	432.000
Ankomsttorv, café og ny indgang	740	4.440.000
Fælles møde- og klubfaciliteter	200	1.200.000
<b>Faciliteter, der nybygges</b>		<b>45.504.000</b>
Omklædningsfaciliteter	160	3.200.000
Ankomsttorv, café og ny indgang	320	4.480.000
Styrketræningsfaciliteter*	500	7.000.000
Administration, værksted, depot	400	5.600.000
Skyttefaciliteter, genhusning **	516	7.224.000
Omklædnings- og klubfaciliteter til Lyngby Boldklub **	500	8.000.000
Ny multihal incl. omklædning (prissat til 10.000.000 kr.)		10.000.000
<b>I alt breddeidrætsfaciliteter</b>		<b>51.576.000</b>
<b>Finansiering af breddeidrætsfaciliteter</b>		<b>LTK-budget</b>
Breddeidrætsfaciliteter – (skimmelsvamprenovering)		46.950.000
Modernisering af Lyngby-hallen		4.600.000
<b>I alt til breddeidrætsfaciliteter</b>		<b>51.550.000</b>
<b>Restfinansieringsbehov</b>		<b>(26.000)</b>
Modernisering af svømmehal - selvstændigt budget		9.400.000
*Projekteres med modernisering af svømmehal		
** Kan evt. tænkes ind i en moderniseret/ny østtribune		