

11/2017 Kongevejen 79

Status: Forslag

PDF

Baggrund

Baggrunden for kommuneplantillægget er, at Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at give mulighed for at det tidligere landbrugsmuseum og Virumgårds hovedbygning bevares og sammen med nybyggeri kan indrettes til museum for klassiske biler og en række aktiviteter i tilknytning hertil. I dag er området omfattet af ramme 8.5.44. "Virumgård" og beliggende i kommuneplanens såkaldte "Landskabsområde".

Der er i forbindelse med dette kommuneplantillæg gennemført en forhøring i henhold til planlovens § 23 c i september 2019.

Indhold

Kommuneplantillægget opdeler det nuværenderammeområde 8.5.44 "Virumgård" i to nye kommuneplanrammer, 3.3.93 og 3.3.41. De nye rammeområder overføres begge fra landskabsområde til bydelen Sorgenfri.

Ramme 3.3.93 "Virumgård Syd" udlægges til erhvervsformål: udstilling, kontor, lager og særligt pladskrævende varegrupper, biler. Det fastsættes, at der maksimalt kan opføres i alt 15.000 m² etageareal, heri medregnet det tidligere landbrugsmuseum og Virumgårds hovedbygning. Maksimalt 1.500 m² kan anvendes til særligt pladskrævende varegrupper, biler. Den maksimale højde fastsættes til 12 m. Herudover reserveres der areal til en nordlig frakørselsrampe fra Lyngby Omfartsvej.

Ramme 3.3.41 "Virumgård Nord" udlægges til offentlige formål, trafik anlæg og rekreative arealer. Der skal reserveres areal til at føre hovedstien fra Sorgenfri over Virumgård gennem området til Kongevejen, at anlægge en ny privat fællesvej til vejbetjening af begge de nye rammeområder, at anlægge parkeringspladser til brug for Frilandsmuseet, at sikre areal til en nordlig frakørselsrampe fra Lyngby Omfartsvej samt til rekreative formål.

Bilag IV arter

Lyngby-Taarbæk Kommune har ved søgning i naturdatabasen samt funddatabasen ikke registreringer af bilag IV-arter i områderne. Kommunen har derudover ikke kendskab til, at der findes bilag IV-arter i de pågældende områder. På den baggrund vurderer Lyngby-Taarbæk, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke bilag IV-arter.

Miljøvurdering

Der er foretaget miljøscreening af kommuneplantillægget, der har resulteret i, at der er udarbejdet en miljørapport for rammeområde 3.3.93 "Virumgård Syd" omhandlende trafiksikkerhed, særlige drikkevandsinteresser, spildevand,

overfladevand, eksisterende vejstøj, fremtidig støj fra virksomhed, ny bebyggelses påvirkning af det visuelle miljø, landskab og kulturmiljø og bilag IV arter.

Miljøvurderingen af planen indgår som en del af af en samlet miljørapport for forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg.

Om kommuneplantillæg

Yderligere information om kommuneplantillæg kan ses her.

Grundvandsredegørelse

Rammeområderne er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser - OSD-områder - som det meste af Lyngby-Taarbæk Kommune. Området ligger indenfor Lyngby Indvindingsopland med nærmeste kildepladser i området ved Lyngby Vandværk ca. 1 km syd for Virumgård. Jf. Lyngby-Taarbæk Kommunes Vandforsyningsplan 2018 er der planer om en ny kildeplads ca. 450 m fra grunden. Lokalplanområdet ligger udenfor de grundvandsdannende oplande.

Beskyttelse af drikkevandet er en statslig interesse udmøntet i Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016. Ifølge bekendtgørelsen må der ikke inden for OSD-områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger vedtages kommuneplanrammer for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Det nye rammeområde 3.3.93 fastsætter, at der kan etableres erhverv i form af udstilling, kontor (administration), lager, værksted og handel med særligt pladskrævende varegrupper, biler. I tilknytning til værksted forventes der etableret et mindre benzinpåfyldningssted og en vaskeplads.

Det er et krav, at der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om sikring af grundvandet mod nedtrængende forurening. Levering, håndtering og oplag af kemikalier og andre miljøfremmede stoffer altid ske på områder med tæt belægning, hvorfra regnvand ikke kan nedsives, men afledes til kloak evt. tilkoblet sandfang, olieudskiller mv.

Nedsivning af overfladevand sker via et system, regnbede med filtermuld og faskiner, som sikrer rensning af regnvandet inden nedsivning.

Redegørelse for butiksforhold

1. vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til område med særligt pladskrævende varegrupper. I detailhandelsanalysen af april 2018, blev det opgjort, at der i kommunen i alt findes 15 forhandlere af særligt pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoetageareal på 28.400 m². Heraf er der i alt 6 bilforhandlere med et samlet bruttoetageareal på 13.500 m², altså knap halvdelen af det samlede bruttoetageareal. Handel med biler koncentrerer sig på Firskovvej, Lundtoftgårdsvej og Virumgårdsvej.
2. vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse. Handel med særligt pladskrævende varegruppe, biler, knytter an til udstilling af biler og opmagasinering af biler, som et nyt plangrundlag åbner mulighed for.

3. angivelse af målene for detailhandelsstrukturen. Målet for detailhandelsstrukturen i Lyngby-Taarbæk er overordnet at fastholde og udvikle Kgs. Lyngby som det dominerende udvalgs varecenter nord for København. Samtidig skal den lokale handel med dagligvarer sikres. Der er således ikke specifikke mål for detailhandelsstruktur hvad angår handel med særligt pladskrævende varegrupper.

4. oplysning om hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur. Kommuneplanramme 3.3.93 Virumgårdsvej Syd ligger uden for bymidteafgrænsningen, bydelscentre og lokalcenter. Planlægning for særlig pladskrævende varegrupper vurderes ikke at ændre på eller påvirke den øvrige centerstruktur.

5. angivelse af tilgængelighed. Kongevejen er en af de overordnede trafikveje i kommunen. Der er nem adgang fra Lyngby Omfartsvej, der er del af hovedstadsområdet overordnede vejbetjening. Arealet er beliggende inden for stationsnært kerneområde fra Sorgenfri Station. Kongevejens cykelstier er supercykelstier. Kongevejen er busbetjent med busruterne 184 og 194.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

3.3.93 - Virumgård Syd

3.3.41 - Virumgård Nord

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

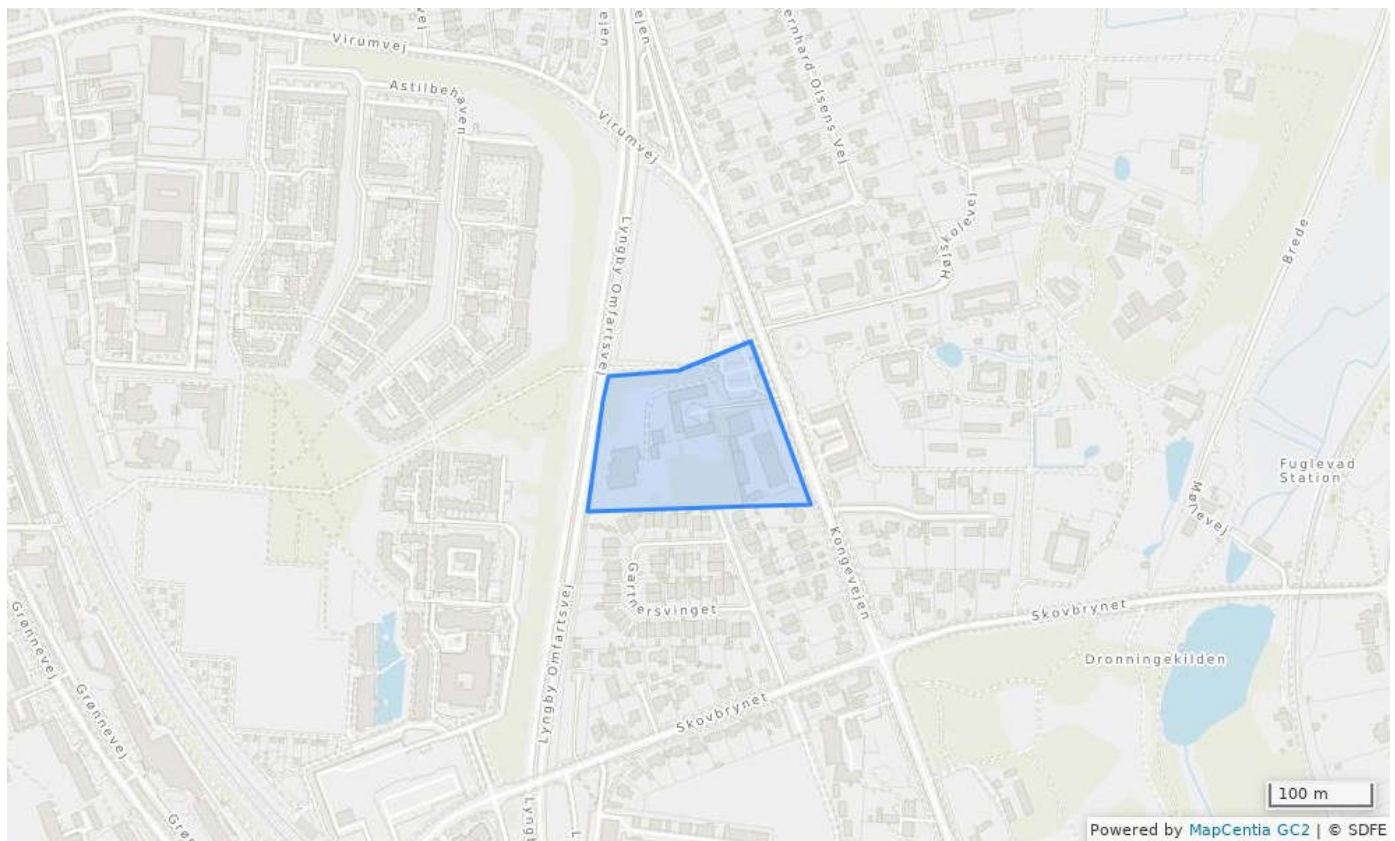
8.5.44 - Virumgård

Oversigt - rammer

Nye rammer

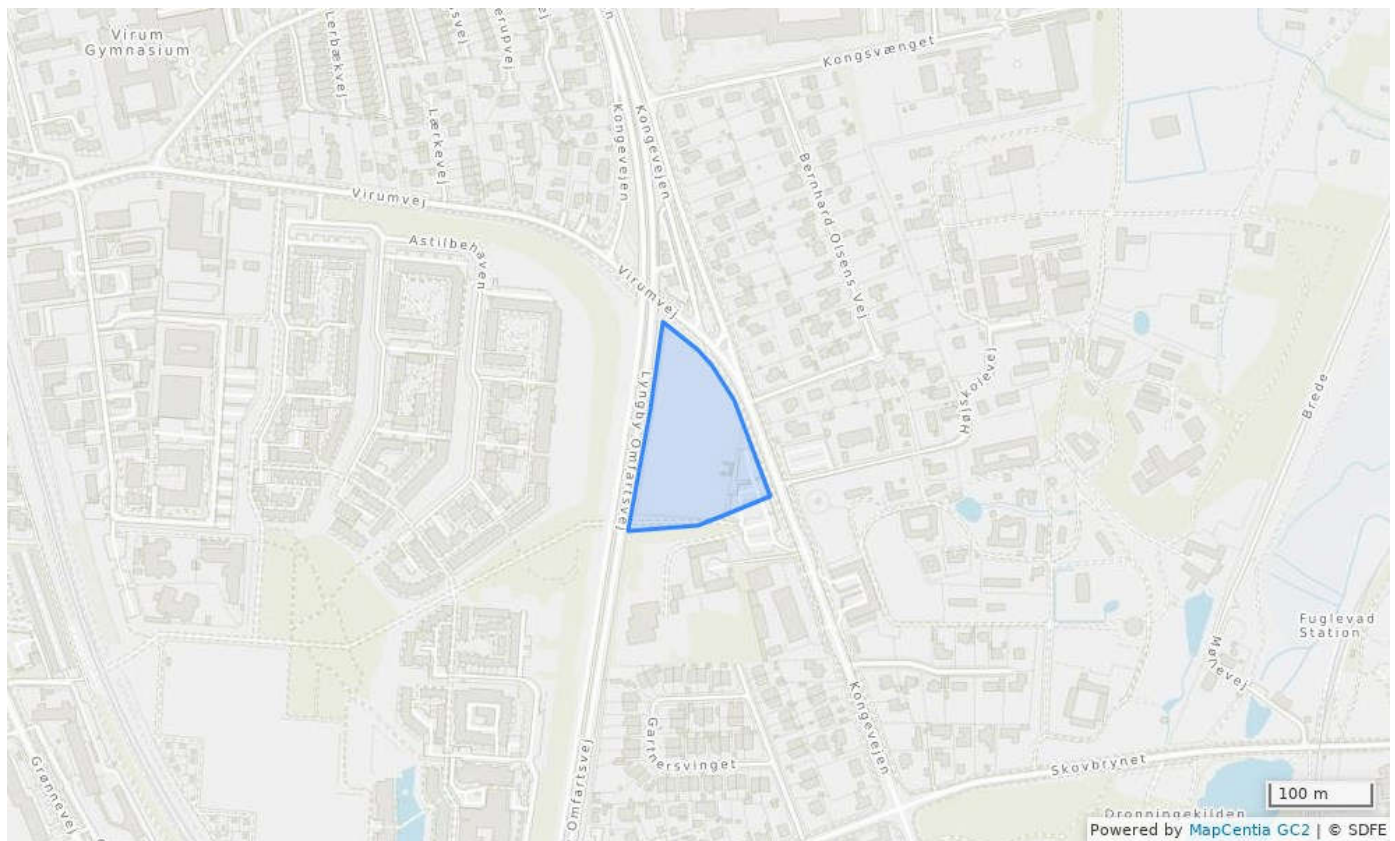
De efterfølgende rammeområder bliver udlagt ved tillæggets endelige vedtagelse.

Virumgård Syd



Plannavn	Virumgård Syd
Plannummer	3.3.93
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimal etageareal, der må opføres	15000 m ² beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	12
Områdets anvendelse	Udstillingsformål, kontor, lager og særligt pladskrævende varegrupper, biler, og hertil knyttede aktiviteter
Bebyggelsens omfang	Udnyttelsen og udvikling i området fastlægges ved en samlet dispositionsplan plan og plan for trafikbetjening. Der kan opføres op til 15.000 m ² etageareal.
Opholdsarealer	Der fastlægges retningslinjer, der bevarer og sikrer karakteristisk beplantnings-og landskabstræk samt bebyggelsestræk.
Særlige bestemmelser	Der skal sikres areal til rampeanlæg til Omfartsvejen
Specifik anvendelse	Publikumsorienterede serviceerhverv, Kontor- og serviceerhverv, Butikker med særligt pladskrævende varer

Virumgård Nord

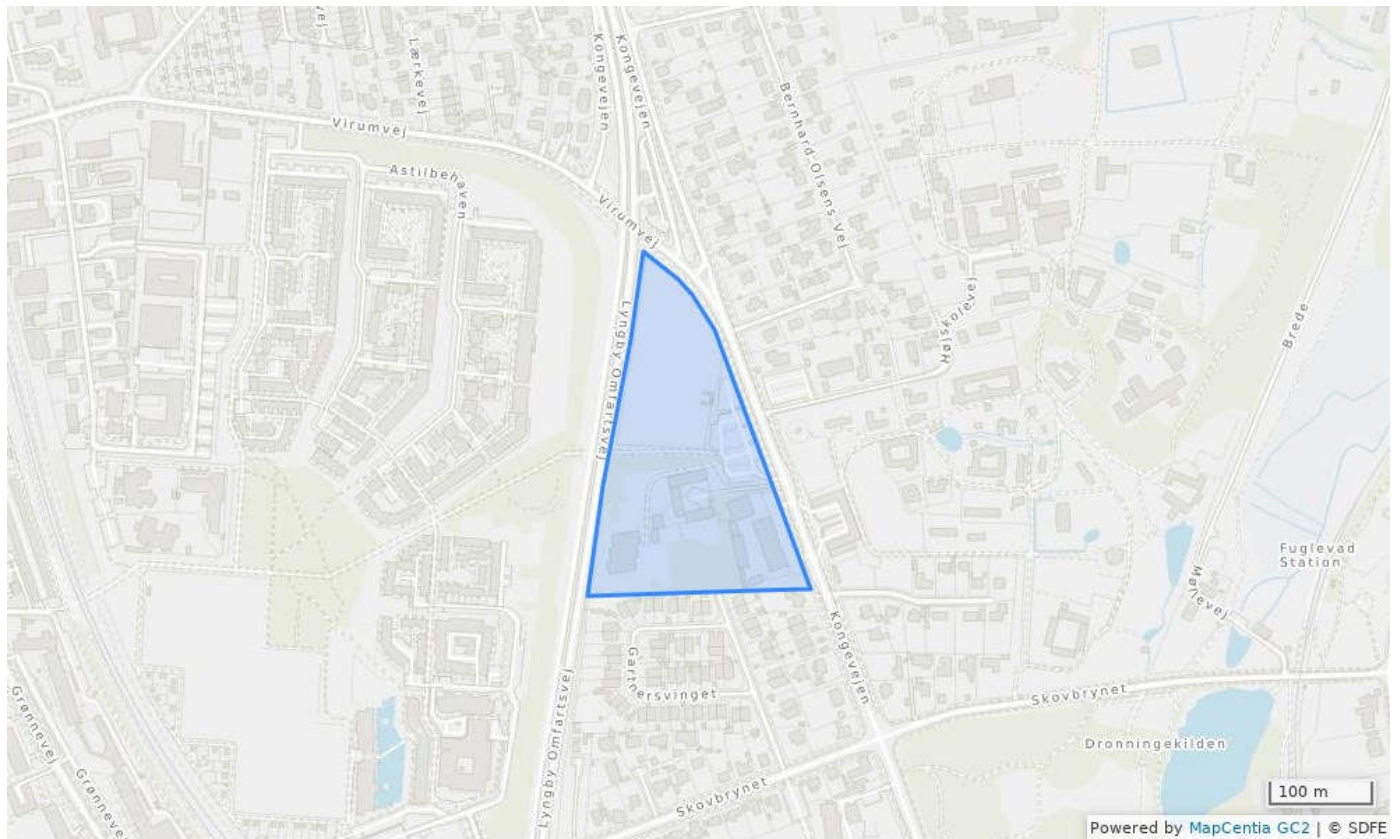


Plannavn	Virumgård Nord
Plannummer	3.3.41
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	15% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1
Områdets anvendelse	Trafikanlæg og tekniske anlæg
Bebyggelsens omfang	Udnyttelsen og udvikling skal fastlægges efter en samlet plan.
Opholdsarealer	Rekreative formål. Karakteristisk beplantnings-og landskabstræk samt bebyggelsestræk af betydning herfor.
Trafik	Parkeringspladser til frilandsmuseet, rampeanlæg til Omfartsvejen, hovedstien fra Sorgenfri over Virumgård, privat fællesvej . Der skal sikres areal til rampeanlæg til Omfartsvejen. Der skal sikres mulighed for føre hovedstien fra Sorgenfri over Virumgård. Der skal sikres areal til ny privat fællesvej fra Kongevejen.
Specifik anvendelse	Trafikanlæg, Nærrekreativt område

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

8.5.44 - Virumgård



Plannavn	Virumgård
Plannummer	8.5.44
Generel anvendelse	Rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	15% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1
Anvendelse	Andre formål, Frilandsmuseets servicearealer.
Områdets anvendelse	Den rekreative anvendelse skal foregå under hensyntagen til de geologiske, biologiske, kulturhistoriske og landskabelige værdier i området.
Bebyggelsens omfang	Udnyttelsen og udviklingen i området skal fastlægges ved en samlet plan, særligt m.h.p. trafikforhold. Placering og udformning af nye bygninger skal ske under hensyntagen til eksisterende værdier i området; det være sig kulturhistoriske, bygningsarkitektoniske eller landskabelige værdier.
Opholdsarealer	Der skal fastlægges retningslinier, der bevarer og sikrer karakteristiske beplantnings- og landskabstræk samt bebyggelsestræk af betydning herfor.
Trafik	Der skal sikres areal til rampeanlæg til Omfartsvejen. Der skal sikres mulighed for at føre hovedstien fra Sorgenfri over Virumgård gennem området til Kongevejen.
Særlige bestemmelser	Læs også generelle rammer, retningslinjer og definitioner

Specifik anvendelse

Større rekreativt område