

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Onsdag den 19. januar 2011 kl. 08:15
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede, undtagen:
Liss Kramer Mikkelsen (A) deltog ved punkt 2

Endvidere deltog:
Teknisk direktør Bjarne Holm Markussen,
sekretariatschef Regin Atterdag Nordentoft,
bygningsinspektør Sidsel Poulsen, bygningschef Bent
Ellegaard og souschef Jørgen Olsen

Ved punkt 2 deltog direktør Per Nyborg, ICP A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Hjortekærbakken 12 - pavilloner - midlertidig placering	3
02	Detailhandelsundersøgelse 2010	5
03	Opførelse af dagligvarebutik på Kongevejen 166 / Bredevej 1	7
04	Fremtidig anvendelse af ejendommene Kongevejen 205-209	9
05	Lokalplan 224, den nordlige del af Hjortekær	12
06	Orientering til Byplanudvalget 19-01-2011	14

1.

Hjortekærbacken 12 - pavilloner - midlertidig placering

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at der meddeles dispensation til opstilling af midlertidige kontorpavilloner som ansøgt i en periode på op til 5 år.

Sagsfremstilling

Plangrundlag og naturbeskyttelse

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanens enkeltområde 8.6.51 (Renseanlæg Lundtofte). Anvendelsen er fastsat til Tekniske Anlæg, Rensningsanlæg. Der fastsættes bl.a. max. bebyggelsesprocent 40. Placering og udformning af nye bygninger samt udvidelse af eksisterende skal ske under hensyntagen til eksisterende værdier i området; det være sig kulturhistoriske, bygningsarkitektoniske eller landskabelige værdier.

Ejendommen er omfattet af lokalplanerne "95 Mølleå kloakværket, Renseanlæg Lundtofte i de grønne hovedtræk", "142 Lokalplan for udbygning af Renseanlæg Lundtofte i landskabsområdet" og "221 for Renseanlæg Lundtofte".

Ejendommen er omfattet af fredning iht. naturbeskyttelsesloven. Endvidere er ejendommen omfattet af beskyttelseslinjer iht. Naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17 - å- og skovbeskyttelse.

Ansøgning

Der er søgt om tilladelse til at opsætte midlertidig kontorpavillon i en periode på op til 5 år. Pavillonen er i dag opstillet på Lyngbygårdsvej 2. Pavillonen er i en etage med fladt tag, ca. 400 m². Pavillonen ønskes opsat på område nær areal der i dag benyttes til oplag. Pavillonen ønskes opsat for at samle forsyningsselskabets administration og herved sikre synergi. I perioden ønskes endvidere afklaret, hvorledes behovet for administrationslokaler kan løses på længere sigt. Evt. permanent udbygning ved Renseanlæg Lundtofte, dette kræver i så fald formodentlig ny lokalplan.

Det ansøgte kræver dispensation fra gældende lokalplaner, i det bygningen placeres udenfor områder til bebyggelse. På baggrund heraf, er ansøgning udsendt i høring hos DTU der ejer en ejendom indenfor lokalplanområdet samt grundejerforeningen i villaområdet syd for den omhandlede ejendom. Der er ikke foretaget høring af enkeltejere i villaområdet, da bygningen tænkes placeret mere end 100 m fra boligområdet.

Det ansøgte kræver dispensation fra gældende fredning. Ansøgningen er videresendt til Miljøcenter Roskilde og Fredningsnævnet, idet nævnet er myndighed på området.

Det ansøgte kræver dispensation fra å- og skovbeskyttelseslinier. På baggrund heraf, er ansøgning udsendt i høring hos skovejere og hos Danmarks Naturfredningsforening.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra gældende lokalplaner samt å- og skovbeskyttelseslinier, i det der er tale om en midlertidig foranstaltning med en placering nær areal der i dag benyttes til oplag. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at dispensation fra fredning kan anbefales, i det der er tale om en midlertidig foranstaltning med en placering nær areal der i dag benyttes til oplag.

Vedr. dispensation fra lokalplaner skal nævnes, at der ikke kan meddeles dispensation fra en lokalplans principper. Det vil normalt sige, at der ikke kan meddeles dispensation fra en lokalplans formål og anvendelsesbestemmelser. Herudover kan en lokalplans tekniske bestemmelser, som f.eks. udlæg af byggefelt, også i visse tilfælde indgå som en del af planens principper. I den omhandlede sag, er der imidlertid tale om en midlertidig dispensation til opstilling af kontorpavillon til et begrænset antal ansatte på et område nær areal der i dag benyttes til oplag. Forvaltningen finder derfor, at der vil kunne meddeles dispensation iht. planlovens bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Fredningsnævnet for København har kompetencen til at træffe afgørelse vedr. dispensation fra fredning. Teknik- og Miljøudvalget har kompetence til at træffe afgørelse om kommunens udtalelse til Fredningsnævnet vedr. dispensation fra fredning.

Teknik- og Miljøudvalget har kompetencen til at træffe afgørelse om dispensation iht. Naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17 (å- og skovbeskyttelse).

Byplanudvalget har kompetencen til at træffe afgørelse vedr. dispensation fra gældende lokalplaner.

Byplanudvalget den 19. januar 2011:

Godkendt.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

2.

Detailhandelsundersøgelse 2010

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. detailhandelsanalysens konklusioner og anbefalinger drøftes på et fællesmøde mellem Byplanudvalget og Udviklings- og Strategiudvalget,
2. fællesmødet vurderer den fremtidige detailhandelsudvikling i kommunen, specielt i Kgs. Lyngby,
3. fællesmødet vurderer fortætningsmulighederne i Kgs. Lyngby og muligheden for at tilgodese både den ønskede detailhandelsudvikling og den strategiske byudvikling i relation til "Lyngby-Taarbæk som Vidensby".

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning har bedt ICP A/S om at udarbejde en analyse af detailhandlen i Lyngby-Taarbæk kommune. Den tidligere analyse er fra 1998 og dermed forældet. Analysen er udarbejdet som en uddybning og overbygning til 3 detailhandelsrapporter, der er udarbejdet og finansieret i forbindelse med 3 konkrete projekter.

Ultimo 2010 var der i alt 370 butikker i kommunen fordelt på 100 dagligvarebutikker og 270 udvalgswarebutikker. Foruden butikkerne er der ca. 70 andre kundeorienterede funktioner i stueplan - spisesteder, ejendomsmæglere, frisører, klinikker m.v. Kgs. Lyngby er kommunens hovedcenter med i alt 260 butikker fordelt på ca. 30 dagligvarebutikker og 230 udvalgswarebutikker. I Kgs. Lyngby er der ca. 30 spisesteder, hvilket er vigtigt, da disse betyder at man opholder sig længere i byen.

Den samlede detailhandelsomsætning i kommunen var i 2009 knap 5 mia. kr, hvoraf ca. 2/3 var udvalgswareomsætning. I Kgs. Lyngby var omsætningen ca. 4 mia. kr, hvoraf ca. 3 mia. kr. var udvalgswareomsætning. På dagligvaresiden var forholdet mellem omsætning og forbrug 105%, mens det tilsvarende forhold på udvalgsvaresiden var 215%. Det svarer til, at kun knap halvdelen af omsætningen af udvalgsvarer forbruges af kommunens egne borgere. Det betyder, at udvalgswarehandlen er særdeles betydningsfuld for kommunens handel, dog med en stigende betydning over de sidste 12 år. I samme periode har udvalgswarehandlen haft en stigende betydning for andre centre i regionen.

ICP A/S giver i rapporten en række vurderinger og anbefalinger, hvor de vigtigste er:

- Det overordnede mål bør være at fastholde og styrke Kgs. Lyngby's rolle i markedsområdet.
- Kgs. Lyngby bør derfor være det primære udviklingsområde.
- Kombinationen af strøggade, stormagasin og storcenter er fortsat vigtig.
- Gasværksvejprojektet vil være til stor gavn for både Lyngby Storcenter og Lyngby Hovedgade.
- Kommunen bør aktivt følge, hvilke koncepter og butikstyper der rykker og få dem etableret i Kgs. Lyngby.
- Der bør arbejdes for et aktivt bymiljø med attraktive byrum og helhedsoplevelser med kultur, bespisning og underholdning.
- Der bør ske en fortsat udbygning centralt i Kgs. Lyngby - et varehus på 3.500 m² vil komplettere det attraktive butiksudbud.
- Firskovvejområdet kan inddrages i Kgs. Lyngby til etablering af storbutikker.

- Der bør fortsat arbejdes for at sikre en god, decentral dagligvareforsyning.
- Især Sorgenfri Torv og Virum Torv/Geels Plads bør styrkes, så de bedre udfylder deres rolle som attraktive indkøbssteder.
- Projektet på Sorgenfri Torv vil bedre kunne betjene bydelen med især et attraktivt udbud af dagligvarer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Beslutningskompetence

Udviklings- og Strategiudvalget og Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 19. januar 2011:

Godkendt punkterne 1-3.

Under punktet deltog direktør Per Nyborg, ICP A/S.

3.

Opførelse af dagligvarebutik på Kongevejen 166 / Bredevej 1

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. detailhandelsrapporten og trafikrapporten drøftes og vurderes,
2. de trafikale spørgsmål oversendes til endelig vurdering i Trafik- og Miljøudvalget,
3. der skal ske en væsentlig arkitektonisk bearbejdning af projektet, inden der tages endelig stilling til projektet.

Sagsfremstilling

Fornyset behandling

Sagen blev senest behandlet på Byplanudvalgets møde d. 7. december 2010, hvor udvalget udsatte sagen med henblik på yderligere undersøgelser. Udvalget ønskede dels en vurdering af trafikken til og fra butikken, dels en samlet detailhandelsvurdering set i lyset af de øvrige projekter, der er i nærområdet, Sorgenfri Torv og Kongevejen/Frederiksdalsvej.

Der foreligger nu dels en samlet detailhandelsundersøgelse for hele Lyngby-Taarbæk kommune (se særskilt sag herom), dels en rapport, der konkret behandler konsekvenserne ved etablering af en ny dagligvarebutik på Bredevej 1. Begge er udarbejdet af ICP A/S.

Det er ICP's vurdering, at det vil være en markant forbedring for borgerne i området øst for Kongevejen, at der etableres et moderne dagligvarebutik ved Kongevejen. ICP vurderer det, at den nye dagligvarebutik vil få en omsætning på 55 mio. kr. Knap halvdelen af denne omsætning hentes i Kgs. Lyngby og i butikker uden for kommunen. Alle omkringliggende centerområder dog vil miste omsætning og få dårligere driftsvilkår, men ICP vurderer, at ingen butikker vil være lukningstruede.

Der foreligger endvidere en rapport om trafikforholdene, der er udarbejdet af COWI A/S. Ud fra et trafikalt og sikkerhedsmæssigt synspunkt vurderer COWI, at det vil være acceptabelt at etablere en ny ind- og udkørsel til et nyt parkeringsanlæg på hjørnet af Kongevejen / Bredevej. Dog bør der etableres et højresvingsbane på Kongevejen for at mindske risikoen for bagendekollisioner og for at give højresvingende bilister bedre mulighed for at orientere sig i forhold til cyklister. Denne højresvingsbane vil dog ikke kunne opnå en optimal længde på grund af den korte afstand til Bredevej. COWI anbefaler endvidere, at der etableres en information om ledige pladser i kælderen, da parkeringskapaciteten er begrænset. Ud fra et sikkerhedsmæssigt synspunkt anbefaler COWI at længdeparkeringen på

Kongevejen fjernes.

Netto A/S oplyser i brev af 23. december 2010, at der på baggrund af trafikrapporten er sket en bearbejdning af projektet, så rapportens anbefalinger - bortset fra fjernelsen af længdeparkeringen på Kongevejen - er indarbejdet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår lokalplanlægningen. Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår de trafikale ændringer.

Byplanudvalget den 19. januar 2011:

Drøftet punkt 1 og godkendt punkterne 2-3.

Det Konservative Folkeparti kan fortsat ikke godkende forslaget, dels pga. øget trafik og uhensigtsmæssig parkering i lokalområdet, og dels fordi Det Konservative Folkeparti ikke mener, at lokalområdet har behov for en forretning her.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

4.

Fremtidig anvendelse af ejendommene Kongevejen 205-209

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget drøfter de 3 forskellige anvendelsesmuligheder med tilhørende trafikløsninger.

Sagsfremstilling

Resumé

Lyngby-Taarbæk Kommune modtog en ansøgning fra MT Højgaard d. 26. august 2010, hvor man anmoder om lokalplanlægning på baggrund af et medsendt projektforslag. Der ønskes etableret et nybyggeri på ca. 7.700 m², som skal kunne anvendes til erhverv. Erhvervet ønskes at kunne spænde fra administration til kontor, liberalt erhverv, IT-software produktion, klinikker, herunder sundhedscenter, lægehus, fitnesscenter og biludstilling. I stueetagen ønsker man en servicestation og mulighed for dagligvarebutik.

Projektforslaget blev behandlet i Byplanudvalget d. 14. september 2010, hvor sagen blev udsat, idet man ønskede udarbejdet en trafikanalyse før endelig stillingtagen til projektet.

Trafikanalyse

Der er blevet udarbejdet en ny trafikanalyse efter Byplanudvalgets sidste behandling, "Trafikanalyse Kongevejen 205". Trafikanalysen er vedlagt som bilag.

Trafikanalysen har bl.a. som fast forudsætning, at krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej udføres med bundne venstresving. Dette kan klares signalteknisk i eksisterende signal. Trafikanalysen konkluderer, at følgende tiltag er nødvendige for at kunne afvikle trafikken på en trafikalt forsvarlig måde i forhold til de forskellige anvendelsesmuligheder:

Uden byggeprojekt. Servicestation:
Ingen nødvendige anlægsinvesteringer.

Hovedforslag 1. Servicestation og kontor:
Ombygning på Frederiksdalsvej.

Hovedforslag 2. Servicestation, kontor og dagligvarebutik:
Ombygning på Frederiksdalsvej. Nord for det eksisterende kryds anlægges et nyt signalkryds.

Hovedforslag 2 - variant. Servicestation, kontor, dagligvarebutik og fitnesscenter: Ombygning på Frederiksdalsvej. Nord for det eksisterende kryds anlægges et nyt signalkryds (som Hovedforslag 2).

Trafiksikkerhed

Trafikanalysen vurderer: Et byggeri på projektområdet vil forringe trafiksikkerheden fordi trafikken forventes at stige, men samlet set kan der opnås en forbedring af trafiksikkerheden, såfremt Lyngby-Taarbæk Kommune etablerer bundne venstresving i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej og såfremt der i forbindelse med byggeriet gennemføres justeringer i krydset på Frederiksdalsvej og i forhold til cykelstien langs Kongevejen.

Teoretisk set vil der ske ca. 1 uheld om året i et nyt signalkryds på Kongevejen.

Detailhandelsundersøgelse for projektet

Efter seneste udvalgsbehandling er der udarbejdet "Detailhandelsundersøgelse Kongevejen 205", som beskriver konsekvenserne ved etablering af en dagligvarebutik. Rapporten er lagt på sagen.

Rapportens hovedkonklusion er, at såfremt der etableres en dagligvarebutik, vil dette betyde en omsætningsreduktion i centerområderne Sorgenfri Torv, Lyngby Bymidte, Virum Bymidte, Virum/Sorgenfri bydele i øvrigt samt i en eventuel ny dagligvarebutik på Kongevejen 166. Omsætningsnedgangen vil ikke lukningstrue nogen butikker, men medføre dårligere driftsvilkår.

Kommuneplan

Projektet forudsætter ændret anvendelse fra erhverv/bolig til erhverv/detailhandel og ændret maksimalt etageantal. Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen på disse punkter, og der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen. Hvis anvendelsen omfatter en dagligvarebutik, skal der udlægges et nyt lokalcenter på projektområdet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår lokalplanlægningen. Økonomiudvalget for så vidt angår den ændrede anvendelse til detailhandel. Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår de trafikale ændringer.

Byplanudvalget den 19. januar 2011:

Udvalget anbefaler hovedforslag 1, og at højden på byggeriet reduceres.

Åbent punkt Byplanudvalget den 19-01-2011, s.11

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

5.

Lokalplan 224, den nordlige del af Hjortekær

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at ændringer som beskrevet i notat af 2. december 2010 fremsendes i en fornyet høring i området.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 224 for den nordlige del af Hjortekær har været fremlagt i offentlig høring fra den 2. juli til den 10. september 2010. I løbet af høringsperioden indkom der 24 henvendelser, hvoraf de fleste indeholdt flere forslag eller indsigelser til lokalplanforslaget. Én indsigelse er indkommet efter høringsperiodens udløb, og er alene lagt på sagen.

Som de væsentligste indsigelser skal nævnes:

1. Indsigelse mod for restriktive bevaringsbestemmelser for delområde 4 - Kunstnerbyen.
2. Indsigelse mod mindstegrundstørrelse på 900 m² pr. bolig.
3. Indsigelse mod, at der ikke sker en udpegning af bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 4.
4. Indsigelse mod en bebyggelsesprocent på 30.

Alle indsigelser og bemærkninger er lagt i kopi på sagen, de er desuden refereret og kommenteret i indsigelsesnotat af 1. november 2010, som er fremsendt til udvalgets medlemmer.

I notat af 2. december 2010 er Teknisk Forvaltnings forslag til rettelser samlet i ét dokument. I notatet redegøres også for baggrunden for rettelserne.

Bygningskultur Foreningen har gjort indsigelse mod, at bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 4 ikke udpeges i lokalplanen. Teknisk Forvaltning har på baggrund af indsigelsen afholdt en række møder med foreningen. På møderne er områdets bygninger med nuværende bevaringsværdi 4 gennemgået for at validere afgrænsningen mellem bevaringsværdi 3 og 4. Udpegningen af de "nye 3'ere" er sket ud fra to aspekter: Dels at bygninger med en særlig arkitektonisk kvalitet udpeges, dels at bygninger med en særlig kulturhistorisk værdi udpeges. Bygningerne vil herefter blive markeret som bevaringsværdige i lokalplan 224, og deres bevaringsværdi vil blive opgraderet i Kulturarvsstyrelsens database for bevaringsværdige bygninger.

I vedlagte oversigt af 1. december 2010 er der gennemgået 9 bygninger, som foreslås udpeget som bevaringsværdige, samt en ældre mur langs en mindre del af Hjortekærvej.

Økonomiske konsekvenser

Ejere af bygninger, der er omfattet af nedrivningsforbud, kan i henhold til Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget mod erstatning. Dette gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som *ikke* er omfattet af nedrivningsforbud.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget ved fornyet høring af lokalplanforslag.

Byplanudvalget den 19. januar 2011:

Godkendt.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

6.

Orientering til Byplanudvalget 19-01-2011

6.1 Svarbrev fra DTU vedr. protokol fra Byplanudvalgets møde 7. december 2010

DTU, Campus Service har i brev af 22. december 2010 fremsendt DTU's kommentarer til Byplanudvalgets beslutning om grundlaget for lokalplan 228 for DTU, Campus Lyngby. I brevet kommenteres på emnerne:

- Energiklasse for nye bygninger
- Fremtidig parkeringsnorm
- Uddybning af form og arkitektonisk udtryk i fortætningszonerne.

Der henvises til DTU's brev af 22. december 2010, der er lagt på sagen.

Byplanudvalget den 19. januar 2011:

Punkt 6.1 "Svarbrev fra DTU vedr. protokol fra byplanudvalgets møde 7. december 2010" ophøjes til sag på dagsordenen.

Taget orienteringen til efterretning, herunder forslag til formulering vedrørende bebyggelsens placering i fortætningszonerne af 13. januar 2011 og brev fra DTU af 18. januar 2011 vedrørende lavenergiklasse 2015 (tidligere energiklasse 1).

Udvalget ønsker, at lokalplanen udarbejdes med udgangspunkt i lavenergiklasse 2015, idet der henvises til bygningsreglementet § 7.2.4.2 stk. 2, inklusiv vejledningsteksten, idet denne tager højde for de særlige forhold bl.a. vedrørende procesenergi.

Udvalget ser frem til fortsat dialog med DTU.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.



Ansøger oplyser at krav fra DN overholdes og fremsender ny skitse til Fredningsnævnet

Sagsnummer: 20101130072

Oprettet: 16-12-2010

Dokumentejer: Sidsel Poulsen

Modtaget

Modtaget	Journalnøgle(r):	01.02.05 - P25 Lokalplanlægning, Dispensationer 01.05.02 - P25 Beskyttelseslinjer, Dispensationer 01.05.10 - P25 Fredning, Dispensationer
Emne:	Ansøger oplyser at krav fra DN overholdes og fremsender ny skitse til Fredningsnævnet	
Oprettet:	16-12-2010	
Dokumentdato:	16-12-2010	
Fysisk placering:		
Afsender	Besked:	gert juhl/Teknisk/LTK
E-post: Per Plannthin <ppl@lth.dk>		

Tekst:

Fra: Per Plannthin <ppl@lth.dk>
Dato: 16-12-2010 11:11:39
Til: "kobenhavn@fredningsnaevn.dk" <kobenhavn@fredningsnaevn.dk>, "hans@nielsen.mail.dk" <hans@nielsen.mail.dk>
Kopier til: "sip@lth.dk" <sip@lth.dk>
Emne: SV: Fra Fredningsnævnet København, kan DNs krav opfyldes?

Til Fredningsnævnet for København

Hans Chr. Poulsen

Forsyningsselskabet har anmodet om at placere kontorfaciliteter på et areal omkring Hjortekærbacken 18.

I den forbindelse har undertegnede foretaget en besigtigelse sammen Hans Nielsen fra DN

Lokalafdeling i Lyngby.

Formålet med denne samling og placering er at samle Selskabet personale, for derved at gøre vores aktiviteter mere effektive.

Under denne besigtigelse er der nået enighed om placeringen af de omtalte pavilloner, som var på et af de nedlagte fire slambede

.

I forbindelse med sagsbehandlingen i kommune, har undertegnede fejlagtigt fået afleveret en skitse, hvor disse pavilloner er placeret syd for skillevejen.

Den korrekte placering var og er på det nordlige og slambede og nærmest det øvrige kontorbyggeri, som oplyst af Hans Nielsen.

Dette har jeg meddelt Hans Nielsen i mail den 29.11.2010.

Jeg skal beklage den opståede fejl og vedlægger en ny skitse, der angiver det slambede, hvor på selskabets pavilloner var aftalt/er tænkt placeret.

Venlig hilsen

Per Planthin
Direktør

Lyngby-Taarbæk Forsyning
Lyngbygårdsvej 2
2800 Kgs. Lyngby

Telefon: 45 97 60 60 (Omstilling)
Telefon: 45 97 60 70 (Direkte)
Telefon: 26 18 07 38 (Mobil)

E-post: ppl@lth.dk

E-post: forsyning@lth.dk

www.lth.dk

LYNGBY-TAARBÆK
FORSYNING A/S

Fra: sip@lth.dk [mailto:sip@lth.dk]

Sendt: 12. december 2010 14:49

Til: Per Planthin

Cc: kobenhavn@fredningsnaevn.dk; hans@nielsen.mail.dk

Emne: Vs: Fra Fredningsnævnet København, kan DNS krav opfyldes?

Til Lyngby-Taarbæk Forsyning

Se vedlagte fra Fredningsnævnet København.

Jeg vil foreslå, at jeres udtalelse og evt. nyt rids sendes direkte til Fredningsnævnet med kopi til kommunen samt DN

Venlig hilsen

Sidsel Poulsen
Bygningsinspektør

NYHED:



Lyngby-Taarbæk Kommune
Plan & Byg
Rådhuset
2800 Kongens Lyngby



Telefon: 45 97 30 00 (Rådhuset)
Telefon: 45 97 35 30 (Direkte)

E-post: sip@ltk.dk

Sagsreference: 20101030176

Fra: kobenhavn@fredningsnaevn.dk
Dato: 09-12-2010 13:38:40

Til: sip@ltk.dk
Emne: Midlertidig kontorpavillon

Vedhæftede udtalelse fra Danmarks Naturfredningsforening fremsendes, idet det bedes oplyst, om den ønskede betingelse kan accepteres. I så fald bedes med almindelig post fremsendt et rids, som viser bygningens rette placering.

Såfremt betingelsen ikke kan accepteres, vil der blive indkaldt til besigtigelse.

Med venlig hilsen
Hans Chr. Poulsen
Formand

Return-Path: <hans@nielsen.mail.dk>
Delivered-To: kobenhavn@fredningsnaevn.dk
Received: (qmail 16276 invoked by uid 399); 9 Dec 2010 09:49:46 -0000
Received: from mail6.surf-town.net (HELO mailgw11.surf-town.net) (212.97.132.46) by 10.32.10.9 with ESMTTP; 9 Dec 2010 09:49:46 -0000
X-Originating-IP: 212.97.132.46
Received: by mailgw11.surf-town.net (Postfix, from userid 65534) id C18341AD42E; Thu, 9 Dec 2010 10:49:45 +0100 (CET)
Received: from localhost (localhost [127.0.0.1]) by mailgw11.surf-town.net (Postfix) with ESMTTP id 9D8FA1AD40C for <kobenhavn@fredningsnaevn.dk>; Thu, 9 Dec 2010 10:49:45 +0100 (CET)
X-Virus-Scanned: Debian amavisd-new at mailgw11.surf-town.net
X-Spam-Score: 0.001
X-Spam-Level:
X-Spam-Status: No, score=0.001 tagged_above=-999 required=7 tests=[HTML_MESSAGE=0.001, RCVD_IN_DK=0.001, SPF_PASS=-0.001]
Received: from mailgw11.surf-town.net ([127.0.0.1]) by localhost (mailgw11.surf-town.net [127.0.0.1]) (amavisd-new, port 10024) with LMTP id Ok3wsd5ZNP3j for <kobenhavn@fredningsnaevn.dk>; Thu, 9 Dec 2010 10:49:40 +0100 (CET)
X-Greylist: domain auto-whitelisted by SQLgrey-1.6.8
Received: from pfepa.post.tele.dk (pfepa.post.tele.dk [195.41.46.235]) by mailgw11.surf-town.net (Postfix) with ESMTTP id EDF5A1AD3A2 for <kobenhavn@fredningsnaevn.dk>; Thu, 9 Dec 2010 10:49:39 +0100 (CET)
Received: from HansNielsen (webmail.ecocouncil.dk

[87.63.253.234]) by pfepa.post.tele.dk (Postfix) with
SMTP id 72547A50029 for <kobenhavn@fredningsnaevn.dk>;
Thu, 9 Dec 2010 10:49:38 +0100 (CET)
Message-ID: <59FC4E5DA3404D299944BDCB3891AD16@HansNielsen>
From: <hans@nielsen.mail.dk>
To: =?iso-8859-1?Q?Fredningsn=E6vnet_for_K=F8benhavn?=
<kobenhavn@fredningsnaevn.dk>
Subject:
=?iso-8859-1?Q?Bem=E6rkninger_vedr._opstilling_af_kontorpavill
on_p=E5_Hjo?=?iso-8859-1?Q?rtek=E6rbakken_12?=
Date: Thu, 9 Dec 2010 10:49:39 +0100
MIME-Version: 1.0
X-Priority: 3
X-MSMail-Priority: Normal
Importance: Normal
X-Mailer: Microsoft Windows Live Mail 15.4.3502.922
X-MimeOLE: Produced By Microsoft MimeOLE V15.4.3502.922
Content-Type: multipart/mixed;
boundary="-----_NextPart_000_0031_01CB978E.C710FA80"

Til Fredningsnævnet for København

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite i Lyngby-Taarbæk fremsender hermed sin bemærkning til opstilling af kontorpavillon på Hjortekærbacken 12.

FRS. nr.: 60/10 sum

Med venlig hilsen

Hans Nielsen
Kastanievej 4 B, st. mf.
2800 Kgs. Lyngby
45 88 94 55/arb. 33 18 19 44
hans@nielsen.mail.dk

This email has been scanned by the MessageLabs Email Security System.
For more information please visit <http://www.messagelabs.com/email>



Placering af midlertidige pavilloner.pdf



Lyngby-Taarbæk
Kommune

Målforhold

1:1000

Dato

14/12-2010

20 m



Fra Lyngby-Taarbæk Forsyning: Ansøgning
Sagsnummer: 20101130072
Oprettet: 21-10-2010
Dokumentejer: Maiken Nielsen

Modtaget

E-post	Journalnøgle(r):	01.02.05 - P25 Lokalplanlægning, Dispensationer 01.05.02 - P25 Beskyttelseslinjer, Dispensationer 01.05.10 - P25 Fredning, Dispensationer
Emne: Fra Lyngby-Taarbæk Forsyning: Ansøgning	Besked:	
Oprettet: 21-10-2010		
Dokumentdato: 18-10-2010		
Fysisk placering:		
Afsender		
E-post: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK		

Tekst:

Fra: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK
Dato: 18-10-2010 17:18:32
Til: plan-byg@LTK
Emne: Vidr.: ansøgning

----- Videresendt af Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK den 18-10-2010 17:12 -----

Per Planthinn <pp@lft.dk>

12-10-2010 12:49

Til "'sip@ltk.dk'" <sip@ltk.dk>

cc

Emne ansøgning

Kære Sidsel Poulsen

I forbindelse med etablering af Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S har administrationen hidtil været placeret i en midlertidig bebyggelse på Lyngbygårdsvej 2.

Pr. 1. juli 2010 er Mølleåværket overgået til Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S. I den forbindelse vil det være hensigtsmæssigt at skabe nemmere adgang mellem den del af administrationen der sidder på Mølleåværket og den del

der pt. er placeret på adressen Lyngbygårdsvej 2.

I en overgangsperiode - 5 år - søges der derfor om tilladelse til at placere den hidtidige midlertidige bebyggelse på en ny placering ved Mølleåværket.

Dette vil løse det akutte behov for etablering af tættere relationer/synergi i forsyningsselskabets administration. Samtidig vil en periode på 5 år åbne mulighed for at Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S får overblik over pladsbehovet til administration på længere sigt, således at der f.eks. ved nedrivning af eksisterende bebyggelse på Dybendalsvej 28 og 28A kan skabes plads til en udvidelse af etagearealet ved Mølleåværket. En sådan udvidelse vil evt. kræve en revision af Lokalplan 221.

Der vedlægges oversigtstegning vedr. midlertidig placering ved Mølleåværket samt kopi af byggetilladelse med tilhørende plantegning og fotos vedr. placeringen på Lyngbygårdsvej 2. Når der er meddelt planmæssig tilladelse, vil der blive fremsendt egentlig ansøgning om byggetilladelse inkl. projekt for vand og kloak.

Venlig hilsen

Per Plannthin
Direktør

Lyngby-Taarbæk Forsyning
Lyngbygårdsvej 2
2800 Kgs. Lyngby

Telefon: 45 97 60 60 (Omstilling)

Telefon: 45 97 60 70 (Direkte)

Telefon: 26 18 07 38 (Mobil)

E-post: ppl@ltf.dk

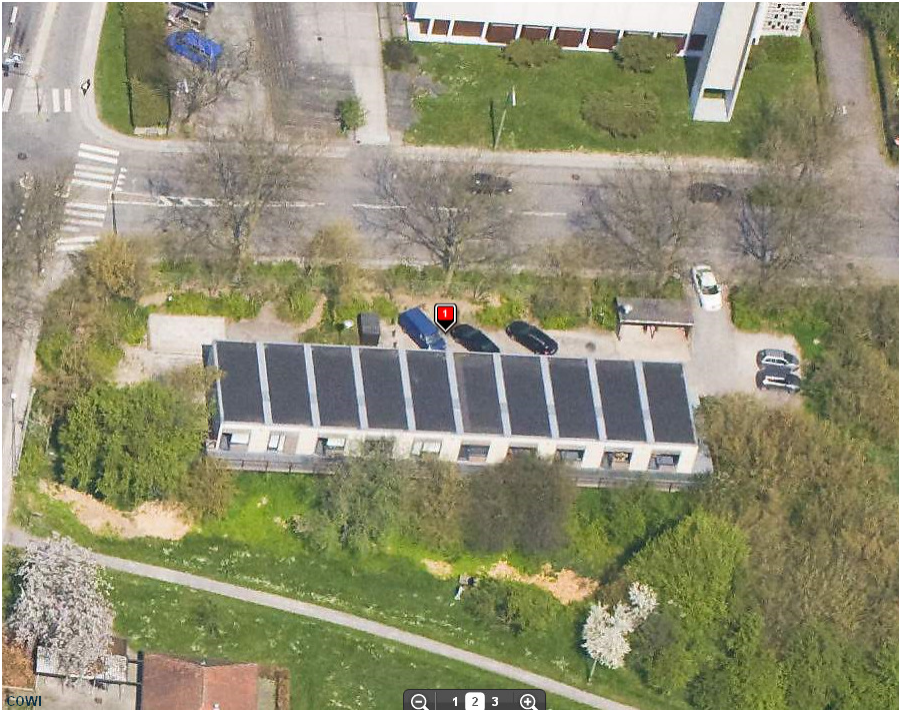
E-post: forsyning@ltf.dk

www.ltfh.dk



Placering Hjortekærbacken.PDF Lyngbygårdsvej 2.pdf 64306941.pdf 98958137.pdf





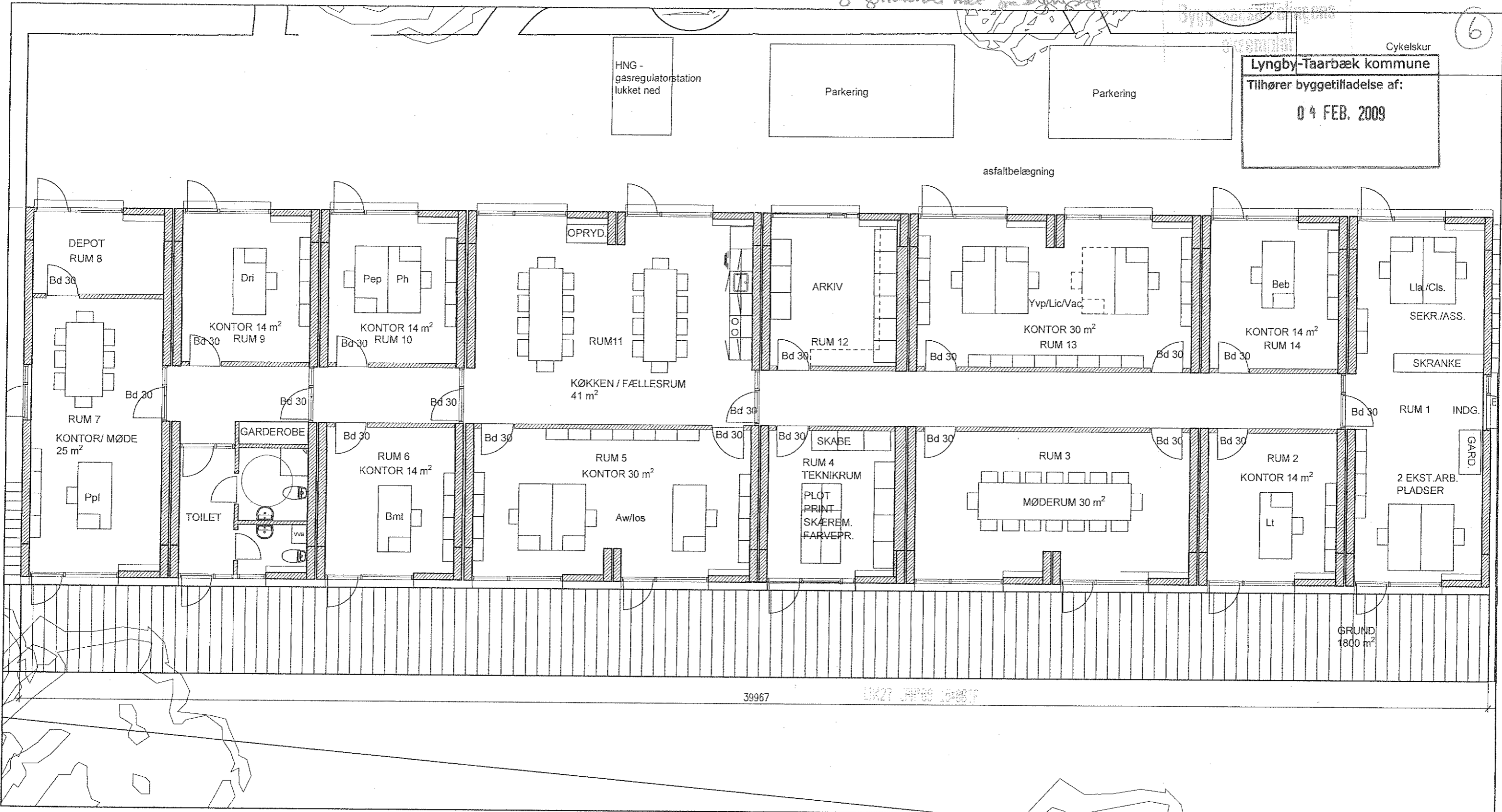
Midlertidig pavillon opstillet på Lyngbygårdsvej 2
Denne pavillon ønskes flyttet og midlertidigt opsat ved Mølleåværket

73488

Rev. Lyngby-Taarbæk kommune

Byggesagsnr. 09-00111

6



Cykelskur
 Lyngby-Taarbæk kommune
 Tilhører byggetilladelse af:
 04 FEB. 2009



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Bygningsafdelingen
 Teknisk Forvaltning
 Lyngby Rådhus
 2800 Kgs. Lyngby
 Tlf. 45973000
 Fax 45973559
 teknisk@ltk.dk
 www.ltk.dk

Miljø - og forsyning
 Lyngbygårdsvej 2
 Myndighedsprojekt
 Plantegning

Mål: 1:100
 Dato: 09.12.2008
 Ark: AHL
 Ing.: Bilsby
 Sags nr.: --
 Tegnr. nr.: 005



7

Dato: 04.02.2009

Ref.: sip

J.-nr.: 73.438

Bygningsafdelingen
Att: Rene Carlsen



BYGGETILLADELSE

Vedr. ejendom: Lyngbygårdsvej 2
Matr.nr.: 12 a, Kgs. Lyngby by. Kgs. Lyngby

I anledning af Deres ansøgning modtaget 21.01.2009 om tilladelse til:

Forlænge opstilling af pavillon (400 m²), herunder nødvendig ombygning, til brug for midlertidig administrationsbygning til Lyngby-Taarbæk Forsyning Holding A/S på den offentlige parkeringsplads

meddeles herved efter byggelovens § 16 tilladelse til arbejdets påbegyndelse.

Denne tilladelse bortfalder, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelses dato.

Det er en betingelse, at arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser.

Til byggetilladelsen er i øvrigt knyttet de efterfølgende særlige betingelser og bestemmelser.

Venlig hilsen



Sidsel Poulsen

Bygningsinspektør



Teknisk Forvaltning

Rådhuset
Torvet
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00
Fax. 45 97 35 59

brandbyggsag@ltk.dk
www.ltk.dk



Denne sag er behandlet efter bygningsreglementet BR08.

I det der er tale om en midlertidig bebyggelse, max. 3 år, og i det størsteparten af pavillonen efter ombygning, er en videreførelse af pavillon opstillet iht. Kravene i BR95, dispenseres til videre brug iht. tidligere opnået byggetilladelse af 27.06.2006 med efterfølgende godkendelse af konstruktioner mv.

Det udførte arbejde må ikke tages i brug uden tilladelse herfra.

Det kan anbefales, at De gennemser tingbogen i forbindelse med den videre planlægning af byggearbejdet. På Deres ejendom kan der være servitutter, som kommunen ikke er bekendt med og ikke påser, og som begrænser eller forhindrer det påtænkte byggeri. Manglende overholdelse af servitutter mv. kan medføre klager fra naboer og i værste fald ende i en retssag, der vil medføre forsinkelse og ekstra udgifter samt evt. ændring af byggeprojektet.

Vilkårene i Byplanudvalgets brev af 06.02.2006 samt udvalgets beslutning af 12.09.2008 er gældende.

Pavilloner skal fjernes 01.01.2012 og der skal ansøges herom.

Det ansøgte kan brandmæssigt godkendes, i det der til alle arbejdsrum er direkte udgang til det fri.

Vedlagte anmeldelseskort skal fremsendes hertil ved henholdsvis påbegyndelse og fuldførelse af arbejdet.

✓ Byggesagsgebyr: 42.200,- kr. 15/10-09 ELEKTRONISK I/A
Regning vil blive fremsendt særskilt fra Kommunedata. 17/09 9000 2204.





Klagevejledning:

Byggelov:

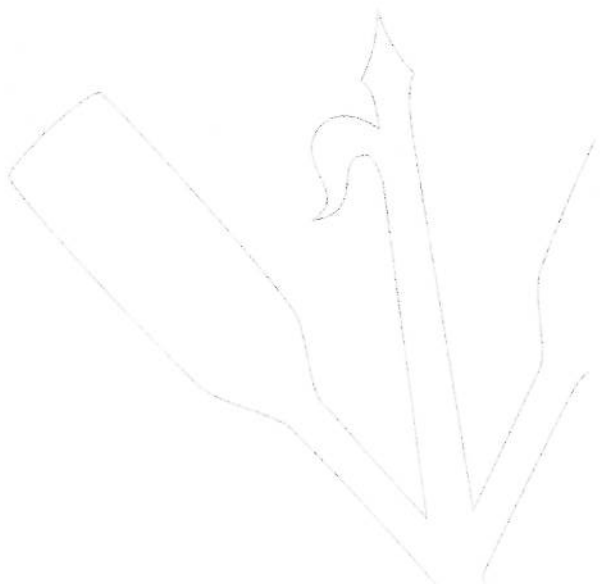
Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen påklages til Københavns Statsamt, Hejrevej 43, 2400 København NV, jf. § 23 og 24 i byggeloven. Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

Lov om planlægning:

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, jf. § 58 i lov om planlægning. Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De betaler et gebyr på 500,- kr. Nærmere oplysninger herom kan findes i Vejledning om gebyrordningen på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.





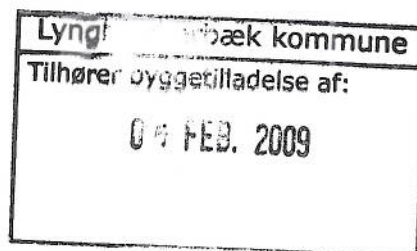
Dato: 21.01.2009

Ref.: RCA

J.-nr.: 73438 (4)

Brand- og Byggesagsafdelingen

Att. Sidsel Poulsen



Ændring af brugen for midlertidig pavillon til indplacering af Lyngby-Taarbæk forsyning holding A/S.

Hermed søges om forlængelse af de opstillede pavilloner på 400 m², som ændret brug for kontorer til Lyngby-Taarbæk forsyning Holding A/S. Det er meningen at Forsyningen skal bruge denne placering i 3 år, hvorefter Deres endelige placering vil være fundet.

I de 400m² pavillon indgår som i ansøgning af 21.02.2006, stadig depoter, liggehaller er ændret til brug for kontorer, idet disse i sin opbygning er udført som de resterende pavilloner. Pavillonenhed med indretning af børnetoiletter, er udskiftet til enhed med depot og teknikrum, i type og udførelse som øvrige.

I forlængelse af tidligere ansøgning sker der ingen ændringer med hensyn til de parkeringsmæssige forhold, dog opmærkes der for en handicapplads. De eksisterende niveau frie adgangsforhold for bevægelsehæmmede vil blive bibeholdt.

Venlig hilsen


Rene Søgaard CarlsenBrand- og Byggesagsafdelingen
Tlf. 45 97 35 38**Teknisk Forvaltning**Rådhuset
2800 Kgs. LyngbyTlf. 45 97 30 00
Fax. 45 97 35 59rca@ltk.dk
www.ltk.dk



Lyngby-Taarbæk kommune

Detailhandelsanalyse

December 2010

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Konklusion og vurderinger	3
2. Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune	15
3. Befolknings- og forbrugsforhold i Lyngby-Taarbæk kommune	28
4. Handelsbalance	34
5. Den fremtidige konkurrencesituation	37
Bilag 1: ICP's branchefortegnelse og -gruppering	



Konklusion, vurderinger og anbefalinger

Indledning

ICP er af Lyngby-Taarbæk Kommune blevet bedt om at gennemføre en detailhandelsanalyse. Analysen giver en status for detailhandelen og vurderer udviklingsmulighederne i Lyngby-Taarbæk kommune.

ICP A/S har på baggrund af oplysningerne i denne rapport udarbejdet 3 rapporter omkring detailhandelsprojekter i Lyngby-Taarbæk kommune og disses omsætningsmæssige konsekvenser for den eksisterende detailhandel.

Alle 3 rapporter er udarbejdet i november 2010.

Der er tale om følgende rapporter:

- Kongevejen 205, Konsekvenser ved etablering af en discountbutik
- Sorgenfri Torv: Konsekvenser ved en udvidelse
- Netto, Kongevejen 166, Konsekvenser ved etablering af en discountbutik

Analyserne

ICP har ultimo 2010 foretaget en rekognoscering af alle butikker i Lyngby-Taarbæk kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indsamlet informationer om omsætningen i 2009.

Der er endvidere foretaget en beregning af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

Butikkerne

I Lyngby-Taarbæk kommune var der ultimo 2010 370 butikker. Heraf ligger mere end 260 i Kgs. Lyngby.

Kommunens næststørste udbudspunkt er området omkring Virum Torv og Geels Plads, hvor der ligger 24 butikker.

I alt er der ca. 100 dagligvarebutikker i hele kommunen, heraf ligger de ca. 30 i Kgs. Lyngby.

Ca. 230 af kommunens ca. 270 udvalgsvarebutikker ligger i Kgs. Lyngby.

I Kgs. Lyngby er den gennemsnitlige attraktion blandt butikkerne på noget over middel. Dette dækker over en vis spredning, men mere end 35 % af alle butikker i Kgs. Lyngby vurderes at have en attraktion, der er højere end middel.

Mere end 60 % af alle butikker i Kgs. Lyngby er medlemmer af et frivilligt kædesamarbejde eller en kapitalkæde. Dette bekræfter antagelsen om, at Kgs. Lyngby er et meget attraktivt sted at placere sig for de mest professionelle operatører i detailhandelen.

Samlet set er der i kommunen et bruttoareal til detailhandel på ca. 147.000 m².

Den samlede detailhandelsomsætning i kommunen i 2009 var på knap 5 mia. kr. incl. moms. Ca. 2/3 af omsætningen var udvalgsvareomsætning.

Ca. 4 mia. kr. udgør omsætningen i bymidten. Heraf er de 3 mia. udvalgsvareomsætning. Således udgør udvalgsvareomsætningen i bymidten ca. 60 % af den samlede detailhandelsomsætning i kommunen, hvilket understreger Kgs. Lyngbys position som et overordentligt betydeligt indkøbssted.

Foruden butikkerne er der ca. 70 andre kundeorienterede servicefunktioner i stueplan. Der er tale om spisesteder, banker, ejendomsmæglere, frisører, klinikker o.l. Der er ca. 30 spisesteder i Kgs. Lyngby, hvilket er væsentligt, da disse betyder, at kunderne vil opholde sig længere i bymidten.

Forbrug

Det samlede detailhandelsforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune var i 2009 knap 3,1 mia. kr. incl. moms fordelt med ca. 1,6 mia. kr. på dagligvarer og knap 1,5 mia. kr. på udvalgsvarer.

Set i lyset af en stigning på ca. 1 % i befolkningstallet ifølge befolkningsprognosen for hele Lyngby-Taarbæk kommune i perioden 2009 til 2017, forventes dagligvareforbruget i Lyngby-Taarbæk kommune at stige med omkring 3 % i perioden 2009 til 2017, mens udvalgsvareforbruget forventes at stige ca. 12 % i samme periode.

ICP regner i sin forbrugsprognose frem til 2017 med en stigning i forbruget pr. person på ca. 0,25 % pr. år for dagligvarer og ca. 1,25 % pr. år for udvalgsvarer. Forbrugsprognosen er beregnet i faste priser.

Handelsbalance

Der var på dagligvarer et forhold mellem omsætning og forbrug på 109 % for Lyngby-Taarbæk kommune, mens forholdet på udvalgsvaresiden var 215 %.

Det vil sige, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune er 9 % højere end dagligvareforbruget i kommunen. Hermed må forbrugerne fra kommunens opland få dækket en del af deres dagligvareforbrug ved køb i Lyngby-Taarbæk kommune.

Tilsvarende er udvalgsvareomsætningen 115 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen. Det vil sige, at udvalgsvaredetailhandelen i kommune har en endog meget stor betydning i oplandet uden for kommunen.

ICP gennemførte i 1998 en detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune og Københavns Amt.

På daværende tidspunkt (1997) var forholdet mellem omsætning og forbrug inden for dagligvarer på 111 % og inden for udvalgsvarer på 222 %. Således må man konstatere, at især udvalgsvaredetailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune har mistet betydning i de forløbne 12 år.



Der ligger store planer for udbygning og renovering af Sorgenfri Torv

Indenfor dagligvarer skal grunden til dette findes i, at der er etableret mange varehuse og discountbutikker i de omgivende kommuner i perioden. Ligeledes er der i dagligvarebutikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune set under eet en relativ høj omsætning pr. m². Dette indikerer, at nogle forbrugere fravælger butikkerne, fordi der er mange kunder.

Inden for udvalgsvarer skal tilbagegangen ses i lyset af, at der i de udbudspunkter, der overordnet konkurrerer med Kgs. Lyngby, Københavns City, Field's, Rødovre Centrum, Hillerød bymidte etc., i den forgangne 12-årsperiode er sket markante udvidelser eller nyetableringer, mens der stort set alene er foretaget en mindre udvidelse af Lyngby Storcenter i den samme periode.

Inden for beklædning og øvrige udvalgsvarer er der sket pæne stigninger, mens der inden for boligudstyr er sket et markant fald. Grunden til dette kan være, at der i Lyngby-Taarbæk kommune er relativt få storbutikker inden for dette område, mens der i mange andre kommuner er sket en markant etablering inden for elektronik, hårde hvidevarer, møbler og byggemarkedsartikler.

Opland

Foruden Lyngby-Taarbæk kommune udgøres oplandet til Kgs. Lyngby af hele Gentofte, Gladsaxe og Rudersdal kommuner. Desuden har Kgs. Lyngby meget væsentlig betydning på Østerbro i Københavns Kommune, i Herlev, Furesø, Allerød og Hørsholm kommuner.

Endelig tiltrækker Kgs. Lyngby kunder fra en meget betydelig del af hele Nordsjælland.

Konkurrenceforhold

Som nævnt er der i de seneste år sket betydelige nyetableringer og udvidelser i flere af de største udbudspunkter i Hovedstadsregionen.

I Københavns City er bruttoarealet til udvalgsvarer i perioden 1998 – 2009 trods lukningen af Daells Varehus steget med 8.000 m², så det i dag udgør ca. 265.000 m².

Desuden er både Field's og Fisketorvet etableret i den forløbne periode.

Ovennævnte har betydet, at forholdet mellem omsætning og forbrug inden for udvalgsvarer i Københavns kommune under ét er steget fra 144 % til 161 % i perioden 1997 til 2007.

Rødovre Centrum er i perioden blevet renoveret og udvidet betydeligt. Dette har betydet at forholdet mellem omsætning og forbrug i Rødovre kommune fra 1997 til 2008 er steget fra 162 % til 177 %.

I Hillerød er Slotsarkaderne blevet udvidet, ligesom der i bymidten i øvrigt er etableret en række større udvalgswarebutikker.

Endelig er der etableret en lang række storbutikker inden for især boligudstyr i hele Hovedstadsregionen.

Udviklingsmuligheder og anbefalinger

I det følgende gennemgås ICP's anbefalinger i relation til udviklingen af detailhandelen frem mod 2017 i Lyngby-Taarbæk kommune.

Det fremtidige arealbehov til detailhandel frem til 2017

Frem til 2017 ventes det, at forbruget i Lyngby-Taarbæk kommune vil stige med ca. 3 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige ca. 12 % for udvalgsvarer.

Udviklingen på dagligvareområdet skal ses i lyset af forventningen om en begrænset stigning i forbruget af dagligvarer pr. person samt forventningen om en meget moderat stigning i indbyggertallet i Lyngby-Taarbæk kommune frem til 2017.

En arealramme for nyt butiksareal styres dels af forbrugets udvikling, dels af ønsket om at styrke detailhandelen.

Det er væsentligt, at man i planlægningen tilføjer detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem.

I beregningen og vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der taget højde for den øgede konkurrencesituation og det faktum, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter.

Samtidig er der en generel tendens til, at arealbelastningen målt som omsætning pr. m² salgsareal inden for detailhandelen er faldende i disse år og det må forventes, at denne tendens også gør sig gældende i fremtidens detailhandel i Lyngby-Taarbæk kommune.

Nye butikstyper, nye udstillingskoncepter, mere rationel håndtering af varer og ny-lokaliseringer er faktorer, der indebærer, at mange butikker har behov for stadig mere areal. Nogle butikker accepterer en lavere arealbelastning for at give kunderne den "rigtige" oplevelse. Personale og lagerfaciliteter substitueres således med et større salgsareal.

Oven i dette er der helt konkret 3 faktorer, der skal tages i betragtning i Lyngby-Taarbæk kommune.

Inden for dagligvarer er der generelt i dagligvaresektoren er høj arealbelastning.

Nedenstående er der foretaget en sammenligning men en række andre kommuner i Københavns-området, hvor ICP inden for de seneste par år har gennemført detailhandelsanalyser.

Tabel 1.1 Arealeffektivitet indenfor dagligvarer (kr. incl. moms i 2009-priser/m² bruttoareal)

	Arealeffektivitet inden for dagligvarer (kr. incl. moms i 2009-priser/m² bruttoareal)
Lyngby-Taarbæk kommune	45.000
Københavns kommune	43.000
Ballerup kommune	39.000
Rødovre kommune	35.000
Greve kommune	29.000
Høje-Taastrup	28.000

Som det fremgår ligger arealeffektiviteten i Lyngby-Taarbæk kommune indenfor dagligvarer generelt på et relativt højt niveau. Dette kan bl.a. indikere, at forbrugerne i dag ikke har tilfredsstillende indkøbsforhold.

En liberalisering af lukkeloven samt de planlagte udvidelser af dagligvarearealerne i f.eks. Sorgenfri Torv samt i de 2 butikker lang Kongevejen vil naturligvis kunne afhjælpe en del af dette forhold, men der er trods dette en indikation af, at man bør påse, at der skabes mulighed for at udlægge arealer til dagligvarebutikker.



I julemåneden fungerer Lyngby Storcenter som et markant trækplaster

Man bør generelt sikre, at der i lokalcentrene rent fysisk, med tilfredsstillende driftsforhold, kan etableres moderne dagligvarebutikker på indtil 1.000 m². I modsat fald bør man konkret vurdere, om der andre steder bør etableres enkeltstående butikker til et områdes forsyning.

Som det fremgår af ovenstående, har Lyngby-Taarbæk Kommune i løbet af de seneste 12 år mistet betydning inden for især boligudstyr.

Inden for de typiske shoppingrelaterede varer som beklædning, mode, accessories og andre livsstilsprodukter, har man øget sin betydning.

Skal man øge sin betydning inden for boligudstyr, er det nødvendigt at man udlægger relativt store arealer til disse butikstyper f.eks. i forbindelse med en revitalisering af Firskovvej.

Endelig har Lyngby-Taarbæk Kommune ifølge Planloven mulighed for at planlægge for op til 3 udvalgsvarebutikker med et bruttoareal på mere end 2.000 m² i hver planperiode.

I løbet af 2011 ventes det, at man i hele landet uden for Hovedstadsregionen får mulighed for i de største byer, at planlægge for op til 4 af disse butikker. Det må forventes, at et Landsplandirektiv fremadrettet også vil åbne for denne mulighed i Hovedstadsregionen.

En planlægning der sikrer etablering af 3 (4) attraktive udvalgsvarebutikker på mere end 2.000 m² vil formentlig betyde, at afgrænsningen af bymidten bør tages op til revision.

Det er ICP's overordnede vurdering, at udlægget af især udvalgsvarer skal foregå, så det i videst mulige omfang styrker det nuværende udbud primært i kommunens hovedcenter Kgs. Lyngby.

Af tabel 1.2 fremgår ICP's vurdering af, hvad rammen for nyt butiksareal bør være frem til 2017. De foreslåede arealudlæg skal ses med udgangspunkt i det areal, der var til rådighed ved vor registrering ultimo 2010. Således indgår restrummeligheden samt planlagte og projekterede, men ikke åbnede butikker ikke i nedenstående tabel.

Der er i nedenstående tale om et samlet bruttoareal til alle typer af både dagligvarer og udvalgsvarer ekskl. butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

Tabel 1.2 Forslag til nye maksimale arealer til detailhandelsformål i Lyngby-Taarbæk kommune frem til 2017 (bruttoareal i m²)

	Nuværende detailhandelsarealer i de enkelte centre	Maksimale detailhandelsarealer i de enkelte centre frem til 2017
Kgs. Lyngby	118.800	175.000
Virum Torv/Geels Plads	6.400	10.000
Sorgenfri Torv	4.600	10.000
Lyngbygårdsvej	3.500	5.000
Engelsborgvej lokalcenter	1.600	3.000
Øvrige lokalcentre		2.000
Kommunen i øvrigt	17.100	22.000

Det er ICP's vurdering, at Lyngby-Taarbæk kommune i dag generelt har en forsyning med dagligvarer, der geografisk og trafikalt ligger hensigtsmæssigt.

I de fleste lokalcentre er der et godt udbud af dagligvarer. Man bør her som nævnt udlægge arealer, der sikrer muligheden for en løbende tilpasning af butiksstrukturen og mulighed for at etablere de nyeste koncepter inden for dagligvareområdet.

I de mindre lokalcentre, er det alene på Engelsborgvej, at ICP anbefaler at udlægge mere areal, end Lyngby-Taarbæk Kommune har gjort i Kommuneplan 2009.

Dette skal ses i lyset af dels at bydelen har en relativt lav dækningsgrad på dagligvarer (ca. 50 %), dels at arealbelastningen i lokalcentret ligger en del over middel.

På **udvalgsvareområdet** skal arealudlægget dels sikre, at forbrugerne har tilfredsstillende indkøbsforhold, dels sikre, at Kgs. Lyngby kan fastholde sin position som indkøbssted.

Udvalgsvareuddets størrelse og karakter er det der primært afgør et udbudspunkts attraktion overfor forbrugerne. Det er således vigtigt, at man i Kgs. Lyngby kan tilbyde forbrugerne et udbud, som er både dybt og bredt samt kan måle sig med konkurrenterne.

Hvad angår butikker, der forhandler **særlig pladskrævende varegrupper** gør de samme argumenter sig gældende som for udvalgsvarer. Nye butikker bør ligge, hvor de styrker det eksisterende udbud bedst.

Der er i dag 12 butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer i Lyngby-Taarbæk kommune. Disse har et samlet bruttoareal på ca. 29.300 m².

På Firskovvej ligger 4 af de største enheder, en tømmerhandel/byggemarked og 3 bilforhandlere.

Den trafikale tilgængelighed vurderes fremover at blive meget væsentlig for disse butikstyper, da de oftest har et stort opland. Herudover er det vigtigt, at man arbejder på at koncentrere de særligt pladskrævende butikker, da især bilforhandlere har en god synergieffekt af at være placeret tæt på hinanden.

Arealudlægget til særlig pladskrævende varegrupper er baseret på et skøn over hvilke butikstyper, der kan være interesserede i at etablere sig i kommunen.

Det er ICP's vurdering, at nyudlægget til særligt pladskrævende varegrupper minimum skal være 10.000 m² i perioden frem til 2017.

Planloven

Vurderingerne er foretaget med udgangspunkt i planlovens bestemmelser om butikernes størrelse og lokalisering.

Planloven fastlægger, at arealer til butikksformål overordnet skal udlægges i den centrale del af en by.

Udover planloven fastsætter ”Landsplandirektivet om beliggenhed af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel i hovedstadsområdet” retningslinjerne for detailhandelsplanlægningen i Lyngby-Taarbæk kommune. I Landsplandirektivet bliver Kgs. Lyngby udpeget til bymidte med store udvalgsvarebutikker og Sorgenfri Torv og Virum Torv/Geels Plads til bymidter.

Dagligvarebutikker må maksimalt have et samlet bruttoareal på 3.500 m² og udvalgsvarebutikker må maksimalt, på nær de nævnte 3, være 2.000 m² i bymidterne.

I lokalcentre kan der maksimalt udlægges 3.000 m² per lokalcenter og en butik må ikke være over 1.000 m².

Uden for bymidten og bydelscentre kan der fremadrettet ifølge Planloven alene udlægges arealer til lokale butikker til et områdes daglige forsyning samt butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer. Disse varer er udtømmende defineret i Planloven som ”butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt i særlige tilfælde møbler.”

Bymidteafgrænsning

Såfremt man ønsker at udvide kommuneplanens nuværende bymidteafgrænsning, skal dette ske ved, at bymidter, hvor der er et samlet bruttoareal over 5.000 m², defineres ud fra en fastlagt statistisk metode.

Definitionen af den nye bymidteafgrænsning kan ske ud fra den gældende bymidteafgrænsning fra regionplanen samt den statistiske bymidteafgrænsning. Ved at lægge de to flader ovenpå hinanden kan man vælge at lade den nye bymidteafgrænsning udspringe fra det område, som minimum en af fladerne dækker.



Monki er et eksempel på et af de nyeste livsstilsbutikker i Lyngby Storcenter

Umiddelbart kan kun områder, der ligger indenfor den statistiske afgrænsning indtages i bymidstens butiksområde. Der kan dog argumenteres særligt for at udlægge arealer til butikksformål, der støder direkte op til bymidten, men som ikke er omfattet af den statistiske afgrænsning.

Hvis man ønsker at udvide en bymidte er det muligt at udvide butiksområdet, så længe man starter med at udvide indefra centret og bygger ud.

Udviklingsmuligheder for detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

Det overordnede mål for detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune bør være at fastholde og styrke Kgs. Lyngbys rolle i markedsområdet. Dette skal bl.a. ske ved fortsat udbygning centralt i bymidten samt ved at åbne muligheder for at etablere storbutikker f.eks. gennem inddragelse af området ved Firskovvej.

Desuden bør Sorgenfri Torv og Virum Torv/Geels Plads styrkes, så de i højere grad udfylder deres roller bedre som attraktive indkøbssteder i deres respektive bydele.

Der bør ligeledes arbejdes for at sikre en god og decentral dagligvareforsyning i kommunen i øvrigt.

Det er ICP's vurdering, at man primært bør satse på at styrke Kgs. Lyngby som udviklingsområde.

Vælger man ikke at satse på Kgs. Lyngby som vækstområde indenfor detailhandelen, vurderer vi, at udviklingen spredes for meget, og der ikke opnås tilstrækkelig synergieffekt til at tiltrække kunder og dermed være et alternativ til de konkurrerende udbud.

I tabel 1.3 præsenteres detailhandelens styrker, svagheder, muligheder og trusler i Lyngby-Taarbæk kommune. Efterfølgende uddybes en række af udsagnene, ligesom udviklingsmulighederne beskrives bredere.

Kgs. Lyngby

Kgs. Lyngby er som tidligere nævnt det væsentligste udbudspunkt for forbrugerne i den nordlige del af Hovedstadsregionen.

Kombinationen af et overdækket butikscenter i forbindelse med en meget hyggelig og attraktiv butiksgade giver kunderne et varieret butiksmiljø med muligheden for at opholde sig udendørs og indendørs.

Kgs. Lyngby har et meget attraktivt udbud med mange gode butikker og servicefunktioner. Kgs. Lyngby er sammen med Københavns City, de 3 største provinsbyer samt et par shoppingcentre i Hovedstadsregionen, de eneste udbudspunkter i Danmark, der har et stormagasin (Magasin). Selv om Magasin i flere år har været ramt af nogle overordnede strukturændringer i detailhandelen, vurderes det at være en unik konkurrenceparameter i forhold til de omkringliggende byer og markedsområder.

Lyngby Storcenter er blandt de shoppingcentre i Danmark, der har den højeste arealeffektivitet. Dette indikerer, at der er basis for en udvidelse af shoppingcentret. En attraktiv udvidelse af centret, der sikrer en mere kommerciel sammenbinding med Lyngby Hovedgade, vurderes at være til stor gavn for både Lyngby Storcenter og for Lyngby Hovedgade.

Med den position Kgs. Lyngby i dag har, er det væsentligt, at nogen systematisk og aktivt følger hvilke butikker, restauranter, caféer, barer, coffeshops og andre underholdnings- og servicefunktioner, der rykker nationalt og internationalt, og sørger for, at få disse til at etablere sig i Kgs. Lyngby.

Konklusioner, vurderinger og anbefalinger

Tabel 1.3 Styrker, Svagheder, Muligheder og Trusler i Lyngby-Taarbæk kommune (SWOT)

Styrker	Svagheder
<ul style="list-style-type: none"> • Meget stærkt udbud inden for livsstilsprodukter • Lyngby Storcenter • Magasin • Fog livsstilsbutik • God kombination af inde/ude miljø i Kgs. Lyngby • Hyggelig hovedgade • Mulighed for parkering tæt på butikkerne • God kollektiv trafik • Høj kædeandel • 	<ul style="list-style-type: none"> • Få storbutikker inden for boligudstyr i Kgs. Lyngby • Relativt få og almindelige spisesteder i Kgs. Lyngby • Mange dagligvarebutikker har en relativt høj arealeffektivitet, • Få beklædningsbutikker i Sorgenfri Torv og Virum Torv/Geels Plads •
Muligheder	Trusler
<ul style="list-style-type: none"> • Aktivt arbejde for at finde nye spændende butikskoncepter til Kgs. Lyngby • Hele tiden arbejde på at sikre sin nuværende dominerende position • Sikre yderligere sammenkobling af Lyngby Storcenter og Hovedgaden • Udvidelse af Lyngby Storcenter • Arbejde på yderligere fortætning i Kgs. Lyngby • Etablere varehus på 3.500 m² i Kgs. Lyngby. • Etablere et stærkt storbutiksområde på Firskovvej • Udnytte en mulig etablering af højklasse-trafikforbindelse gennem Kgs. Lyngby • Satse på service i butikkerne for at modvirke bl.a. internethandel • Styrke Virum Torv på især udvalgsvarer • Styrke Sorgenfri Torv på både dagligvarer og udvalgsvarer 	<ul style="list-style-type: none"> • At der udvikles andre og større udbuds punkter i Nordsjælland. • Udbredt webhandel • Forbrugernes uvilje til at bevæge sig længere i forbindelse med indkøb (ændrede indkøbsvaner)

Kædebutikker giver dog ikke alene en attraktiv bymidte. Det er vigtigt, at de eksisterende butikker fortsat fornyer sig. Det er ligeledes vigtigt, at Kgs. Lyngby fortsat har et rigt udbud af lokale butikker, som ikke nødvendigvis ligner alle de andre kædebutikker, der findes alle andre steder. De er med til at gøre butikslivet specielt og dermed distancere Kgs. Lyngby fra især de store shoppingcentre i Hovedstadsregionen.

Indkøb eller shopping bliver i endnu højere grad til en udflugt for hele familien i stedet for blot en opfyldelse af basale behov.

En væsentlig parameter for indkøbsturen eller udflugten er oplevelsen af en gåtur i indkøbsstedet. Et aktivt bymiljø, som giver kunderne en helhedsoplevelse med kultur, underholdning i bred forstand, bespisning m.v. samt bløde værdier som vand, pladsdannelser og kunst bliver mere og mere vigtigt i fremtiden.

Internethandel er kommet for at blive. Detailhandelen er i en omstillingsproces, hvor de mest standardiserede varer i højere og højere grad handles på web. Det vil derfor være de butikker, der formår at give kunderne noget ekstra, der kan trække dem væk fra tastaturet.

Overordnet vurderes det at betyde, at forbrugerne, der stadig har brug for at møde andre mennesker i uformelle store fællesskaber, som shopping jo er, i højere og hø-

Konklusioner, vurderinger og anbefalinger

jere grad vil efterspørge mere sofistikerede shoppingoplevelser og andre forlystelser end shopping. Det kan være forskellige former for bespisning eller andre underholdningstilbud.

Udespisning udgør i dag 20% af dagligvareforbruget. I USA udgør det omkring 50%. Derfor bliver muligheden for at spise spændende i behagelige omgivelser ligeledes en stadigt større og mere afgørende faktor i forbindelse med valg af indkøbssted.

Samtidig øger spisestederne kundernes opholdstid i bymidten væsentligt, hvilket øger indkøbenes størrelse.

Kgs. Lyngby har i dag Lyngby Kulturhus/Kinopalæet og en række gode caféer og restauranter som afsæt for en udvikling af dette område.

Et varehus på 3.500 m² vil komplettere en ellers attraktiv palet af dagligvarebutikker i Kgs. Lyngby.

Kundernes øgede mobilitet vil betyde, at specielt tilgængeligheden til indkøbsstedet og parkering er vigtige parametre også i fremtiden. Det er en fordel, at der er parkering tæt på butikkerne i Kgs. Lyngby. Det er en stor fordel for hele Kgs. Lyngby, at der findes det store sammenhængende p-anlæg centralt i by midten, kombineret med mulighed for tidsbegrænset parkering f.eks. langs Lyngby Hovedgade.

Lyngby-Taarbæk skal dog også i fremtiden arbejde aktivt på at styrke tilgængeligheden og tilpasse parkeringskapaciteten i bymidten.



Der er næsten Boulevard-stemning på Lyngby Hovedgade

I forbindelse med etableringen af en mulig højklasse-trafikforbindelse gennem Kgs. Lyngby, er det væsentligt at have fokus på den kollektive tilgængelighed til og i Kgs. Lyngby.

Den største trussel mod Kgs. Lyngby er den fortsat øgede konkurrence mellem de store udbudspunkter. Det er især Hillerød mod nord og især Københavns City mod syd. Men også de større shoppingcentre som Rødovre Centrum, Field's og Fisketorvet er konkurrenter, der skal holdes øje med.

For at detailhandelen i Kgs. Lyngby også i fremtiden skal bevare sin status, er det derfor vigtigt, at kommunen fortsat støtter detailhandelen ved at skabe de rette ydre rammer som gode tilkørselsforhold, men også flotte gadeforløb og byinventar, rengøring samt tilgængelighed af offentlig service. Detailhandelen selv har et ansvar for

Konklusioner, vurderinger og anbefalinger

fortsat at investere i butikkerne med hensyn til konceptudvikling, personaleuddannelse m.v.

Det er ligeledes væsentligt i bestræbelserne på at tiltrække nye butikker, at samarbejdet mellem Lyngby Storcenter og butikkerne i resten af Kgs. Lyngby med hensyn til åbningstider, udsalg med videre, er velfungerende.

Endelig er det afgørende, at der i Kgs. Lyngby er plads til de nyeste butikksformer – og disse butikskæder skal vide, at Lyngby-Taarbæk har en attraktiv detailhandel.

Dette leder frem til den mulighed Lyngby-Taarbæk kommune måske har for at inddrage området ved Firskovvej i bymidten. En inddragelse af området ved Firskovvej vil give mulighed for at etablere en række storbutikker, der i dag ikke er repræsenteret i Kgs. Lyngby.

Lyngby-Taarbæk kommune i øvrigt

Virum Torv/Geels Plads er et veletableret udbudspunkt, som betjener borgerne i bydelen. Her er generelt et godt udbud af både dagligvarer og udvalgsvarer.

Der skal dog dels arbejdes med en bedre sammenbinding af Geels Plads og Virum Torv under jernbanen, dels arbejdes med at opgradere p-forholdene.

For så vidt angår **Sorgenfri Torv**, vurderes det, at den planlagte renovering, ombygning og udvidelse, vil betyde, at centret i væsentligt større udstrækning vil kunne betjene bydelen med et attraktivt dagligvareudbud og et udbud af standardiserede udvalgsvarer.

Som Sorgenfri Torv fungerer i dag, er der især behov for en forøgelse af arealet til dagligvarer.



Virum Torv er et helstøbt og hyggeligt centrum for bydeles borgere

Det **store lokalcenter på Lyngbygårdsvej** markerer sig især ved 2 supermarkeder. I forhold til det potentiale der kunne ligge i oplandet, er p-forholdene ikke tilfredsstillende.

Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune i øvrigt er præget af en generel god decentral placering af lokalcentre.

For at opretholde lokalcentrenes relevans for forbrugerne, er det væsentligt, at der i dem alle vil være mulighed for at etablere en moderne dagligvarebutik på indtil ca. 1.000 m².



Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

ICP har i november 2010 foretaget en rekognoscering af samtlige detailhandelsbutikker i Lyngby – Taarbæk kommune.

ICP har opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indhentet oplysninger om omsætningen i 2009.

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer på baggrund af deres hovedaktivitet. Har en butik aktiviteter indenfor flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt indenfor disse.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Geografisk er resultaterne af undersøgelsen af detailhandelen opdelt på lokalcentre, bydele og Kgs. Lyngby.

Figur 2.1 Centerstruktur i Lyngby-Taarbæk kommune



Antal butikker

I nedenstående tabel 2.1 vises antallet butikker i Lyngby-Taarbæk kommune.

Der er i alt 370 butikker i Lyngby-Taarbæk kommune, heraf er ca. 71 % placeret i Kgs. Lyngby.

Der er i alt 102 dagligvarebutikker i kommunen, mens der er 268 udvalgsvarebutikker. Omkring 29 % af det samlede antal butikker er beklædningsbutikker, mens ca. 22 % er henholdsvis butikker med boligudstyr og butikker med øvrige udvalgsvarer. I alt er ca. 27 % af butikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune dagligvarebutikker.

I Kgs. Lyngby er der 263 butikker, heraf er ca. 88 % udvalgsvarebutikker. De 98 beklædningsbutikker udgør 37 % af det samlede antal butikker i Kgs. Lyngby. Kgs. Lyngby har et bredt og varieret udbud af beklædning både i Lyngby Storcenter og på Lyngby Hovedgade samt i stormagasinet Magasin.

Der er i alt 32 dagligvarebutikker i Kgs. Lyngby, heraf er de 4 største varehuset Føtex samt supermarkederne SuperBest og Irma i Lyngby Storcenter og på Lyngby Hovedgade. Herudover ligger discountbutikkerne Netto og Fakta på Jernbanepladsen.

Den øvrige detailhandel i Lyngby-Taarbæk kommune er præget af en overvægt af dagligvarebutikker. Dog har de store lokalcentre Sorgenfri Torv og Virum Torv/Geels Plads et vist niveau af udvalgsvarebutikker.

I Sorgenfri Torv er der i alt 15 butikker, heraf er størstedelen dagligvarebutikker. Her er blandt andet supermarkedet Irma, discountbutikken Netto samt en bager, fiskehandel, apoteksudsalg, blomsterbutik, helsebutik og grønhandel. Herudover ligger 6 udvalgsvarebutikker, heriblandt damebeklædning, boghandel, optiker, fotohandler samt en genbrugsbutik.

Det store lokalcenter Virum Torv/Geels Plads rummer i alt 24 butikker. Knap 60 % er dagligvarebutikker, heriblandt supermarkedet SuperBest, discountbutikken Fakta samt blandt andet en bager, ostehandel, Matas, vinhandler, slagter samt frugt og grønt. Herudover ligger der 10 udvalgsvarebutikker.

I bydelen Lundtofte er der i alt 13 dagligvarebutikker, heriblandt discountbutikkerne Netto og Aldi samt supermarkedet Dagli'Brugsen.

I bydelen Lyngby har det store lokalcenter Lyngbygaardvej i alt 3 dagligvarebutikker, heriblandt supermarkederne Superbest og Superbrugsen.

Der er i alt 78 dagligvarebutikker placeret i centerstrukturen, primært i lokalcentre, herudover findes der i alt 24 dagligvarebutikker som er placeret uden for centerstrukturen.

Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

Tabel 2.1 Antal detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2010

	Dag- ligva- rer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øvrige ud- valgs- varer	Detail- handel i alt
Kgs. Lyngby	32	231	98	68	65	263
Lyngbygårdsvej lokalcenter	3	1	1	0	0	4
Lyngby bydel i øvr.	6	3	0	2	1	9
Lyngby i alt	9	4	1	2	1	13
Sorgenfri Torv	9	6	2	1	3	15
Sorgenfri bydel i øvr.	1	1	-	-	1	2
Sorgenfri i alt	10	7	2	1	4	17
Virum Torv/Geels Plads	14	10	1	3	6	24
Kongevej lokalcenter	1	-	-	-	-	1
Parcelvej lokalcenter	1	-	-	-	-	1
Virum bydel i øvr.	4	6	2	3	1	10
Virum i alt	20	16	3	6	7	36
Brede lokalcenter	5	1	1	0	0	6
Kulsviervej lokalcenter	3	0	0	0	0	3
Lundtofteparken lokalcenter	4	1	1	0	0	5
Ørholm lokalcenter	1	0	0	0	0	1
Lundtofte bydel i øvr.	1	1	0	0	1	2
Lundtofte i alt	14	3	2	0	1	17
Engelsborgvej lokalcenter	2	2	0	2	0	4
Stengårds Allé lokalcenter	1	-	-	-	-	1
Ulrikkenborg bydel i øvr.	3	4	1	2	1	7
Ulrikkenborg i alt	6	6	1	4	1	12
Bjælkevangen lokalcenter	1	0	0	0	0	1
Eremitageparken lokalcenter	1	0	0	0	0	1
Hjortekær i alt	2	0	0	0	0	2
Taarbæk i alt	1	1	0	0	1	2
Lyngby –Taarbæk i alt	102	268	107	81	80	370

Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP i forbindelse med re-kognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

Der er blandt andet taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment i vurderingen. Herudover spiller faktorer som butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader ind på vurderingen af den enkelte butiks attraktion.

Følgende skala er anvendt:

- 5: Meget høj**
- 4: Høj**
- 3: Middel**
- 2: Lav**
- 1: Meget lav**

Vurderingen skal opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Den samlede gennemsnitlige attraktion for hele Lyngby-Taarbæk kommune ligger omkring middel for dagligvarebutikkerne, men et stykke over middel for udvalgswarebutikkerne.

Den gennemsnitlige attraktion ligger på et relativt højt niveau for butikkerne i Kgs. Lyngby både for dagligvarer og udvalgsvarer.

Udvalgswarebutikkerne i kommunen i øvrigt ligger generelt med en gennemsnitlig attraktion på lidt under middel, mens den gennemsnitlige attraktion for dagligvarebutikkerne ligger tættere på middel. Nedenstående tabel 2.2 viser de gennemsnitlige attraktioner for butikkerne i kommunen fordelt på branche og områder.



Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion november 2010

	Dag- ligva- rer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øvrige udvalgs- varer	Detail- handel i alt
Kgs. Lyngby	3,3	3,3	3,3	3,4	3,3	3,3
Lyngbygårdsvej lokalcenter	3,7	*	*	-	-	3,3
Lyngby bydel i øvr.	3,0	3,0	-	*	*	3,0
Lyngby i alt	3,2	2,8	*	*	*	3,1
Sorgenfri Torv	3,2	2,7	*	*	*	3,0
Sorgenfri bydel i øvr.	*	*	-	-	*	*
Sorgenfri i alt	3,1	2,7	*	*	*	3,0
Virum Torv/Geels Plads	2,9	2,5	*	2,7	2,5	2,7
Kongevej lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Parcelvej lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Virum bydel i øvr.	3,3	2,8	*	3,0	*	3,0
Virum i alt	3,0	2,6	2,7	2,8	2,4	2,8
Brede lokalcenter	3,0	*	*	-	-	*
Kulsviervej lokalcenter	2,3	-	-	-	-	2,3
Lundtofteparken lokalcenter	2,5	*	*	-	-	2,4
Ørholm lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Lundtofte bydel i øvr.	*	*	-	-	*	*
Lundtofte i alt	2,6	2,3	*	*	*	2,6
Engelsborgvej lokalcenter	*	*	*	*	*	2,8
Stengårds Allé lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Ulrikkenborg bydel i øvr.	2,7	*	*	*	*	2,3
Ulrikkenborg i alt	3,0	*	*	*	*	2,5
Bjælkevangen lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Eremitageparken lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Hjortekær i alt	*	-	-	-	-	*
Taarbæk i alt	*	*	-	-	*	*
Lyngby –Taarbæk i alt	3,0	3,2	3,3	3,2	3,1	3,2

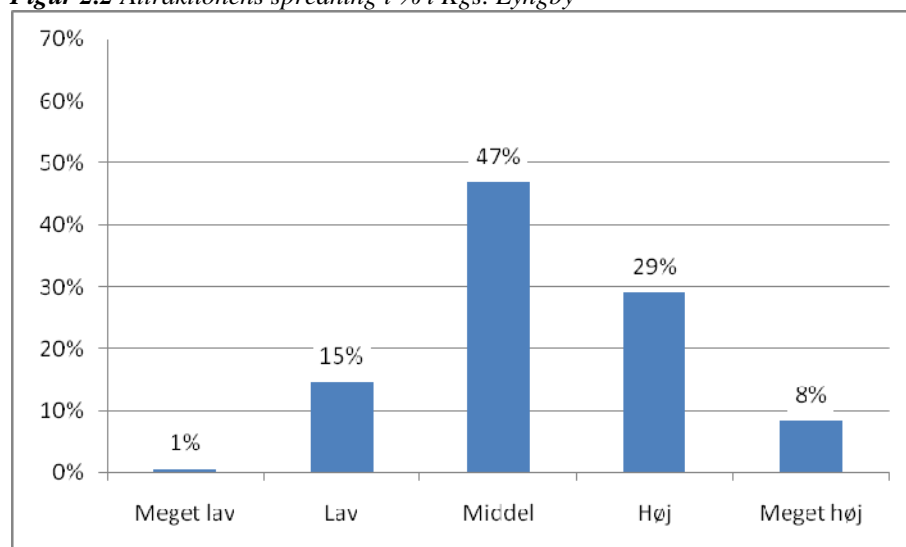
* Attraktionen kan ikke vises grundet diskretionshensyn

De gennemsnitlige attraktioner indeholder en vis spredning. Figur 2.2 og 2.3 viser spredningen i attraktionen i Kgs. Lyngby samt for hele Lyngby-Taarbæk kommune.

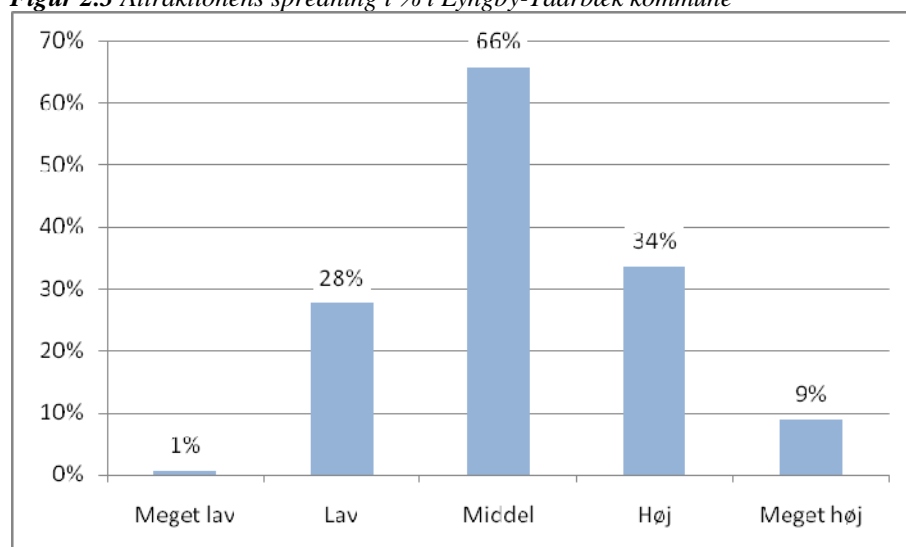
37 % af butikkerne i Kgs. Lyngby har en høj eller meget høj attraktion, mens kun 16 % har en lav eller meget lav attraktion. I alt har knap halvdelen af butikkerne i Kgs. Lyngby en attraktion på middel.

Samme billede gør sig gældende for hele Lyngby-Taarbæk kommune, hvor knap halvdelen af butikkerne har en attraktion på middel, mens 31 % har en attraktion over middel og 21 % en attraktion under middel. Langt størstedelen af butikkerne med en meget høj attraktion er dog placeret i Kgs. Lyngby, mens der er flere butikker med en lav attraktion i kommunen i øvrigt.

Figur 2.2 Attraktionens spredning i % i Kgs. Lyngby



Figur 2.3 Attraktionens spredning i % i Lyngby-Taarbæk kommune



Kædetilknytning

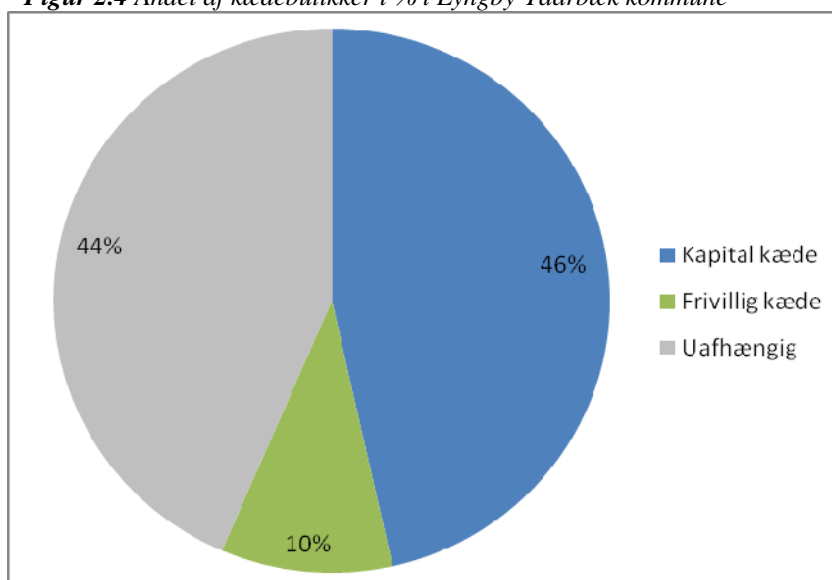
Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En udbudspunkts styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

Kædebutikker har nogle fordele for et udbudspunkt i at kunne tilbyde kundeservice som for eksempel landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butikker samt mulighed for et større markedsføringsprogram end en enkelt uprofileret butik. Omvendt kan uprofilerede butikker på en helt anden måde tilpasse sortiment og personlig service til lokale forhold og kan medvirke til, at et indkøbssted ikke bare ligner alle de andre steder.

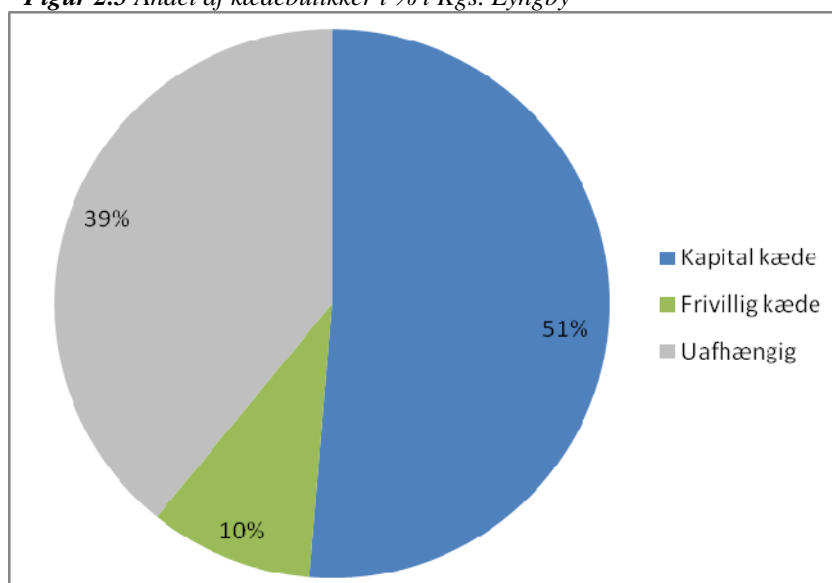
Ca. 56 % af butikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune er medlem af et kædesamarbejde. I Kgs. Lyngby er kædeandelen en anelse højere, da ca. 61 % af butikkerne er medlem af en kapitalkæde eller frivillig kæde, jf. figur 2.5.

Kædeandelen i Kgs. Lyngby er relativt høj sammenlignet med andre byer.

Figur 2.4 Andel af kædebutikker i % i Lyngby-Taarbæk kommune



Figur 2.5 Andel af kædebutikker i % i Kgs. Lyngby



Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i kommunen.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum.

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer, mens omsætningen bliver fordelt på de 4 branche grupper dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Det samme er gældende for stormagasinet Magasin som er defineret som en beklædningsbutik, hvor hele bruttoarealet er placeret her, mens omsætningen er fordelt på de 4 branche grupper.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for detailhandelsbutikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune.

Der er i alt ca. 147.000 m² bruttoareal til detailhandel i Lyngby-Taarbæk kommune, heraf er 25 % svarende til 37.300 m² disponeret til dagligvarebutikker.

I Kgs. Lyngby er i alt knap 119.000 m² bruttoareal, heraf udgør udvalgsvarerbutikkerne ca. 87 %. Beklædningsbutikkerne udgør i alt 38 % af det samlede bruttoareal i Kgs. Lyngby.

I Sorgenfri Torv er der i dag i alt 4.600 m² bruttoareal, heraf udgør dagligvarer ca. 72 % af bruttoarealet.

I Virum Torv/Geels Plads er der i alt 6.400 m² bruttoareal, heraf udgør dagligvarer ca. 84 %.



Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

Tabel 2.3 Bruttoareal i 2010 i m²

	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Beklæd- ning	Boligud- styr	Øvrige udvalgs- varer	Detail- handel i alt
Kgs. Lyngby	15.500	103.300	44.800	41.300	17.200	118.800
Lyngbygårdsvej lokalcenter	3.400	100	100	-	-	3.500
Lyngby bydel i øvr.	1.000	200	-	100	100	1.200
Lyngby i alt	4.400	300	100	100	100	4.700
Sorgenfri Torv	3.400	1.200	300	400	500	4.600
Sorgenfri bydel i øvr.	100	100	-	-	100	200
Sorgenfri i alt	3.500	1.300	300	400	600	4.800
Virum Torv/Geels Plads	5.400	1.000	100	400	500	6.400
Kongevej lokalcenter	300	-	-	-	-	300
Parcelvej lokalcenter	400	-	-	-	-	400
Virum bydel i øvr.	800	2.100	300	1.700	100	2.900
Virum i alt	6.900	3.100	400	2.100	600	10.000
Brede lokalcenter	1.100	200	200	-	-	1.300
Kulsviervej lokalcenter	400	-	-	-	-	400
Lundtofteparken lokalcenter	1.000	100	100	-	-	1.100
Ørholm lokalcenter	1.000	-	-	-	-	1.000
Lundtofte bydel i øvr.	100	700	-	-	700	800
Lundtofte i alt	3.600	1.000	300	-	700	4.600
Engelsborgvej lokalcenter	1.300	300	-	300	-	1.600
Stengårds Allé lokalcenter	600	-	-	-	-	600
Ulrikkenborg bydel i øvr.	300	300	100	200	<100	600
Ulrikkenborg i alt	2.200	600	100	500	<100	2.800
Bjælkevangen lokalcenter	300	-	-	-	-	300
Eremitageparken lokalcenter	800	-	-	-	-	800
Hjortekær i alt	1.100	-	-	-	-	1.100
Taarbæk i alt	100	100	-	-	100	200
Lyngby –Taarbæk i alt	37.300	109.700	46.000	44.400	19.300	147.000

Omsætning

Tal for omsætningen i 2009 er blevet indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For enkelte butikker har ICP måttet skønne omsætningen, da indehaverne ikke har ønsket at oplyse omsætningen.

Af tabel 2.4 fremgår de indsamlede daglig- og udvalgsvareomsætninger i de forskellige områder af kommunen. Af anonymitetshensyn er det for en række af områderne ikke muligt at vise omsætningstallene, ligesom omsætningen i andre områder kun kan vises helt overordnet.

Disse anonymitetshensyn træder i kraft, hvor der enten er for få butikker inden for de enkelte branchegrupper eller hvor få butikker har en meget stor andel af omsætningen.

Tabel 2.4 Omsætning i 2009 i mio. kr. incl. moms

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Kgs. Lyngby	903	3.033	1.128	1.310	595	3.936
Lyngby i alt	139	*	*	*	*	*
Sorgenfri Torv	150	23	*	*	*	173
Virum Torv/Geels Plads	193	25	*	*	*	218
Virum/Sorgenfri bydele i øvr.	82	*	*	*	*	*
Virum/Sorgenfri i alt	425	*	*	*	*	*
Lundtofte i alt	90	*	*	*	*	*
Ulrikkenborg i alt	*	*	*	*	*	*
Hjortekær i alt	*	-	-	-	-	*
Taarbæk i alt	*	-	-	-	-	*
Lyngby kom i øvrigt	207	94	*	*	*	301
Lyngby-Taarbæk i alt	1.764	3.175	1.150	1.387	638	4.939

**kan ikke oplyses på grund af diskretionshensyn*

Den samlede detailhandelsomsætning i Lyngby-Taarbæk kommune var 4,9 mia. kr. inkl. moms i 2009, heraf udgjorde dagligvareomsætningen 36 %.

Den samlede omsætning i Kgs. Lyngby var 3,9 mia. kr. i 2009, heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 23 %.

Den samlede udvalgsvareomsætning i Kgs. Lyngby var godt 3,0 mia. kr., heraf udgjorde beklædningsomsætningen ca. 37 %, boligudstyr udgjorde 43 % og omsætning af øvrige udvalgsvarer udgjorde ca. 20 %.

Den samlede omsætning i Sorgenfri Torv var 173 mio. kr., heraf udgjorde dagligvarer langt størstedelen (87 %).

I Virum Torv/Geels Plads var den samlede omsætning ca. 218 mio. kr., heraf udgjorde dagligvarer 89 %.

I kommunen i øvrigt var detailhandelsomsætningen 530 mio. kr. i 2009, heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 82 %.

Kundeorienterede servicefunktioner

Sammen med butikkerne udgør de kundeorienterede servicefunktioner et udbudspunkts attraktion. Ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner. Derfor har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i Kgs. Lyngby.

I USA udgør udespisning omkring 50 % af dagligvareforbruget, mens andelen er 20 % i Danmark. Derfor bliver muligheden for at spise spændende i behagelige omgivelser en stadigt større og mere afgørende faktor i forbindelse med valg af indkøbssted.

Samtidig øger spisestederne kundernes opholdstid i et indkøbssted væsentligt, hvilket øger indkøbenes størrelse.

Servicefunktionerne er med til at gøre bybilledet mere varieret. Servicefunktioner som pengeinstitutter og solcentre m.v. har oftest en facade uden meget liv og kan derfor være problematisk for kundernes oplevelse af et udbudspunkt.

De udfylder dog nogle af de hverdagsfunktioner, der efterspørges af kunderne og er således medvirkende til at tiltrække kunderne til et udbudspunkt.

Der er i alt 71 kundeorienterede servicefunktioner i stueplan i Kgs. Lyngby.

Ca. 42 % af de kundeorienterede servicefunktioner er spisesteder som caféer, restauranter, grillbarer etc.

Herudover er der i alt 18 pengeinstitutter og ejendomsmæglere og 18 hel-se/skønhedsfunktioner (som f.eks. frisør, skønhedspleje, fitness).

Nogle af de kundeorienterede servicefunktioner, som kan tiltrække kunder og som kan gøre en bymidte speciel, er biograf og kulturhus. Placeringen af biograf og kulturhus centralt i bymidten giver bymidten positiv værdi og er med til at tiltrække kunder til byen.

Hovedparten – 46 % af de kundeorienterede servicefunktioner er placeret i Lyngby Hovedgade, mens servicefunktionerne på Klampenborgvej og i Lyngby Storcenter udgør 37 %.

Godt halvdelen af spisestederne er placeret i Lyngby Storcenter og på Klampenborgvej, mens 67 % af frisørerne er placeret i Lyngby Hovedgade.

Tabel 2.5 Kundeorienterede servicefunktioner i stueplan i Kgs. Lyngby

	I alt
Restauranter, caféer	30
Pengeinstitutter m.v.	18
Frisører m.v.	18
Kulturelle udbud	2
Anden service	3
I alt	71

Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler møbler, planter, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private.

For at indgå i denne opgørelse, skal forhandlere af særligt pladskrævende varer have et egentligt salgslokale.

Samtlige møbelbutikker er medtaget under boligudstyr, idet disse også sælger andre udvalgsvarer, som f.eks. billeder, lamper og andre ting til boligen. Dermed bliver de kategoriseret som udvalgsvarebutikker og er ikke særligt pladskrævende.

I Lyngby-Taarbæk kommune er der i alt 11 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på omkring 29.000 m².

***Tabel 2.6** Antallet af butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper samt deres bruttoareal*

	Antal	Areal, m²
Bilforhandlere	11	18.100
Byggemarkeder og -materialer	1	11.200
Plantecentre	0	0
Møbler	0	0
Campingvogne	0	0
Lyngby-Taarbæk i alt	12	29.300



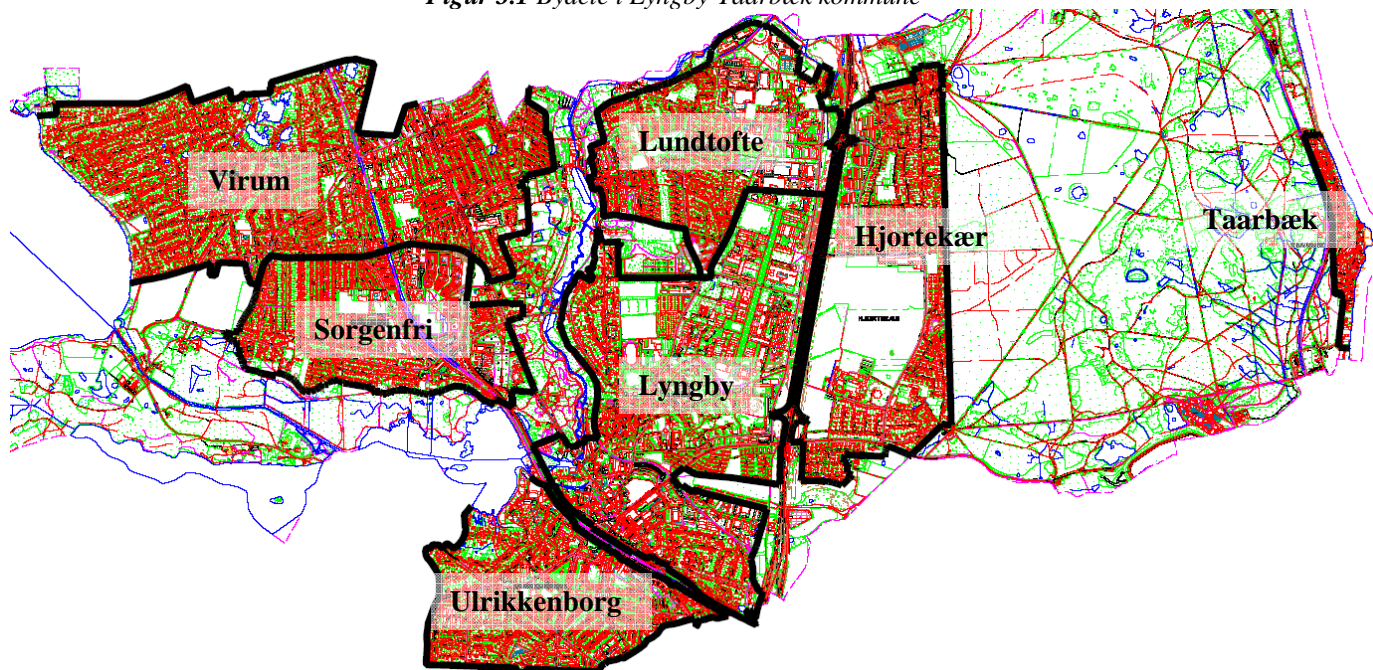
Befolknings- og forbrugsforhold i Lyngby-Taarbæk kommune

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune er det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer beregnet for de forskellige bydele i kommunen.

Bydelene er illustreret i nedenstående figur 3.1.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 3.1 Bydele i Lyngby-Taarbæk kommune



Datagrundlag

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst- og befolkningsforhold fra Danmarks Statistik og Lyngby-Taarbæk kommune. Der er endvidere anvendt den seneste befolkningsprognose for Lyngby-Taarbæk kommune.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2009 samt horisontåret 2017.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune.

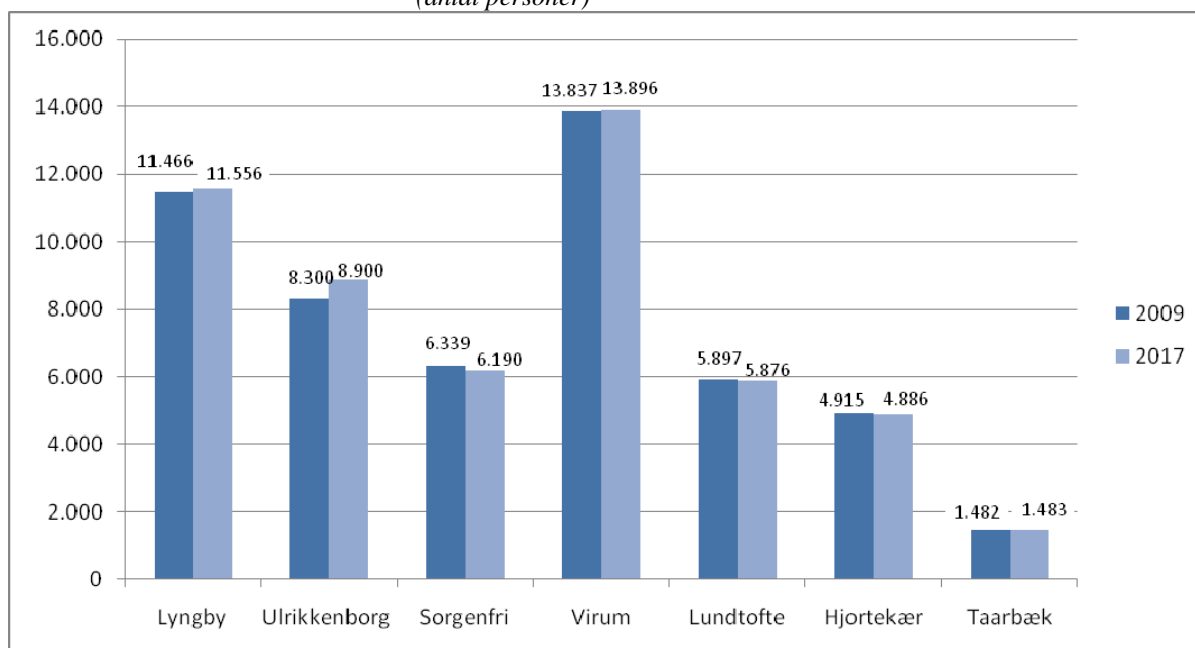
Der bor i alt 52.200 personer i Lyngby-Taarbæk kommune. Det samlede befolkningstal forventes at stige omkring 1 % i perioden 2009 til 2017. Der er dog relativ stor forskel på befolkningsudviklingen i de enkelte bydele.

I Ulrikkenborg forventes befolkningstallet at stige ca. 7 % i perioden 2009 til 2017 fra 8.300 personer til 8.900 personer i 2017.

I bydelen Lyngby forventes befolkningstallet at stige ca. 1 % fra 11.466 i 2009 til 11.556 i 2017, mens befolkningstallet i bydelene Virum, Lundtofte, Hjortekær og Taarbæk forventes at være nogenlunde konstant på henholdsvis 13.800 i Virum, 5.900 personer i Lundtofte, 4.900 personer i Hjortekær og 1.500 personer i Taarbæk.

Befolkningstallet forventes at falde godt 2 % i bydelen Sorgenfri i perioden 2009 til 2017, fra 6.300 personer i 2009 til 6.200 personer i 2017.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune (antal personer)



Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Lyngby-Taarbæk kommune ligger på omkring 541.000 kr., hvilket er en del over landsgennemsnittet (ca. 460.000 kr.).

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Lyngby-Taarbæk kommune er 1,96 personer pr. husstand, hvilket er et stykke under landsgennemsnittet på 2,05.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er dagligvareforbruget for 2009 og 2017 beregnet.

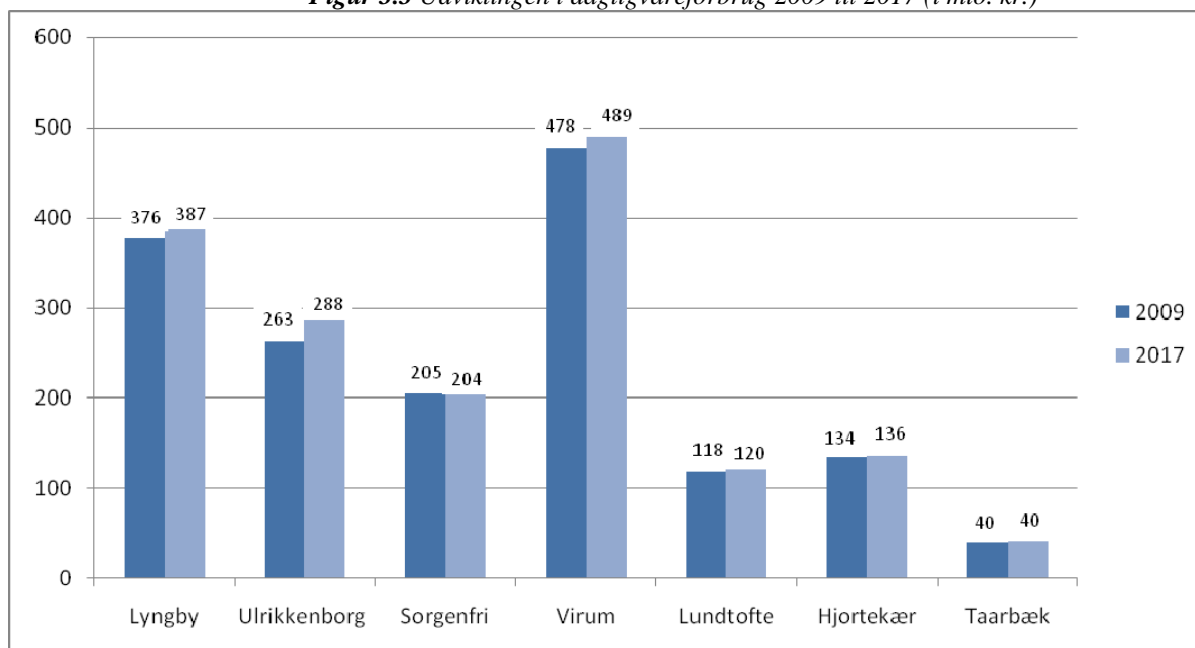
Det samlede dagligvareforbrug er omkring 1,6 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune, jf. figur 3.3.

Det forventes at det samlede dagligvareforbrug i kommunen stiger ca. 3 % i perioden 2009 til 2017. Således forventes det samlede dagligvareforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune at være knap 1,7 mia. kr. i 2017.

I Sorgenfri bydel var dagligvareforbruget ca. 205 mio. kr. i 2009, mens dagligvareforbruget i Virum bydel var ca. 478 mio. kr. i 2009.

Dagligvareforbruget forventes at være nogenlunde konstant i perioden 2009 – 2017 i Sorgenfri, mens det forventes at stige ca. 2 % i bydelen Virum. Således forventes dagligvareforbruget i Sorgenfri at være 204 mio. kr. og 498 mio. kr. i Virum i 2017.

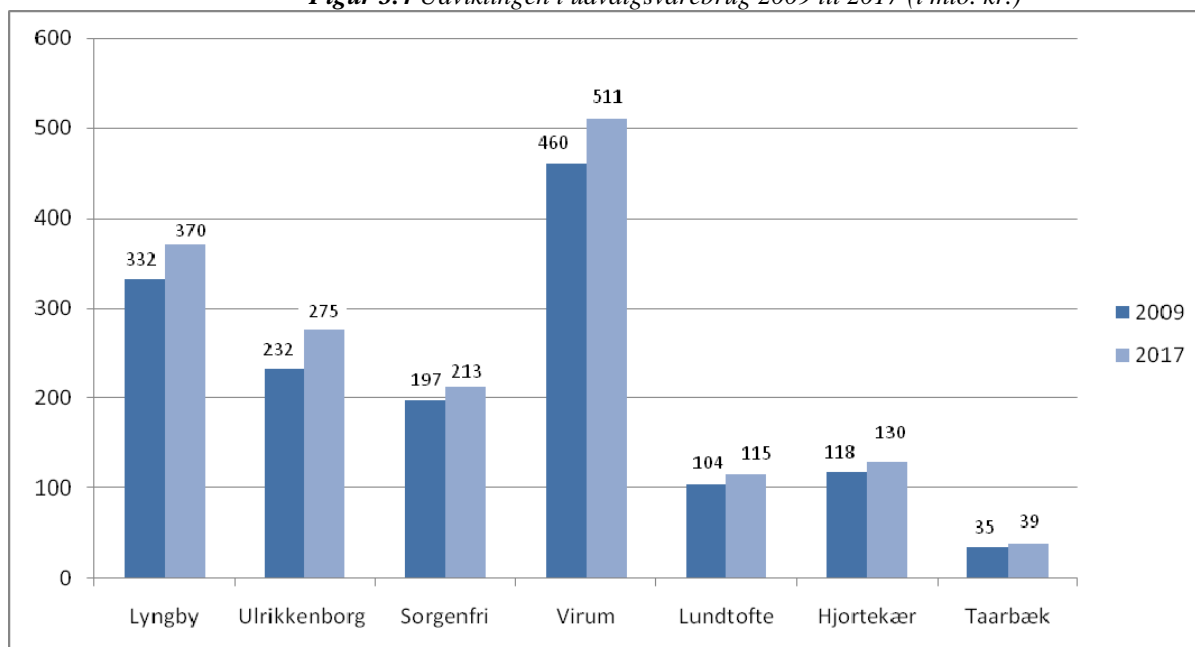
Figur 3.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2009 til 2017 (i mio. kr.)



Forbruget af udvalgsvarer, som består af beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, var i alt knap 1,7 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune i 2009. Det forventes, at udvalgsvarerforbruget stiger ca. 12 % i perioden 2009 – 2017. Således forventes udvalgsvarerforbruget at være knap 1,9 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune i 2017.

I Sorgenfri var udvalgsvarerforbruget ca. 224 mio. kr. i 2009, hvilket forventes at stige ca. 8 % til 242 mio. kr. i 2017.

Figur 3.4 Udviklingen i udvalgsvarerbrug 2009 til 2017 (i mio. kr.)

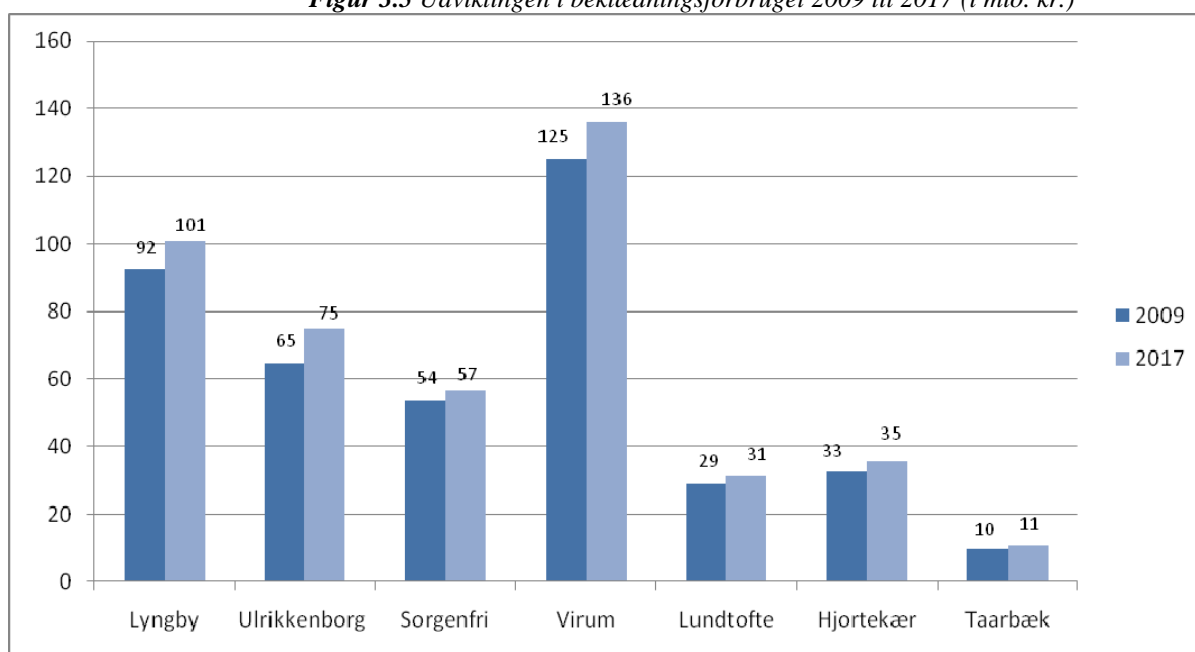


I de følgende figur 3.5 til 3.7 vises forbruget af henholdsvis beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

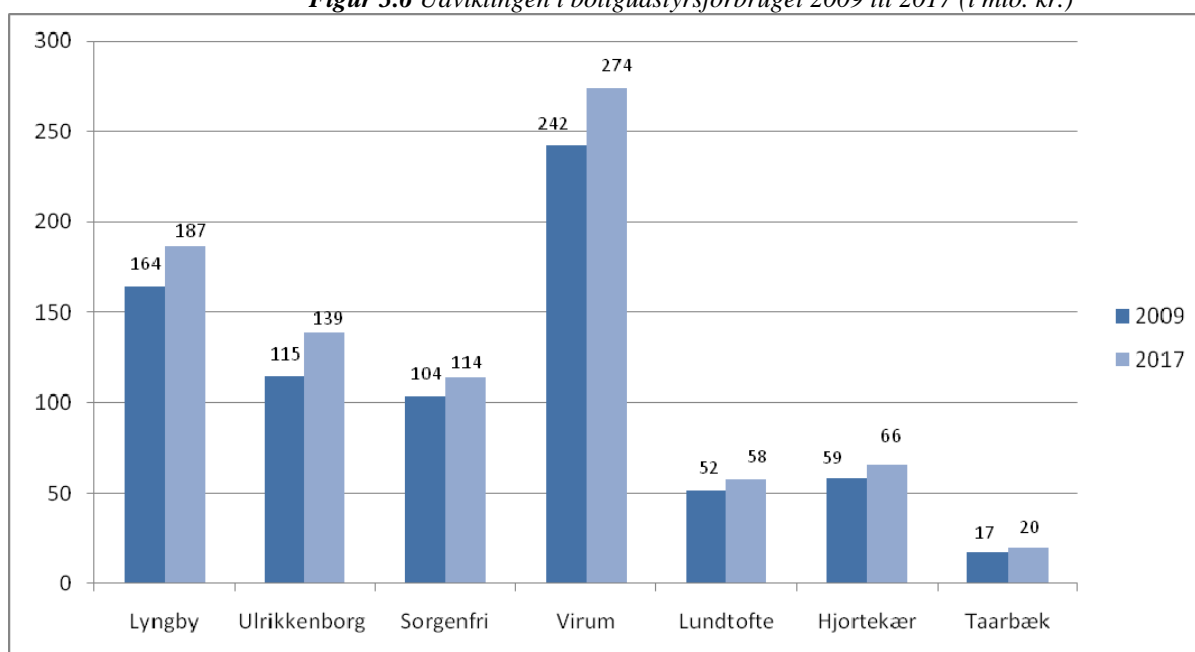
Det samlede beklædningsforbrug i Lyngby-Taarbæk var ca. 407 mio. kr. i 2009. Det forventes at stige ca. 9 % i perioden 2009 til 2017. Således forventes forbruget af beklædning at være ca. 446 mio. kr. i 2017 i Lyngby-Taarbæk kommune.

Det samlede forbrug af boligudstyr forventes at være steget ca. 14 % fra 2009 til 2017 i Lyngby-Taarbæk kommune. Det forventes at stige fra 753 mio. kr. i 2009 til 857 mio. kr. i 2017.

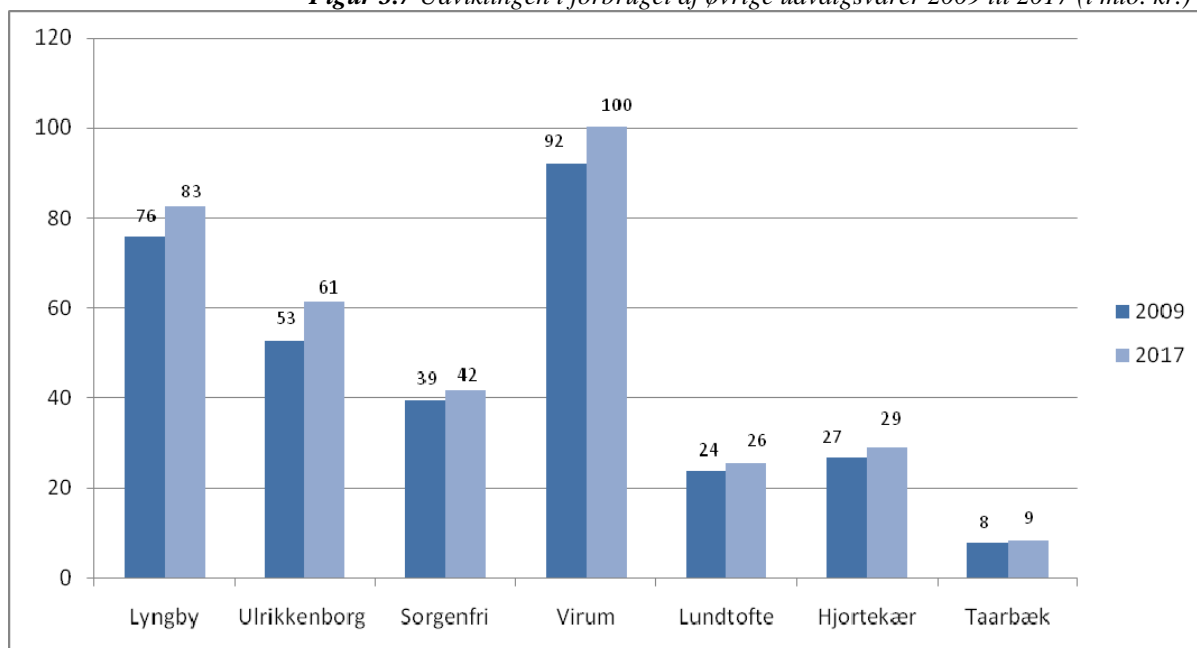
Figur 3.5 Udviklingen i beklædningsforbruget 2009 til 2017 (i mio. kr.)



Figur 3.6 Udviklingen i boligudstysforbruget 2009 til 2017 (i mio. kr.)



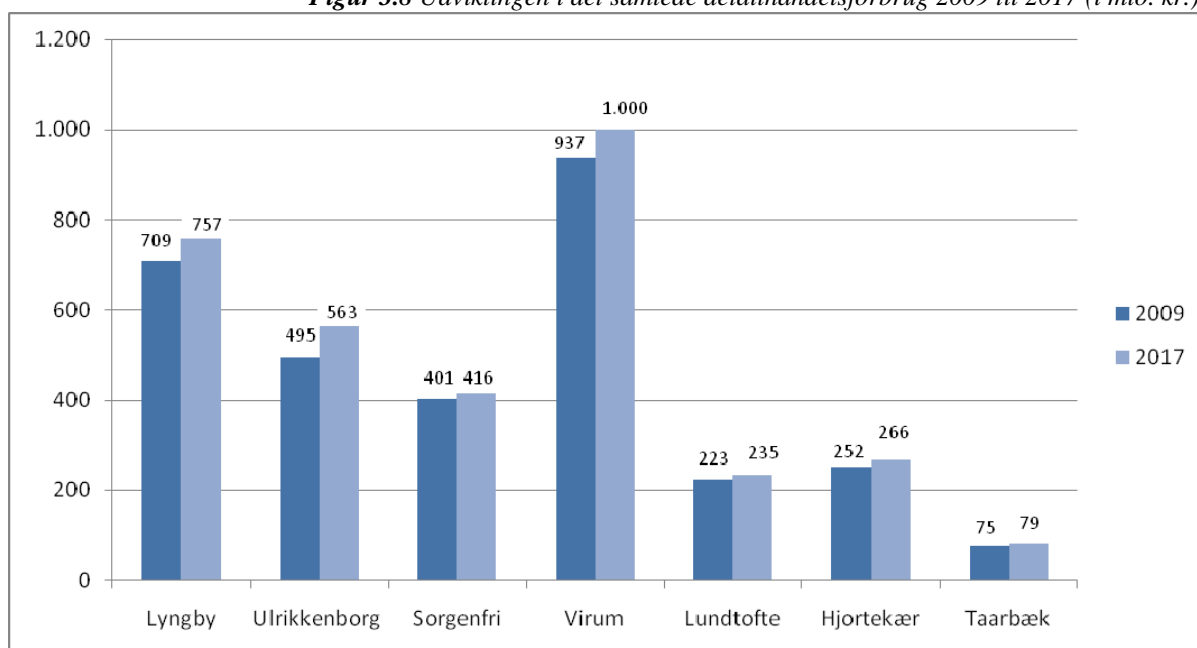
Figur 3.7 Udviklingen i forbruget af øvrige udvalgsvarer 2009 til 2017 (i mio. kr.)



Det samlede forbrug af øvrige udvalgsvarer var ca. 319 mio. kr. i 2009 i Lyngby-Taarbæk kommune. Det forventes at stige ca. 10 % i perioden 2009 til 2017 til ca. 349 mio. kr. i 2017.

Det samlede detailhandelsforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune var knap 3,1 mia. kr. i 2009. Det forventes at stige ca. 7 % i perioden 2009 til 2017. Således forventes det samlede detailhandelsforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune at være godt 3,3 mia. kr. i 2017.

Figur 3.8 Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug 2009 til 2017 (i mio. kr.)





Handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for dækningsgraden eller hvor stor en del af det potentielle forbrug i Lyngby-Taarbæk kommune, der svarer til omsætningen i butikkerne i hele kommunen i 2009.

Dækningsgraden afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Lyngby-Taarbæk kommune.

Handelsbalance

I Lyngby-Taarbæk kommune var der på dagligvarer et forhold mellem omsætning og forbrug på 109 %, mens handelsbalancen var 215 % for udvalgsvarer.

Det vil sige, at dagligvareomsætningen i butikkerne i hele Lyngby-Taarbæk kommune er 9 % højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Udvalgsvareomsætningen er ligeledes 115 % højere end det samlede udvalgsvareforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune.

Tallene viser således, at især på udvalgsvarer har Lyngby et meget væsentligt opland. Specielt Lyngby bymidte har en attraktiv detailhandel med en hyggelig hovedgade, det overdækkede shoppingcenter Lyngby Storcenter og stormagasinet Magasin, som tiltrækker kunder fra hele nordsjælland.

I forhold til den senest opgjorte handelsbalance fra 1997, har Lyngby nogenlunde fastholdt sin position for dagligvarer, hvilket hænger sammen med at forbrugerne i stadig højere grad køber deres dagligvarer så lokalt som muligt.

Handelsbalancen for beklædning er steget ca. 6 %, mens handelsbalancen for øvrige udvalgsvarer er steget ca. 4 % i perioden 1997 til 2009. Lyngby bymidte er således inden for beklædning blevet væsentlig stærkere, hvilket hænger sammen med udvidelsen af Lyngby Storcenters 1. sal med yderligere beklædning samt at Lyngby Hovedgade rummer langt flere kædeprofilerede beklædningsbutikker end i 1997.

Omvendt er handelsbalancen for boligudstyr faldet fra 205 i 1997 til 184 i 2009, svarende til et fald på ca. 10 %. En af forklaringerne på, hvorfor der er sket et fald i handelsbalancen for boligudstyr, er den massive konkurrence fra især de store boligudstørsbutikker i Gentofte.

Handelsbalance-niveauerne er dog stadig på et meget højt niveau og Lyngby-Taarbæk er fortsat et stærkt regionalt udbudspunkt.

Tabel 4.1 Omsætning/forbrug i Lyngby-Taarbæk kommune i 2009 og 1997 (%)

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
1997	111	222	265	205	193	162
2009	109	215	282	184	200	160

Handelsbalance i øvrige kommuner

I nedenstående tabel 4.2 vises handelsbalancen for øvrige relevante kommuner i Hovedstadsområdet. Oplysningerne stammer fra tidligere detailhandelsanalyser foretaget i de respektive kommuner.

Her af ses at handelsbalancerne i Lyngby-Taarbæk kommune nogenlunde er på niveau med Høje Taastrup og Rødovre kommuner, mens handelsbalancerne for Københavns Indre by er væsentlig højere.

Handelsbalancen i Hillerød kommune er især på udvalgsvarer væsentligt lavere end i Lyngby-Taarbæk kommune.

Handelsbalancen i nabokommunen Gladsaxe viser, at borgerne i Gladsaxe får dækket en væsentlig del af deres forbrug ved køb udenfor kommunen. Udvalgsvareomsætningen er ca. 60 % lavere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Det vurderes, at handelsbalancerne for udvalgsvarer vil være under 100 % i både Gentofte og Rudersdal kommuner.

Tabel 4.2 Handelsbalance for øvrige kommuner (%)

	Daglig- varer	Udvalgs- varer i alt	Detail- handel i alt
Lyngby-Taarbæk kommune (09)	109	215	160
Hillerød kommune (06)	108	153	132
Gladsaxe kommune (07)	79	43	61
København Indre by (07)	220	765	485
Høje Taastrup kommune (08)	112	218	164
Rødovre kommune (08)	124	177	150



Den fremtidige konkurrencesituation

Den fremtidige konkurrencesituation

I det følgende beskrives en række forhold i den overordnede og fremtidige konkurrencesituation, som kan påvirke detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune.

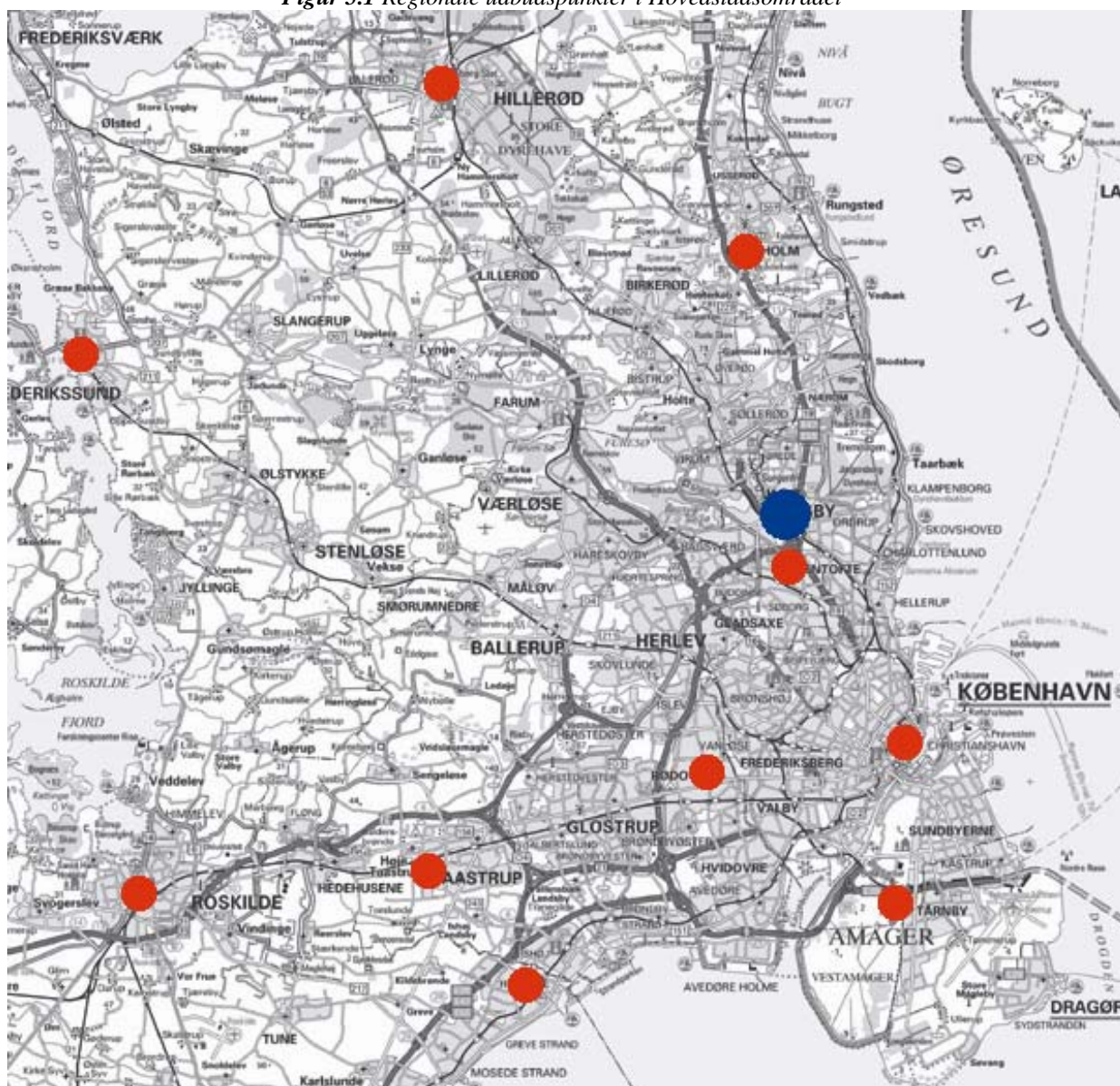
Der er fortsat en generel skærpelse af konkurrencen mellem regionens store udbudspunkter ikke mindst efter udvidelsen og renoveringen af Hundige Storcenter til Waves, som åbnede i efteråret 2009.

Det må forventes at forbrugernes mobilitet fortsat er stigende og at de fortsat er villige til at køre længere for det rigtige udbud af udvalgsvarer og de bedste oplevelser.

Nedenstående viser udbudspunkterne med regional detailhandel i Hovedstadsområdet. Københavns City, Hillerød bymidte, Hørsholm bymidte, Rødovre Centrum, City 2, Field's og Waves. Detailhandelen i nabokommunen Gentofte og især storbutikscentret på Nybrovej med Ikea og Elgiganten har ligeledes betydning for detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune.

Herudover har de øvrige regionale udbudspunkter Frederikssund og Roskilde en betydning for konkurrencesituationen i Hovedstadsregionen.

Figur 5.1 Regionale udbudspunkter i Hovedstadsområdet



Københavns City

Københavns City fungerer med sine ca. 760 butikker som det overordnede centrum i Hovedstadsområdet og Øresundsregionen. En meget stor del af butikkerne har en høj attraktion, ligesom en række af butikkerne ikke findes andre steder i Danmark.

Der ligger i dag 2 stormagasiner i Københavns City. Magasin ved Kongens Nytorv er det største med et salgsareal på godt 30.000 m². Det andet stormagasin, Illum, har gennemgået en større renovering.

Illum er profileret som et city shoppingcenter med et stort udbud inden for især beklædning, parfume og andre livsstilsprodukter.

Området mellem Magasin og Illum er yderligere blevet styrket med Galleri K og senest åbningen af butikker i Berlinske Karéen.



Gentofte

Detailhandelen i Gentofte kommune er fordelt i 4 bydelscentre: Strandvejen, Charlottenlund, Gentoftegade og Jægersborg Allé. Detailhandelen har i alle bydelscentre været kendetegnet ved at have en overvægt af mindre eksklusive butikker uden kædetilhørsforhold. På Strandvejen er kædeandelen dog steget de seneste år, ikke mindst efter opførelsen af shoppingcentret Waterfront i Tuborg, som ligger tæt på Strandvejen. Centret, som åbnede i 2008, huser i alt 19 butikker heriblandt en Hennes & Mauritz, Søstrene Grene, Netto og Irma. Bruttoarealet til detailhandel er ca. 8.700 m².

En væsentlig konkurrent til Lyngby bymidte er storbutikscetret Ikea Center Gentofte, som ligger på Nybrovej med direkte adgang fra Lyngby-motorvejen. Her er i alt 30.000 m² detailhandel fordelt med en Ikea, Elgiganten, Jysk, MaxiZoo og en Toys'R'Us. Omsætningen i Ikea Center Gentofte vurderes at være omkring 875 mio. kr. i 2009. Det vurderes, at omsætningen er steget godt 50 % i perioden 1997 til 2009 i storbutikscetret.



Gladsaxe

Detailhandelen i Gladsaxe kommune er fordelt i 3 bydelscentre: Bagsværd Hovedgade, Søborg Hovedgade og Buddinge Centret. Alle 3 udbudspunkter har et godt udvalg af dagligvarebutikker med blandt andet Kvickly i Buddinge Centret, samt en SuperBest i Bagsværd Hovedgade og på Søborg Hovedgade. Der er dog generelt relativt få kædebutikker indenfor udvalgsvarer.

Herudover findes der en række store udvalgswarebutikker i området omkring Gladsaxe Trafikplads/Gladsaxevej med blandt andet Silvan, Idemøbler, Harald Nyborg, Daells Bolighus og Biva.



Hillerød

Hillerød bymidte er et attraktivt udbudspunkt for forbrugerne i Nordsjælland.

Bymidten er indenfor de seneste år blevet styrket med en udvidelse af Slotsarkaderne, samt det mindre butikcenter Gallerierne, som også ligger i forbindelse med gågaden Slotsgade.

Der er i alt ca. 180 butikker i Hillerød bymidte, heraf ligger der ca. 50 butikker i shoppingcentret Slotsarkaderne.

I den vestlige del af byen er der inden for de seneste år åbnet en lang række særligt arealkrævende butikker og store udvalgswarebutikker. Her er blandt andet en lang række bilforhandlere, samt Nordsjællands eneste og første Bauhaus på 15.000 m².

Det må forventes, at Hillerød også i fremtiden vil være et af Nordsjællands stærkeste udbudspunkter.



Hørsholm

Hørsholm bymidte er det primære indkøbssted for forbrugerne i Hørsholm kommune.

Bymidten består af det overdækkede shoppingcenter Hørsholm Midtpunkt samt gågaden Hørsholm Hovedgade.

Der er omkring 85 butikker i Hørsholm bymidte, heraf er knap 60 % placeret i Hørsholm Midtpunkt.

Der har længe været planer om at udvide Hørsholm Midtpunkt med omkring 6.000 m². Tidsplanen er dog endnu ukendt.



Field's

Field's er Danmarks eneste superregionale shoppingcenter. Det tiltrækker kunder ikke kun fra Hovedstadsområdet men også fra resten af Sjælland og den sydlige del af Sverige.

Shoppingcentret er i alt på 67.000 m² og har 126 butikker og andre servicefunktioner, heraf er godt 60 % beklædningsbutikker. Som ankerlejere er lavprisvarehuset Bilka, stormagasinet Magasin, Elgiganten og Toys''R''Us samt Hennes & Mauritz.

Omsætningen i Field's var i 2009 på godt 2,5 mia. kr. med 6,6 mio. besøgende.



City 2

Shoppingcenteret City 2 i Høje Taastrup er som regionalt udbudspunkt et væsentligt indkøbssted for forbrugerne i den sydvestlige del af Hovedstadsregionen.

Centret er et af Danmarks største shoppingcentre. Her er 85 detailhandelsbutikker og 14 kundeorienterede servicefunktioner fordelt på i alt 63.000 m² butiksareal til udlejning. Ankerlejerne er varehuset Føtex og H&M. Omsætningen var i 2008 på 1,8 mia. kr. med 4,9 mio. besøgende.

City 2, som er opført i 1975, er på nuværende tidspunkt ved at foretage en gennemgribende renovering samt nye butikker efter lukningen af Kvickly, Elgiganten og Bauhaus.

Den ”extreme makeover” er efter planen færdig i 2012.



Waves

I efteråret 2009 åbnede Waves (det tidligere Hundige Storcenter) efter en renovering og udvidelse på 12.000 m² af den østlige del af centret. Der er omkring 90 detailhandelsbutikker og 20 kundeorienterede servicefunktioner.

Centret er på omkring 65.000 m² og er dermed et af de største shoppingcentre i Danmark.

Målet er, at omsætningen i Waves er 2,8 mia. kr. i 2012, samt at der er omkring 8 mio. besøgende. Hermed må det forventes, at Waves får en markant større betydning for forbrugerne i Hovedstadsområdet.



Roskilde bymidte og Ro's Torv

Roskilde bymidte er et af de absolut største butiksudbud på Sjælland og er således et væsentligt indkøbssted for forbrugerne i et betydeligt område.

Der er omkring 182 butikker i Roskilde bymidte, som er koncentreret på gågaden Algade. Mere end 80 % af butikkerne svarende til ca. 146 butikker er udvalgsvarebutikker. Bymidten rummer mange butikker inden for mange branchegrupper herunder også mere specialiserede butikker.

Få hundrede meter fra bykernen ligger Ro's Torv, som har 66 butikker i et overdækket shoppingmiljø. Centret blev i 2009 udvidet med omkring 10.000 m². Ankerbutikkerne er Føtex, Hennes & Mauritz og Stadium. Ro's Torv havde i 2009 en omsætning på 527 mio. kr. og havde 3,3 mio. besøgende.



Frederikssund bymidte og Sillebroen

Frederikssund bymidte har status af regionalt udbudspunkt og er et betydeligt indkøbssted for forbrugerne i den nordvestlige del af Nordsjælland.

I foråret 2010 åbnede shoppingcentret Sillebroen ved stationen i Frederikssund med sammenhæng til gågaden. Der er 53 detailhandelsbutikker og 9 kundeorienterede servicefunktioner i Sillebroen, heraf er ankerbutikkerne Kvickly, Hennes & Mauritz, Fona og Sportsmaster. Der er i alt 30 beklædningsbutikker, heraf er omkring 20 butikker dametøjsbutikker.

Herudover er der omkring 100 butikker i resten af Frederikssund bymidte som består af gågaden Jernbanegade samt sivegaden Østergade.

Med etableringen af Sillebroen forventes Frederikssund i fremtiden ikke kun at holde flere Frederikssund borgere hjemme, men også at tiltrække en del forbrugere fra et større opland til bymidten.



Den fremtidige konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation på dagligvaremarkedet og i detailhandelen generelt frem til 2017. Nedenfor beskrives en række forhold, som også kan påvirke den fremtidige konkurrencesituation for detailhandel i Lyngby-Taarbæk.

I **Bagsværd** i Gladsaxe kommune forudsættes det, at Bagsværd Bypark etableres i tilknytning til bymidten med 5.000 m² til detailhandel. Bagsværd bymidte forventes også udviklet løbende.

På **Buddingevej**, ved Buddinge Station etableres der et varehus på 3.500 m². Efter planen skal butikken åbne ultimo 2012.

I Hovedstadsområdet i øvrigt er der planer om at udbygge **Field's** med en anden fase på i alt 56.000 m², som skal indeholde for eksempel bolig, kontor og leisure. Man er så småt begyndt at planlægge og udvikle omkring 8.000 m² til formentlig detailhandel og eventuelt biograf. Den nøjere tidsplan kendes endnu ikke.

På den modsatte side af Øresund i Hyllie er der planer om at bygge et stort shoppingcenter **Emporia**. Udlejningsarealet bliver på 68.000 m² til detailhandel og skal huse op til 200 butikker og godt 20 spisesteder og leisure-funktioner. Herudover er der planlagt boliger, kontorer og parkeringshus i 7 etager. Malmö Arena med plads til 12.500 siddepladser åbnede ultimo 2008 og ligger ved siden af Emporia. Med en beliggenhed kun ca. 20 minutters bilkørsel fra København og en ny togstation lige ved Emporia, må det forventes, at det kommende shoppingcenter også vil kunne tiltrække kunder fra Københavnsområdet. Emporia er planlagt at åbne efteråret 2012.

Herudover er det planen, at grønt og blomstermarkedet **Torvehallerne** på Israels Plads i 2011 skal åbne med 60 – 80 studepladser på i alt 2.500 m², hvor der vil være mulighed for at købe friske fødevarer.

Herudover er der planer om yderligere detailhandel i **Valby, Vanløse, Domus Vista, Flintholm** og **Carlsberg** i Valby.

I **Hillerød** er der planer om at udbygge med op mod 85.000 m² store udvalgsvarerbutikker og box stores i udkanten af Hillerød bymidte. Tidsplanen er endnu uvis, men den overordnede plan for byggeriet er vedtaget af Hillerød byråd.

I **Hørsholm** er der som tidligere nævnt konkrete planer om at udvide centret med 6.000 m² detailhandel. Udvidelsen vil betyde 15-20 nye butikker. Tidsplanen er endnu ukendt.

I **Birkerød** er man ved at opføre et butiksbyggeri med 5.000 m² detailhandel centralt i Birkerød bymidte. Et Føtex varehus på 3.500 m² bliver ankerlejerne. Byggeriet forventes færdigt ultimo 2011.

I **Farum** er der planer om at udvide Farum Bytorv med 14.000 m², heraf ca. 8.000 m² detailhandel. Tidsplanen er uvis.

I **Taastrup** er der planer om et nyt shoppingcenter syd for Taastrup station. Taastrup Torv skal rumme 8.000 m² detailhandel, herunder et varehus. Det forventes at åbne foråret 2012.

Glostrup Storcenter er blevet udvidet med 6.000 m² og har fået foretaget en gennemgribende renovering heriblandt fået en helt ny facade. Centret har skiftet navn til Glostrup Shoppingcenter.

I **Herlev bymidte** er man ved at renovere en central bygning i hovedgaden. Her er i alt 3.000 m² detailhandel og 2.000 m² kontor og fitness. I februar 2011 flytter Fakta fra en anden adresse i bymidten på de 1.000 m².

I **Ballerup** har man lige afsluttet en konkurrence om at udvikle Ballerup bymidte. Der er ingen konkrete planer endnu, men man er i færd med at omsætte ideerne til en udviklingsstrategi for bymidten med bedre byrum, bedre trafikafvikling og flere stationsnære arbejdspladser.

I **Roskilde** kommune bliver der arbejdet på at byudvikle Røde Port, som er området mellem stationen og Køgevej. Her er planen at etablere detailhandel, hotel, kontorer samt beboelse.

Herudover bliver der arbejdet på at etablere et shoppingcenter i Algade i Roskilde på Sortebrødre Plads bag Kvickly på i alt 22.000 m². Planen er at bygge et nyt p-hus i tilknytning til Kvickly samt mere detailhandel.

Bilag 1

ICP's branchefortegnelse og –gruppering

1. DAGLIGVARER

10.71.20	Fremstilling af friske bageriprodukter
50.50.20	Servicestationer med kiosksalg
47.11.10	Købmænd og døgnkiosker
47.11.20	Supermarkeder
47.11.30	Discountforretninger
52.12.10	Varehuse. Selvbetjeningsbutikker med fuldt fødevarsortiment, hvor omsætningen af non-food-varer udgør mere end 20% af den samlede omsætning og hvor salgsarealet udgør mindst 1.500m ² .
47.21.00	Frugt- og grøntforretninger
47.29.00	Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
47.23.00	Fiskeforretninger
47.24.00	Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
52.24.20	Chokolade- og konfektreforretninger
52.25.00	Vinforretninger
47.26.00	Tobaksforretninger
52.27.10	Osteforretninger
52.27.30	Helsekostforretninger
52.27.90	Detailhandel med føde- drikke- og tobaksvarer fra specialforretninger i øvrigt.
47.73.00	Apoteker
47.74.00	Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
52.33.10	Parfumerier
52.33.20	Materialister
47.76.00	Blomsterforretninger
71.40.10	Udlejning af videobånd

2. BEKLÆDNING

52.12.20	Stormagasiner
47.51.00	Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.
52.42.10	Dametøjsforretninger
52.42.20	Herretøjsforretninger
52.42.30	Herre- og dametøjsforretninger (blandet)
47.71.20	Babyudstøvs- og børnetøjforretninger
47.72.10	Skotøjsforretninger
52.50.90	Forhandlere af brugt tøj
47.91.20	Detailhandel fra postordreforretninger

3. BOLIGUDSTYR

45.31.00	EI-installatører med butikshandel
45.33.00	VVS-installatører og blikkenslagerforretninger
47.53.00	Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
45.44.20	Glarmesterforretninger med butikshandel
47.59.10	Møbelforretninger *)
47.59.20	Boligtekstilforretninger
47.59.30	Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager m.v.
47.59.90	Detailhandel med belysningsartikler samt husholdningsartikler i .a.n.”
47.54.00	Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
47.43.00	Radio- og tv-forretninger
52.46.10	Isenkramforretninger
47.52.20	Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
47.52.10	Farve- og tapetforretninger
47.78.30	Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
47.78.40	Kunsthandel og gallerivirksomhed
47.41.00	Detailhandel med computere, ydre enheder og software
47.42.00	Detailhandel med telekommunikationsudstyr
47.76.20	Planteforhandlere og havecentre
52.50.20	Antikvitetsforretninger
47.79.00	Detailhandel med brugte varer i forretninger
47.91.10	Detailhandel fra postordreforretninger
52.48.99	Detailhandel med køkken og badeværelseselementer
52.74.60	Låsesmede – hvis salgslokale
71.33.10	Udlejning af edbmaskiner – hvis salgslokale
71.33.20	Udlejning af kontormaskiner – hvis salgslokale

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler dog både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr.

4. ØVRIGE UDVALGSVARER

50.30.20	Detailhandel med reservedele og tilbehør til biler mv. (autoudstørsforretninger)
50.40.00	Detailhandel med motorcykler, reservedele og tilbehør
47.72.20	Lædervareforretninger
47.63.00	Pladeforretninger
47.59.40	Forhandlere af musikinstrumenter
47.61.00	Detailhandel med bøger
47.77.00	Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer
47.78.10	Optikere
47.78.20	Fotoforretninger
52.48.40	Frimærke- og møntforretninger
47.64.10	Forhandlere af sports- og campingudstyr
47.65.00	Detailhandel med spil og legetøj
47.64.20	Cykel- og knallertforretninger
47.76.30	Dyrehandel
52.48.95	Pornobutikker
52.48.99	Detailhandel med andre varer, barnevogne, børsteverer, skumgummi, ovne og pejse, skibsproviantering med butikshandel.
52.50.10	Bogantikvariater
52.50.90	Andre forhandlere af brugte varer.
52.61.00	Detailhandel fra postordreforretninger - hvis salgslokale

5. BUTIKSTYPER DER FORHANDLER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

- 50.10.20 Detailhandel med biler
- 50.10.30 Detailhandel med campingvogne mv.
- 52.44.10 Møbelforretninger *)
- 52.48.55 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
Tømmerhandler og butikker med større bygningsmaterialer *)

*) Planloven definerer visse møbelforretninger og tømmerhandler med tilknyttet byggemarked som særligt pladskrævende varegruppe. ICP behandler detailhandelsomsætningen i både møbelforretninger og byggemarkedsdelen i en tømmerhandel som boligudstyr mens

Myhlenberg

Netto-butik på Kongevejen i Virum

Vurdering af vejbetjening af p-kælder fra Kongevejen

COWI A/S

Jens Chr. Skous Vej 9
8000 Århus C

Telefon 87 39 66 00
Telefax 87 39 66 60
www.cowi.dk

Indholdsfortegnelse

- 1 **Baggrund**
- 2 **Eksisterende forhold**
- 3 **Trafikafvikling**
- 4 **Muligheder for adgang til Kongevejen**
- 5 **Anbefaling**

1 **Baggrund**

Firmaet Myhlenberg er sammen med Netto ved at undersøge mulighederne for etablering af en dagligvarebutik på Kongevejen i Virum. Butikken påtænkes etableret på det nordøstlige hjørne af krydset Kongevejen / Bredevej. Under butikken etableres en p-kælder med 30 p-båse, som ønskes adgangsbetjent fra Kongevejen.

Myhlenberg har i den forbindelse og på vegne af Netto anmodet COWI om en vurdering af mulighederne for at adgangsbetjene den nye butik fra Kongevejen, herunder også en vurdering af trafikafviklingen til/fra p-kælderen.



Figur 1 Kongevejen ud for grunden hvor der påtænkes etableret en Netto.

Dokumentnr. 70009-A-9-001
Version 1.0
Udgivelsesdato 24. november 2010

Udarbejdet ULBA
Kontrolleret KSC
Godkendt KSC

2 Eksisterende forhold

På den aktuelle byggegrund er der i dag en bilforhandler, som har to adgange til Kongevejen; en direkte til Kongevejen og en via Bredesvinget og T-krydset ved Bredevej. Kongevejen er på dette sted 4-sporet med midterrabat og cykelstier/fortov i begge sider. Den skilte hastighed er 70 km/t, men det reelle hastighedsniveau i nordlig retning er formentlig i perioder væsentlig højere, da strækningen ligger i umiddelbar forlængelse af en motorvejsstrækning.



Figur 2 Byggegrunden ligger nord for Bredevej mellem Kongevejen og Bredesvinget, hvor der i dag er en bilforhandler.

I T-krydset ved Bredevej er det pga. midterrabatten ikke muligt at foretage venstresving. Krydset er markeret med en sekundærhelle, og på Kongevejen er der højresvingsspor.

Knap 150 m nord for Bredevej er der en signalreguleret fodgængerovergang på tværs af Kongevejen. Mellem Bredevej og fodgængerovergangen er der længdeparkering mellem kørebanen og cykelstien i Kongevejens østlige side.

Der er i perioden fra januar 2005 til november 2010 registreret 4 ulykker på strækningen omkring krydset ved Bredevej. 3 ulykker er med svingende biltrafik og cykeltrafik mod nord (heraf to i krydset ved Bredevej) og 1 trængningsulykke med en bilist, der fra længdeparkeringen kørte ud foran en anden bilist på Kongevejen.

3 Trafikafvikling

På grund af trafikens skæve retningsfordeling på Kongevejen i myldretidsperioderne er trafikafviklingen kun vurderet i eftermiddagsspidstimen, hvor størstedelen af trafikken kører mod nord. Det er således om eftermiddagen, at trafikafviklingen må formodes at være mindst gunstig. Samtidig vil eftermiddagsspidstimen være den periode, hvor der er den største trafik til og fra p-kælderen.

3.1 Forudsætninger

Der er anvendt følgende forudsætninger for kapacitetsvurderingerne:

- Dagligvarebutikker vurderes erfaringsmæssigt at have en turrate på 110 ture pr. 100 m² og en spidstime andel på 15 %. Dette giver med 825 m² dagligvarebutik en spidstimebelastning på ca. 140 køretøjer (70 ind og 70 ud)
- Jf. notatet "Etablering af Netto-butik i Virum" udarbejdet af Rambøll i juli 2009 kører der 25.000 ÅDT på Kongevejen. Der er anvendt en spidstimeandel på 10 %, og en retningsfordeling på 65/35. Trafikken på Kongevejen er fremskrevet med 2 % pr år fra 2009 til 2020 (svarende til en samlet fremskrivning på 24 %)
- Der kører 120 cyklister på Kongevejen i nordlig retning og der færdes 30 fodgængere på den østlige side af Kongevejen i eftermiddagsspidstimen
- Tilslutningen af p-kælderen etableres som et prioriteret T-kryds med venstresving forbudt
- Der er 30 p-båse i p-kælderen
- Det vurderes, at butikken ikke vil komme til at generere ekstra trafik i området, idet kunderne vurderes at være blandt de trafikanter, der i forvejen kører på Kongevejen

3.2 Trafikafvikling til/fra p-kælderen

Med 30 p-båse i parkeringskælderen og 70 kunder (jf. ovenstående trafikbetragtninger) vil der i spidstimen være et behov for udskiftning på 2,3 gange pr p-bås i spidstimen. Det skønnes, at et besøg i en dagligvarebutik tager 20-30 minutter, svarende til en gennemsnitlig udskiftning på 2-3 gange i timen.

Det betyder, at der i perioder vil være stor risiko for, at der er et underskud af p-båse i kælderen, hvilket vil medføre tilbagestuvning på rampen. Der kan holde fem biler på rampen mellem p-kælderen og cykelstien langs Kongevejen. Hvorvidt der vil ske tilbagestuvning ud på Kongevejen kan ikke fastslås på det foreliggende grundlag. Hertil vil der være behov for simulering af trafikken til og fra p-kælderen.

Trafikafviklingen i kælderen kan forværres af at det ikke er muligt at cirkulere. Såfremt en kunde opdager at vedkommende er kørt forbi en ledig plads skal vedkommende enten bakke (hvilket ikke vil være hensigtsmæssigt) eller køre ud af kælderen for at flette sammen med trafikken ind i kælderen. Det er derfor vigtigt at informere bilisterne på Kongevejen om, at p-kælderen er fuld.

3.3 Tilslutning på Kongevejen

Der er gennemført kapacitetsvurderinger vha. beregningsprogrammet DanKap for at vurdere trafikafviklingen ved ind- og udkørsel til Kongevejen. Beregningerne er gennemført med dagens trafik og en situation hvor trafikken er fremskrevet med 2 % om året frem til 2020. Resultatet af beregningerne er gengivet i tabel 1 og tabel 2.

Trafikstrøm	Belastningsgrad	Middelforsinkelse [sek]	Køllængde [køretøjer]
Kongevejen Højre	0,06	3	1
P-kælder Højre	0,37	30	2

Tabel 1 Resultat af kapacitetsberegning for eftermiddagsspidstimen i 2010.

Trafikstrøm	Belastningsgrad	Middelforsinkelse [sek]	Køllængde [køretøjer]
Kongevejen Højre	0,07	3	1
P-kælder Højre	0,56	69	4

Tabel 2 Resultat af kapacitetsberegning for eftermiddagsspidstimen i 2020.

Resultaterne kan tolkes efter følgende kriterier:

- Belastningsgraden bør ikke overstige 0,7
- Middelforsinkelsen bør ikke overstige 50 sekunder (ved prioriterede kryds)
- Køllængden bør svare til den geometriske udformning

Med den nuværende trafikbelastning (2010) på Kongevejen vurderes det, at der ikke vil være problemer med trafikafviklingen.

Med den fremskrevne trafik (2020) vurderes det, at der vil være problemer med at afvikle trafikken fra p-kælderen. Trafikken på Kongevejen vil være tæt, hvilket vil medføre en høj middelforsinkelse for trafikken fra p-kælderen.

4 Muligheder for adgang til Kongevejen

Ud fra trafiksikkerhedsmæssige hensyn bør det overordnede princip for en eventuel tilslutning af p-kælderen til Kongevejen være, at kun højresving er tilladt. Denne principielle opbygning kan suppleres med et højresvingsspor og/eller et højreindsvingsspor på Kongevejen mod p-kælderen. Konsekvenser og mulige udformninger herved er beskrevet i det følgende.

Højresvingsspor

Etablering af et højresvingsspor vil mindske risikoen for bagendekollisioner, når trafikanter skal dreje ind mod p-kælderen. På grund af den korte afstand til krydset ved Bredevej er det ikke muligt at udføre højresvingssporet med tilstrækkelig længde til at hele nedbremsningen kan foregå i højresvingssporet. Størstedelen af nedbremsningen vil således komme til at ske i selve køresporet, og der vil derfor stadig være en risiko for bagendekollisioner.

Det skal dog nævnes, at der allerede i dag er et højresvingsspor af nogenlunde samme længde ved Lindevangen

Højresvingssporet vil give den højresvingende biltrafik mulighed for at holde stille og orientere sig i forhold til cyklister på cykelstien. Det skal i den forbindelse nævnes, at der er sket 3 cyklistulykker i perioden 2005-2010 på strækningen omkring krydset ved Bredevej.



Figur 3 Højresvingssporet kan placeres i skillerabatten mellem kørebane og cykelsti nord for krydset ved Bredevej.

Det er overvejet om højresvingssporet ved Bredevej kan forlænges frem til indkørslen til p-kælderen. Dette vurderes dog ikke at være hensigtsmæssigt, da størstedelen af trafikken i højresvingssporet vil komme til at dreje af mod Bredevej. Der vil derfor bære risiko for at trafikanterne fra Bredevej i god tro kører frem i højresvingssporet med en forventning om at trafikken drejer fra mod Bredevej. Der vil i sådanne situationer være risiko for påkørsler mellem trafik fra Bredevej og trafikanter i højresvingssporet, som skal fortsætte videre frem mod indkørslen til p-kælderen. Dette forhold forværres af, at den tætte trafik og det formodede høje hastighedsniveau på Kongevejen kan føre til chancebetonede fremkørsler fra Bredevej. På baggrund af ovenstående bør højresvingssporet ikke forlænges.

Højreindsvingsspor ved udkørsel fra p-kælderen

Et indsvingsspor består af en accelerationsstrækning og en flettestrækning. Accelerationsstrækningen bør jf. vejregelen "Veje og stier i åbent land, hæfte 4.1 - Prioriterede kryds" ved 70 km/t have en længde på 150 m, mens flettestrækningen bør have en længde på ca. 50 m. Det giver en samlet længde på ca. 200 m. Da der ligger en signalreguleret fodgængerovergang ca. 150 m nord for adgangen til Netto, vurderes det ikke muligt at etablere højreindsvingssporet med den rette længde.



Figur 4 Nord for adgangen til Netto er der i dag parkering mellem kørebane og cykelsti.

Etablering af et kortere indsvingsspor kan ikke anbefales, da selve sammenfletningen vil komme til at ske ved forskellige hastigheder mellem trafikken på Kongevejen og den indflettende trafik, hvorved risikoen for kollisioner øges.

Udformning af udkørslen fra p-kælderen

Af det fremsendte materiale fremgår det, at der er ca. 4 m mellem fortov og rampen fra p-kælderen. De fleste personbiler er længere end 4 m, hvilket betyder, at mange vil komme til enten at holde på fortovet eller med baghjulene på rampen.

Begge dele er u hensigtsmæssige, da det vil være til gene for fodgængere, fordi bilerne kører frem og holder på fortovet og for de bilister, der afventer fremkørsel. Mange bilister føler, at det er ukomfortabelt at skulle igangsætte fra en rampe, hvilket kan medføre, at de ikke er tilstrækkeligt opmærksomme på biltrafik, cyklister og fodgængere langs Kongevejen, fordi de bruger unødigt koncentration på ikke at ramme bagvedholdende køretøjer ved igangsætning.

Det må derfor anbefales, at der etableres en vandret strækning på 6 m mellem fortov og rampe.

5 **Anbefaling**

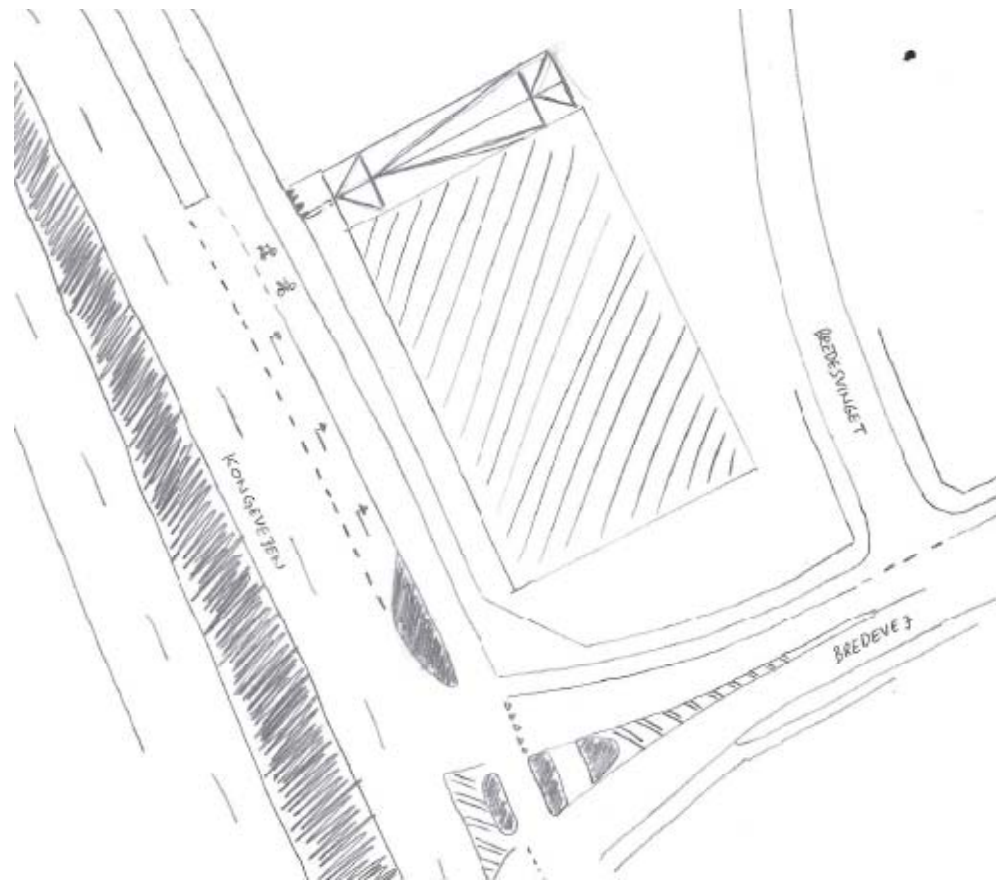
Det vurderes, ud fra en trafikal- og sikkerhedsmæssig vurdering at være acceptabelt, at etablere en ny ind- og udkørsel til et nyt parkeringsanlæg på hjørnet af Kongevejen / Bredevej.

En fremtidig vejadgang skal etableres med højre ind og højre ud (venstresving forbudt).

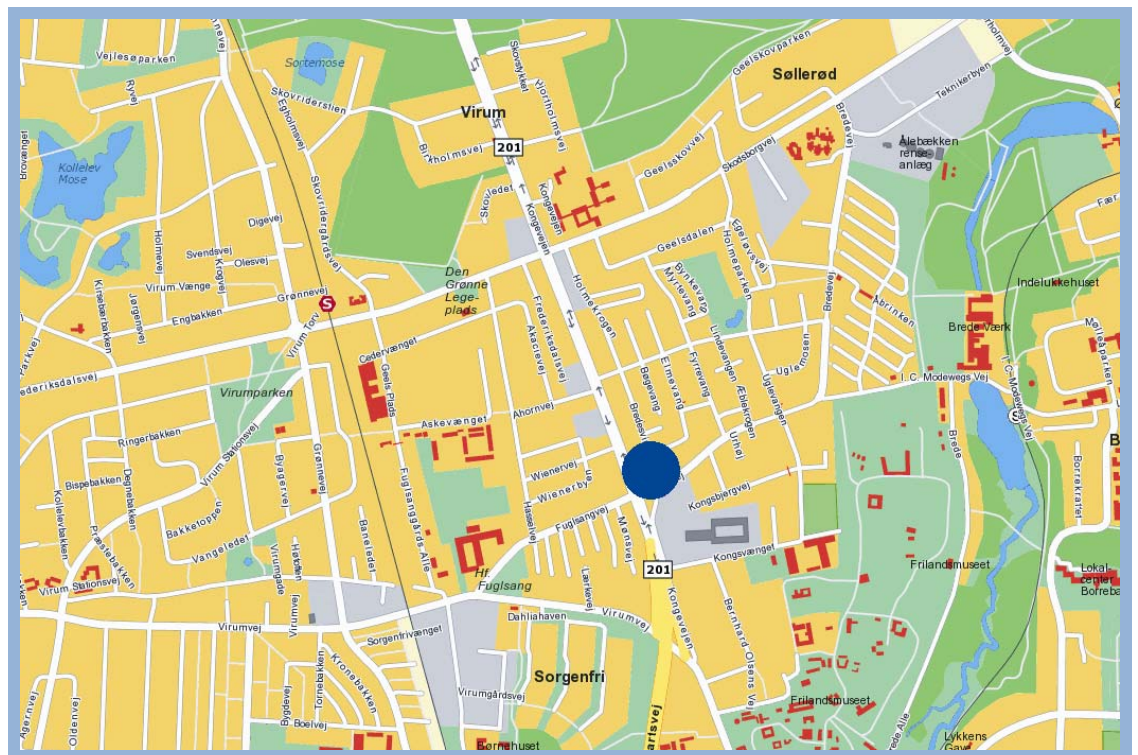
For at mindske risikoen for bagendekollisioner og for at give højresvingende bilister bedre mulighed for at orientere sig i forhold til cyklister bør der etableres et højresvingsspør som vist på principskitsen figur 5. Højresvingssporet vil dog ikke have tilstrækkelig længde på grund af den kort afstand til Bredevej til at undgå nedbremsninger på Kongevejen.

Da kælderen har en meget begrænset kapacitet er det vigtigt, at trafikanterne inden de svinger ind mod kælderen gives information om, hvorvidt der er ledige pladser.

Set ud fra et sikkerhedsmæssigt synspunkt anbefales det, at fjerne længdeparkeeringen på Kongevejen, idet der etableres nye pladser i p-kælderen. Det er forbundet med høj ulykkesrisiko at skulle bremse ned / starte fra en p-bås på en vej med en tilladt hastighed på 70 km/t.



Figur 5 Udformning af højresvingsbane på Kongevejen.



Netto, Kongevejen 166

Konsekvenser ved etablering af en discountbutik

November 2010

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Vurderinger og konsekvenser	3
2. Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune	8
3. Befolknings- og forbrugsforhold	15
4. Den fremtidige konkurrencesituation	19



Vurderinger og konsekvenser

ICP er af Netto I/S blevet bedt om at vurdere de omsætningsmæssige konsekvenser for den eksisterende detailhandel ved en etablering af en Netto-butik med et bruttoareal på 825 m² på Kongevejen 166 i Virum, hvor der er en årsdøgns trafik iflg. Vejdirektoratet på ca. 28.000 biler.

Vurderingerne foretages i forhold til bl.a. den nuværende og fremtidige konkurrencesituation på dagligvaremarkedet, herunder de forskellige operatører og deres butiks- og prisprofiler.

Det vurderes desuden, hvorledes etableringen vil påvirke de lokale forbrugeres indkøbsforhold.

► **Dagligvareudbuddet i markedsområdet**

ICP har foretaget en rekognoscering af dagligvareudbuddet i den vestlige del af Lyngby-Taarbæk kommune.

Umiddelbart i tilknytning til den nye Netto, ligger en Irma. Butikkens bruttoareal er 260 m².

I en afstand af næsten 1,5 km i bil ligger en Netto-butik i Brede. Butikken ligger i en lille butikskoncentration med i alt 5 dagligvarebutikker.

I en afstand af omkring 1,2 km ligger Virum bymidte med en samlet dagligvareomsætning på ca. 195 mio. kr.

Der etableres desuden en discountbutik i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej i en afstand af ca. 700 meter fra den nye Netto.

► **Markedsunderlaget**

I Virum bydel bor der i dag knap 14.000 personer. Disse havde et samlet dagligvareforbrug på ca. 480 mio. kr. incl. moms i 2009. Befolkningstallet i Virum forventes at være nogenlunde uændret frem til 2017. Dette betyder, når man antager, at forbruget pr. person vil stige marginalt, at det potentielle forbrug i området i 2017 vil være ca. 480 mio. kr. incl. moms i 2009-priser.

Butikken vil primært betjene forbrugere i Virum bydel, men også forbrugere fra Lundtofte bydel vil i begrænset omfang benytte butikken.

Desuden vil en ikke uvæsentlig del af omsætningen stamme fra trafikanter på Kongevejen, hvor årsdøgns trafikken i dag ligger på ca. 28.000 biler.

► **Konsekvenser ved etablering af Netto på Kongevejen 166**

Konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel er beregnet for 2017.

► **Forudsætninger**

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger:

- Der etableres ca. 1.500 m² i ”**Bagergården**” i **Lyngby Hovedgade**. Det forudsættes, at hovedparten af arealet disponeres til udvalgsvarer.
- **Lyngby Storcenter** udvides med på i alt 10.000 m². Udvidelsen vil kun i meget begrænset omfang indeholde dagligvarebutikker og da kun i form af mindre specialbutikker.

- **Sorgenfri Torv** udvides med i alt ca. 3.000 m². til 8.000 m². Heraf udvides bruttoarealet til dagligvarer fra ca. 3.400 m² til ca. 6.000 m².
- Arealet til store dagligvarebutikker øges fra ca. 2.400 m² til 4.600 m². De resterende 800 m² anvendes primært til udvalgswarebutikker.
- **På Geels Plads** i Virum udvides det samlede detailhandelsareal i bebyggelsen med 250 m². Heraf udgør udvidelsen af SuperBest 170 m², således at det samlede areal i butikken fremadrettet udgør 2.500 m².
- Ved **Statoil i krydset mellem Kongevejen og Frederiksdalsvej** etableres der en discountbutik med et bruttoareal på ca. 850 m².
- Det forudsættes, at detailhandelen i **Holte** i **Rudersdal kommune** ikke i nævneværdig grad udbygges.
- For så vidt angår den fremtidige konkurrencesituation på dagligvareområdet i øvrigt, er det i denne analyse forudsat, at der ikke etableres andre større dagligvarebutikker frem til 2017 i markedsområdet.
- Befolkningsudviklingen i kommunen følger den gældende befolkningsprognose.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en begrænset mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2017.
- Det forudsættes, at lukkeloven er fuldt liberaliseret i 2012.
- Handel med dagligvarer via internettet vil ikke udvikle sig i et omfang, der betyder en væsentlig reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle dagligvarehandel.

► Metode

Med udgangspunkt i omsætnings- og forbrugsforudsætningerne udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster i 2009.

I denne model indlæses forbrugsforudsætningerne for 2017, og der fås en omsætning for 2017. Denne omsætning vil butikkerne teoretisk opnå, såfremt forbrugernes indkøbsmønster er uændret fra 2009 frem til 2017. Derefter vurderes de konkurrerende projekters indflydelse, ændringerne i detailhandelsstrukturen og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2017. På denne baggrund fremkommer omsætningen, såfremt der ikke etableres en Netto på Kongevejen 166 i Virum.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad butikken vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i butikkerne.

Der er alene foretaget en beregning af konsekvenserne for dagligvarer.

For så vidt angår udvalgsvarer, der ofte omsættes i et begrænset omfang i discountbutikker, er dette marginalt i forhold til det samlede marked.

► Konsekvenser

I nedenstående tabel vises konsekvenserne af etableringen af en discountbutik for detailhandelen i markedsområdet.

En discountbutik med et bruttoareal på 825 m² vurderes at få en omsætning i 2017 på **ca. 55 mio. kr. incl. moms.**

Nedenstående tal skal ikke ses som ICP's eksakte vurdering, men som niveauer for den fremtidige omsætning.

Tabel 1.1 Udviklingen i dagligvareomsætningen i Lyngby-Taarbæk kommune (mio. kr. inkl. moms i 2009-priser)

	Omsætning i 2009	Omsætning i 2017 uden Netto på Kongevejen	Omsætning i 2017 med Netto på Kongevejen	Konsekvens (mio. kr.)	Konsekvens (%)
Netto på Kongevejen			55	+55	
Discountbutik, Kongevejen 205		51	43	-8	-16%
Sorgenfri Torv	150	265	260	-5	-2%
Lyngby Bymidte	903	840	828	-12	-1%
Virum Bymidte	193	174	169	-5	-3%
Virum/Sorgenfri bydele i øvrigt	82	66	62	-4	-6%
Lokalcenter Brede	*	*	*	-4	*
Bydel Lundtofte	*	*	*	-2	*
Lyngby-Taarbæk kommune i øvrigt	**	**	**	-4	
Uden for kommunen				-11	

*) : Tallet kan af anonymitetshensyn ikke oplyses

**): Tal om omsætningen endnu ikke opgjort

I kolonnen ”Omsætning i 2017 **med** Netto på Kongevejen” ses, dels hvilken dagligvareomsætning ICP vurderer, Netto på Kongevejen 166 vil få, dels de samlede konsekvenser af de aktuelle mulige detailhandelsprojekter i Lyngby Taarbæk kommune, Netto på Kongevejen, Discountbutik på Kongevejen 205 og en udvidelse af Sorgenfri Torv.

I kolonnen ”Omsætning i 2017 **uden** Netto på Kongevejen” fremgår omsætningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, såfremt alene discountbutikken på Kongevejen 205 og udvidelsen af Sorgenfri Torv gennemføres.

Det vurderes, at såfremt Netto etableres, vil dette betyde en omsætningsreduktion i alle de beskrevne centerområder.

Omsætningsnedgangen vil betyde, at butikkerne får dårligere driftsvilkår.

Det er dog ICP's vurdering, at konsekvenserne ikke vil betyde, at der er butikker, der bliver lukningstruet.

Selvom omsætningsnedgangen især i en fremtidig **discountbutik på Kongevejen 205** er 16%, vil den stadig kunne opnå en tilfredsstillende dagligvareomsætning.

For så vidt angår **Irma på Kongevejen 170**, der er en del af "Virum/Sorgenfri bydele i øvrigt", vil etableringen af Netto betyde, at butikken kan blive påført konkurrence. Omvendt er etableringen af Netto også en mulighed for at trække mange nye forbrugere til dette indkøbspunkt, og da Irma har en væsentlig anden pris- og sortimentsprofil, vil butikken, med en hensigtsmæssig tilpasning af sortimentet fortsat kunne være levedygtig.

En del af butikkerne har i dag permanent søndagsåbent. Denne konkurrencefordel vil blive markant forringet, når lukkeloven liberaliseres i 2012.

Kunderne til en Netto på Kongevejen 166 vil primært komme fra området øst for Kongevejen. For så vidt angår kunder fra vestsiden af Kongevejen, er adgangsforholdene ikke optimale, hvorfor omsætningsandelen herfra vil være relativt begrænset.

I et vist omfang vil butikken tage omsætning fra butikker uden for kommunen. Der vil især være tale om pendlere og andre trafikanter på Kongevejen, der i stedet for at foretage indkøb i andre butikker vil vælge butikken, der ligger bekvemt på Kongevejen.

Overordnet vil etablering af alle 3 projekter betyde, at omsætningen i Lyngby bymidte vil falde med ca. 8 %.

I Virum bymidte vurderes omsætningen at falde med ca. 11 %.

I Virum/Sorgenfri bydele i øvrigt er det ICP's vurdering, at omsætningen i alt vil blive reduceret med ca. 24 %. Dette tal skal ses i sammenhæng med, at der på Kongevejen ligger 2 tankstationer, der i dag har stor fordel at have udvidet åbningstid. Etableringen af de 2 discountbutikker samt ophævelsen af Lukkeloven, vil betyde, at tankstationerne mister disse konkurrencefordele.

Forbrugernes indkøbsforhold

Etablering af en moderne Netto i ved Kongevejen vil markant forbedre indkøbsforholdene for borgerne i området øste for Kongevejen.

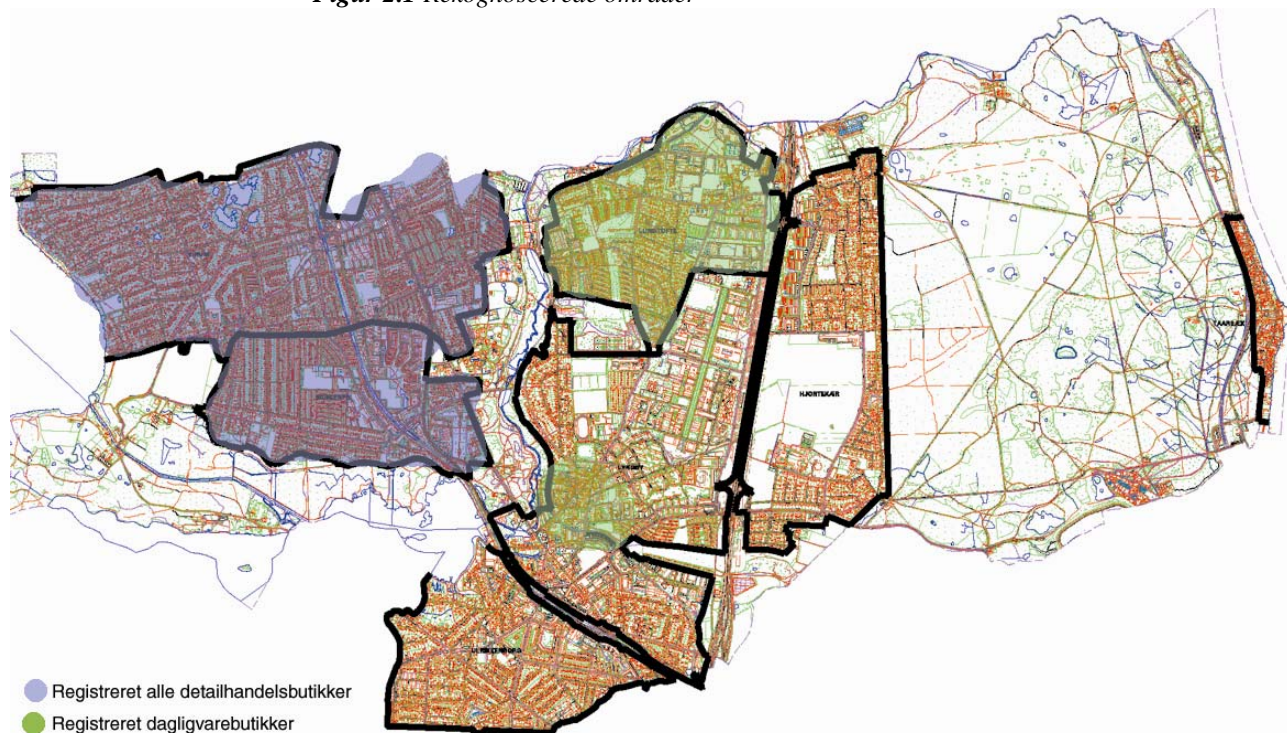
Denne forbedring har naturligvis størst betydning for de forbrugere, der ikke har adgang til bil.



Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

ICP har i november 2010 foretaget en rekognoscering af samtlige detailhandelsbutikker i bydelene Sorgenfri og Virum samt dagligvarebutikkerne i Lyngby bymidte og Lundtofte bydel. De rekognoscerede områder vises i nedenstående figur 2.1

Figur 2.1 Rekognoscerede områder



ICP har opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indhentet oplysninger om omsætningen.

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer på baggrund af deres hovedaktivitet. Har en butik aktiviteter indenfor flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt indenfor disse.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Geografisk er resultaterne af undersøgelsen af detailhandelen opdelt på lokalcentre, bydele og Lyngby bymidte.

Antal butikker

I nedenstående tabel 2.1 vises antallet af butikker i de rekognoscerede dele af Lyngby-Taarbæk kommune.

Der er i alt 32 dagligvarebutikker i Lyngby bymidte, heraf er de 4 største varehuset Føtex samt supermarkederne SuperBest og Irma i Lyngby Storcenter og i Lyngby Hovedgade. Herudover ligger discountbutikkerne Netto og Fakta på Jernbaneplassen.

I Sorgenfri er der i alt 15 butikker, heraf er størstedelen dagligvarebutikker. Her er blandt andet supermarkedet Irma, discountbutikken Netto samt en bager, fiskehandel, apoteksudsalg, blomsterbutik, helsebutik og grønhandel.

Det store lokalcenter Virum Torv/Geels Plads rummer i alt 24 butikker. Knap 60 % er dagligvarebutikker, heriblandt supermarkedet SuperBest, discountbutikken Fakta samt blandt andet en bager, ostehandel, Matas, vinhandler, slagter samt frugt og grønt. Herudover ligger der 10 udvalgsvarerbutikker.

I bydelen Lundtofte er der i alt 13 dagligvarebutikker, heriblandt discountbutikkerne Netto og Aldi samt supermarkedet Dagli'Brugsen.

Tabel 2.1 Antal detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2010

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Lyngby bymidte	32	*	*	*	*	*
Sorgenfri Torv	9	6	2	1	3	15
Sorgenfri bydel i øvrigt	1	1	-	-	1	2
Sorgenfri i alt	10	7	2	1	4	17
Virum Torv/Geels Plads	14	10	1	3	6	24
Kongevej lokalcenter	1	-	-	-	-	1
Parcelvej lokalcenter	1	-	-	-	-	1
Virum i øvrigt	4	6	2	3	1	10
Virum i alt	20	16	3	6	7	36
Brede lokalcenter	5	*	*	*	*	*
Kulsviervej lokalcenter	3	*	*	*	*	*
Lundstoftevej lokalcenter	4	*	*	*	*	*
Lundtofte i øvrigt	1	*	*	*	*	*
Lundtofte i alt	13	*	*	*	*	*

* Ej rekognosceret

Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP i forbindelse med re-kognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

Der er blandt andet taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment i vurderingen. Herudover spiller faktorer som butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader ind på vurderingen af den enkelte butiks attraktion.

Følgende skala er anvendt:

- 5: Meget høj**
- 4: Høj**
- 3: Middel**
- 2: Lav**
- 1: Meget lav**

Vurderingen skal opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion november 2010 fordelt på brancher og områder

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Lyngby bymidte	3,3	**	**	**	**	**
Sorgenfri Torv	3,2	2,7	*	*	*	3,0
Sorgenfri bydel i øvrigt	*	*	-	-	*	*
Sorgenfri i alt	3,1	2,7	*	*	*	3,0
Virum Torv/Geels Plads	2,9	2,5	*	2,7	2,5	2,7
Kongevej lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Parcelvej lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Virum i øvrigt	3,3	2,8	*	3,0	*	3,0
Virum i alt	3,0	2,6	2,7	2,8	2,4	2,8
Brede lokalcenter	3,0	**	**	**	**	**
Kulsviervej lokalcenter	2,3	**	**	**	**	**
Lundstoftevej lokalcenter	2,5	**	**	**	**	**
Lundtofte i øvrigt	*	**	**	**	**	**
Lundtofte i alt	2,6	**	**	**	**	**

* Attraktionen kan ikke vises grundet diskretionshensyn

** Ej rekonosceret

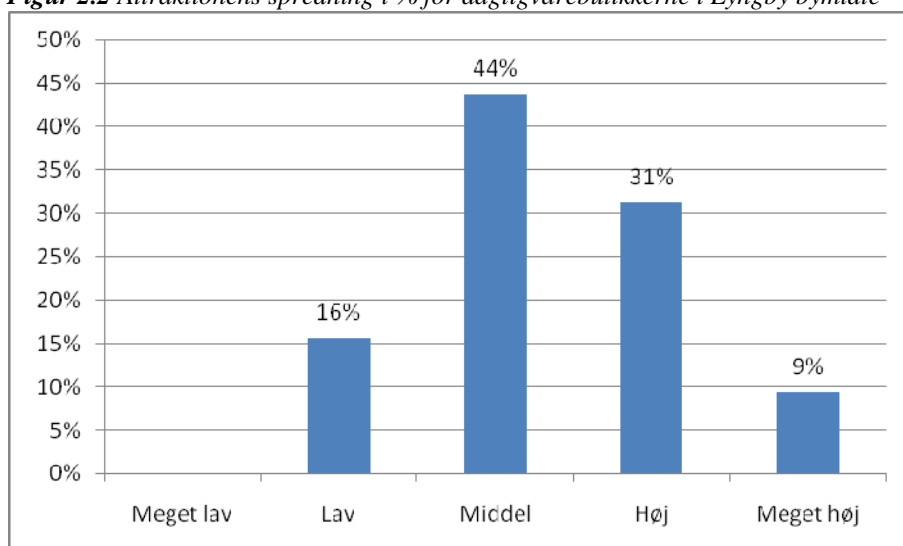
Den samlede gennemsnitlige attraktion er generelt omkring middel for dagligvarebutikkerne i de rekognoscerede dagligvarebutikker.

I Lyngby bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion et stykke over middel for dagligvarebutikkerne, mens de gennemsnitlige attraktioner i bydelene Sorgenfri og Virum ligger omkring middel for dagligvarebutikkerne.

I bydelen Lundtofte ligger de gennemsnitlige attraktioner for dagligvarebutikkerne et stykke under middel.

De gennemsnitlige attraktioner indeholder en vis spredning. Figur 2.2 viser spredningen i attraktionen for dagligvarebutikkerne for Lyngby bymidte.

Figur 2.2 Attraktionens spredning i % for dagligvarebutikkerne i Lyngby bymidte



Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i butikkerne i de rekognoscerede bydele samt i dagligvarebutikkerne i Lyngby bymidte.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum.

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer, mens omsætningen bliver fordelt på de 4 branche grupper dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Tabel 2.4 viser bruttoarealerne for detailhandelsbutikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune.

Tabel 2.4 Bruttoareal i 2010 i m²

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Lyngby bymidte	12.800	*	*	*	*	*
Sorgenfri Torv	3.400	1.200	300	400	500	4.600
Sorgenfri bydel i øvrigt	100	100	-	-	100	200
Sorgenfri i alt	3.500	1.300	300	400	600	4.800
Virum Torv/Geels Plads	3.800	1.000	100	400	500	4.800
Kongevej lokalcenter	300	-	-	-	-	300
Parcelvej lokalcenter	400	-	-	-	-	400
Virum i øvrigt	800	2.100	300	1.700	100	2.900
Virum i alt	5.300	3.100	400	2.100	600	8.400
Brede lokalcenter	1.100	*	*	*	*	*
Kulsviervej lokalcenter	400	*	*	*	*	*
Lundstoftevej lokalcenter	1.000	*	*	*	*	*
Lundtofte i øvrigt	100	*	*	*	*	*
Lundtofte i alt	2.600	*	*	*	*	*

* Ej rekognosceret

Der er i alt knap 13.000 m² bruttoareal til dagligvarebutikker i Lyngby bymidte.

I Sorgenfri Torv er der i dag i alt 4.700 m² bruttoareal, heraf udgør dagligvarer ca. 72 % af bruttoarealet.

I Virum Torv/Geels Plads er der i alt 4.800 m² bruttoareal, heraf udgør dagligvarer knap 80 %.

Omsætning

Tal for omsætningen i 2009 er blevet indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For enkelte butikker har ICP måttet skønne omsætningen, da indehaverne ikke har ønsket at oplyse omsætningen.

Grundet ønsket om fortrolighed med hensyn til oplysningerne om omsætning er det kun muligt at vise omsætningen for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer.

Tabel 2.5 Omsætning i 2009 i mio. kr. incl. moms

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Lyngby bymidte	903	**	**	**	**	**
Sorgenfri Torv	150	23	*	*	*	173
Virum Torv/Geels Plads	193	25	*	*	*	218
Virum/Sorgenfri i øvrigt	82	*	*	*	*	*
Virum/Sorgenfri i alt	425	*	*	*	*	*
Lundtofte bydel i alt	90	**	**	**	**	**

**kan ikke oplyses på grund af diskretionshensyn*

*** Ej rekognosceret*

Den samlede dagligvareomsætning i Lyngby bymidte var i 2009 903 mio. kr.

Den samlede omsætning i Sorgenfri Torv var 173 mio. kr., heraf udgjorde dagligvarer langt størstedelen (87 %).

I Virum Torv/Geels Plads var den samlede omsætning ca. 218 mio. kr., heraf udgjorde dagligvarer 89 %.



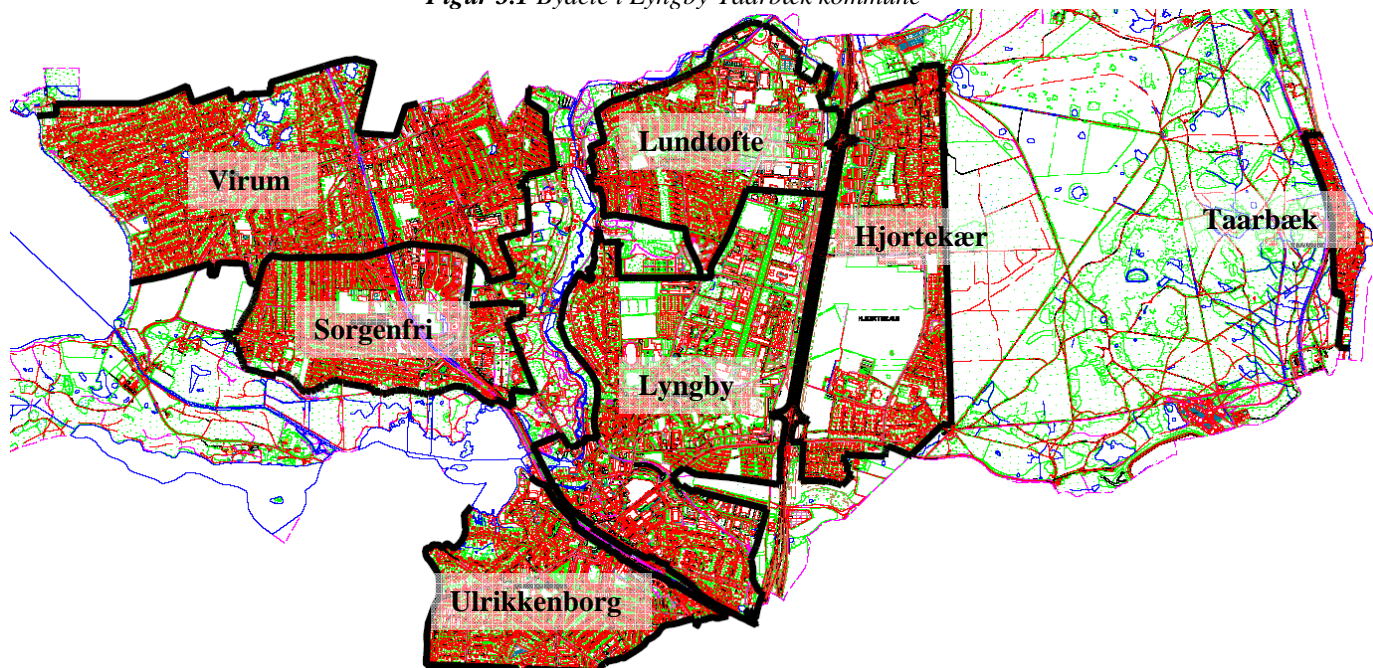
Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune er det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer beregnet for i de forskellige bydele i kommunen.

Bydelene er illustreret i nedenstående figur 3.1.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 3.1 Bydele i Lyngby-Taarbæk kommune



Datagrundlag

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst- og befolkningsforhold fra Danmarks Statistik og Lyngby-Taarbæk kommune. Der er endvidere anvendt den seneste befolkningsprognose for Lyngby-Taarbæk kommune.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2009 samt horisontåret 2017.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.3 viser udviklingen i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune.

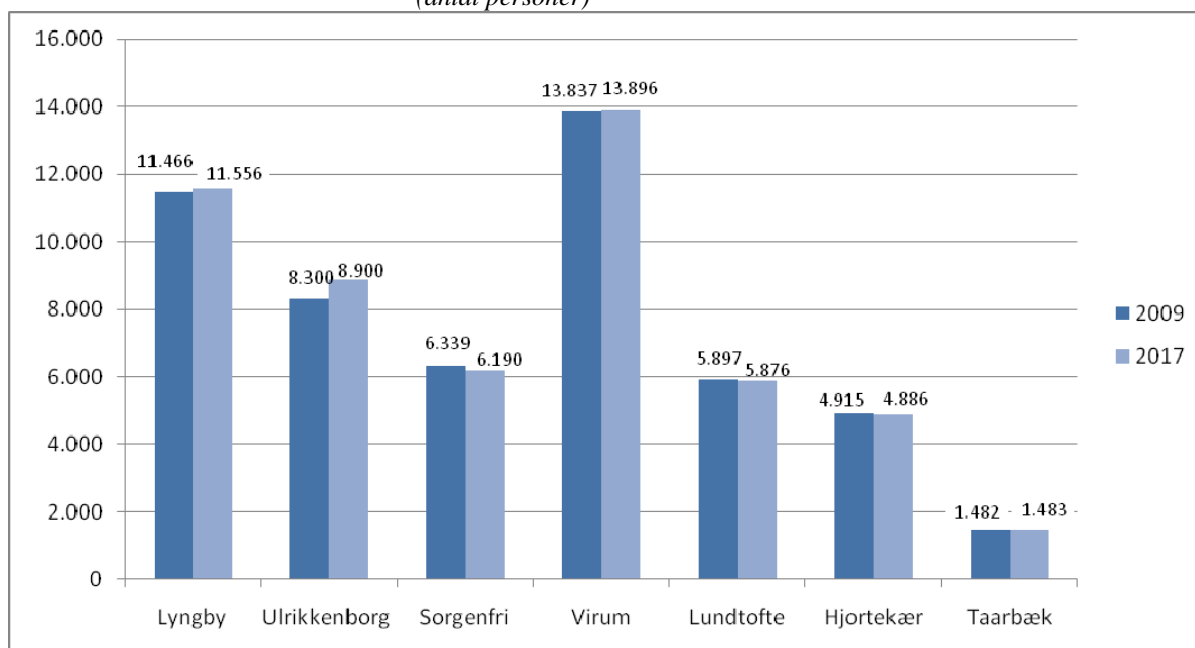
Der bor i alt 52.200 personer i Lyngby-Taarbæk kommune. Det samlede befolkningstal forventes at stige omkring 1 % i perioden 2009 til 2017. Der er dog relativ stor forskel på befolkningsudviklingen i de enkelte bydele.

I Ulrikkenborg forventes befolkningstallet at stige ca. 7 % i perioden 2009 til 2017 fra 8.300 personer til 8.900 personer i 2017.

I bydelen Lyngby forventes befolkningstallet at stige ca. 1 % fra 11.466 i 2009 til 11.556 i 2017, mens befolkningstallet i bydelene Virum, Lundtofte, Hjortekær og Taarbæk forventes at være nogenlunde konstant på henholdsvis 13.800 i Virum, 5.900 personer i Lundtofte, 4.900 personer i Hjortekær og 1.500 personer i Taarbæk.

Befolkningstallet forventes at falde godt 2 % i bydelen Sorgenfri i perioden 2009 til 2017, fra 6.300 personer i 2009 til 6.200 personer i 2017.

Figur 3.3 Udviklingen i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune (antal personer)



Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Lyngby-Taarbæk kommune ligger på omkring 541.000 kr., hvilket er en del over landsgennemsnittet (ca. 460.000 kr.).

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Lyngby-Taarbæk kommune er 1,96 personer pr. husstand, hvilket er et stykke under landsgennemsnittet på 2,05.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er dagligvareforbruget for 2009 og 2017 beregnet.

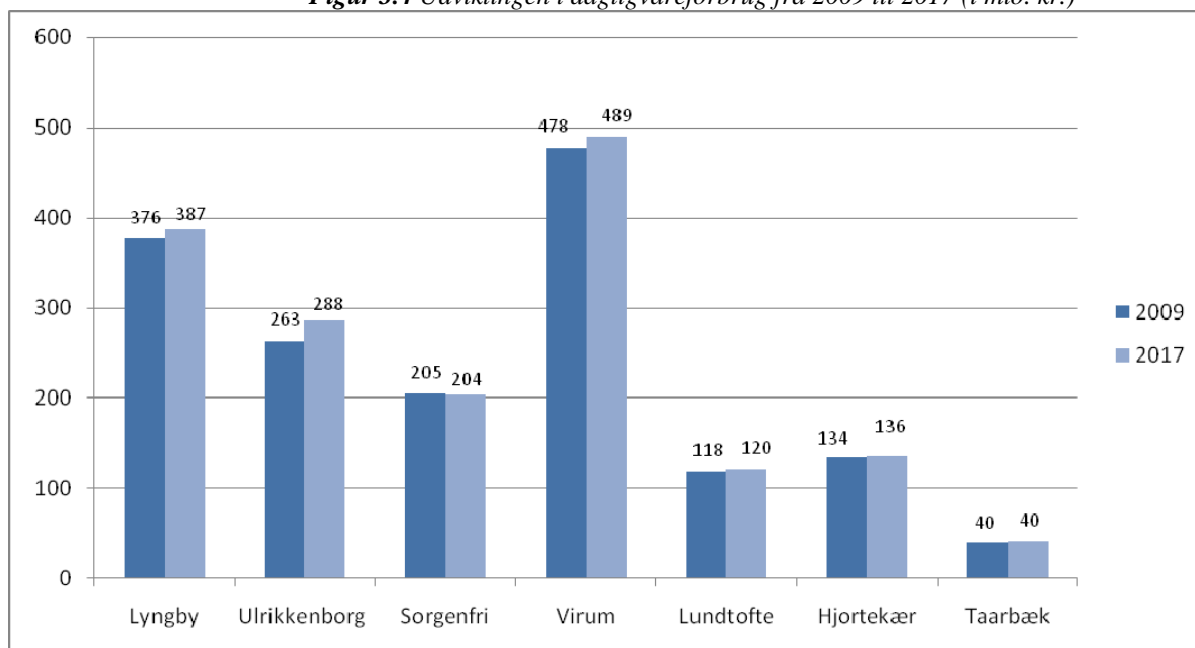
Det samlede dagligvareforbrug er omkring 1,6 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune, jf. figur 3.4.

Det forventes at det samlede dagligvareforbrug i kommunen stiger ca. 3 % i perioden 2009 til 2017. Således forventes det samlede dagligvareforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune at være knap 1,7 mia. kr. i 2017.

I Sorgenfri bydel var dagligvareforbruget ca. 205 mio. kr. i 2009, mens dagligvareforbruget i Virum bydel var ca. 478 mio. kr. i 2009 i Virum bydel.

Dagligvareforbruget forventes at være nogenlunde konstant i perioden 2009 til 2017 i Sorgenfri, mens det forventes at stige ca. 2 % i bydelen Virum. Således forventes dagligvareforbruget i Sorgenfri at være 204 mio. kr. og 498 mio. kr. i Virum i 2017.

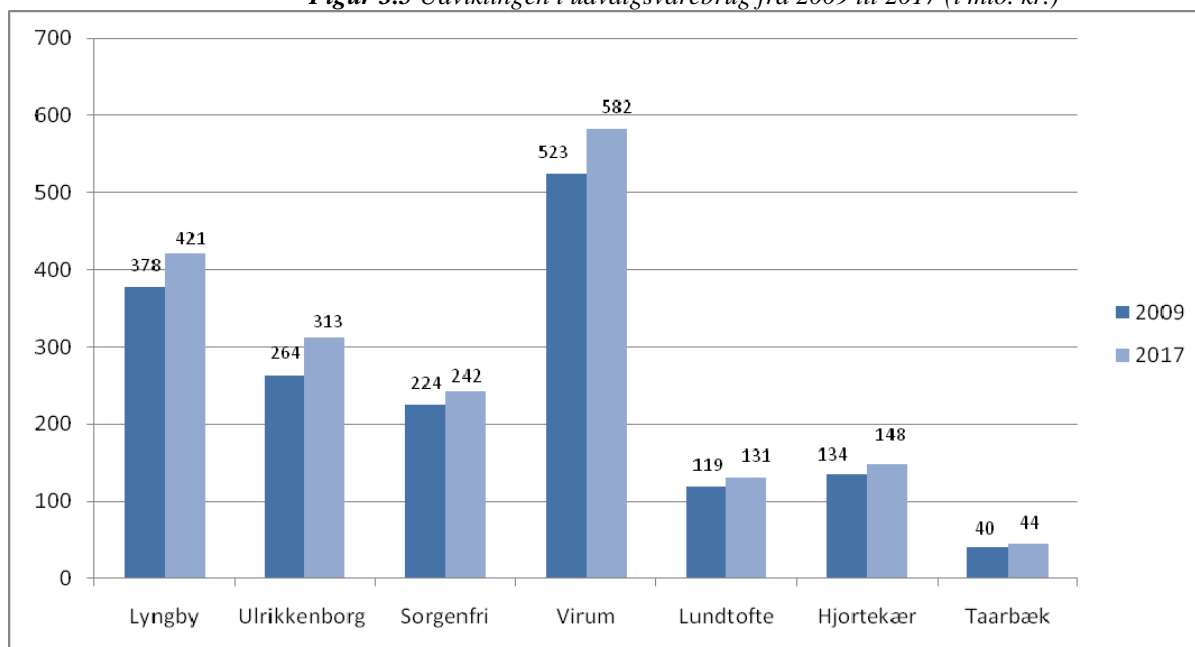
Figur 3.4 Udviklingen i dagligvareforbrug fra 2009 til 2017 (i mio. kr.)



Forbruget af udvalgsvarer, som består af beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, var i alt knap 1,7 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune i 2009. Det forventes, at udvalgsvarerforbruget stiger ca. 12 % i perioden 2009 til 2017. Således forventes udvalgsvarerforbruget at være knap 1,9 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune i 2017.

I Sorgenfri var udvalgsvarerforbruget ca. 224 mio. kr. i 2009, hvilket forventes at stige ca. 8 % til 242 mio. kr. i 2017.

Figur 3.5 Udviklingen i udvalgsvarerbrug fra 2009 til 2017 (i mio. kr.)





Den fremtidige konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation på dagligvaremarkedet og i detailhandelen generelt frem til 2017. Nedenstående er beskrevet en række projekter, der indgår som forudsætninger i konsekvensvurderingen.

I **Lyngby bymidte** etableres der en udvidelse af Lyngby Storcenter på i alt 7-9.000 m². Udvidelsen vil kun i meget begrænset omfang indeholde dagligvarebutikker og da kun i form af mindre specialbutikker.

Desuden etableres der ca. 1.500 m² i ”**Bagergården**” i **Lyngby Hovedgade**. Det forudsættes, at hovedparten af arealet disponeres til udvalgsvarer.

På **Sorgenfri Torv** udvides det samlede areal til detailhandel med ca. 3.000 m², fra 5.000 m² til 8.000 m².

Arealet til store dagligvarebutikker øges fra ca. 2.400 m² til 4.800 m². De resterende 600 m² anvendes primært til udvalgsvarebutikker.

På **Geels Plads** i Virum arbejdes der for tiden med et projekt, der skal sikre en mindre udvidelse af bl.a. SuperBest. Det samlede detailhandelsareal i bebyggelsen udvides med 250 m². Heraf udgør udvidelsen af SuperBest 170 m², således at det samlede areal i butikken fremadrettet udgør 2.500 m².

Ved **Statoil i krydset mellem Kongevejen og Frederiksdalsvej** etableres der en discountbutik med et bruttoareal på ca. 850 m².

På **Kongevejen 166** i Virum etableres der en **Netto** med et bruttoareal på ca. 825 m².

Det forudsættes, at detailhandelen i **Holte** i **Rudersdal kommune** ikke i nævneværdig grad udbygges.

I **Bagsværd** i **Gladsaxe kommune** forudsættes det, at Bagsværd Bypark etableres i tilknytning til bymidten med 5.000 m² til detailhandel. Bagsværd bymidte forventes også udviklet løbende.

På **Buddingevej**, ved Buddinge Station etableres der et varehus på 3.500 m².

Lyngby Taarbæk Kommune
Byplanafdelingen
Rådhuset
2800 Kongens Lyngby

NETTO
Udviklingsafdelingen
Mimersvej 1
4600 Køge

Tlf.: 43 56 88 22
Direkte tlf.: 43 56 84 19
Fax: 43 56 84 14
Mobil: 21 21 00 96
jnv@netto.dk
www.netto.dk

23. december 2010

**Ejendommen Kongevejen 166/ Bredevej 1, 2830 Virum. Matr. nr. 4eg, Virum by, Lundtofte
Tillæg til Principansøgning vedrørende etablering af dagligvarebutik på ejendommen.**

Med reference til dagsorden og beslutningsprotokol ved møde i Byplanudvalget d. 7. december 2010, fremsendes supplerende oplysninger til det ansøgte projekt i form af trafikvurdering udarbejdet af ingeniørfirmaet COWI A/S samt detailhandelsanalyse udarbejdet af ICP A/S.

COWI A/S har ud fra en trafikal og sikkerhedsmæssig vurdering vurderet, at det vil være acceptabelt at etablere en ny ind- og udkørsel til et nyt parkeringsanlæg på hjørnet af Kongevejen/ Bredevej.

På baggrund af COWI's anbefalinger, har vi tilrettet projektet ved etablering af højresvingsspor fra Kongevejen til p-kælder, ændring af parkeringskælderens udformning, så der opnås yderligere 2 pladser (i alt 33 pladser) samt mulighed for at cirkulere i kælderen. Herudover har vi ændret rampens udformning, så der opnås et vandret stykke på 6 m. mellem rampe og fortov. Herved kan bilister holde stille og orientere sig om trafiksituationen, inden de kører ud på Kongevejen.

For at sikre, at bilister ikke kører forgæves ned i kælderen og skaber kø, etableres dynamisk skiltning af øjeblikssituationen, så bilister holdes orienteret om antallet af ledige pladser, inden der drejes af.

Detailhandelsanalysen belyser at Kongedybet i sin nuværende form (uden NETTO), sammen med øvrige butikker i kategorien "Virum Sorgenfri bydele i øvrigt" står til at tabe 20 % omsætning ved realisering af de øvrige detailhandelsprojekter der er undervejs i Lyngby Taarbæk Kommune¹. Da lokalcenteret har en attraktion, der ligger under middel, kan centeret blive en af de helt store tabere ved udvidelsen af Sorgenfri Butikcenter, en ny dagligvarebutik på Kongevejen 205 samt udvidelsen af SuperBest på Geels Plads. Lokalcenteret er beliggende centralt i området mellem Sorgenfri Torv (afstand ca. 1,6 km.), Virum Torv (afstand ca. 1,2 km.) og Brede Torv (afstand ca. 1,3 km.) og er i gå og cykelafstand fra mere end 2000 husstande. Analysen viser at butikken primært vil betjene forbrugere i Virum bydel samt en mindre del af Lundtofte bydel. Desuden vil en ikke uvæsentlig andel af omsætningen stamme fra trafikanter på Kongevejen. Analysen viser at der er fint kundegrundlag for realisering af projektet og konkluderer, at en moderne NETTO ved Kongevejen vil forbedre indkøbsforholdene for borgerne øst for Kongevejen **markant**. En forbedring der har størst betydning for de forbrugere der ikke har adgang til bil.

¹ Udvidelsen af Sorgenfri Torv, Udvidelsen af SuperBest på Geels Plads samt en ny discountbutik på Kongevejen 205.

Det er NETTOs vurdering at, at der er et rigtig stort grundlag for etablering af en moderne discountbutik på Kongevejen 166/ Bredevej 1, hvilket bekræftes af detailhandelsanalysen. Som analysen beskriver, vil der fortsat være grundlag for IRMA-butikken på Kongevejen 170, hvilket NETTO værdsætter. IRMA vil, med sin anderledes pris – og sortimentsprofil, sammen med en moderne NETTO-butik, sikre et rigtig flot og varieret vareudbud, så forbrugere i området kan gøre deres primære dagligvareindkøb lokalt. Således sikres centerets beståen og dets attraktion vil højnes væsentligt. Centeret er tilgængeligt til fods eller på cykel fra mere end 2000 husstande i Virum bydel og underbygger dermed Lyngby-Taarbæk Kommunes strategi for detailhandel, der tager afsæt i en samfundsmæssig bæredygtig udvikling. **”En udvikling hvor afstanden til indkøb af dagligvarer nedsættes mest muligt”².**

Vi mener ved nærværende, sammenholdt med tidligere fremsendt materiale, at have belyst konsekvenser og fordele ved at etablere en dagligvare butik på ejendommen Kongevejen 166/ Bredevej 1. Vi anmoder derfor Lyngby-Taarbæk Kommune om at iværksætte udarbejdelsen af en lokalplan for ejendommen/ området, der muliggør realiseringen af en dagligvarebutik på Kongevejen 166/ Brede Torv – I den sammenhæng påpeges, at området allerede er udlagt til lokalcenter i gældende kommuneplan.

Som det tidligere er beskrevet er tegningsmaterialet udarbejdet på skitseniveau, hvorfor bygningens udseende mm. Fortsat er under bearbejdning.

Med venlig hilsen/



Jonas Nyrop Vestermann

Bilag:

Revideret Projektfolder dateret 22. december 2010

Detailhandelsanalyse udarbejdet af ICP, november 2010

Trafikvurdering udarbejdet af COWI A/S, 24. november 2010

² Kilde: <http://ltk.odeum.com/dk/byudvikling/detailhandel/>

Kongevejen 166/ Bredevej 1, 2830 Virum

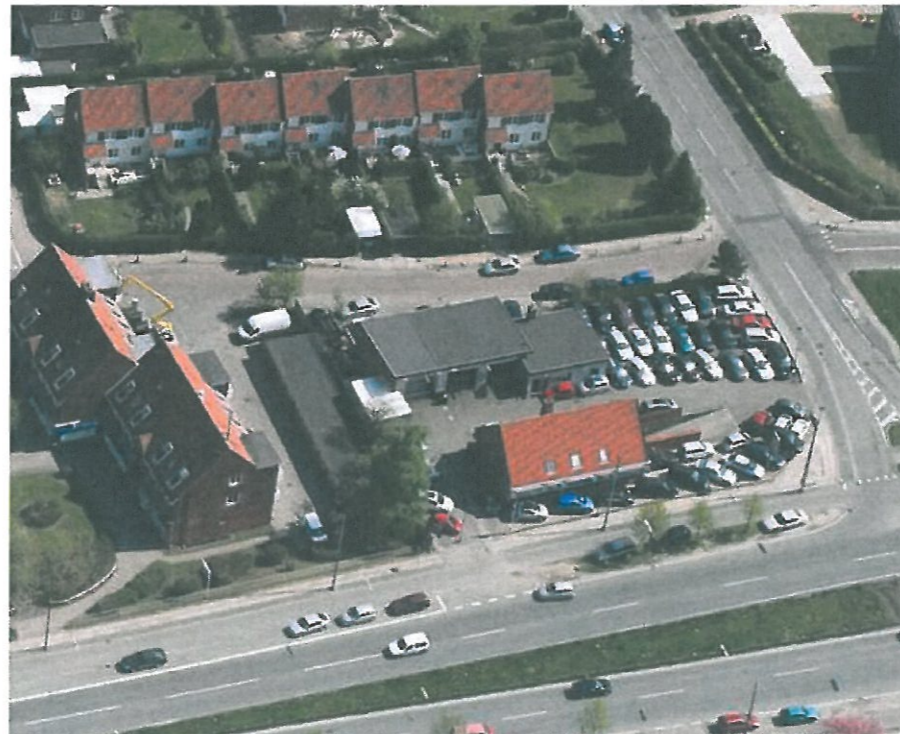
Etablering af dagligvarebutik

NETTO Udviklingsafdelingen

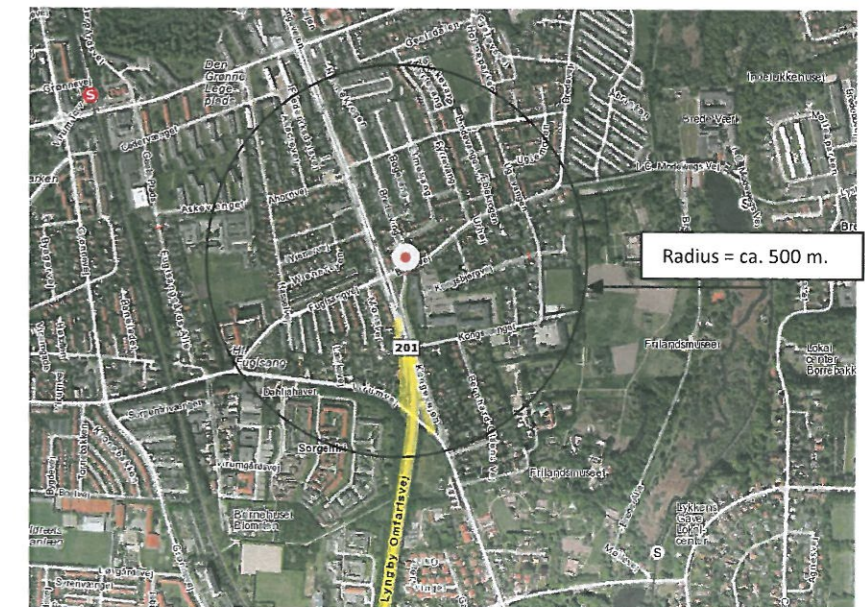
J. N. Vestermann – jnv@netto.dk

29. september 2010 – revideret 22. december 2010

Ejendommen Kongevejen 166 – bestående forhold



Ejendommens placering centralt i et stort boligområde.



Projektfolder indeholder

Situationsplan fremtidige forhold revideret 10.12.2010

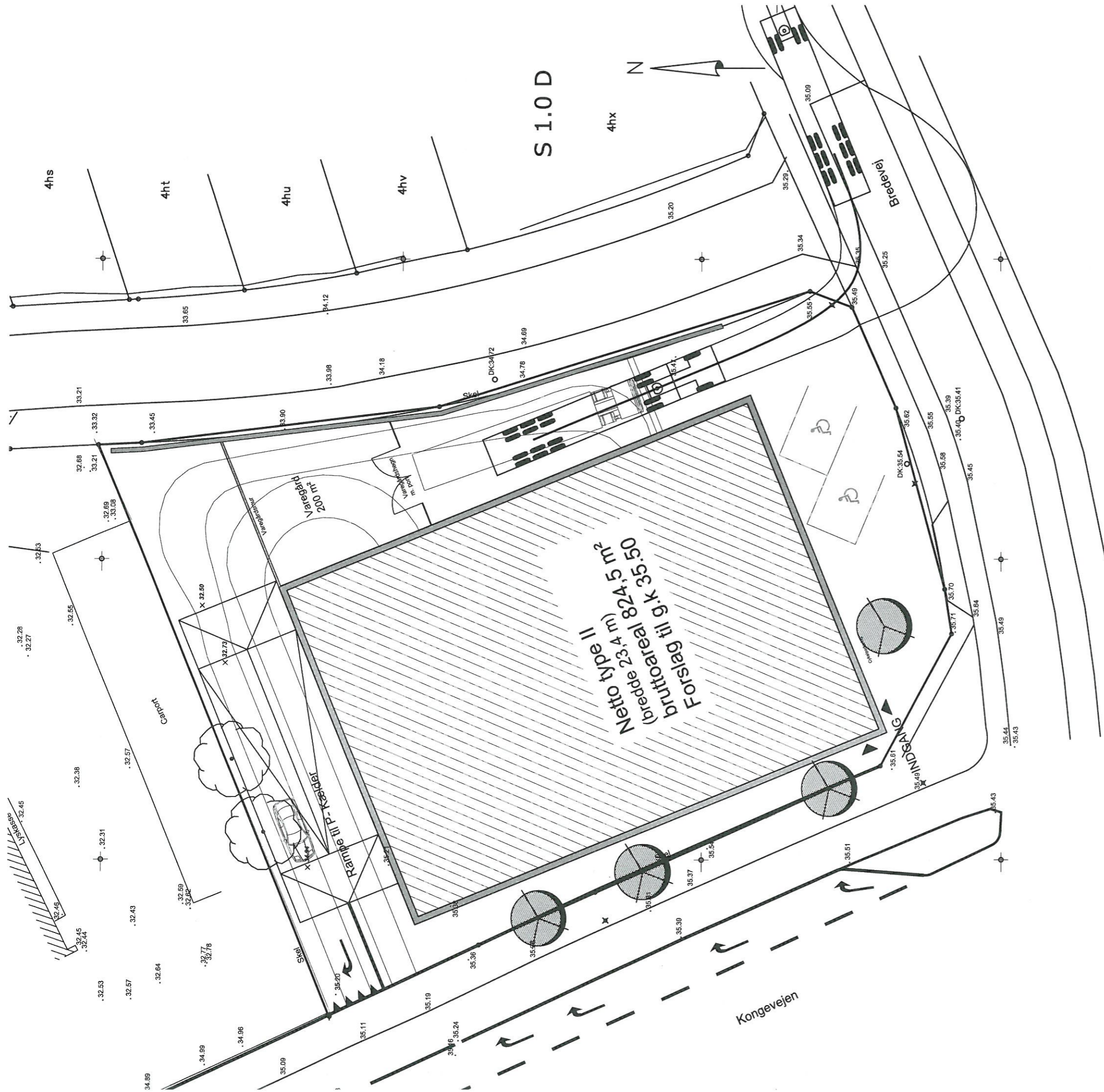
Stueplan fremtidige forhold revideret 10.12.2010

Kælderplan fremtidige forhold revideret 10.12.2010

Facader fremtidige forhold revideret 10.12.2010



principsnit af byggeri, varegård og rækkehus på bredesvinget. (Ikke målfast)



Kongevejen 166, Virum
Matrikelnummer 4eg, Virum By, Lundtofte

Matrikelareal ifølge OLS.dk 1658,0 m²
Ny bebyggelse 824,5 m²

Bebyggelsesprocent 49,7 %

Tilkørselsforhold:

Parkering til butikken foregår i P-kælder under butikken og al tilkørsel til P-kælderen foregår via Kongevejen.
Butikken for leveret varer på den østlige side af butikken langs Bredevinget.

Parkeringspladser:

Der er 2 stk handicapparkering 3,5x5 meter i terræn, samt 31 stk parkering i P-kælder, hvorat 1 stk er handicapparkering. Parkering i kælder er 2,5x4,8 meter, dog undtaget de 9 almindelige parkeringspladser mod nord der alle er 2,4x4,8 meter

Varetilkørsel:

Kurven for varetilkørsel er baseret på en max 16.5 meter sættevogn.

Rampe til P-kælder:

Rampen er udført iht gældende regler-Byernes Trafikregler Hæfte 9- med max længdefald på 150 o/oo.

Beplantning:

Langs Kongevejen ønskes en række træer- ligesom der mod Bredevej placeres ét træ.
Mod Bredevinget laves en afskærmningsvæg mod varegård som brydes op med grønne planteflader.



MYHLENBERG
Søren Vangsted Vest A/S
Myhlenbergvej 56, 9510 Arden

Telefon: 98 56 12 11
Telefax: 98 56 22 57
E-mail: myhlenberg@myhlenberg.dk

Bygherre:

NETTO

Telefon:
Telefax:
E-mail:

Byggesag:

Kongevejen 166- Netto
Kongevejen 166
2830 Virum

Dato: 30.08.2010 Rev.dato: D 10.12.2010 Fase: Skitseforslag

Sign.: ATO

Rev.dato: C 27.09.2010 Sagsnr: 100.832.10

Godk:

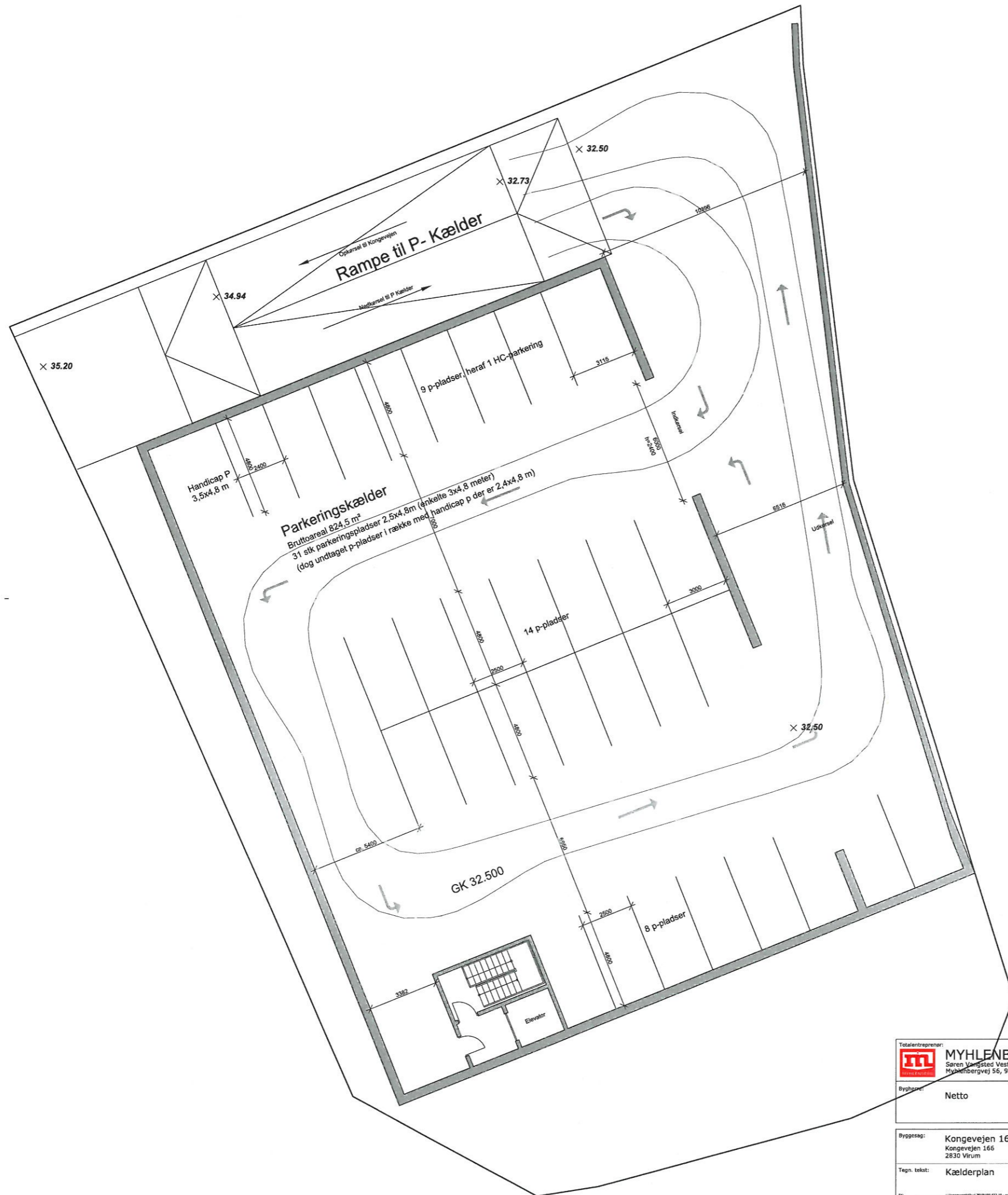
Rev.dato: B 20.09.2010 Mål: 1:250

Tegn. tekst:

Situationsplan

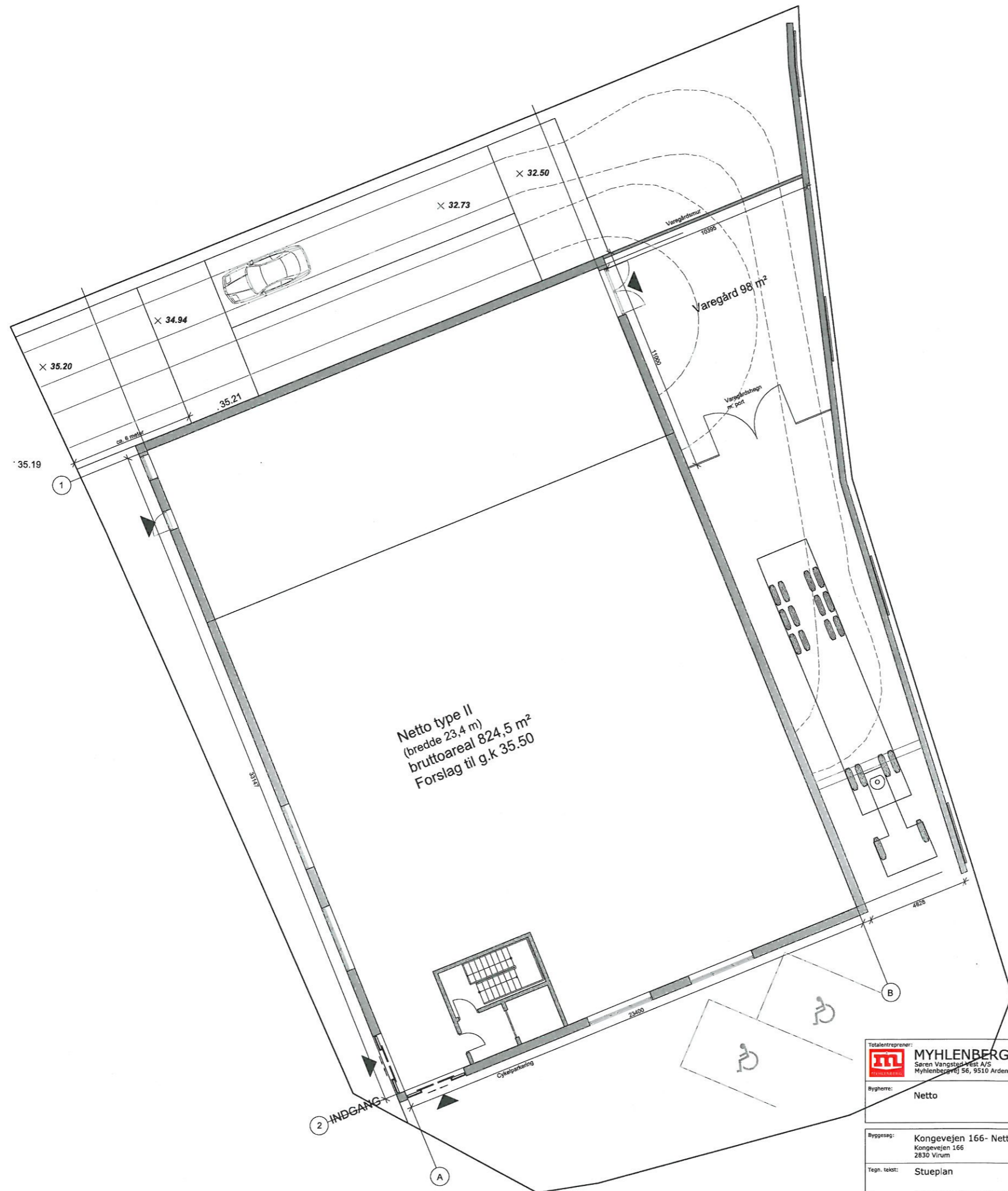
Tegn. nr.:

S 1.0 D



S 3.0 C

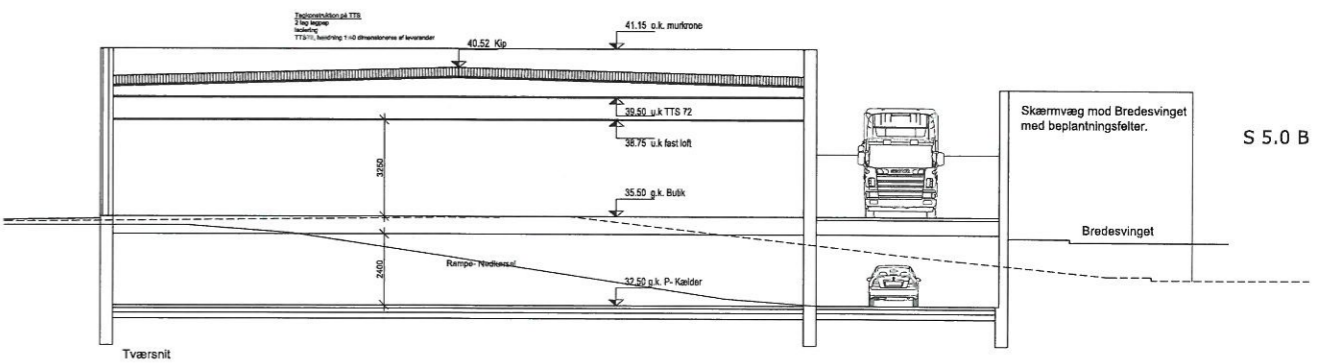
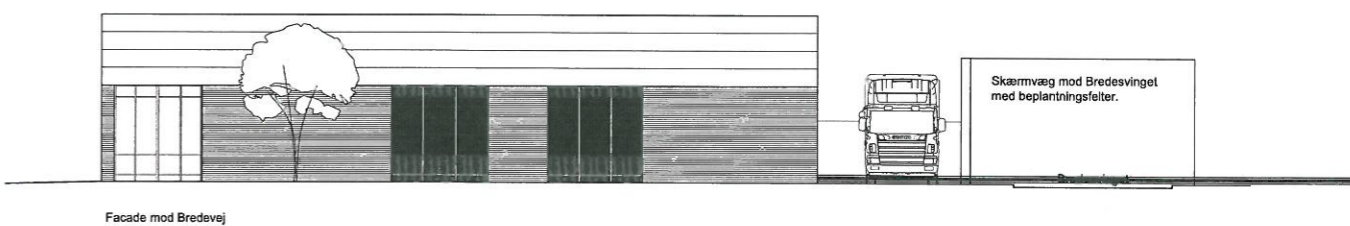
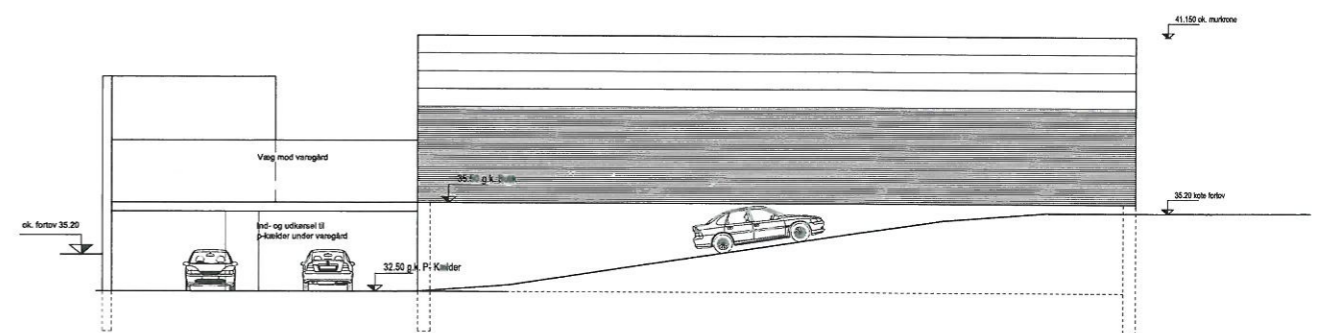
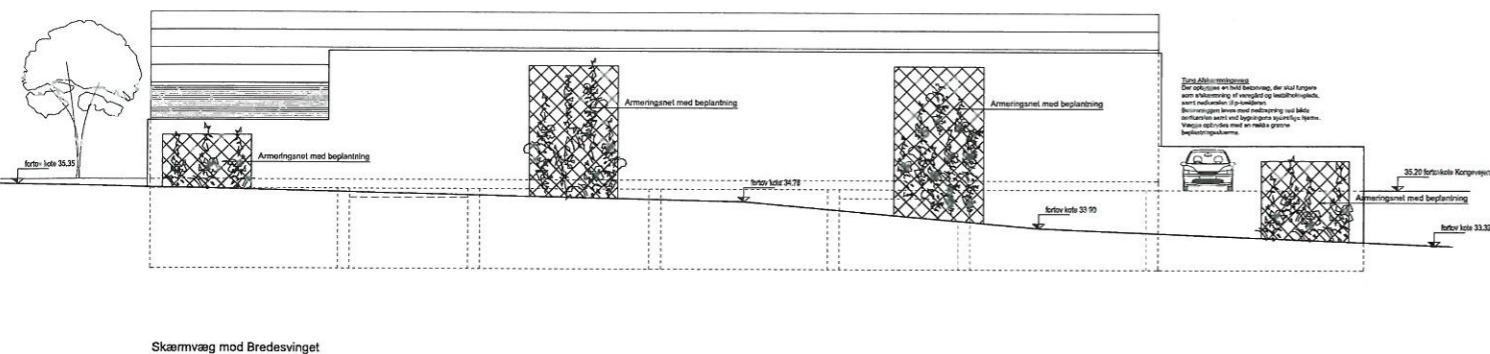
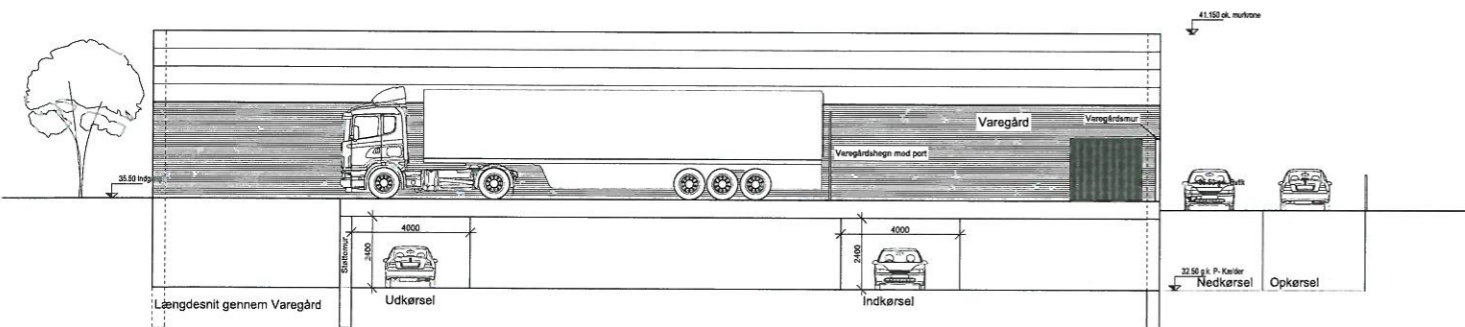
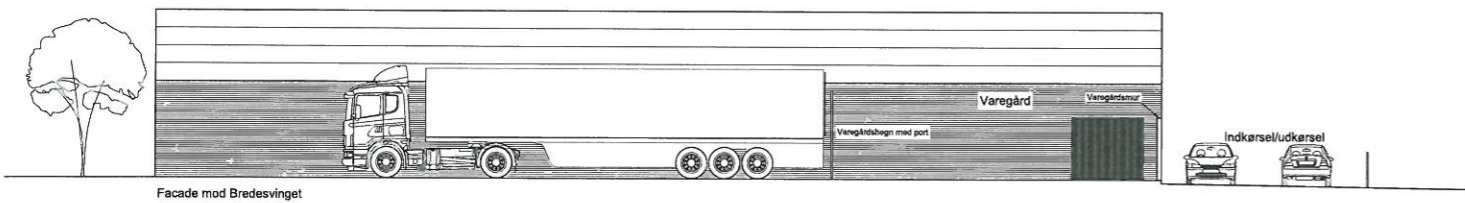
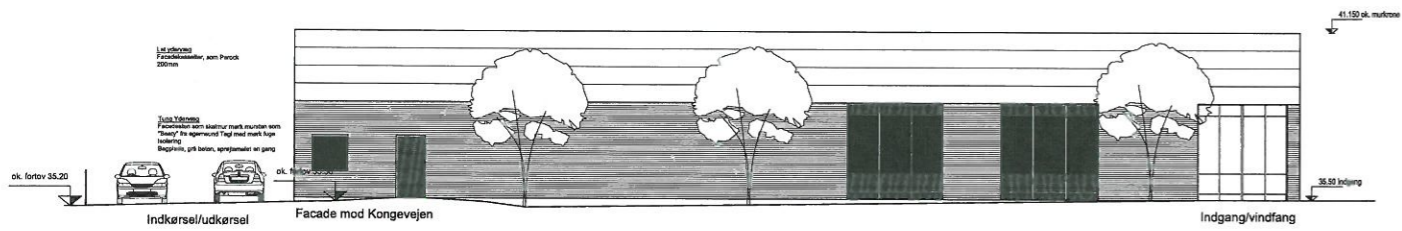
Totalentreprenør:  MYHLENBERG Søren Vangsted Vest A/S Myhlenbergvej 56, 9510 Arden		Telefon: 98 56 12 11 Telefax: 98 56 22 57 E-mail: myhlenberg@myhlenberg.dk	
Bygherre: Netto		Telefon: Telefax: E-mail:	
Byggesag: Kongevejen 166- Netto Kongevejen 166 2830 Virum	Date: 30.08.2010 Sign.: ATO Godk:	Rev.dato: C 10.12.2010 Rev.dato: B 27.09.2010 Rev.dato: A 20.09.2010	Fase: Skitseforslag Sagsnr: 100.832.10 Mål: 1:200
Tegn. tekst: Kælderplan	Tegn. nr.:		S 3.0 C



Netto type II
 (bredde 23,4 m)
 bruttoareal 824,5 m²
 Forslag til g.k 35.50

S 3.1 C

MYHLENBERG Søren Vangsgade 166, 2830 Virum Myhlenbergsgade 56, 9510 Arden		Telefon: 98 56 12 11 Telefax: 98 56 22 57 E-mail: myhlenberg@myhlenberg.dk
Bygherre:	Netto	Telefon: Telefax: E-mail:
Byggesag:	Kongevejen 166- Netto Kongevejen 166 2830 Virum	Dato: 30.08.2010 Rev.dato: C 10.12.2010 Fase: Skitseforslag Sign.: ATO Rev.dato: B 27.09.2010 Sagsnr: 100.832.10 Godk.: Rev.dato: A 20.09.2010 Mål: 1:200
Tegn. tekst:	Stueplan	Tegn. nr.: S 3.1 C



		Telefon: 98 56 12 11 Telefax: 98 56 22 57 E-mail: myhlenberg@myhlenberg.dk	
Bygherre: Netto		Telefon: Telefax: E-mail:	
Byggesag: Kongevejen 166- Netto Kongevejen 166 2830 Virum	Dato: 20.09.2010 Sign.: ATO Godt:	Rev.dato: B 10.12.2010 Rev.dato: A 27.09.2010 Rev.dato:	Fase: Skitseforslag Skitse: 100.832.10 Mål: 1:250
Tegner: Facader		Tegnr. nr.: S 5.0 B	

MTH
Kongevejen 205-209
Trafikal vurdering

NOTAT
10.01.2011
Rev. #1
ph/psa

Indholdsfortegnelse

1	Baggrund	2
2	Sammenfatning	2
	2.1 Projektet	2
	2.2 Forudsætninger	2
	2.3 Resultater	3
3	Området	7
	3.1 Kongevejen	7
	3.2 Krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej	7
	3.3 Frederiksdalsvej	7
4	Projektområdet – trafikal struktur	8
	4.1 Vejadgange	8
	4.2 Færdsel internt i området	10
	4.3 Varetrafik	11
5	Forudsætninger og beregningsgrundlag	12
	5.1 Trafiktælling på Kongevejen	12
	5.2 Trafiktælling ved servicestationen	14
	5.3 Generel trafikvækst og dimensioneringsperiode	15
	5.4 Trafikgenerering	15
	5.5 Den indkørende trafiks fordeling på vejadgange	16
	5.6 Den udkørende trafiks fordeling på vejadgange	17
6	Trafiksimulering	21
	6.1 Simuleringsresultater	22
	6.2 Projektudformning og trafikstruktur	24
	6.2.1 Frederiksdalsvej	24
	6.2.2 Den sydlige vejadgang på Kongevejen	24
	6.2.3 Den nordlige vejadgang på Kongevejen	24
	6.2.4 Hovedforslag	25
	6.2.5 Hovedforslagene med et fitnesscenter	26
7	Færdselssikkerhed	26
	7.1 Krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej	26
	7.1.1 Bundne venstresving	26
	7.1.2 60 km/t på Kongevejen	26
	7.2 Påvirkning fra nyt byggeri	27
	7.2.1 Nyt signalkryds på Kongevejen	27

1 Baggrund

Via Trafik har udarbejdet en detaljeret analyse af de trafikale konsekvenser forbundet med et nyt byggeri på Kongevejen 205-209, et areal der ligger på det nordvestlige hjørne af Kongevejen og Frederiksdalsvej. Der er i dag en Statoiltank på grunden. Herudover er området ubebygget, idet en tidligere ejendom er revet ned.

Projektet forventes at omfatte:

- En servicestation på 750 m²
- Eventuelt en dagligvarebutik på 850 m²
- Eventuelt et fitnesscenter på 1.500 m²
- Kontorbyggeri på 4.600-7.000 m², afhængigt af om der etableres dagligvarebutik og fitnesscenter

Notatet erstatter et tidligere notat fra august 2010¹, hvor de trafikale forhold er beskrevet på et kvalitativt niveau. Der er efterfølgende gennemført trafiktællinger i signalkrydset på Kongevejen og af trafikken til og fra Statoiltanken. Det har skabt grundlag for mere detaljerede vurderinger af trafikafviklingen, blandt andet vha. trafiksimuleringer i programmet VISSIM.

Notatet er opbygget med en sammenfatning i afsnit 2, der også beskriver de væsentligste trafikale konklusioner. Afsnit 3 beskriver området og afsnit 4 beskriver det planlagte projekt. Afsnit 5 og 6 trafikafviklingen og afsnit 7 trafikikkerhed.

2 Sammenfatning

2.1 Projektet

Planerne om at udbygge området ved den nuværende Statoiltank med kontorbyggeri og muligvis dagligvarebutik og/eller fitnesscenter er konkretiseret til to hovedforslag, hver med en variant. I alle tilfælde bygges der ca. 7.750 m².

I **hovedforslag 1** bygges der en servicestation og kontorbyggeri.

I **hovedforslag 2** bygges der en servicestation, kontorbyggeri og en dagligvarebutik.

Begge hovedforslag har en variant, hvor en del af kontorarealet i stedet anvendes til et fitnesscenter.

2.2 Forudsætninger

Som grundlag for den trafikale vurdering er der foretaget besigtigelser, gennemført trafikregistreringer og indhentet uheldsoplysninger. Herudover er forudsætninger, metode og omfang løbende drøftet med Lyngby-Taarbæk Kommune.

Blandt de væsentligste forudsætninger nævnes:

¹ Notatet: "Kongevejen 205-209 – Trafikanalyse, Via Trafik, 20.08.2010".

- 2020 er anvendt som prognoseår, idet trafikken er fremskrevet med en 1 % p.a., eller ca. 10 % i alt.
- Trafikkens fremtidige retningsfordeling til en dagligvarebutik tager udgangspunkt i den nuværende trafik til og fra servicestationen, dog med en højere andel indkørende trafik fra syd og udkørende trafik mod nord. Trafik fra kontorerhvervet fordeler sig som trafikken i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej.
- Lyngby-Taarbæk Kommune planlægger at etablere bundne venstresving på hovedretningen i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej. Denne ændring indgår som en fast forudsætning i trafikvurderingerne og vil alt andet lige reducere krydsets kapacitet.
- Der er gennemført trafiksimuleringer på forskellige trafikale løsninger og med forskellige kombinationer af kontor, butik og fitness. Alle simuleringer er gennemført for eftermiddagsspidsstimen, hvor den trafikale belastning fra den nye projektejendom vil være størst.
- Der er foretaget en vurdering af trafiksikkerheden ud fra de politiregistrerede færdselsuheld i perioden 2005-2009 i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej. Der er også set på, hvor mange uheld et nyt kryds vil skabe.

2.3

Resultater

Projektområdet er placeret på hjørnet af det stærkt trafikeret kryds mellem Frederiksdalsvej og Kongevejen, hvilket gør det vanskeligt at etablere optimale adgangsforhold, fordi disse uundgåeligt kommer til at ligge tæt på det trafikerede kryds.

Omfanget af det planlagte byggeri betyder, at der er et begrænset areal til at indpasse de interne trafikale funktioner, samtidigt med, at bygningernes fremtidige funktioner stiller forskelligartede krav til den interne trafikstruktur.

Det betyder alt i alt, at det ikke er muligt at indrette området på en måde, som tilgodeser alle trafikale hensyn optimalt, men at der skal søges opnået den bedst mulige trafikale løsning ud fra de givne forudsætninger.

Det foreslås således, at der bliver tre vejadgange til projektområdet, to fra Kongevejen og en fra Frederiksdalsvej. Placeringen er vist på figur 1.

- Adgangen fra Frederiksdalsvej udformes som en vigepligtsreguleret overkørsel, der primært skal betjene servicetanken samt sekundært de øvrige funktioner.
- Den sydlige vejadgang til Kongevejen udformes som en vigepligtsreguleret overkørsel, hvor det kun er muligt at dreje højre ind og højre ud.
- Udformningen af den nordlige vejadgang afhænger af hvilken anvendelse, der bliver på området, jf. de følgende afsnit.

Trafiksimuleringerne har vist:

- at kødannelsen på Frederiksdalsvej i perioder vil forhindre en smidig trafikafvikling fra projektejendommen. Overkørslen på Frederiksdalsvej har således ikke kapacitet til at afvikle meget mere trafik end servicestationen i sig selv genererer.
- at det er muligt at signalregulere den nordlige vejadgang til området fra Kongevejen, såfremt dette kryds samordnes med signalet i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej. I denne løsning opnås der en bedre afvikling af den udkørende trafik fra området uden at trafikken i hovedretningen på Kongevejen forsinkes mærkbart.

Det er omstændeligt og forbundet med betydelige omkostninger at etablere et ekstra signal på Kongevejen, og da Kongevejen er en højklasset vej, der har regional trafikal betydning skal der være tungtvejende grunde til at anlægge et signal.

Vurderinger af trafiksikkerheden har vist:

- at trafiksikkerheden kan forbedres i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej, såfremt der, som planlagt anlægges bundne venstresving.
- at et byggeri på projektområdet isoleret set vil forringe trafiksikkerheden, fordi trafikken må forventes at stige, men at der samlet set kan opnås en forbedring af trafiksikkerheden, såfremt der i forbindelse med byggeriet også gennemføres justeringer i krydset på Frederiksdalsvej og i forhold til cykelstien langs Kongevejen.
- at der teoretisk set vil ske ca. 1 uheld om året i et nyt signalkryds på Kongevejen.

På den baggrund er der opstillet nogle generelle trafikale anbefalinger samt to sæt af trafikale anbefalinger knyttet til de to hovedforslag, der omfatter følgende:

Generelt anbefales det (jf. figur 1):

- at der sker en opstramning af Frederiksdalsvej på strækningen ud for projektområdet
- at Kongevejen ind mod projektområdet, udformes, således at cyklisterne sikres bedst muligt i forhold til de fremtidige adgangsveje

I tabel 1 er anført de generelle tiltag, som er vurderet at være nødvendige for at kunne afvikle trafikken på en trafikalt forsvarlig måde:

Tabel 1. Nødvendige anlægsinvesteringer afhængig af arealanvendelse.

	<i>Arealanvendelse</i>	<i>Nødvendige anlægsinvesteringer</i>
<i>Uden byggeprojekt</i>	Servicestation	Ingen
<i>Hovedforslag 1</i>	Servicestation og kontor	Ombygning på Frederiksdalsvej.
<i>- Variant</i>	Med fitness	Svært at opnå en acceptabel trafikalt løsning
<i>Hovedforslag 2</i>	Servicestation, kontor og dagligvarebutik	Ombygning på Frederiksdalsvej. Nyt signalkryds på Kongevejen.
<i>- Variant</i>	Med fitness	Det samme som uden fitness.

Nedenfor er de enkelte forslag uddybet yderligere.

Hovedforslag 1. Hvis der på grunden etableres en servicestation samt udelukkende kontorbyggeri anbefales en løsning med følgende trafikale elementer:

- At området vejbetjenes med 3 vejadgange som beskrevet ovenstående
- At den nordlige vejadgang på Kongevejen udformes vigepligtsreguleret og udformes således at der kun bliver mulighed for højresving ind og højresving ud
- At parkeringen til kontorbyggeriets ansatte struktureres således, at indkørsel er mulig fra Kongevejen for bilister, der kommer fra nord og fra Frederiksdalsvej. Udkørslen for de ansatte i kontorerne skal derimod indrettes så det kun kan ske via den nordlige udkørsel til Kongevejen. Det kan i praksis ske ved at udkørslen fra parkeringskælderens udformes, så bilisternes påtvinges at benytte den pågældende udkørsel. Herved sikres, at den udkørende trafik ikke belaster Frederiksdalsvej, hvor der kan forventes kapacitetsproblemer. Løsningen medfører, at bilister der skal mod nord ad Kongevejen vil foretage U-vending i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej eller finde en alternativ rute. U-vending i krydset anses ikke for problematisk, hvis der anlægges bundne venstresving, og der ikke samtidig forekommer grønt for de højresvingende fra tværretningen i eftermiddagsmyldretiden.

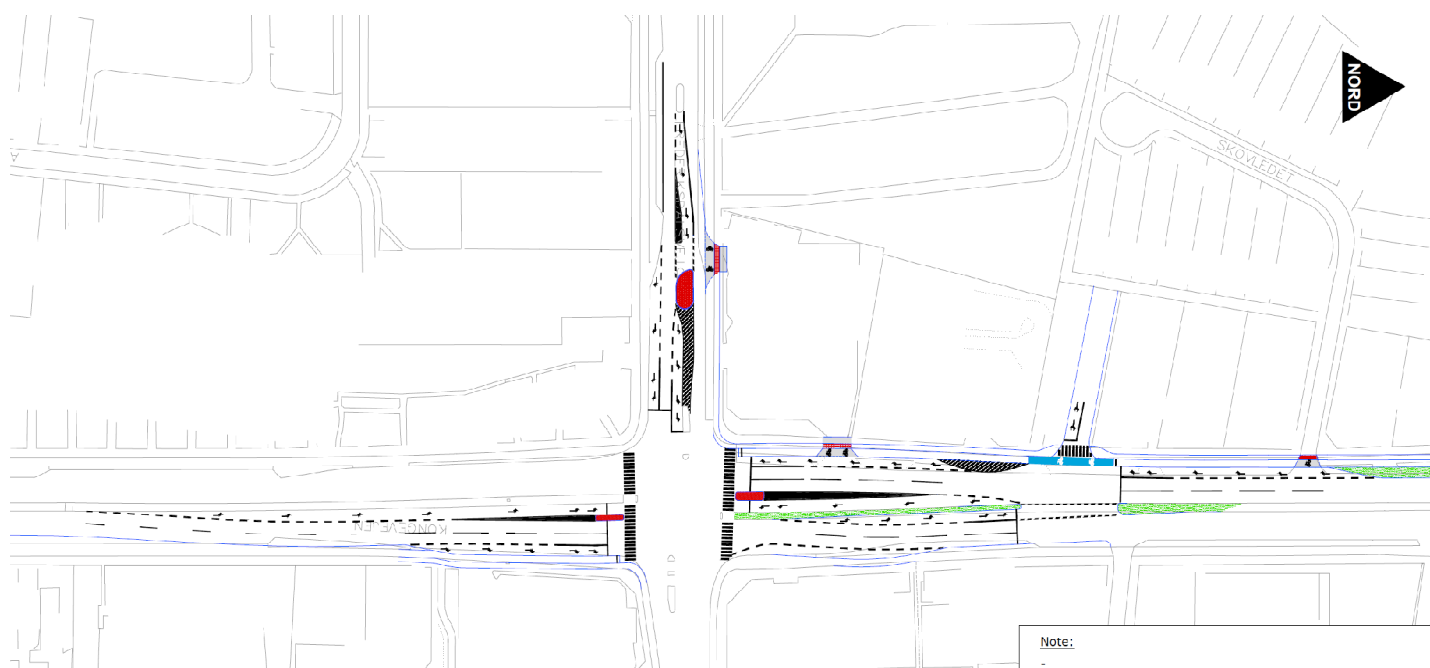
Hovedforslag 2. Hvis der på grunden etableres en servicestation, kontorbyggeri samt en dagligvarebutik anbefales en løsning med følgende elementer:

- At området vejbetjenes med 3 vejadgange som beskrevet ovenstående

- At den nordlige vejadgang på Kongevejen udformes som et signalreguleret kryds hvor alle svingbevægelser er mulige.

Hovedforslag 1 – variant. Hvis hovedforslag 1 etableres i en variant, hvor der også etableres et fitnesscenter er det vanskeligt at anbefale en acceptabel trafik løsning. Trafikmængderne vil ved spidsbelastning kunne få et omfang, der medfører behov for et ekstra signalreguleret kryds på Kongevejen (som i hovedforslag 2), men det vurderes ikke økonomisk realiserbart eller principielt acceptabelt, at et fitnesscenter medfører så betydelige ændringer på en så overordnet vej som Kongevejen.

Hovedforslag 2 – variant. Det er trafikalt mere enkelt at etablere et fitnesscenter som en del af hovedforslag 2, hvor der allerede indgår en signalregulering og en mere fleksibel indretning af den interne trafikstruktur på grunden. Her anses det for muligt at afvikle trafikken uden yderligere tiltag. Der er i trafiksimuleringerne observeret lidt større risiko for tilbagestuvning af venstresvingende trafik mellem de to kryds på Kongevejen. Vælges denne variant bør det i den videre planlægning vurderes om venstresving for trafik fra syd skal udelades i det nye kryds, mod til gengæld, at forlænge den eksisterende venstresvingsbane yderligere.



Figur 1. Ny signalreguleret vejadgang til projektejendommen. Krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej er desuden indtegnet med bundne venstresving.

3 Området

Projektområdet, Kongevejen 205-209 ligger på det nordvestlige hjørne af Kongevejen og Frederiksdalsvej i Virum, ca. 500 meter øst for Virum station. I nærområdet, er der fortrinsvis boligbebyggelse.

Der er og skal fortsat indgå en Statoiltank på projektområdet. En anden bygning på projektområdet er for nylig blevet revet.

3.1 Kongevejen

Kongevejen er udpeget som fjerntrafikvej af Lyngby-Taarbæk Kommune. Hastighedsbegrænsningen er på 70 km/t, og vejen havde i 2008 en årsdøgntrafik på 25.000.

Vejen er indrettet med fire kørespor – to i hver retning. En midterhelle adskiller færdselsretningerne. Der er cykelstier langs vejen, men disse er adskilt fra den kørende biltrafik af enten sideheller eller langsgående bilparkering. Der er desuden fortov i begge vejsider. Se figur 2.



Figur 2. Kongevejen har fire kørespor, midterheller og cykelstier. Bygningen til højre i billedet er i dag revet ned. [google maps]

3.2 Krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej

Projektområdet ligger på det nordvestlige hjørne af det trafikerede kryds Kongevejen/Frederiksdalsvej. Krydset er signalreguleret og udbygget med kanaliseringsspor i alle tilfarter. Der er ofte trængsel i myldretiderne.

Den eksisterende servicestation har i dag 2 overkørsler til Frederiksdalsvej og en til Kongevejen i krydsets til- og frafartsspor. Herudover var der vejadgang fra Kongevejen til den nu nedrevne bygning.

3.3 Frederiksdalsvej

Frederiksdalsvej er klassificeret som primær trafikvej af Lyngby-Taarbæk Kommune. Hastighedsbegrænsningen er som i byzone (50 km/t) og årsdøgntrafikken på strækningen mellem stationen og Kongevejen er ca. 9.200 (2008).

Vejen er indrettet med to kørespor og et midterareal, hvor biltrafikken kan placere sig, når de skal foretage venstresving ind til en af de mange overkørsler langs vejen. Der er desuden midterheller, som støtter de lette trafikanter i deres krydsning af vejen. Der er langsgående parkering og en beplantet sidehelle, som adskiller cykelstierne og fortovene fra kørebanen.

Tæt ved Kongevejen er der busstop i vejens nordside.



Figur 3. Frederiksdalsvej set i retning mod Kongevejen. [google maps]

4 Projektområdet – trafikal struktur

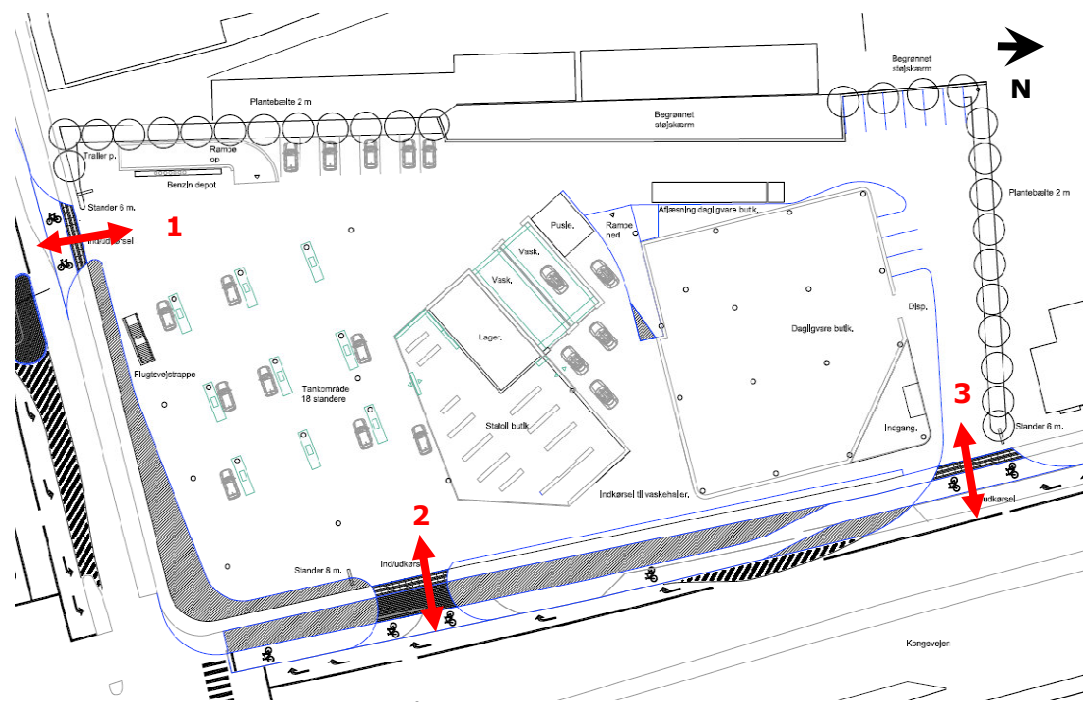
Projektområdets placering på hjørnet af et stærkt trafikeret kryds mellem Frederiksdalsvej og Kongevejen gør det som udgangspunkt meget vanskeligt at etablere optimale adgangsforhold, fordi disse uundgåeligt kommer til at ligge tæt på det trafikerede kryds.

Omfanget af det planlagte byggeri medfører, at der kun er et begrænset areal til at indpasse de trafikale funktioner, og bygningernes fremtidige funktioner stiller forskelligartede krav til den interne trafikstruktur.

Det betyder alt i alt, at det ikke er muligt at indrette området på en måde, som tilgodeser alle de trafikale hensyn optimalt, men at der skal søges opnået den bedst mulige trafikale løsning ud fra de givne forudsætninger.

4.1 Vejadgange

Adgangsforholdene er vurderet på baggrund af den foreliggende dispositionsplan, som er vist på figur 4. På denne er skitseret tre ind- og udkørsler, hvoraf de to er på Kongevejen.



Figur 4. Dispositionsplan for området.

I forhold til det overordnede vejnet er det ikke optimalt med 3 vejadgange, men antallet er nødvendigt for at tilgodese de trafikale funktioner på området.

Servicestationen i den sydlige ende af byggeriet forudsætter, at der er vejadgang fra begge sider, dvs. overkørsel 1 fra Frederiksdalsvej og overkørsel 2 fra Kongevejen.

Servicestationens tankvogn, der ikke kan forudsættes at kunne foretage vending på området, forudsætter, at overkørsel 1 og 3 etableres, således at tankbilen ikke skal vende på området.

Såfremt der etableres dagligvarebutik i den nordlige del af byggeriet vil varelevering med sættevogn hertil også forudsætte overkørsel 1 og 3, da området ikke for nærværende åbner mulighed for at en sættevogn kan vende inde på området

Med Kongevejens nuværende udformning kan der kun foretages højresving ind og højresving ud fra de to vejadgange til Kongevejen. Denne begrænsning vil der også i fremtiden være på den sydlige overkørsel, mens den nordlige om nødvendigt kan udformes som et signalreguleret kryds, såfremt dette samordnes med det eksisterende signalanlæg i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej.

Vejadgangene bør som udgangspunkt placeres så langt fra detv eksisterende kryds som muligt. Dog afhænger den nordlige tilslutning på Kongevejen af om dette kryds signalreguleres. I så fald er en øget afstand, af signaltekniske årsager, ikke nødvendigvis en fordel.

4.2 Færdsel internt i området

Ansatte og kunder til kontorerhvervet, servicestationen og dagligvarebutikken har behov for at komme både til og fra ejendommen i bil.

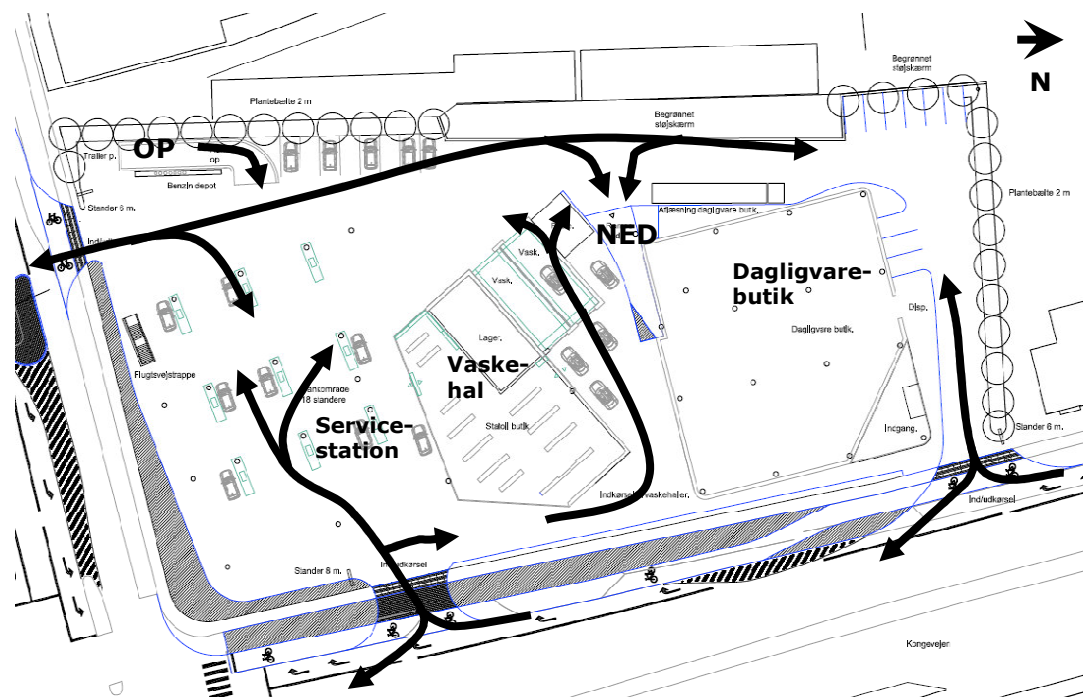
Kunder ved servicestationen skal kunne komme til og fra denne samt den tilhørende vaskehal. Af logistiske og kommercielle årsager er det afgørende, at der er vejadgang til servicetanken både fra Kongevejen og fra Frederiksdalsvej.

Hvis der etableres en dagligvarebutik i den nordlige ende af byggeriet er det af kommercielle årsager en forudsætning, at der er vejadgang fra Kongevejen.

Dagligvarebutikken får formentlig kun et beskedent antal parkeringspladser i terræn i direkte tilknytning til butikken. Hovedparten af kundeparkeringen skal ske i parkeringskælderens. Ned-rampen til kælderens bør placeres så tæt på butikken som muligt.

De ansatte ved kontorerhvervet skal kunne komme til og fra parkeringskælderens fra/mod alle retninger. De har derfor principielt kun behov for én adgangsvej fra Frederiksdalsvej, hvor alle svingbevægelser er mulige. Det samme gælder såfremt en del af byggeriet indrettes med anden anvendelse fx et fitnesscenter. Denne løsning forudsætter dog, at trafikken kan afvikles.

De primære trafikstrømme er indtegnet på omstående figur 5.



Figur 5. Kunder og ansattes manøvrer på ejendommen.

På det foreliggende grundlag og med baggrund i de mange trafikstrømme anbefales det, at indrette området med en dobbeltrettet intern fordelingsvej bag om bygningerne mellem Kongevejen og Frederiksdalsvej. Dette

indebærer at vejen udlægges med en bredde på ca. 6 meter, hvilket tilgodeser en smidig trafikafvikling.

4.3

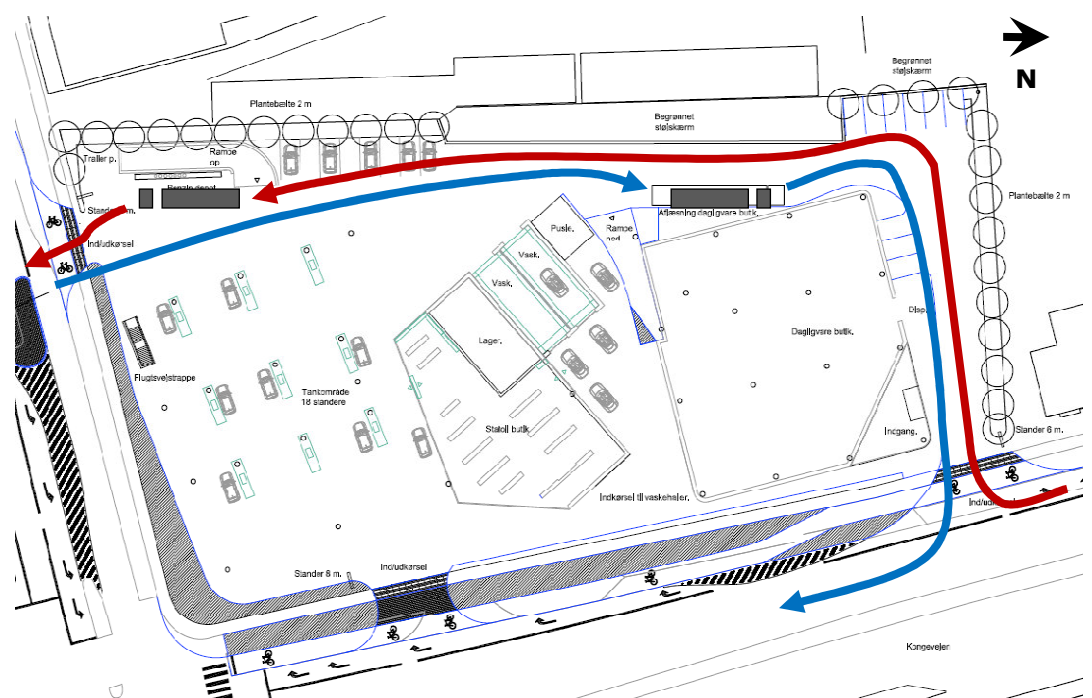
Varetrafik

Det er især servicestationen og dagligvarebutikken, som stiller væsentlige krav til ordnede trafikale forhold for varetrafikken. Der er ikke mulighed for at store køretøjer kan foretage vending inde på ejendommen, hvorfor der skal være gennemkørselsmulighed.

Servicestationen har behov for, at en tankvogn kan levere benzin og diesel. Dette foregår fra tankvognens højre side. Dette foregår derfor mest hensigtsmæssigt som vist med rød streg på figur 6.

Tankbilens rute kan vendes, så den kører ind fra Frederiksdalsvej og ud på Kongevejen, men det forudsætter, at påfyldningsstedet kan placeres til højre for bilen.

Dagligvarebutikkens varelevering placeres mest hensigtsmæssigt på bagsiden af butikken, dvs. på bygningens østside, da hovedindgangen placeres ud mod Kongevejen. Efter varelevering fortsætter varebilerne ud på Kongevejen. Hele manøvren er vist med blå streg på figur 6. Med den nuværende bygningsstruktur vurderes det som meget vanskeligt, at udforme en løsning, hvor varebilen kører i den modsatte retning, altså ind fra Kongevejen og ud på Frederiksdalsvej. Vareleveringen forudsættes indrettet således, at personbiler kan passere, mens der foregår varelevering.



Figur 6. Varetrafikken til og fra projektejendommen. Rød angiver tankvognens rute. Blå angiver varetrafik til dagligvarebutikken.

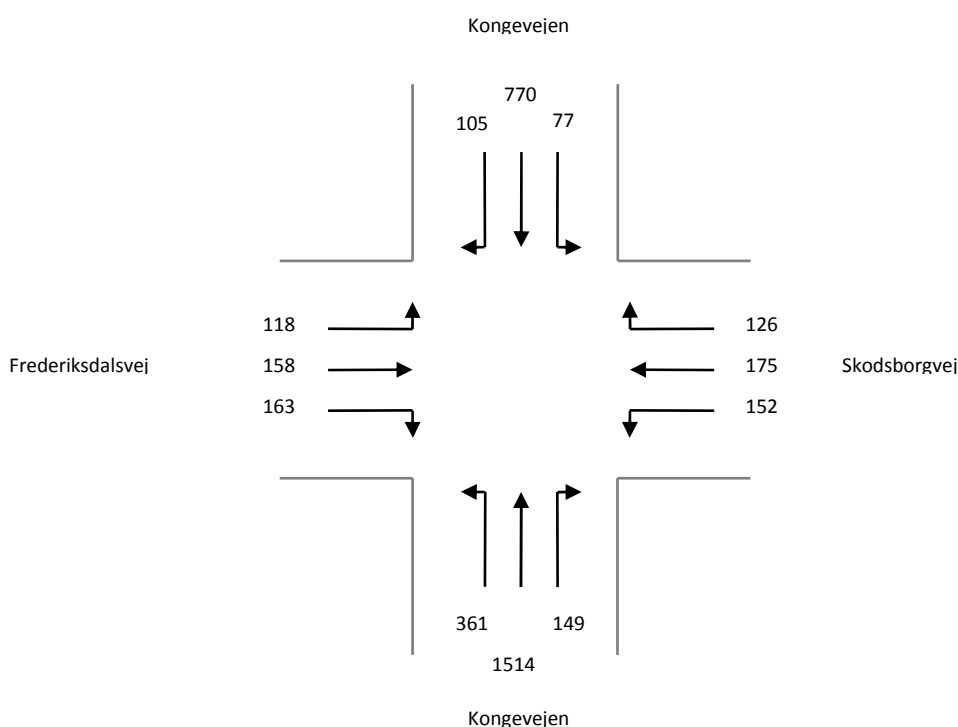
5 Forudsætninger og beregningsgrundlag

Der er i spidsperioden gennemført manuelle og maskinelle trafiktællinger. Herudover er den fremtidige trafik til og fra projektområdet beregnet ud fra en række forudsætninger.

5.1 Trafiktælling på Kongevejen

Der er gennemført en maskinel trafiktælling i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej d. 7. oktober 2010 fra kl. 6:40 – 18:30. I denne tælling forekommer spidstimen fra kl. 15:40 – 16:40, jf. figur 7. I tællingen er der foruden person- og lastbiler talt fodgængere og cyklister.

2010 Tælling



Figur 7. Registreret spidstimetrafik fra kl. 15:40-16:40. Person- og lastbiltrafik er summeret.

Vejdirektoratet har en fast tællestation på toppen af Geels bakke nord for krydset. En sammenligning imellem den faste tællestation og krydstællingen på samme tælledag har vist en afvigelse på mindre end 1 % i snittet nord for krydset.

Den permanente tællestation har i uge 39, 2009 og uge 11, 2010 haft en spidstimetrafik på 2.800 – 3.000 køretøjer. Til sammenligning er der i den gennemførte krydstælling og på den faste tællestation talt ca. 2.700 køretøjer på tælledagen. Af tabel 2 fremgår det, at tællingen er ca. 5-10 % under niveauet i ugetællingerne.

Tabel 2. Timetrafik mellem kl. 16 og 17 på forskellige dage.²

<i>Retning mod</i>	<i>Uge 39, 2009</i>	<i>Uge 11, 2010</i>	<i>7/10 2010</i>	<i>Afvigelse</i>	<i>%</i>
<i>Hillerød</i>	1.860-1.960	1.790-1.860	1.710	-80;-250	-4;-13
<i>København</i>	1.000-1.080	1.000-1.080	970	-30;-110	-3;-10

Det vurderes at krydstællingen d. 7. oktober er påvirket af vejarbejder på Kongevejen i Rudersdal Kommune. Krydstællingen er derfor opskrevet til et sammenligneligt niveau med de tidligere tællinger på Kongevejen.

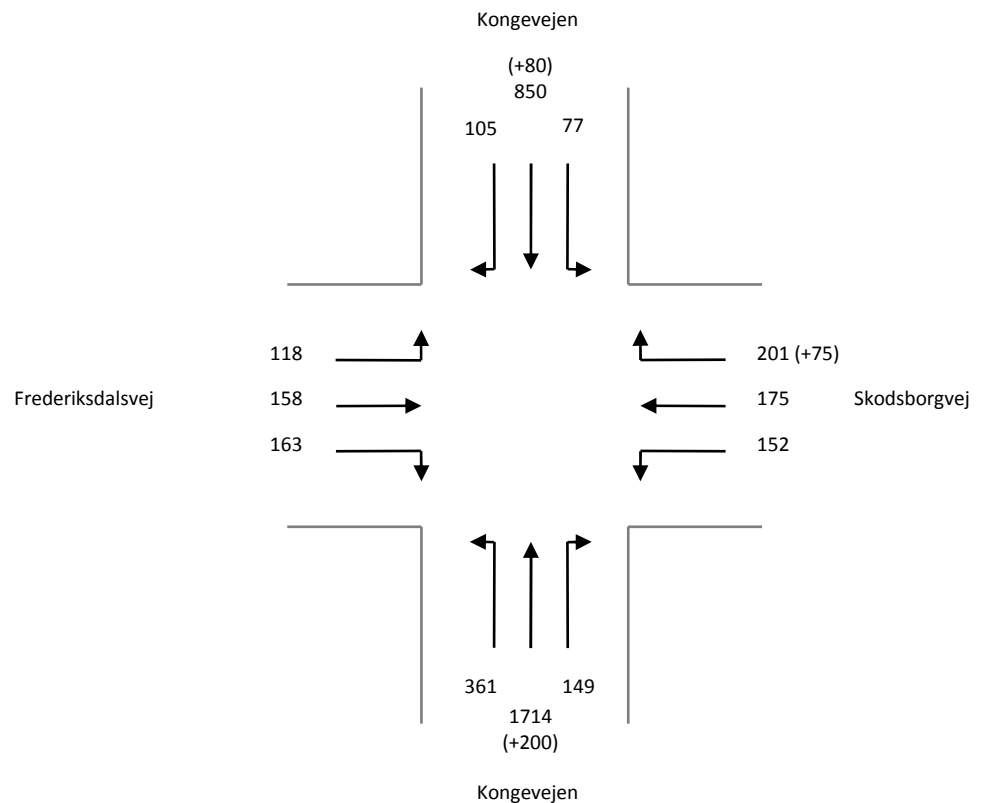
Den gennemkørende trafik fra både nord og syd er således opskrevet med 10 % i forhold til krydstællingen.

På tilsvarende vis er der fundet afvigelser i forhold til den normale trafikmængde på Skodsborgvej. Her er der i vestlig retning kun talt 453 biler mod et normalt niveau på ca. 530 biler i spidstimen. Dette skønnes ligeledes at skyldes vejarbejdet i Rudersdal Kommune. Den højresvingende trafik er derfor opskrevet til normalt niveau således, at der i vestlig retning kører en trafikmængde svarende til et normalt niveau på ca. 530 biler i spidstimen.

Den korrigerede spidstimetrafik i krydset fremgår af figur 8. Det er denne trafik, som er anvendt som grundlag i de videre analyser.

² For ugetællingerne indgår kun timetrafikken tirsdag-torsdag.

2010 Tælling - Korrigeret



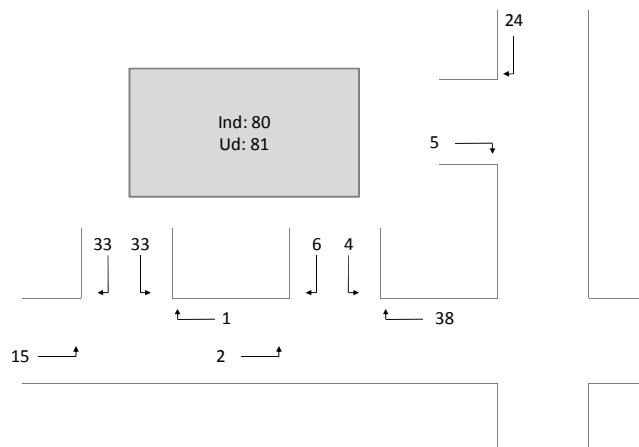
Figur 8. Den korrigerede spidstimetrafik. Person- og lastbiltrafik er summeret. Trafikken i parenteserne er indregnet i de viste trafiktal.

5.2

Trafiktælling ved servicestationen

Der er gennemført manuel trafiktælling ved servicestationen mellem kl. 15:30 og 17:30. Spidstimetrafikken og -perioden fremgår af figur 9.

Der er generelt ikke store afvigelser i trafikmængden til og fra servicestationen i tælleperioden, og derfor er spidstimetrafikken til servicestationen anvendt som grundlag i simuleringerne.



Figur 9. Tælling ved servicestation. Spidstimetrafik fra 16:30 – 17:30.

5.3 Generel trafikvækst og dimensioneringsperiode

Det er forudsat at trafikken på Kongevejen, Frederiksdalsvej og Skodsborgvej stiger med 1 % pr. år uafhængigt af det planlagte byggeri.

Trafikken er fremskrevet til 2020, som er udgangspunktet for alle de gennemførte trafiksimuleringer.

5.4 Trafikgenerering

Byggeriets trafikskabende effekt er beregnet på baggrund af forskellige metoder, jf. nedenstående:

1. Servicestation: Den gennemførte trafiktælling til/fra servicestationen anvendes som grundlag for den fremtidige trafikmængde.
2. Dagligvarebutik: Trafikken er beregnet på baggrund af Miljøstyrelsens turrater for en discountbutik.
3. Kontorerhverv: Trafikken er beregnet på baggrund af Miljøstyrelsens turrater for kontor uden stationsnær placering.
4. Fitness: Trafikken er beregnet på baggrund af observationer ved fitnesscenteret på Bistrupvej i Birkerød.

Ad 1) Der er talt ca. 80 indkørende og 80 udkørende i spidstimen i dag. Der er forudsat en 1 % generel trafikvækst frem mod 2020. Trafikken til og fra servicestationen er forudsat at stige tilsvarende.

Ad 2) Ifølge Miljøstyrelsens turrater genererer en discountbutik 280 bilture pr. døgn pr. 100 m². En ny 850 m² dagligvarebutik vil således generere ca. 2.380 bilture dagligt.

På en hverdag forventes det at ca. 12 % af den daglige trafik vil ligge i spidstimen. Dvs. 290 bilture i hverdagsspidstimen. Af disse 290 bilture vil den

ene halvdel svarende til 145 bilture køre til dagligvarebutikken. Den anden halvdel på 145 bilture vil køre fra dagligvarebutikken i spidstimen.

Det er indarbejdet i simuleringerne at halvdelen af trafikken til dagligvarebutikken allerede kører på vejene i dag.

Ad 3) Ifølge Miljøstyrelsens turrater genererer ikke-stationsnært kontorerhverv 4,6 bilture pr. døgn pr. 100 m². Det forudsættes at ca. 40 % af den daglige trafik vil ligge i eftermiddagsspidstimen. Det er skønnet at 95 % af trafikken forlader området i spidstimen. Trafikken er på baggrund heraf beregnet på tilsvarende vis som for dagligvarebutikken.

Ad 4) Et fitnesscenter vurderes at generere ca. 115 bilture pr. 100 m² med en spidstimeandel på 12 % og en ligelig retningsfordeling. Dette er baseret på observationer af belægningsgraden på et sammenligneligt fitnesscenter.

Trafikmængderne er sammenfattet i tabel 3.

Tabel 3. Trafik til og fra det fremtidige byggeri på en eftermiddagsspidstime.

	Størrelse	Til	Fra
Scenario 1			
- Servicestation	18 tankstandere	80	80
- Kontor	7.000 m ²	5	125
- SUM		85	205
Scenario 2			
- Servicestation	18 tankstandere	80	80
- Butik, discount	850 m ²	145	145
- Kontor	6.100 m ²	5	105
- SUM		230	330
Scenario 3			
- Servicestation	18 tankstandere	80	80
- Butik, discount	850 m ²	145	145
- Kontor	4.600 m ²	5	85
- Fitness el.lign.	1.500 m ²	105	105
- SUM		335	415

Det er kun butik og kontorerhverv, som vil udgøre en reel forøgelse af trafikken til og fra ejendommen idet servicestationen er eksisterende.

Hvis anvendelsen af dele af bebyggelsen ændres til at omfatte andre funktioner, kan det få betydning for omfanget af trafik, der i så fald skal indarbejdes i beregningerne.

5.5

Den indkørende trafiks fordeling på vejadgange

Der er fastlagt retningsfordelinger på baggrund af to forskellige udformninger af vejadgangene til projektejendommen.

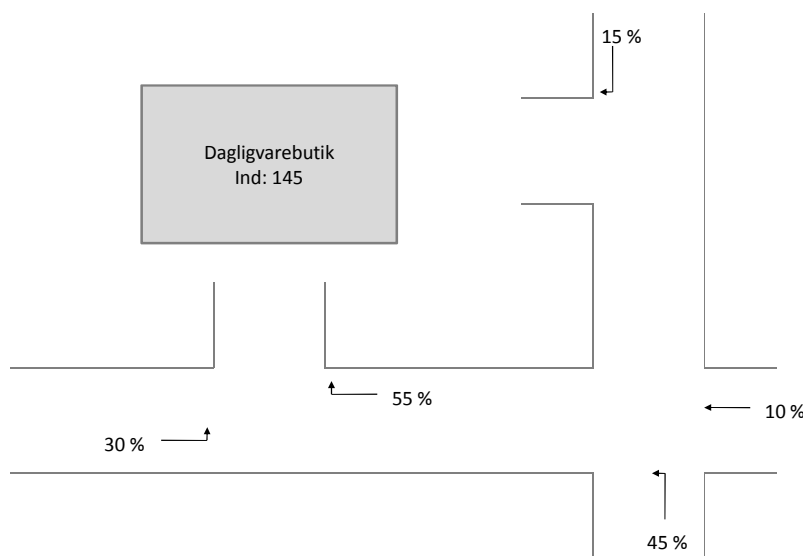
1. Én overkørsel på Frederiksdalsvej og to på Kongevejen. De to overkørsler på Kongevejen tillader kun trafikken at svinge højre ind og højre ud. Den nordligste af overkørslerne på Kongevejen henvender sig til butikken,

fitness og kontor. Den sydlige henvender sig udelukkende til servicestationens kunder.

2. Er tilsvarende pkt. 1, men den nordlige overkørsel på Kongevejen er signalreguleret og tillader også venstresving ind på projektejendommen.

Ad 1) Det er vurderet at trafikken til og fra servicestationen ikke vil ændre sig, når det planlagte byggeri gennemføres.

Trafikken til dagligvarebutikken fordeler sig som vist på figur 10. Denne retningsfordeling tager udgangspunkt i retningsfordelingerne fra tællingen ved servicestationen, men er forhøjet med en større andel trafik fra syd.



Figur 10. Trafikkens retningsfordeling til dagligvarebutik.

Fitnesscenter og kontorerhverv er forudsat at have samme retningsfordeling som dagligvarebutikken. Kontorerhvervet udgør en ubetydelig andel af den indkørende trafik.

Ad 2) Åbnes der mulighed for venstresving fra Kongevejen direkte til projektejendommen er det vurderet at alt trafikken fra syd (Kongevejen mod Hillerød) vil anvende denne vejadgang. Trafikken fra øst (Skodsborgvej mod Virum) vil fordele sig ligeligt på vejadgangen på Kongevejen og Frederiksdalsvej.

Derudover vil retningsfordelingerne ikke ændre sig. Konsekvensen af ændringen er således primært en reduktion i antallet af venstresvingende til fordel for flere ligeudkørende i det sydlige tilfartsspor i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej.

5.6

Den udkørende trafiks fordeling på vejadgange

Trafikken væk fra dagligvarebutikken, fitnesscenteret og kontorbygningen vil ligeledes fordele sig forskelligt afhængigt af udformningen af vejadgangene til projektejendommen.

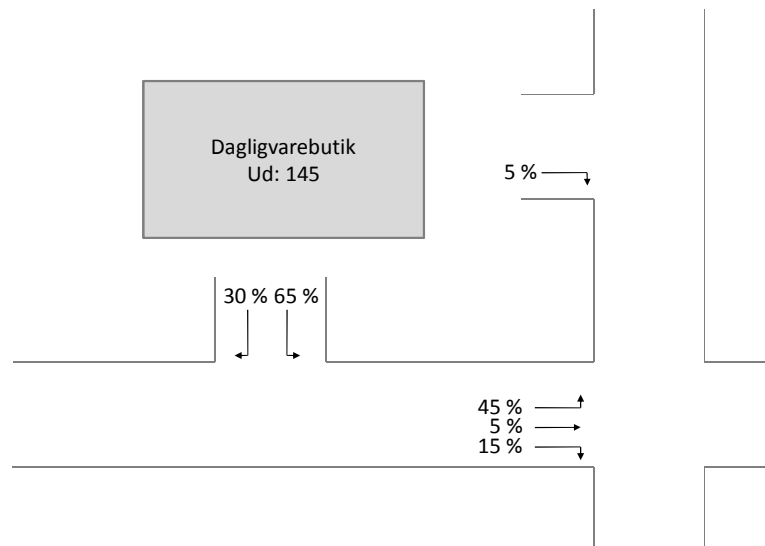
1. Én overkørsel på Frederiksdalsvej og to på Kongevejen. De to overkørsler på Kongevejen tillader kun trafikken at svinge højre ind og højre ud. Den nordlige af overkørslerne på Kongevejen henvender sig til dagligvarebutikken, fitnesscenteret og kontorerhvervet. Den sydlige henvender sig udelukkende til servicestationens kunder.
2. Er tilsvarende pkt. 1, men den nordlige overkørsel på Kongevejen er signalreguleret og tillader venstresving ud fra projektejendommen.

Der er desuden undersøgt en variant, hvor trafikken fra projektejendommens parkeringskælder kun kan køre ud via Kongevejen. Dette stiller krav til placeringen af parkeringskælderens op-rampe samt til indretningen af projektejendommen. Det kan muligvis være nødvendigt at ensrette biltrafikken i dele af området.

I praksis vil det betyde, at det kun er trafik fra servicestationen, som kører ud via overkørslen på Frederiksdalsvej. Omfanget af indkørende trafik vil afhænge af muligheden for venstresving ind til projektejendommen fra Kongevejen.

Ad 1) Det er vurderet at trafikken til og fra servicestationen ikke vil ændre sig, når det planlagte byggeri gennemføres.

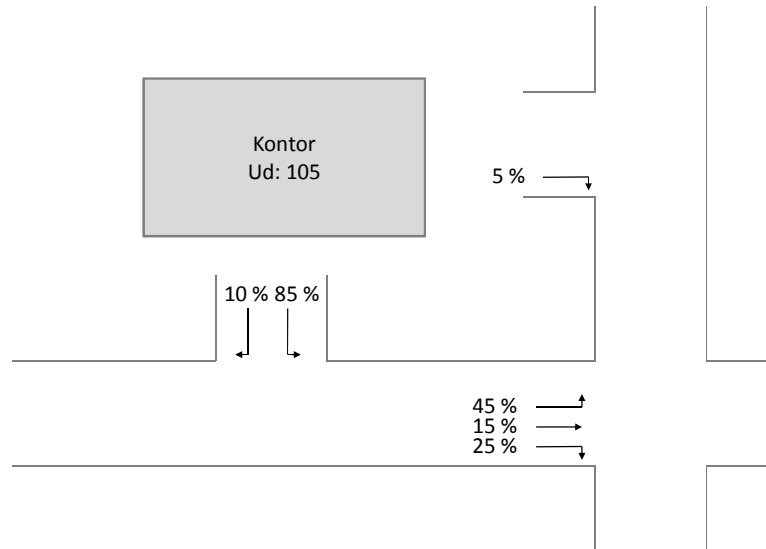
Trafikken til dagligvarebutikken fordeles sig som vist på figur 11. Fordelingen tager udgangspunkt i retningsfordelingerne fra den indkørende trafik. Det er desuden forudsat, at en stor andel af trafikken til projektejendommen er gennemkørende. Det vil sige, at der f.eks. kommer mange til projektejendommen fra syd og fortsætter mod nord.



Figur 11. Dagligvarebutikkens og fitnesscenterets retningsfordeling fra projektejendommen.

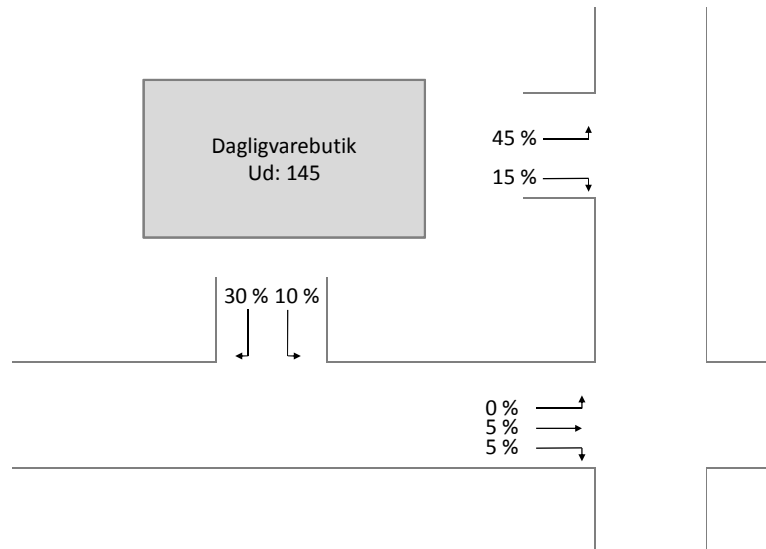
Fitnesscenteret er forudsat at have en retningsfordeling, som er tilsvarende dagligvarebutikkens.

Kontorerhvervets retningsfordeling er fastlagt med udgangspunkt i krydstællingen. Eksempelvis har 45 % af trafikken i krydstællingen retning mod nord og 25 % har retning mod syd. Kontorerhvervets retningsfordeling fremgår jf. figur 12.

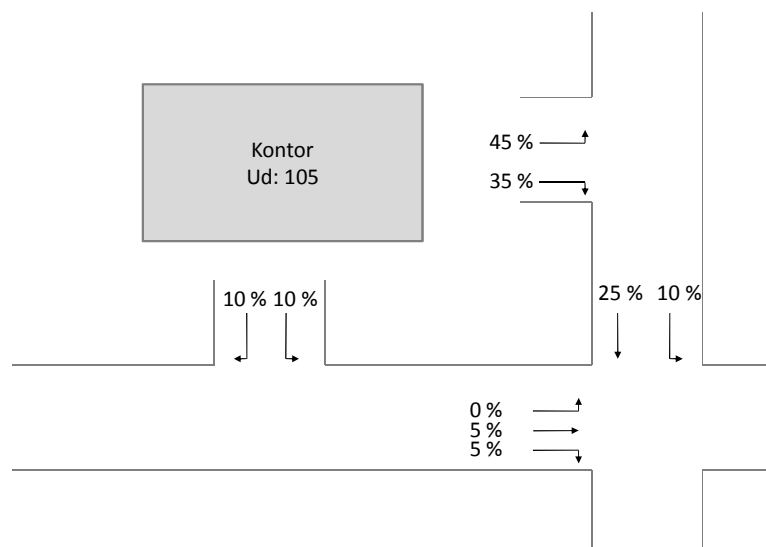


Figur 12. Kontorerhvervets retningsfordeling fra projektejendommen.

Ad 2) Med en signalreguleret vejadgang på Kongevejen er trafikken vurderet at få retningsfordelinger som vist på figur 13 og figur 14. Det er forudsat at parkeringskælderens op-rampe er placeret på en sådan måde, at det er mest fordelagtigt at køre ud via Kongevejen. En mindre andel er dog forudsat fortsat at anvende overkørslen på Frederiksdalsvej.



Figur 13. Dagligvarebutik og fitnesscenterets retningsfordeling fra projektejendommen.



Figur 14. Kontorerhvervets retningsfordeling fra projektejendommen.

6 Trafiksimulering

Der er gennemført en række simuleringer af den fremtidige trafikafvikling i programmet VISSIM.

Trafiksimulering anvendes til detaljeret analyse af trafikens afvikling på vejstrækninger og i kryds. For nærmere beskrivelser herom henvises til Vejdirektoratets vejregel for anvendelse af mikrosimuleringsmodeller.

Der er gennemført simuleringer for følgende:

- 2010 – Anvendt til modelkalibrering
- 2020 – Uden byggeprojekt
- 2020 – Scenario 1 (kontor)
- 2020 – Scenario 2 (kontor og butik)
- 2020 – Scenario 3 (kontor, butik og fitness)

For hvert af de tre scenarier er en eller flere af følgende løsningsmuligheder undersøgt:

- Løsning 1: Forlænget venstresvingsspor på Kongevejens sydlige tilfart, justering af signalprogrammet i signalkrydset, etablering af bredt midterareal ved overkørslen på Frederiksdalsvej.
- Løsning 2: Som 1, men med en signalreguleret vejadgang til projektejendommen på Kongevejen.
- Løsning 3: Som 2, men med bundne venstresving i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej.
- Løsning 4: Som 3, men med tilladt venstresving fra Kongevejen til projektejendommen.
- Løsning 5: Som 3, men med ny signalreguleret vejadgang på Frederiksdalsvej.
- Løsning 6: Som 3, men den udkørende trafik fra butik, fitness og kontor kan kun køre ud via Kongevejen.
- Løsning 7: Som 4, men den udkørende trafik fra butik, fitness og kontor kan kun køre ud via Kongevejen.

Følgende dimensioneringskriterier og simuleringsforudsætninger er forudsat i samarbejde med Lyngby-Taarbæk Kommune:

- Køddannelsen på Kongevejen for trafikken med retning mod Hillerød må ikke passere Bredevej. Dette svarer til en køddannelse på ca. 600 meter.
- Der forekommer ikke fodgængere på tværs af Kongevejen på den nordlige side af krydset i de simuleringer, hvor der er bundne venstresving. Dette er en forsimpning, men afspejler krydsets fremtidige funktion, hvor der kun indkobles fodgængersignal ved detektering.

6.1 Simuleringsresultater

Løsning 1: Vil fungere hensigtsmæssigt, hvis der kun etableres kontorerhverv på projektejendommen. Det er ikke muligt at afvikle trafikken fra projektejendommen, hvis der etableres butik eller fitness.

Løsningen vil ikke fungere, når kommunen etablerer bundne venstresving i krydset på Kongevejen. De bundne venstresving vil medføre øget kødannelse på Frederiksdalsvej, hvor det ikke længere vil være muligt at afvikle trafikken fra projektejendommen på acceptabel vis.

Løsning 2: Vil fungere hensigtsmæssigt i alle tre scenarier. Der vil dog være behov for at øge længden af venstresvingskanaliseringen i den sydlige tilfart i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej, hvis der etableres dagligvarebutik og/eller fitnesscenter. I simuleringerne med fitnesscenter på projektejendommen er der således behov for et ca. 200 meter langt venstresvingsspor.

Løsningen vil ikke fungere, når kommunen etablerer bundne venstresving i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej. De bundne venstresving vil medføre øget kødannelse på Frederiksdalsvej, hvor det i perioder ikke vil være muligt at afvikle trafikken fra projektejendommen på acceptabel vis.³

Løsning 3, 4 og 5: Vil periodevis have afviklingsvanskeligheder, da der vil opstå øget kødannelse på Frederiksdalsvej, som på enkelte dage kan medføre at trafikken fra projektejendommen ikke kan blive afviklet på et acceptabelt niveau. På nær dette vil afviklingen være acceptabel.

Der foreligger mulighed for, at trafikken på projektejendommen i stedet kan anvende den signalregulerede vejadgang på Kongevejen, når der er kø ved overkørslen på Frederiksdalsvej. Dette vil dog ikke umiddelbart være en gangbar løsning af hensyn til servicestationens kommercielle interesser.

Løsning 6 og 7: Vil fungere acceptabelt. Løsningen fungerer, fordi det kun er trafikken fra servicestationen, som anvender overkørslen på Frederiksdalsvej til at forlade projektejendommen. Simuleringerne har vist, at overkørslen kan afvikle en trafikmængde svarende til servicestationens med en for området acceptabel middelforsinkelse på ca. 35 sekunder.

Simuleringerne har endvidere vist, at der kan opstå kødannelse på op mod ca. 80 meter med et fitnesscenter på projektejendommen mod ca. 50 meter uden. I forhold til ejendommens begrænsede størrelse vil det derfor ikke være usandsynligt, at der kan opstå kødannelse på selve op-rampen fra parkeringskælderens, hvis der etableres et fitnesscenter.

Det er uden væsentlig betydning for den overordnede trafikafvikling, om der kan foretages venstresving direkte fra Kongevejen og ind til projektejendommen. Dette skyldes fortrinsvis, at krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej har en naturlig stor kapacitet til venstresvingende trafikanter fra syd, når der etableres bundne venstresving i

³ Dette er ikke undersøgt i den situation, hvor der kun er kontorerhverv på ejendommen.

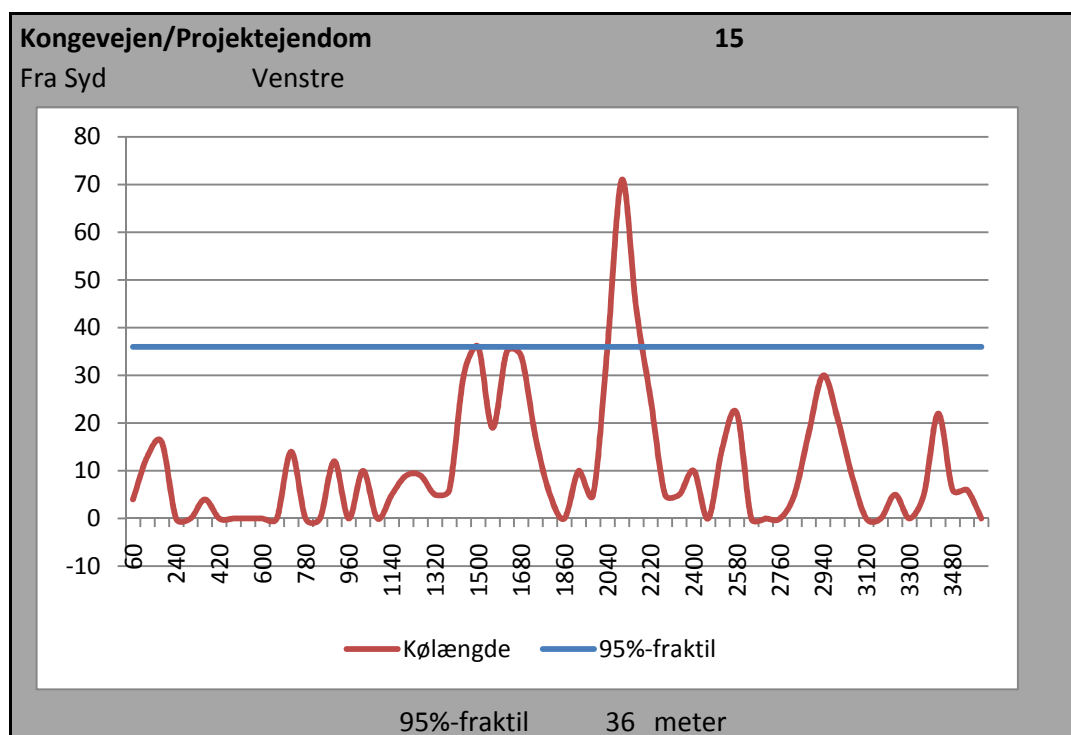
krydset. Trafiksikkerhedsmæssigt vil det være bedst at trafikken fra syd afvikles via Frederiksdalsvej.

Det bemærkes dog at der er behov for en væsentlig større magasinkapacitet for de venstresvingende fra syd i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej, hvis der ikke er venstresvingmulighed direkte ind til projektejendommen, jf. tabel 4.

Tabel 4. Nødvendig længde af venstresvingsspor for trafikken fra syd i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej. Med kontor, fitnesscenter og dagligvarebutik.

I dag	Uden venstresving direkte ind til projektejendom	Med venstresving direkte ind til projektejendom
~60 meter	~125 meter	~75 meter

Direkte venstresving ind til projektejendommen er i enkelte tilfælde observeret at medføre tilbagestuvning af de venstresvingende til krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej. På figur 15 kan de venstresvingendes kødannelse igennem spidstimen ses for en af de gennemførte simuleringer. I 95 % af spidstimen er kødannelsen mindre end 36 meter. Men i et enkelt tilfælde er der tilbagestuvning på ca. 70 meter, hvilket er omtrent samme afstand, som der vil være imellem de to kryds. Det kan dog undgås med mindre signaltekniske ændringer.



Figur 15. Kødannelsen i venstresvingssporet ind til projektejendommen. Med kontor, butik og fitness.

Ovenstående tilbagestuvning er ikke observeret i de tilfælde, hvor der kun er butik og kontor på projektejendommen.

Det bemærkes at etableringen af et nyt signal på Kongevejen skaber mulighed for, at kunne køre uden om krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej,

når man skal fra nord mod vest eller omvendt. I de gennemførte simuleringer er middelforsinkelsen for den venstresvingende trafik på Frederiksdalsvej på op mod 60 sekunder. Til sammenligning har den venstresvingende trafik på projektejendommen og ud på Kongevejen kun en middelforsinkelse på ca. 30 sekunder. Der er således en tidsmæssig gevinst ved at tage genvejen igennem projektområdet. Det vurderes imidlertid at være ganske få trafikanter, som vil benytte sig af dette.

6.2 Projektudformning og trafikstruktur

Der er behov for i alt tre vejadgange til projektområdet. En på Frederiksdalsvej og to på Kongevejen.

6.2.1 Frederiksdalsvej

Adgangen fra Frederiksdalsvej bør udformes som en vigepligtsreguleret overkørsel, der primært skal betjene servicestationen. Trafiksimuleringerne har vist, at kødannelsen på Frederiksdalsvej i perioder vil forhindre en smidig trafikafvikling fra projektejendommen. Overkørslen på Frederiksdalsvej har således ikke kapacitet til at afvikle meget mere trafik end servicestationen i sig selv genererer.

Idet overkørslen har en begrænset kapacitet, er det nødvendigt at indrette området således, at det primært er trafik fra servicestationen, som anvender denne vejadgang til udkørsel.

Dette kan opnås ved at strukturere parkeringskælderens således, at den udkørende trafik påtvinges at køre via den nordlige udkørsel til Kongevejen. Herved sikres, at denne udkørende trafik ikke belaster Frederiksdalsvej, hvor der kan forventes kapacitetsproblemer.

Der er ikke problemer med at afvikle den indkørende trafik til alle projektområdets funktioner via Frederiksdalsvej, hvorfor nedkørslen til parkeringskælderens kan placeres så den er tilgængelig for både bilister fra nord ad Kongevejen og fra Frederiksdalsvej.

6.2.2 Den sydlige vejadgang på Kongevejen

Den sydlige vejadgang til Kongevejen udformes som en vigepligtsreguleret overkørsel, hvor det kun er muligt at dreje højre ind og højre ud. Der skal i udformningen tages særligt hensyn til konflikten med de ligeudkørende cyklister på Kongevejen i retning mod syd.

6.2.3 Den nordlige vejadgang på Kongevejen

Den nordlige vejadgang kan indrettes på to forskellige måder.

Vejadgangen kan være en vigepligtsreguleret overkørsel, hvor det kun er muligt at dreje højre ind og højre ud.

I denne løsning vil biltrafikken, som tvinges ud på denne vejadgang fra parkeringskælderens, kun have mulighed for at foretage højresving ud. Det vil medføre, at bilister der skal mod nord ad Kongevejen vil foretage U-vending i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej eller finde en alternativ rute. U-vending i krydset anses ikke for problematisk, hvis der anlægges bundne venstresving, og der ikke forekommer samtidigt førgrønt for de højresvingende fra tværetningen i eftermiddagsmyldretiden.

Vejadgangen kan også være et nyt signalkryds, hvor alle svingbevægelser er tilladte.

Trafiksimuleringerne har vist, at dette er muligt, såfremt krydset samordnes med signalet i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej. I denne løsning opnås der en bedre afvikling af den udkørende trafik fra området uden at trafikken i hovedretningen på Kongevejen forsinkes mærkbart.

Det er dog omstændeligt og forbundet med betydelige omkostninger at etablere et ekstra signal på Kongevejen, og da Kongevejen er en højklasset vej, der har regional trafikal betydning skal der være tungtvejende grunde til at anlægge et signal. Det vurderes ikke at være principielt acceptabelt at etablere et signal med mindre der etableres en dagligvarebutik på ejendommen.

6.2.4

Hovedforslag

På baggrund af analysen kan der opstilles to hovedforslag til udformning og indretning af området afhængig af arealanvendelsen.

Hovedforslag 1

Arealanvendelse: Servicestation og kontorbyggeri.

- Adgangen fra Frederiksdalsvej udformes som en vigepligtsreguleret overkørsel, der primært skal betjene servicetanken samt sekundært de øvrige funktioner.
- Den sydlige og nordlige vejadgang til Kongevejen udformes som en vigepligtsreguleret overkørsel, hvor det kun er muligt at dreje højre ind og højre ud.
- At parkeringskælderens indrettes således at biltrafikken påtvinges at benytte den nordlige vejadgang til udkørsel.
- At der af hensyn til trafiksikkerheden ikke må være førgrønt for højresvingende bilister på Skodsborg i eftermiddagsmyldretiden, da der kan forekomme mange u-vendinger.

Hovedforslag 2

Arealanvendelse: Servicestation, kontorbyggeri og dagligvarebutik.

- Adgangen fra Frederiksdalsvej udformes som en vigepligtsreguleret overkørsel, der primært skal betjene servicetanken samt sekundært de øvrige funktioner.
- Den sydlige vejadgang til Kongevejen udformes som en vigepligtsreguleret overkørsel, hvor det kun er muligt at dreje højre ind og højre ud.
- At den nordlige vejadgang på Kongevejen udformes som et signalreguleret kryds hvor alle svingbevægelser er mulige.
- At parkeringskælderens indrettes således at biltrafikken påtvinges at benytte den nordlige vejadgang til udkørsel.

6.2.5 Hovedforslagene med et fitnesscenter

Hvis **Hovedforslag 1** etableres i en variant, hvor der også etableres et fitnesscenter er det vanskeligt at anbefale en acceptabel trafik løsning. Trafikmængderne vil ved spidsbelastning kunne få et omfang, der medfører behov for et ekstra signalreguleret kryds på Kongevejen (som i hovedforslag 2), men det vurderes ikke økonomisk realiserbart eller principielt acceptabelt, at et fitnesscenter medfører så betydelige ændringer på en så overordnet vej som Kongevejen.

Hovedforslag 2 er derimod trafikalt mere enkel at etablere med et fitnesscenter, da der allerede indgår en signalregulering og en mere fleksibel indretning af den interne trafikstruktur på grunden. Her anses det for muligt at afvikle trafikken uden yderligere tiltag. Der er i trafiksimuleringerne observeret lidt større risiko for tilbagestuvning af venstresvingende trafik mellem de to kryds på Kongevejen. Vælges denne variant bør det i den videre planlægning vurderes om venstresving for trafik fra syd skal udelades i det nye kryds, mod til gengæld, at forlænge den eksisterende venstresvingsbane yderligere.

7 Færdselssikkerhed

7.1 Krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej

Der er over en femårig periode (2005-2009) registreret 26 trafikuheld i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej, hvoraf de 5 var med personskade. Der er i overvejende grad tale om uheld, som er sket i myldretiden under gode vejrforhold med tørt føre. Der er kun få uheld med påvirkede eller hvor det er vurderet, at der er kørt hurtigere end tilladt.

Der er i overvejende grad tale om:

- 10 uheld med venstresvingende foran ligeudkørende fra modsat retning.
- 5 uheld med ligeudkørende køretøjer fra krydsende retninger.
- 3 uheld med højresvingende ind foran medkørende (alle lette trafikanter).
- 3 uheld med bagendekollisioner.
- I ca. $\frac{3}{4}$ af uheldene er begge parter biler.
- I ca. $\frac{1}{4}$ af uheldene er den ene part bil og den anden en let trafikant.

7.1.1 Bundne venstresving

9 ud af de ti uheld med venstresvingende foran ligeudkørende fra modsat retning er med trafikanter på Kongevejen. Trafiksikkerhedsmæssigt er det derfor fordelagtigt at kommunen planlægger at etablere bundne venstresving i krydset. Disse reducerer erfaringsmæssigt antallet af uheld med venstresvingende med ca. 60 %.

Etablering af bundne venstresving vurderes kun at have begrænset påvirkning på de øvrige uheld, som er sket i krydset.

7.1.2 60 km/t på Kongevejen

Hastighedsbegrænsningen på Kongevejen er i dag 70 km/t igennem krydset. Det kan overvejes at sænke hastigheden til 60 km/t.

Der er således sket mindst tre uheld med rød kørsel og tre bagendekollisioner. Disse uheld vurderes at ville blive positivt påvirket af en sænket hastighedsbegrænsning.

7.2 Påvirkning fra nyt byggeri

Et nyt byggeri på projektområdet vil isoleret set forringe trafiksikkerheden, fordi trafikken må forventes at stige. Det vurderes imidlertid, at der samlet set kan opnås en forbedring af trafiksikkerheden, såfremt der i forbindelse med byggeriet også gennemføres justeringer i krydset på Frederiksdalsvej og i forhold til cykelstien langs Kongevejen.

7.2.1 Nyt signalkryds på Kongevejen

Af hensyn til trafikafviklingen er det vist, at det er nødvendigt med et nyt signalkryds på Kongevejen, hvis der etableres dagligvarebutik (og evt. fitnesscenter). I dette nye kryds tillades alle svingbevægelser.

Krydsets uheldsbelastning er beregnet vha. af Vejdirektoratets AP-værdier⁴ for AP-type 511 "3-ben signalreguleret". I beregningen er taget udgangspunkt i, at arealanvendelsen på projektejendommen indeholder kontorerhverv, dagligvarebutik og fitnesscenter. Det vil sige med den største trafikbelastning på sekundærvejen.

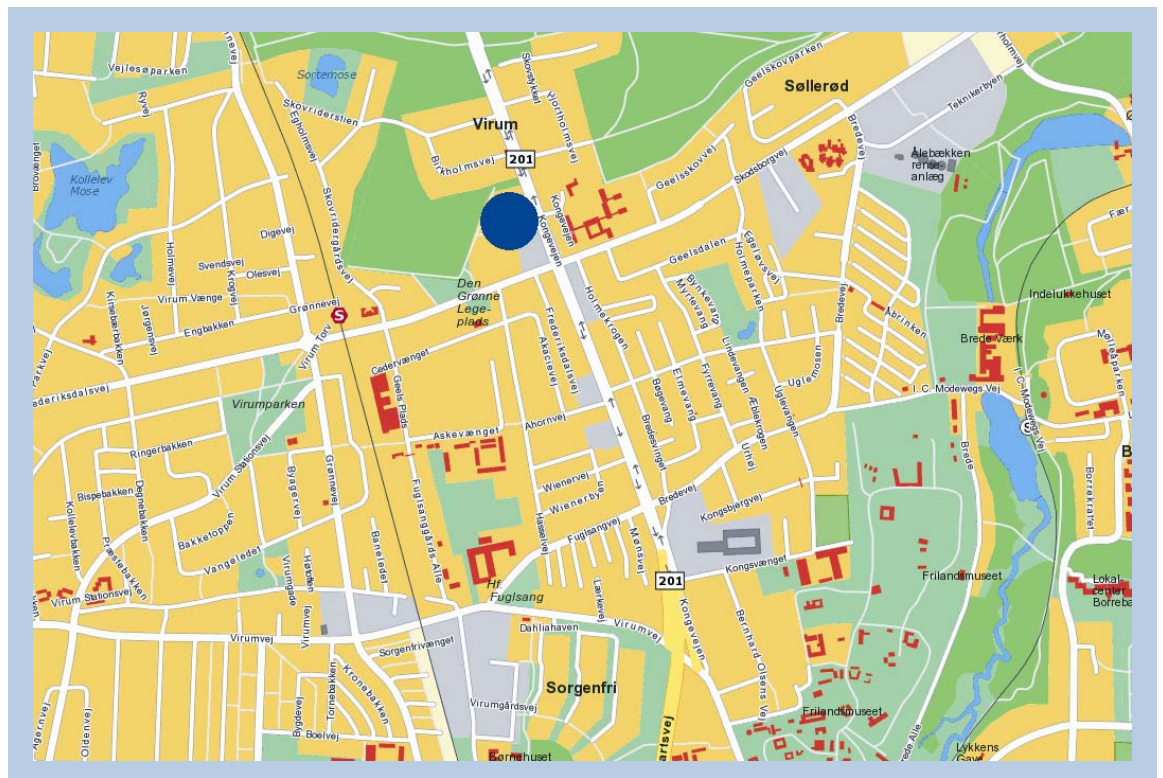
$$UHT = a \cdot \dot{A}DT_{\text{primær}}^{p1} \cdot \dot{A}DT_{\text{sekundær}}^{p2} = 0,001420 \cdot 25.000^{0,39} \cdot 4.500^{0,31} = 1,00$$

Det fremgår, at det nye kryds vil have en uheldsbelastning på ca. 1 uheld pr. år (både materiel- og personskadeuheld).

Det bemærkes dog, at dette er en modelberegning, og at der er mange faktorer udover trafikmængden, som påvirker uheldsbilledet i et givent kryds. Den reelle uheldstæthed kan derfor være både større eller mindre.

Der vil dog generelt forekomme flere uheld, hvis der etableres et nyt kryds på Kongevejen frem for at afvikle trafikken i det eksisterende, fordi et ekstra kryds medfører et øget antal konfliktpunkter.

⁴ Vejdirektoratets AP-værdier er ikke blevet opdateret siden 2005. En nyere uheldsmodel end den anvendte ville sandsynligvis beregne en lavere uheldstæthed grundet den generelle nedadgående uheldsudvikling fra år til år.



Kongevejen 205

Konsekvenser ved etablering af en discountbutik

November 2010

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Vurderinger og konsekvenser	3
2. Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune	8
3. Befolknings- og forbrugsforhold	15
4. Den fremtidige konkurrencesituation	19



Vurderinger og konsekvenser

ICP er af MT Højgaard A/S blevet bedt om at vurdere de omsætningsmæssige konsekvenser for den eksisterende detailhandel ved en etablering af en discountbutik med et bruttoareal på 850 m² på Kongevejen 205 i Virum.

Vurderingerne foretages i forhold til bl.a. den nuværende og fremtidige konkurrencesituation på dagligvaremarkedet, herunder de forskellige operatører og deres butiks- og prisprofiler.

Det vurderes desuden, hvorledes etableringen vil påvirke de lokale forbrugeres indkøbsforhold.

► **Dagligvareudbuddet i markedsområdet**

ICP har foretaget en rekognoscering af dagligvareudbuddet i den vestlige del af Lyngby-Taarbæk kommune.

Den nye discountbutik bliver placeret i en bebyggelse sammen med den eksisterende Statoil, der bliver flyttet ind i bygningen. Foruden butikkerne vil der være kontorer og evt. kundeorienterede servicefunktioner som fitness i bebyggelsen.

I markedsområdet ligger en Netto-butik i Brede. Butikken ligger i en lille butikskoncentration med i alt 5 dagligvarebutikker.

I en afstand af godt en halv kilometer ligger Virum bymidte med en samlet dagligvareomsætning på ca. 195 mio. kr.

Der etableres desuden en Netto-butik på Kongevejen 166 i en afstand af ca. 700 meter fra den nye discountbutik.

► **Markedsunderlaget**

I Virum bydel bor der i dag knap 14.000 personer. Disse havde et samlet dagligvareforbrug på ca. 480 mio. kr. incl. moms i 2009. Befolkningstallet i Virum forventes at være nogenlunde uændret frem til 2017. Dette betyder, når man antager, at forbruget pr. person vil stige marginalt, at det potentielle forbrug i området i 2017 vil være ca. 480 mio. kr. incl. moms i 2009-priser.

Butikken vil primært betjene forbrugere i Virum bydel, men også forbrugere fra Lundtofte bydel vil i begrænset omfang benytte butikken.

Desuden vil en ikke uvæsentlig del af omsætningen stamme fra trafikanter på Kongevejen, hvor årsdøgntrafikken i dag ligger på ca. 28.000 biler syd for krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej/Skodsborgvej og ca. 25.000 biler nord for krydset. På Frederiksdalsvej er årsdøgntrafikken skønsmæssigt 8.900 biler og på Skodsborgvej 7.800 biler.

► **Konsekvenser ved etablering af discountbutik på Kongevejen 205**

Konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel er beregnet for 2017.

► Forudsætninger

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger:

- Der etableres ca. 1.500 m² i ”**Bagergården**” i **Lyngby Hovedgade**. Det forudsættes, at hovedparten af arealet disponeres til udvalgsvarer.
- **Lyngby Storcenter** udvides med i alt 10.000 m². Udvidelsen vil kun i meget begrænset omfang indeholde dagligvarebutikker og da kun i form af mindre specialbutikker.
- **Sorgenfri Torv** udvides med i alt ca. 3.000 m² til 8.000 m². Heraf udvides bruttoarealet til dagligvarer fra ca. 3.400 m² til ca. 6.000 m².
- **På Geels Plads** i Virum udvides det samlede detailhandelsareal i bebyggelsen med 250 m². Heraf udgør udvidelsen af SuperBest 170 m², således at det samlede areal i butikken fremadrettet udgør 2.500 m².
- På Kongevejen 166 etableres der en Netto-butik med et bruttoareal på ca. 825 m².
- Det forudsættes, at detailhandelen i **Holte** i **Rudersdal kommune** ikke i nævneværdig grad udbygges.
- For så vidt angår den fremtidige konkurrencesituation på dagligvareområdet i øvrigt, er det i denne analyse forudsat, at der ikke etableres andre større dagligvarebutikker frem til 2017 i markedsområdet.
- Befolkningsudviklingen i kommunen følger den gældende befolkningsprognose.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en begrænset mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2017.
- Det forudsættes, at lukkeloven er fuldt liberaliseret i 2012.
- Handel med dagligvarer via internettet vil ikke udvikle sig i et omfang, der betyder en væsentlig reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle dagligvarehandel.

► Metode

Med udgangspunkt i omsætnings- og forbrugsforudsætningerne udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster i 2009.

I denne model indlæses forbrugsforudsætningerne for 2017, og der fås en omsætning for 2017. Denne omsætning vil butikkerne teoretisk opnå, såfremt forbrugernes indkøbsmønster er uændret fra 2009 frem til 2017. Derefter vurderes de konkurrerende projekters indflydelse, ændringerne i detailhandelsstrukturen og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2017. På denne baggrund fremkommer omsætningen, såfremt der ikke etableres en discountbutik på Kongevejen 205 i Virum.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad butikken vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i butikkerne.

Der er alene foretaget en beregning af konsekvenserne for dagligvarer.

Vurderinger og konsekvenser

For så vidt angår udvalgsvarer, der ofte omsættes i et begrænset omfang i discountbutikker, er dette marginalt i forhold til det samlede marked.

► Konsekvenser

I nedenstående tabel vises konsekvenserne af etableringen af en discountbutik for detailhandelen i markedsområdet.

En discountbutik på Kongevejen 205 med et bruttoareal på 850 m² vurderes at få en omsætning i 2017 på **ca. 43 mio. kr. incl. moms.**

Nedenstående tal skal ikke ses som ICP's eksakte vurdering, men som niveauer for den fremtidige omsætning.

Tabel 1.1 Udviklingen i dagligvareomsætningen i Lyngby-Taarbæk kommune (mio. kr. inkl. moms i 2009-priser)

	Omsætning i 2009	Omsætning i 2017 uden discountbutik på Kongevejen 205	Omsætning i 2017 med discountbutik på Kongevejen 205	Konsekvens (mio. kr.)	Konsekvens (%)
Discountbutik på Kongevejen 205			43	+43	
Netto, Kongevejen 166		64	56	-8	-13%
Sorgenfri Torv	150	265	262	-3	-1%
Kgs. Lyngby	903	833	828	-5	-1%
Virum Bymidte	193	179	171	-8	-4%
Virum/Sorgenfri bydele i øvrigt	82	70	62	-8	-11%
Lokalcenter Brede	*	*	*	-3	
Bydel Lundtofte	*	*	*	-1	
Lyngby-Taarbæk kommune i øvrigt	**	**	**	-1	
Uden for kommunen				-6	

*) : Tallet kan af anonymitetshensyn ikke oplyses

**) : Tal om omsætningen endnu ikke opgjort

I kolonnen ”Omsætning i 2017 **med** discountbutik på Kongevejen 205” ses, dels hvilken dagligvareomsætning ICP vurderer, en discountbutik på Kongevejen 205 vil få, dels de samlede konsekvenser af de aktuelle mulige dagligvaresprojekter i Lyngby Taarbæk kommune, Netto på Kongevejen, discountbutik på Kongevejen 205 og en udvidelse af Sorgenfri Torv.

I kolonnen ” Omsætning i 2017 **uden** discountbutik på Kongevejen 205” fremgår omsætningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, såfremt alene Netto på Kongevejen 166 og udvidelsen af Sorgenfri Torv gennemføres.

Det vurderes, at såfremt discountbutikken etableres, vil dette betyde en omsætningsreduktion i alle de beskrevne centerområder.

Omsætningsnedgangen vil betyde, at butikkerne får dårligere driftsvilkår.

Det er dog ICP's vurdering, at konsekvenserne ikke vil betyde, at der er butikker, der bliver lukningstruet.

Selvom omsætningsnedgangen især i en fremtidig **Netto på Kongevejen 166** er 13 %, vil den stadig kunne opnå en tilfredsstillende dagligvareomsætning.

En del af butikkerne i Virum/Sorgenfri bydel i øvrigt har i dag permanent søndagsåbent. Denne konkurrencefordel vil blive markant forringet, når lukkeloven liberaliseres i 2012.

I et vist omfang vil butikken tage omsætning fra butikker uden for kommunen. Der vil især være tale om pendlere og andre trafikanter på Kongevejen, der i stedet for at foretage indkøb i andre butikker vil vælge butikken, der ligger bekvemt på Kongevejen.

Overordnet vil etablering af alle 3 projekter betyde, at omsætningen i Kgs. Lyngby vil falde med ca. 8 %.

I Virum bymidte vurderes omsætningen at falde med ca. 11 %.

I Virum/Sorgenfri bydele i øvrigt er det ICP's vurdering, at omsætningen i alt vil blive reduceret med ca. 24 %. Dette tal skal ses i sammenhæng med, at der på Kongevejen ligger 2 tankstationer, der i dag har stor fordel at have udvidet åbningstid. Etableringen af de 2 discountbutikker samt ophævelsen af Lukkeloven, vil betyde, at tankstationerne mister disse konkurrencefordele.

Udvalgsvarer

Der er en mulighed for også at anvende de 850 m² til detailhandel med udvalgsvarer. Det er ICP's vurdering, at en udvalgsvarebutik i denne placering vil være en type, der kan udnytte den gode trafikale tilgængelighed og den store synlighed.

Det vurderes ikke, at der vil blive tale om en butik inden for traditionel strøghandel.

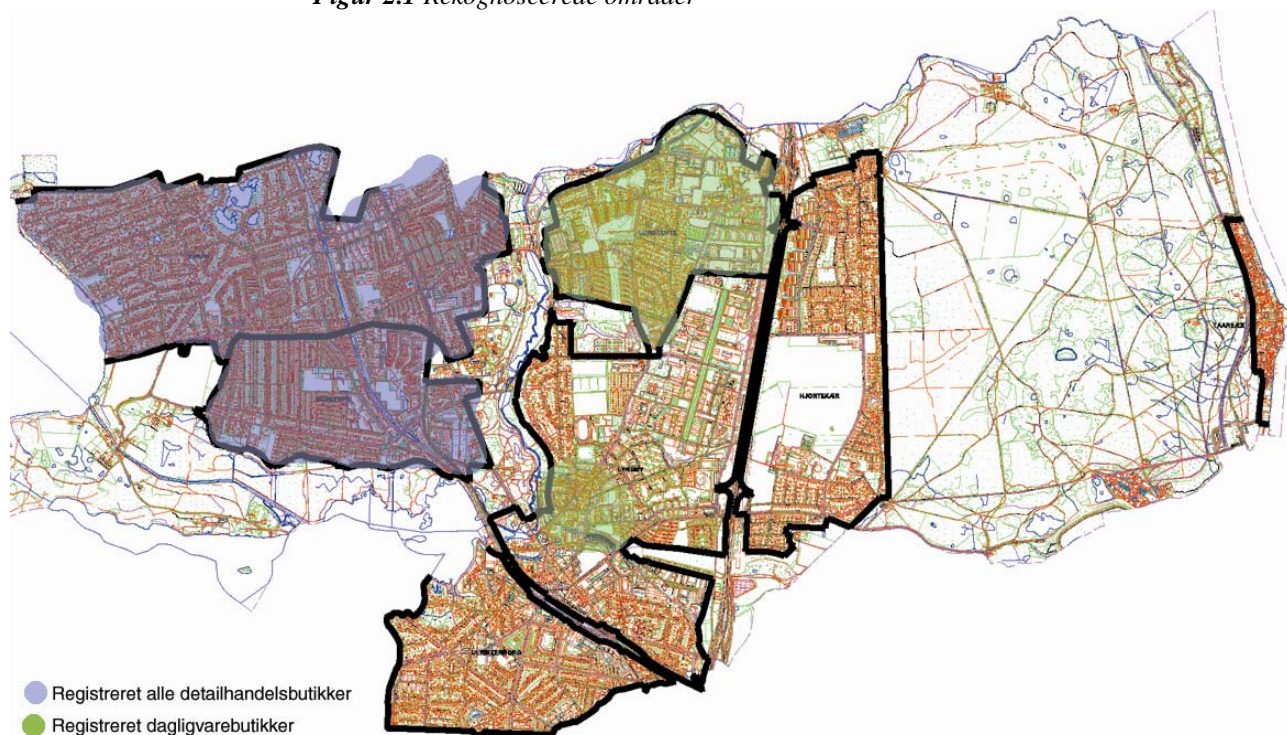
Det er derfor ICP's vurdering, at der ikke vil være nævneværdige omsætningsmæssige konsekvenser for udbuddene i Kgs. Lyngby, på Sorgenfri Torv eller på Virum Torv/Geels Plads.



Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

ICP har i november 2010 foretaget en rekognoscering af samtlige detailhandelsbutikker i bydelene Sorgenfri og Virum samt dagligvarebutikkerne i Kgs. Lyngby og Lundtofte bydel. De rekognoscerede områder vises i nedenstående figur 2.1

Figur 2.1 Rekognoscerede områder



ICP har opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indhentet oplysninger om omsætningen.

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer på baggrund af deres hovedaktivitet. Har en butik aktiviteter indenfor flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt indenfor disse.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Geografisk er resultaterne af undersøgelsen af detailhandelen opdelt på lokalcentre, bydele og Kgs. Lyngby.

Antal butikker

I nedenstående tabel 2.1 vises antallet af butikker i de rekognoscerede dele af Lyngby-Taarbæk kommune.

Der er i alt 32 dagligvarebutikker i Kgs. Lyngby, heraf er de 4 største varehuset Føtex samt supermarkederne SuperBest og Irma i Lyngby Storcenter og i Lyngby Hovedgade. Herudover ligger discountbutikkerne Netto og Fakta på Jernbaneplassen.

I Sorgenfri er der i alt 15 butikker, heraf er størstedelen dagligvarebutikker. Her er blandt andet supermarkedet Irma, discountbutikken Netto samt en bager, fiskehandel, apoteksudsalg, blomsterbutik, helsebutik og grønhandel.

Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

Det store lokalcenter Virum Torv/Geels Plads rummer i alt 24 butikker. Knap 60 % er dagligvarebutikker, heriblandt supermarkedet SuperBest, discountbutikken Fakta samt blandt andet en bager, ostehandel, Matas, vinhandler, slagter samt frugt og grønt. Herudover ligger der 10 udvalgsvarebutikker.

I bydelen Lundtofte er der i alt 13 dagligvarebutikker, heriblandt discountbutikkerne Netto og Aldi samt supermarkedet Dagli'Brugsen.

Tabel 2.1 Antal detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2010

	Dagligvarebutikker	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Kgs. Lyngby	32	*	*	*	*	*
Sorgenfri Torv	9	6	2	1	3	15
Sorgenfri bydel i øvrigt	1	1	-	-	1	2
Sorgenfri i alt	10	7	2	1	4	17
Virum Torv/Geels Plads	14	10	1	3	6	24
Kongevej lokalcenter	1	-	-	-	-	1
Parcelvej lokalcenter	1	-	-	-	-	1
Virum i øvrigt	4	6	2	3	1	10
Virum i alt	20	16	3	6	7	36
Brede lokalcenter	5	*	*	*	*	*
Kulsviervej lokalcenter	3	*	*	*	*	*
Lundtofteparken lokalcenter	4	*	*	*	*	*
Lundtofte i øvrigt	1	*	*	*	*	*
Lundtofte i alt	13	*	*	*	*	*

* Ej rekognosceret

Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP i forbindelse med re-kognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

Der er blandt andet taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment i vurderingen. Herudover spiller faktorer som butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader ind på vurderingen af den enkelte butiks attraktion.

Følgende skala er anvendt:

- 5: Meget høj**
- 4: Høj**
- 3: Middel**
- 2: Lav**
- 1: Meget lav**

Vurderingen skal opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion november 2010 fordelt på brancher og områder

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Kgs. Lyngby	3,3	**	**	**	**	**
Sorgenfri Torv	3,2	2,7	*	*	*	3,0
Sorgenfri bydel i øvrigt	*	*	-	-	*	*
Sorgenfri i alt	3,1	2,7	*	*	*	3,0
Virum Torv/Geels Plads	2,9	2,5	*	2,7	2,5	2,7
Kongevej lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Parcelvej lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Virum i øvrigt	3,3	2,8	*	3,0	*	3,0
Virum i alt	3,0	2,6	2,7	2,8	2,4	2,8
Brede lokalcenter	3,0	**	**	**	**	**
Kulsviervej lokalcenter	2,3	**	**	**	**	**
Lundtofteparken lokalcenter	2,5	**	**	**	**	**
Lundtofte i øvrigt	*	**	**	**	**	**
Lundtofte i alt	2,6	**	**	**	**	**

* Attraktionen kan ikke vises grundet diskretionshensyn

** Ej rekonosceret

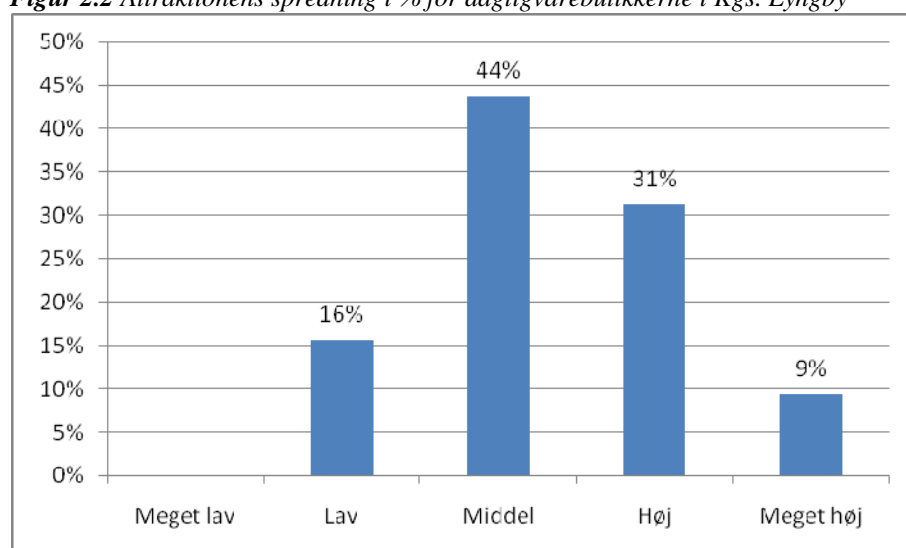
Den samlede gennemsnitlige attraktion er generelt omkring middel for dagligvarebutikkerne i de rekognoscerede dagligvarebutikker.

I Kgs. Lyngby ligger den gennemsnitlige attraktion et stykke over middel for dagligvarebutikkerne, mens de gennemsnitlige attraktioner i bydelene Sorgenfri og Virum ligger omkring middel for dagligvarebutikkerne.

I bydelen Lundtofte ligger de gennemsnitlige attraktioner for dagligvarebutikkerne et stykke under middel.

De gennemsnitlige attraktioner indeholder en vis spredning. Figur 2.2 viser spredningen i attraktionen for dagligvarebutikkerne for Kgs. Lyngby.

Figur 2.2 Attraktionens spredning i % for dagligvarebutikkerne i Kgs. Lyngby



Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i butikkerne i de reknoscerede bydele samt i dagligvarebutikkerne i Kgs. Lyngby.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum.

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer, mens omsætningen bliver fordelt på de 4 branchegrupper dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Tabel 2.3 viser bruttoarealerne for detailhandelsbutikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune.

Tabel 2.3 Bruttoareal i 2010 i m²

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Kgs. Lyngby	15.500	*	*	*	*	*
Sorgenfri Torv	3.400	1.200	300	400	500	4.600
Sorgenfri bydel i øvrigt	100	100	-	-	100	200
Sorgenfri i alt	3.500	1.300	300	400	600	4.800
Virum Torv/Geels Plads	5.400	1.000	100	400	500	6.400
Kongevej lokalcenter	300	-	-	-	-	300
Parcelvej lokalcenter	400	-	-	-	-	400
Virum i øvrigt	800	2.100	300	1.700	100	2.900
Virum i alt	6.900	3.100	400	2.100	600	10.000
Brede lokalcenter	1.100	*	*	*	*	*
Kulsviervej lokalcenter	400	*	*	*	*	*
Lundtofteparken lokalcenter	1.000	*	*	*	*	*
Lundtofte i øvrigt	100	*	*	*	*	*
Lundtofte i alt	2.600	*	*	*	*	*

* Ej reknosceret

Der er i alt knap 16.000 m² bruttoareal til dagligvarebutikker i Kgs. Lyngby.

I Sorgenfri Torv er der i dag i alt 4.600 m² bruttoareal, heraf udgør dagligvarer ca. 72 % af bruttoarealet.

I Virum Torv/Geels Plads er der i alt 6.400 m² bruttoareal, heraf udgør dagligvarer ca. 84 %.

Omsætning

Tal for omsætningen i 2009 er blevet indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For enkelte butikker har ICP måttet skønne omsætningen, da indehaverne ikke har ønsket at oplyse omsætningen.

Grundet ønsket om fortrolighed med hensyn til oplysningerne om omsætning er det kun muligt at vise omsætningen for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer.

Tabel 2.4 Omsætning i 2009 i mio. kr. incl. moms

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Kgs. Lyngby	903	**	**	**	**	**
Sorgenfri Torv	150	23	*	*	*	173
Virum Torv/Geels Plads	193	25	*	*	*	218
Virum/Sorgenfri i øvrigt	82	*	*	*	*	*
Virum/Sorgenfri i alt	425	*	*	*	*	*
Lundtofte bydel i alt	90	**	**	**	**	**

**kan ikke oplyses på grund af diskretionshensyn*

*** Ej rekognosceret*

Den samlede dagligvareomsætning i Kgs. Lyngby var i 2009 903 mio. kr.

Den samlede omsætning i Sorgenfri Torv var 173 mio. kr., heraf udgjorde dagligvarer langt størstedelen (87 %).

I Virum Torv/Geels Plads var den samlede omsætning ca. 218 mio. kr., heraf udgjorde dagligvarer 89 %.



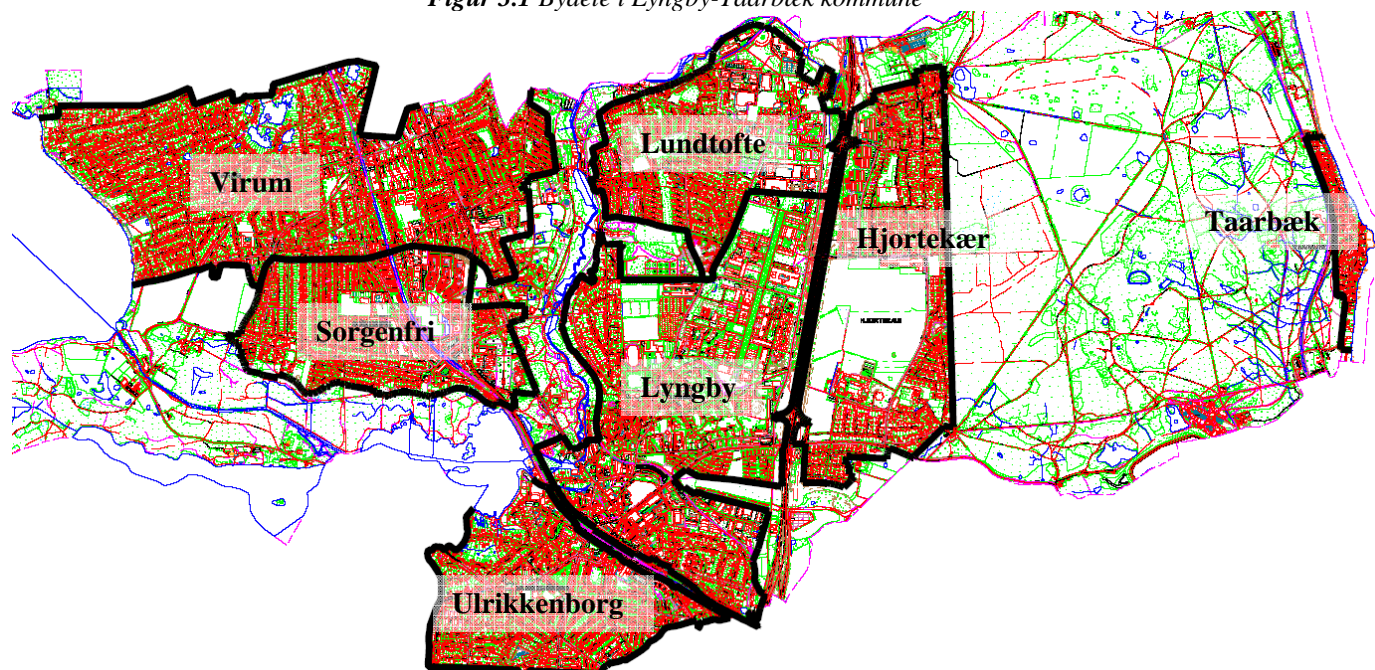
Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune er det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer beregnet for i de forskellige bydele i kommunen.

Bydelene er illustreret i nedenstående figur 3.1.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 3.1 Bydele i Lyngby-Taarbæk kommune



Datagrundlag

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst- og befolkningsforhold fra Danmarks Statistik og Lyngby-Taarbæk kommune. Der er endvidere anvendt den seneste befolkningsprognose for Lyngby-Taarbæk kommune.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2009 samt horisontåret 2017.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune.

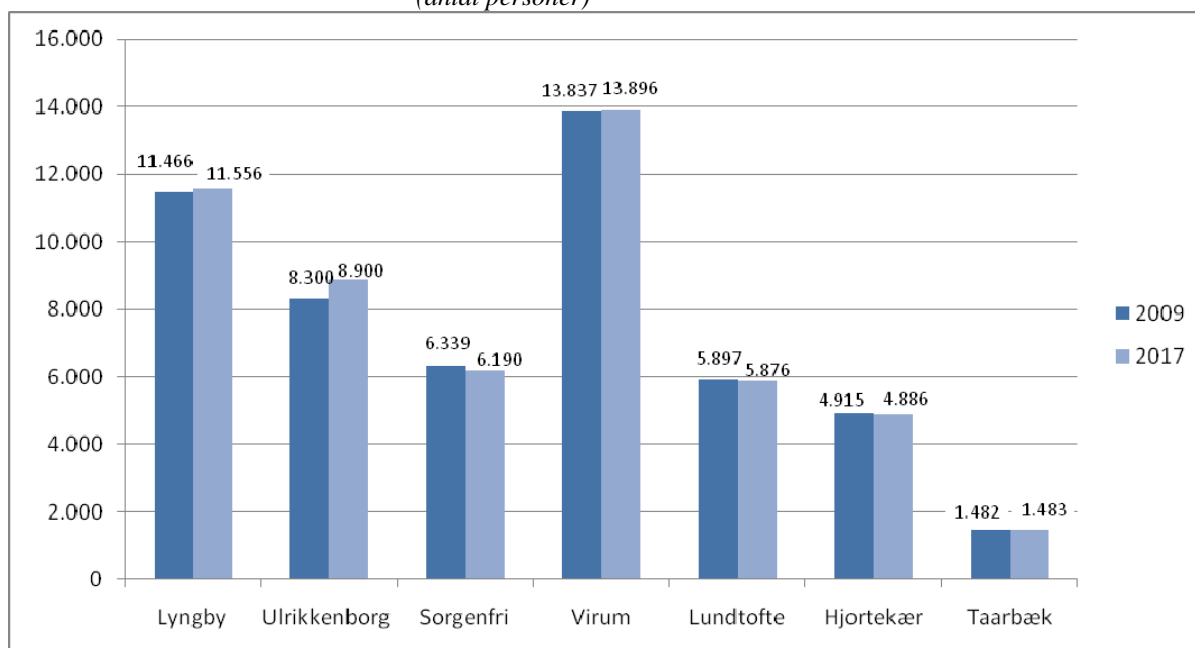
Der bor i alt 52.200 personer i Lyngby-Taarbæk kommune. Det samlede befolkningstal forventes at stige omkring 1 % i perioden 2009 til 2017. Der er dog relativ stor forskel på befolkningsudviklingen i de enkelte bydele.

I Ulrikkenborg forventes befolkningstallet at stige ca. 7 % i perioden 2009 til 2017 fra 8.300 personer til 8.900 personer i 2017.

I bydelen Lyngby forventes befolkningstallet at stige ca. 1 % fra 11.466 i 2009 til 11.556 i 2017, mens befolkningstallet i bydelene Virum, Lundtofte, Hjørtækær og Taarbæk forventes at være nogenlunde konstant på henholdsvis 13.800 i Virum, 5.900 personer i Lundtofte, 4.900 personer i Hjørtækær og 1.500 personer i Taarbæk.

Befolkningstallet forventes at falde godt 2 % i bydelen Sorgenfri i perioden 2009 til 2017, fra 6.300 personer i 2009 til 6.200 personer i 2017.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune (antal personer)



Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Lyngby-Taarbæk kommune ligger på omkring 541.000 kr., hvilket er en del over landsgennemsnittet (ca. 460.000 kr.).

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Lyngby-Taarbæk kommune er 1,96 personer pr. husstand, hvilket er et stykke under landsgennemsnittet på 2,05.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er dagligvareforbruget for 2009 og 2017 beregnet.

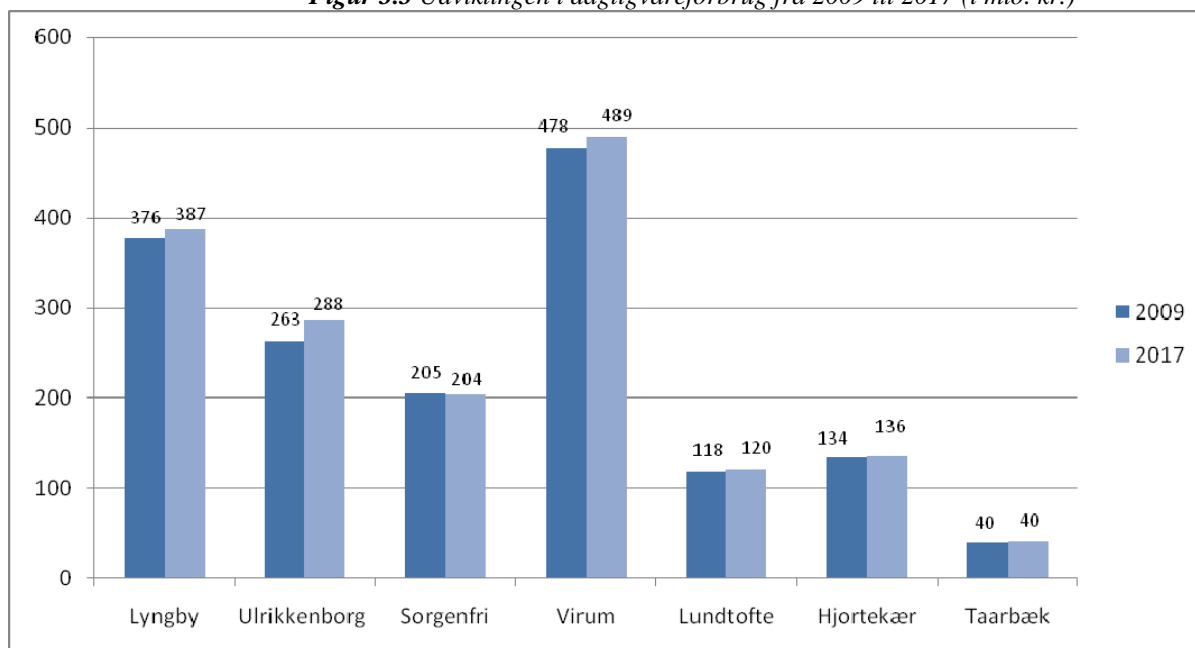
Det samlede dagligvareforbrug er omkring 1,6 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune, jf. figur 3.3.

Det forventes at det samlede dagligvareforbrug i kommunen stiger ca. 3 % i perioden 2009 til 2017. Således forventes det samlede dagligvareforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune at være knap 1,7 mia. kr. i 2017.

I Sorgenfri bydel var dagligvareforbruget ca. 205 mio. kr. i 2009, mens dagligvareforbruget i Virum bydel var ca. 478 mio. kr. i 2009 i Virum bydel.

Dagligvareforbruget forventes at være nogenlunde konstant i perioden 2009 til 2017 i Sorgenfri, mens det forventes at stige ca. 2 % i bydelen Virum. Således forventes dagligvareforbruget i Sorgenfri at være 204 mio. kr. og 498 mio. kr. i Virum i 2017.

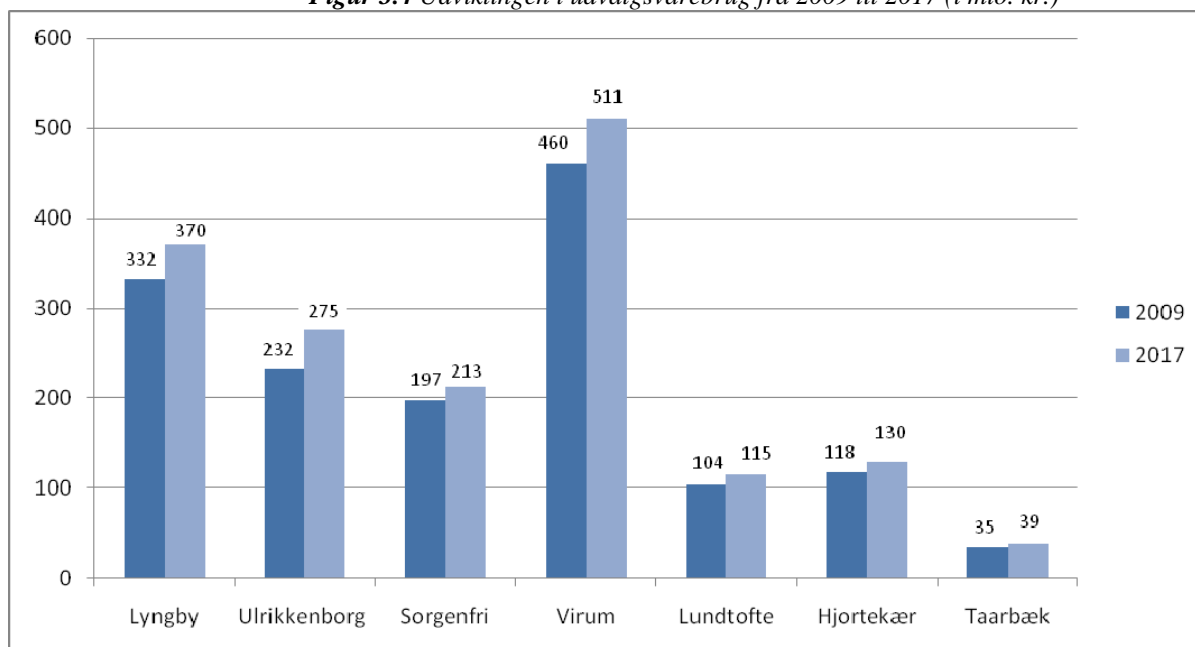
Figur 3.3 *Udviklingen i dagligvareforbrug fra 2009 til 2017 (i mio. kr.)*



Forbruget af udvalgsvarer, som består af beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, var i alt knap 1,5 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune i 2009. Det forventes, at udvalgsvarerforbruget stiger ca. 12 % i perioden 2009 til 2017. Således forventes udvalgsvarerforbruget at være knap 1,7 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune i 2017.

I Sorgenfri var udvalgsvarerforbruget ca. 197 mio. kr. i 2009, hvilket forventes at stige ca. 8 % til 213 mio. kr. i 2017.

Figur 3.4 *Udviklingen i udvalgsvarerbrug fra 2009 til 2017 (i mio. kr.)*





Den fremtidige konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation på dagligvaremarkedet og i detailhandelen generelt frem til 2017. Nedenstående er beskrevet en række projekter, der indgår som forudsætninger i konsekvensvurderingen.

I **Lyngby bymidte** etableres der en udvidelse af Lyngby Storcenter på i alt 7-9.000 m². Udvidelsen vil kun i meget begrænset omfang indeholde dagligvarebutikker og da kun i form af mindre specialbutikker.

Desuden etableres der ca. 1.500 m² i ”**Bagergården**” i **Lyngby Hovedgade**. Det forudsættes, at hovedparten af arealet disponeres til udvalgsvarer.

På **Sorgenfri Torv** udvides det samlede areal til detailhandel med ca. 3.000 m², fra 5.000 m² til 8.000 m².

Arealet til store dagligvarebutikker øges fra ca. 2.400 m² til 4.800 m². De resterende 600 m² anvendes primært til udvalgsvarebutikker.

På **Geels Plads** i Virum arbejdes der for tiden med et projekt, der skal sikre en mindre udvidelse af bl.a. SuperBest. Det samlede detailhandelsareal i bebyggelsen udvides med 250 m². Heraf udgør udvidelsen af SuperBest 170 m², således at det samlede areal i butikken fremadrettet udgør 2.500 m².

Ved **Statoil i krydset mellem Kongevejen og Frederiksdalsvej** etableres der en discountbutik med et bruttoareal på ca. 850 m².

På **Kongevejen 166** i Virum etableres der en **Netto** med et bruttoareal på ca. 825 m².

Det forudsættes, at detailhandelen i **Holte** i **Rudersdal kommune** ikke i nævneværdig grad udbygges.

I **Bagsværd** i **Gladsaxe kommune** forudsættes det, at Bagsværd Bypark etableres i tilknytning til bymidten med 5.000 m² til detailhandel. Bagsværd bymidte forventes også udviklet løbende.

På **Buddingevej**, ved Buddinge Station etableres der et varehus på 3.500 m².

Indsigelser og bemærkninger til Lokalplanforslag 224

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
1. Michael H. Dandanell	1.1 Man ønsker belyst, hvordan solceller kan indpasses i nuværende og fremtidigt byggeri. Man henviser til, at hensynet til klimaet bør veje tungest.	Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan opsættes både solfangere og solceller såfremt de ikke medfører generende lysreflektioner. Der vil ske en konkret vurdering ved hver ansøgning. I forhold til de <i>bevaringsværdige</i> bygninger inden for <i>delområde 1</i> , har Byplanudvalget den 15. juni 2010 truffet en principiel beslutning om, at der ikke må etableres solfangere på bygninger med bevaringsværdi 1- 3. Det foreslås, at tilføje dette i lokalplanens bestemmelser.	Medfører ingen ændringer. Det foreslås at præcisere forbuddet mod solfangere på bevaringsværdige bygninger med værdi 1 – 3. Der tilføjes nyt pkt. 7.3 med følgende ordlyd: "Der må ikke etableres solfangere på de bevaringsværdige bygninger i delområde 1." Lokalplanens indhold konsekvensrettes.
	1.2 Man finder, at fremtidig bebyggelse bør være i lavenergiklasse 1.	Kommunalbestyrelsen har besluttet, at fremtidige lokalplaner skal sikre, at større bolig- og erhvervsbebyggelser skal opføres som lavenergiklasse 1 huse. Øvrig bebyggelse skal overholde de til enhver tid gældende bestemmelser i Bygningsreglementet. Kommunalbestyrelsen er dog positivt indstillet overfor bebyggelse, som opføres som lavenergiklasse 1.	Tages ikke til følge.
2. Leif G. Larsen Gadevangen 8A 2800 Kgs. Lyngby	2.1 Beboeren henviser til stavfejl i pkt. 3.1. Institutionen i delområde 4 ligger på adressen 18A og <i>ikke</i> 8A.	Trykfejlen bør rettes.	Nuværende pkt. 3.1, 3. afsnit. "Gadevangen 8A" rettes til: "Gadevangen 18A".
	2.2 Træværket på Kunsterbyens huse har aldrig været sort eller gråt men solignum, som er en mørkebrun farve.	Pkt. 8.4.1 fastsætter, at træværk i facaden skal fremstå i sort eller gråt. På baggrund af en række indsigelser om lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens ydre	Tages til følge. Nuværende pkt. 8.4.2 Vinduer og døre: "Vinduer og døre skal fremstå med sam-

		<p>fremtræden. Jf. pkt. 10.3, 13.1, 15.1, foreslås det at foretage lempelser i bestemmelserne.</p> <p>Det vurderes, at det er bebyggelsens tage, lyse/grålige facader og de markante vinduesbånd/dimensioneringer, som er det mest kendetegnende for bebyggelsen, og som er med til at sikre helhedspræget.</p> <p>Variationer i f.eks. sternfarver og farve på træbeklædning kan godt variere uden helhedspræget forsvinder.</p> <p>Jf. i øvrigt pkt. 10.3, som indeholder en række ændringer til bebyggelsens ydre fremtræden.</p>	<p>me dimensionering og opdeling som oprindeligt. Vinduer skal fremstå sorte eller grå.”</p> <p>Ændres til:</p> <p><i>”Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt.”</i></p> <p>Lokalplanens indhold konsekvensrettes.</p>
	<p>2.3 Tagene på Kunstnerbyens huse er oprindeligt lysegrå fibercementplader, som med tiden er blevet mørkere. Enkelte ejere har med tiden valgt at udskifte til sorte tagplader. Man foreslår, at man bør kunne vælge mellem lysegrå eller sorte tagplader.</p>	<p>Lokalplanens pkt. 8.4.3 fastsætter, at tage skal fremstå i sorte bølgeplader i fibercement.</p> <p>Bestemmelsen er fastsat ud fra de observationer, der er gjort i området, hvor tagbelægnin-gen overvejende fremstår meget mørk.</p> <p>Det vurderes, at man kan benytte begge farver uden den samlede helhed vil blive væsentlig forandret.</p>	<p>Tages til følge.</p> <p>Nuværende pkt. 8.4.3 Tage:</p> <p>”Tage skal fremstå i sorte bølgeplader i fibercement. Sternbrædder skal fremstå sorte eller grå.”</p> <p>Ændres til:</p> <p><i>”Tage skal fremstå i sorte eller grå bølgeplader i fibercement.”</i></p> <p>Lokalplanens indhold konsekvensrettes.</p>
<p>3. Stig Nordkilde Hjortekærsvvej 179 2800 Kgs. Lyngby</p>	<p>3.1 Man ønsker den røde murstensmur langs matr. 14 ga, 14 gb, 14 dc, 14 dd og 14de mod Hjortekærsvvej bevaret. Muren er opført i slutningen af 1920’erne, og stenene stammer sandsynligvis fra Kvindefængslet på Christianshavn (nedrevet 1928). Stenene er præget med hjerteformet bomærke og stenene er fremstillet på teglværk i Lübeck i middelalderen.</p>	<p>Den omtalte mur er meget karakteristisk især mod rundkørslen Lundtoftevej – Hjortekærsvvej.</p> <p>Teknisk Forvaltning foreslår, at muren udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen. En mindre del af muren er opført efter 1920 af nyere sten, og anbefales derfor ikke udpeget.</p>	<p>Tages til følge.</p> <p>Lokalplanens pkt. 7 – Bevaring af bebyggelse suppleres med nyt pkt. 7.4 med følgende ordlyd:</p> <p><i>”7.4. Mur mod vej på matr. nr. 14 ga, 14 gb, 14 dc, 14 dd og 14 de Lundtofte By, Lundtofte må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens</i></p>

			<p><i>tilladelse. Undtaget herfra er nyere del af mur på matr. nr. 14 dd Lundtofte By, Lundtofte.</i></p> <p>Lokalplanens indhold konsekvensrettes.</p>
	<p>3.2 Beboeren gør indsigelse mod lokalplanens bestemmelse om, at der ved erhverv i egen bolig ikke må beskæftiges andre end boligens beboere. Bestemmelsen er for restriktiv og hindrer udeboende familiemedlemmer og rengøringspersonale i at udføre arbejde i virksomheden.</p>	<p>Lokalplanens pkt. 3.2 fastsætter en række krav til etablering af virksomhed i egen bolig. Hensigten er at hindre, at et boligområde får karakter af virksomhedsområde. Rengøringspersonale vil primært være ansat i et andet firma, end det som er etableret i boligen, hvorfor dette stadig kan benyttes lovligt.</p> <p>Udeboende familiemedlemmer, som ansættes i boligens firma vil være at anse som udefrakommende ansatte. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at lempe lokalplanens bestemmelser, hvis kommunalbestyrelsen ønsker at sikre området som boligområde.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
<p>4. Mogens Frøding Kærparken 1 2800 Kgs. Lyngby</p>	<p>4.1 Beboeren foreslår vedr. pkt. om last- og varebiler, at man erstatter "egenvægt" med "tilladt totalvægt" over 3.500 kg. Man henviser til, at en 6 ton tung lastbil godt kan have en egenvægt på 3,5 ton og godt må lastes med 2,5 ton, hvorved parkering af dette køretøj godt kan tillades i henhold til nærværende lokalplan.</p>	<p>Det er korrekt, at ordet "egenvægt" <i>ikke</i> udelukker køretøjer, som kræver mere end det almindelige kørekort B. Hvis kommunalbestyrelsen vil udelukke parkering af store lastbiler bør "egenvægt" derfor erstattes af "tilladt totalvægt".</p> <p>Ordet "uindregistrerede" også kan dække køretøjer som f.eks. cykler og knallerter. Derfor foreslås det at præcisere bestemmelsen, så ordet ændres til "registreringspligtige"</p>	<p>Pkt. 9.1.4 lyder:</p> <p>"Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (egenvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både, uindregistrerede campingvogne samt uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende."</p> <p>Punktet rettes til:</p> <p><i>"Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både samt uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende."</i></p> <p>Lokalplanens indhold konsekvensrettes.</p>

	<p>4.2 Beboeren henviser til uoverensstemmelse mellem lokalplanens indhold og lokalplanens bestemmelse om parkering af last- eller varebiler. Indholdsbeskrivelsen har udeladt "varebiler".</p>	<p>Fejlen bør rettes, da der er tale om både last- og varebiler.</p>	<p>Jf. ovenstående pkt. 4.1</p>
<p>5. Elisa Troen Gadevangen 52 2800 Kgs. Lyngby</p>	<p>5.1 Beboeren bor i delområde 2 – Gadevangen / Hjorthøj. Pga. råd i husets tagkonstruktion er der skiftet tagbelægning. Taghældningen er øget fra 11 grader til 19 grader og tagmaterialet ændret fra tagpap til sorte bølgepapplader. Beboeren ønsker, at dette stadig er lovligt i lokalplanen.</p>	<p>Almindelig vedligeholdelse kan ske med det eksisterende tagmateriale (sorte bølgepapplader). Ønsker ejer at beklæde taget med et andet materiale, skal det dog være med det tagmateriale, som lokalplanen fastsætter.</p> <p>Lovlige forhold, som er etableret inden lokalplanens endelige vedtagelse er stadig lovlige efter vedtagelsen.</p> <p>Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at åbne op for sorte bølgepapplader ud fra et bevarings-synspunkt, da de vil syne væsentligt anderledes end de nuværende glatte tagpaptage.</p> <p>Lokalplanens bestemmelser hindrer i øvrigt, at man fremover kan ændre tagets taghældning.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
	<p>5.2 Beboeren oplyser, at de oprindelige, sorte skodder i bebyggelsen flere steder er udskiftet med glas, da skodderne var kolde og uisolerede.</p> <p>Beboeren nævner flere ændringer af vinduer. Beboeren ønsker desuden at skifte hoveddøren til én der er bedre isoleret. Beboeren foreslår derfor, at lokalplanen tager hensyn til forbedringer, der optimerer husenes isolering.</p>	<p>Lokalplanens pkt. 8.2.2 fastsætter, at vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Vinduer og døre skal fremstå sorte.</p> <p>En række boliger i området har sorte skodder (træelementer) isat som en del af vinduesbåndet. Andre steder benyttes træelementer til en større flade f.eks. i forbindelse med havedøre og havevinduer. Dette giver en varieret facade som supplement til de gule mursten.</p> <p>Ved udskiftning af skodder til vinduer vurderes det ikke, at husets arkitektur ændres i så væsentlig grad, at bebyggelsens helhedspræg og husets bevaringsværdi forringes. Der bør derfor åbnes mulighed for dette i lokalplanens bestemmelser. Der bør i øvrigt tilføjes pasus</p>	<p>Pkt. 8.2.2 Vinduer og døre:</p> <p>"Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Vinduer og døre skal fremstå sorte."</p> <p>Ændres til:</p> <p><i>"Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Skodder kan udskiftes til vinduer med samme dimensionering som de eksisterende skodder. Vinduer, døre og skodder skal fremstå sorte."</i></p> <p>Lokalplanens indhold konsekvensrettes.</p>

		<p>om at de eksisterende skodder skal være sorte i lighed med vinduer og døre.</p> <p>Det vurderes muligt at erstatte eksisterende døre med nye, som i sin dimensionering, opdeling og ydre fremtræden svarer til eksisterende døre. Lokalplanens bestemmelser omkring døre bør derfor fastholdes.</p>	
6. Steen Carstensen Bjælkevangen 9 2800 Kgs. Lyngby	6.1 Beboeren ønsker fastsættelse af forhøjede terrassers afstand til skel. Beboeren finder, at en forhøjet terrasse på f.eks. 1 m placeret i skel vil give et uønsket indblik i nabohaven.	Ejerens ejendom er beliggende i delområde 1, som er det "almene" parcelhusområde. For forhold, der ikke er fastsat i lokalplanen gælder Bygningsreglement 2010. Bygningsreglementet fastsætter i kapitel 2.7.3, at hævede terrasser ikke må opføres tættere på vej, sti eller skel end 2,5 m.	Medfører ingen ændringer.
7. Berit og Henrik Justesen Lundtoftevej 286 2800 Kgs. Lyngby	7.1 Beboeren gør indsigelse mod at deres ejendom er udpeget som bevaringsværdig.	<p>Teknisk Forvaltning har besigtiget ejendommen. Bygningen er opført i 1961 og er i 2 etager mod nord og én etage mod syd. Huset er karakteristisk ved sine lange træ- og glasfacader, som mod nord giver en speciel rytme i den øverste etage. Huset fremstår trods en del renoveringer stadig meget harmonisk da ændringerne er sket med respekt for husets oprindelige arkitektur.</p> <p>Teknisk Forvaltning foreslår, at bygningens bevaringsværdi fastholdes.</p>	Tages ikke til følge.
8. Klaus Nielsen og Lonnie Vestergaard Hjortekærsvej 109 2800 Kgs. Lyngby	8.1 Beboerne gør indsigelse mod en mindstegrundstørrelse på 900 m ² pr. bolig. Man henviser til, at der kun er ca. 10 – 20 grunde i området der vil kunne udstykkes ved en grundstørrelse på mindst 700 m ² , hvilket ikke vil indebære en ændring af områdets generelle grønne karakter og åbenhed.	<p>I områdets sydligste del (mellem Rævehøjvej og Kærparken undtaget elementhusene) er grundstørrelserne overvejende større end den nordlige og mellemste del. Der ses således ca.:</p> <p>37 grunde på mellem 501- 700 m² . 34 grunde på mellem 701- 800 m² 19 grunde på mellem 801 - 899 m². 55 grunde på mellem 900 - 1.399 m². 7 grunde på mellem 1.400 og 1.799 m².</p>	Tages ikke til følge.

		<p>Der er således umiddelbart max. 7 grunde der vil kunne udstykke med en mindstegrundstørrelse på 700 m².</p> <p>Der er ca. 6 grunde i den øvrige del af lokalplanområdet, som er 1.400 m² og derover, og som derfor umiddelbart vil kunne udstykke med en mindstegrundstørrelse på 700 m² eks. vejareal.</p> <p>Det samlede antal udstykninger på mindst 700 m² eks. vejareal inden for lokalplanens område vil derfor være ca. 13.</p> <p>Der vil dog <i>reelt</i> være tale om flere udstykningsmuligheder, da størstedelen af områdets ejendomme er så store, så matrikulære ændringer vil kunne medføre nye udstykningsmuligheder.</p> <p>Teknisk Forvaltning kan derfor ikke anbefale, at mindstegrundstørrelsen reduceres såfremt kommunalbestyrelsen ønsker at sikre områdets grønne karakter.</p>	
	8.2 Beboerne vil fremsætte krav om erstatning såfremt mindstegrundstørrelsen fastholdes.	<p>Det kan oplyses, at regulering i henhold til Lov om Planlægning er erstatningsfri.</p> <p>Teknisk Forvaltning finder, at mindstegrundstørrelsen på 900 m² er planlægningsmæssigt begrundet, da det har til formål at sikre områdets grønne præg.</p>	Medfører ingen ændringer.
9. Troels Frydensberg og Birgitte Raaberg Gadevangen 21 2800 Kgs. Lyngby	9.1 Beboerne gør indsigelse mod en max. størrelse på 25 m ² for garager og carporte. Beboerne foreslår max. 35 m ² , hvilket muliggør en dobbeltcarport. Der fremsendes foto og beskrivelse af den ønskede carport. Beboerne henviser i øvrigt til, at den eksisterende børneinstitution i området giver "trafikpropper" når der holder par-	<p>Lokalplanens pkt. 6.4.5 fastsætter, at der på hver ejendom i alt må opføres carporte/garager på højst 25 m². Der kan etableres ét skur på højst 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten/garagen.</p> <p>Beboernes forslag viser en dobbeltcarport med fladt tag og stolper. Beboerne vil male carpor-</p>	<p>Tages til følge.</p> <p>Pkt. 6.4.5 lyder:</p> <p>"På hver ejendom må der i alt opføres carporte / garager på højst 25 m². Det er tilladt at etablere ét skur på højst 10 m² i umiddelbar forlængelse af carpor-</p>

	<p>kerede biler langs vejen.</p> <p>Beboerne foreslår, at man giver mulighed for at slå sig sammen med en nabo og deles om en carport, hvilket der i forvejen ses eksempler på i kvarteret.</p>	<p>ten sort. Teknisk Forvaltning mener ikke, at den viste carport vil fremstå dominerende for bebyggelsens helhedspræg pga. dens enkle udformning og neutrale udseende. Lokalplanen giver i forvejen mulighed for at placere carporten i vejskel, så der er afstand til huset.</p> <p>Teknisk Forvaltning foreslår, at åbne mulighed for carporte/garager på op til 35 m² med mulighed for ét skur på max. 10 m² i forlængelse heraf. For at undgå voldsomt afvigende tagformer i forhold til bebyggelsen i området, bør carportens/garagens tag være med ensidig taghældning.</p> <p>Lokalplanen er ikke til hinder for, at beboerne indbyrdes kan lave aftale om at dele en carport. Det forudsættes, at størrelsen på carporten/garagen ikke overskrides på den enkelte matrikel.</p>	<p>ten/garagen.”</p> <p>Punktet ændres til:</p> <p><i>”På hver ejendom må der i alt opføres carporte/garager på højst 35 m². Det er tilladt at etablere ét skur på højst 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten/garagen.”</i></p> <p>Pkt. 8.4.7 lyder:</p> <p>”Carporte og garager skal udføres i sort eller gråt træværk. Taget skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement eller klare plastplader.”</p> <p>Punktet ændres til:</p> <p><i>” Tag på carporte og garager skal udføres med ensidig taghældning og skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement, tagpap eller klare plastplader.”</i></p> <p>Lokalplanens indhold konsekvensrettes.</p>
<p>10. Pierre og Kirsten Bouchelouche Gadevangen 14B 2800 Kgs. Lyngby</p>	<p>10.1 Beboerne gør opmærksom på, at de ikke har modtaget lokalplanforslaget. De blev orienteret om dets eksistens via naboerne den 3. september.</p>	<p>Det kan oplyses, at beboernes navn og adresse står på de adresselister, som benyttes ved udsendelse. Forvaltningen har ikke modtaget henvendelser fra andre beboere i delområdet, som ikke har fået tilsendt lokalplanen. Forvaltningen fremsendte nyt lokalplanforslag til beboerne umiddelbart efter modtagelse af deres indsigelse.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>
	<p>10.2 Beboerne gør indsigelse mod, at deres hus er udpeget som bevaringsværdigt trods det, at det kun har en bevaringsværdi på 7 i FBB.</p>	<p>Beboernes ejendom er beliggende i delområde 4 – Kunstnerbyen. Kunstnerbyen består af 12 dobbelthuse, som oprindeligt er opført som en samlet bebyggelse med en række ens elementer, der medvirker til at bebyggelsen opfattes homogen. Gadevangen 14A og B er væsentligt ombygget i forhold til den oprindelige arkitektur, og bevaringsværdien er således også re-</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>

		<p>duceret til 7 i FBB.</p> <p>Huset (både 14A og 14B) er inddraget i delområdet 4 som en del af den bevaringsværdige bebyggelse trods væsentlige ombygninger.</p> <p>Fremtidige ændringer af huset skal enten ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser eller med samme materialer/farver, som det eksisterende hus.</p> <p>Hvis ejer ønsker at male sit hus i en <i>anden</i> farve end nuværende farve vil det derfor skulle males hvidt eller gråligt. Samspillet med de øvrige bygninger i delområdet vil derfor være større og mere harmonisk end i dag. Udskiftning til anden tagbelægning vil også skulle overholde lokalplanens bestemmelser, så taget ligner de øvrige i bebyggelsen.</p> <p>Teknisk Forvaltning er opmærksom på, at en total tilbageføring til det oprindelige udtryk næppe er realistisk, da ændringerne på dobbelthuset er omfattende.</p>	
	<p>10.3 Man gør opmærksom på, at huset ved overtagelsen for 12 år siden var i meget dårlig stand, og at man derfor valgte bl.a. at pudse facaderne, skifte tag og vinduer og døre. Det var ikke muligt at købe den oprindelige type gasbetonsten og der lå ingen bestemmelser vedr. bebyggelsens ydre fremtræden.</p> <p>Man gør indsigelse mod pkt. 8.4.1 om facadernes fremtræden Der henvises til at bestemmelserne hindrer energirenovering af huset fra ydersiden. Isolering fra indersiden vil medføre dannelse af skimmelsvamp.</p>	<p>Lokalplanen fastsætter, at facader skal fremstå med de oprindelige gasbetonsten og skal være enten ubehandlede, hvidmalede eller i gasbetonfarve (grålig). Renoveringer skal ske med lignende gasbetonsten og forbandt.</p> <p>De oprindelige gasbetonsten fra 1957 kan ikke længere skaffes i handlen. De er erstattet af poresten, som har en glattere yderside og et andet format. De kan ikke stå ubehandlet og skal derfor enten pudses eller beklædes.</p> <p>Mht. ændringer af bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden henvises til pkt. 2.2 og 2.3.</p>	<p>Indsigelse til pkt. 8.4.2 om facadernes fremtræden tages delvist til følge.</p> <p>Lokalplanens pkt. 8.4.1 Facader:</p> <p>"Facader skal fremstå med de oprindelige gasbetonsten og skal være enten ubehandlede, hvidmalede eller i gasbetonfarve (grålig). Renoveringer skal ske med lignende gasbetonsten og forbandt. Træværk i facaden skal fremstå sort eller gråt."</p> <p>Punktet ændres til:</p> <p><i>"Facader skal fremstå enten som ubehandlede gasbetonsten eller pudsede eller malede gasbetonsten/poresten i hvid</i></p>

			<p>eller grå farve.</p> <p>Lokalplanen pkt. 8.4.2 Vinduer og døre:</p> <p>"Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Vinduer skal fremstå sorte eller grå."</p> <p>Ændres til:</p> <p><i>"Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt."</i></p> <p>Pkt. 8.4.3 Tage:</p> <p>"Tage skal fremstå i sorte bølgeplader i fibercement. Sternbrædder skal fremstå sorte eller grå."</p> <p>Ændres til:</p> <p><i>"Tage skal fremstå i sorte eller grå bølgeplader i fibercement."</i></p> <p>Pkt. 8.4.5 Terrasseoverdækninger og udestuer:</p> <p>"Bygningerne skal udføres i træ og glas. Træværket skal fremstå sort eller gråt."</p> <p>Pkt. 8.4.6 Tilbygninger</p> <p>"Tilbygninger skal fremstå i sort eller gråt træværk. Tage på tilbygninger skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement eller glas."</p> <p>Pkt. 8.4.5 og 8.4.6 slås sammen til ét punkt:</p> <p><i>Pkt. 8.4.5 Terrasseoverdækninger, ude-</i></p>
--	--	--	---

			<p><i>stuer og tilbygninger</i></p> <p><i>Terrasseoverdækninger, udestuer og tilbygninger skal udføres i træ og glas. Tag på tilbygningerne skal beklædes med sorte eller grå bølgeplader i fibercement.”</i></p> <p>Lokalplanens indhold konsekvensrettes.</p>
	<p>10.4 Man gør indsigelse mod pkt. 8.4.2 om vinduer og døres dimensionering og udformning.</p>	<p>Pkt. 8.4.2 fastsætter, at vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt, og at de skal fremstå sorte eller grå.</p> <p>Teknisk Forvaltning finder, at vinduernes og dørenes dimensionering og opdeling er ét af de hovedtræk, som er væsentlige at bevare for at sikre bebyggelsens helhedspræg. Farverne kan godt varieres uden at dette slører bebyggelsens helhedspræg.</p> <p>Jf. også pkt. 10.2.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
<p>11. Michael Edinger Bjælkevungen 10B 2800 Kgs. Lyngby</p>	<p>11.1 Beboeren gør indsigelse mod, at ejendommen kun må indeholde 25 % erhvervsareal, og at det kun er ejendommens beboere der må arbejde på ejendommen.</p> <p>Beboeren har pt. 50 % erhverv, og har haft godkendelse af op til 5 ansatte. Man ønsker en tilkendegivelse fra kommunen om, at ejendommen også fremtidigt vil kunne anvendes til erhverv, og at den registreres som erhverv i lokalplanen.</p>	<p>Eksisterende lovlig anvendelse til erhverv vil stadig være lovlig efter lokalplanens vedtagelse. Det kan oplyses, at erhvervsanvendelsen først bortfalder 3 år efter erhvervets ophør.</p> <p>Lokalplanens område er kendetegnet ved at være overvejende boligområde med enkelte erhvervsjendomme. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at udpege enkelte ejendomme som erhverv i boligområder.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
	<p>11.2 Beboeren gør indsigelse mod restriktioner på opbevaring af f.eks. både samt firmaets lastbil på over 3,5 t på egne parkeringsarealer.</p>	<p>Jf. pkt. 11.1.</p> <p>Såfremt beboeren har behov for at anvende lastbil i sit erhverv vil der skulle søges om tilladelse til dette. I forbindelse med ansøgningen vil det blive vurderet om dispensation kan</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>

		meddeles.	
	11.3 Man mener indskrænkninger på ejendommens mulighed for at drive virksomhed medfører en værdiforringelse ved salg.	Jf. pkt. 11.1. Det kan oplyses, at regulering i henhold til Lov om Planlægning er erstatningsfri.	Medfører ingen ændringer.
12. Henning Jensen og Lillan Albeck Kærparken 28 2800 Kgs. Lyngby	12.1 Beboerne gør indsigelse mod, at skure til dobbelthusene kun må være max. 6,5 m ² . Man henviser til, at husene hverken har kælder eller loftsrum, hvorved opbevaringsmulighederne er begrænsede. Man foreslår, at der gives mulighed for skur på 8 m ² .	Lokalplanens pkt. 6.3.1 fastsætter, at der til dobbelthuse må opføres ét fritstående skur på højst 6,5 m ² , og at dette skal placeres mindst 5 m fra vejskel. Det kan konstateres, at de eksisterende skure til dobbelthusene i dag i overvejende grad er større end de 6,5 m ² . Teknisk Forvaltning vurderer på den baggrund, at behovet for mere opbevaring er et reelt problem, og at der derfor bør gives mulighed for at opføre ét fritliggende skur på max. 8 m ² til dobbelthusene (pr. bolig). Skurene skal stadig placeres mindst 5 m fra vejskel, hvorved de ikke forringer det grønne vejbillende.	Tages til følge. Pkt. 6.3.1: "Der må desuden etableres et fritliggende skur på højst 6,5 m ² . Skuret skal placeres mindst 5 m fra vejskel." Ændres til: <i>"Der må desuden etableres et fritliggende skur på højst 8 m². Skuret skal placeres mindst 5 m fra vejskel."</i> Lokalplanens indhold konsekvensrettes.
	12.2 Man foreslår, at skurets tagbelægning også kan være andet end klare plastplader, da disse vanskeligt kan isoleres. Man foreslår sort tagpap eller sorte bølgeplader.	Lokalplanens pkt. 8.3.8 fastsætter, at skure til dobbelthuse skal fremstå i umbragrønt træværk. Taget skal være med ensidig taghældning og skal beklædes med klare plastplader. Der vil godt kunne gives mulighed for sort tagpap uden at det bryder med bebyggelsens helhed. Sorte bølgeplader bør ikke anvendes, da det er væsentligt anderledes end bebyggelsens nuværende tagmateriale, der er sort tagpap.	Tages til følge. Pkt. 8.3.8 Fritliggende skure til dobbelthuse: "Skure i henhold til pkt. 6.3.1 skal fremstå i umbragrønt træværk. Taget skal være med ensidig taghældning og skal beklædes med klare plastplader." Punktet ændres til: <i>"Skure i henhold til pkt. 6.3.1 skal fremstå i umbragrønt træværk. Taget skal være med ensidig taghældning og skal beklædes med enten klare plastplader eller sort tagpap."</i>

			Lokalplanens indhold konsekvensrettes.
	12.3 Beboerne spørger til, om de kan placere deres skur 1½ m fra skel ud mod græsarealet (adgangsareal til den store grønning) eller om dette er at opfatte som et vejareal, hvor mindstefstanden er sat til 5 m.	Teknisk Forvaltning vil vurdere den konkrete ansøgning.	Medfører ingen ændringer.
	12.4 Beboerne gør opmærksom på, at det er nødvendigt at overveje, hvor evt. støjafskærmning langs motorvejen anbringes. Man henviser til, at der er risiko for støjrefleksioner.	-	Videresendt til Park og Vej til videre foranstaltning.
	12.5 Beboerne opfordrer til, at der ses på den støj i området, som skyldes hurtigt kørende bilister i Eremitageparken.	-	Videresendt til Park og Vej til videre foranstaltning.
	12.6 Beboerne opfordrer kommunen til at tage kontakt til Statens Luftfartsvæsen for at nedbringe generende støj fra lavtflyvende flyvemaskiner.	Fremlægges til orientering, idet punktet ikke har umiddelbar relevans for lokalplanen.	Medfører ingen ændringer.
13. Lars Korn og Susanne Eriksen Gadevangen 14A 2800 Kgs. Lyngby	13.1 Beboerne gør indsigelse mod, at bebyggelsens facader (delområde 4 – Kunstnerbyen) skal fremstå med de oprindelige gasbetonsten. Man henviser til, at stenene dels har dårlig holdbarhed dels ikke kan købes mere i den oprindelige type. Nyere gasbetonsten (poresten) kan ikke stå ubehandlede eller blot malet. Det anbefales af leverandørerne, at man bruger glasfiberarmring indlagt i puds som udvendig overfladebehandling. Derudover hindrer bestemmelsen en udvendig facadeisolering. Indvendig isolering giver grobund for skimmelsvamp.	Jf. pkt. 10.2, 10.3 og 15.1.	Lokalplanens pkt. 8.4.1 Facader: "Facader skal fremstå med de oprindelige gasbetonsten og skal være enten ubehandlede, hvidmalede eller i gasbetonfarve (grålig). Renoveringer skal ske med lignende gasbetonsten og forbandt. Træværk i facaden skal fremstå sort eller gråt." Ændres til: "Facader skal fremstå enten som ubehandlede gasbetonsten eller pudsede eller malede gasbetonsten/poresten i hvid eller grå farve.

			Lokalplanens indhold konsekvensrettes.
	13.2 Man gør indsigelse mod at alle husene i delområdet er udpeget som bevaringsværdige. Man henviser til at husene også oprindeligt fremstod med forskellige planløsninger og variationer i vinduestyper mv. Man foreslår, at man i stedet vurderer husene individuelt.	Jf. pkt. 10.2.	Tages ikke til følge.
	13.3 Der gøres opmærksom på, at kortbilag 2 ikke har påtegnet beboerens tilbygning af 2005.	Tilbygningen er ved en fejl ikke markeret på kommunens grundkort. Tilbygningen foreslås tilføjet.	Bilag 2 og 3A rettes ved den endelige vedtagelse af lokalplanen, så tilbygningen til Gadevangen 14A tilføjes.
14. Jette Köneke Bestyrelsesmedlem for AAB, Elementbyens Afdeling 39	14.1 Bestyrelsen foreslår, at der også må opføres ét skur op af dobbelthusenes facade. Skurets tag skal have ensidig taghældning som følger eksisterende tag. Farven skal være samme farve som husets facade. Man henviser til, at der er flere af denne slags skure i bebyggelsen, skurene benyttes til opbevaring af kørestole. Alternativt til dette skur kan der opføres et fritliggende.	Lokalplanen giver mulighed for at bygge dels en forlængelse af dobbelthusenes gavle dels en overdækket terrasse eller udestue mod havesiden. Yderligere tilbygningsmuligheder på selve huset vil ikke være i overensstemmelse med lokalplanens bevaringsformål, da det oprindelige hus så vil være ombygget i væsentlig grad. Det foreslås i stedet, at eksisterende mulighed for at opføre et skur på max. 6,5 m ² udvides, så skuret må være max. 8 m ² . Jf. pkt. 12.1	Tages ikke til følge.
	14.2 Man foreslår, at størrelsen på ovenlysvinduer ændres fra 0,8 m i højden x 0,6 m i bredden til at være: 8 cm højt og 61 cm x 61 cm i bredden.	Lokalplanens pkt. 8.3.3 fastsætter, at der må være højst 2 ovenlysvinduer til hver bolig. Vinduerne størrelse må ikke overskride 0,8 m i højde og 0,6 m i bredden, Ovenlysvinduernes udformning skal være ens i hele bebyggelsen. Nuværende ovenlysvinduer er ovenlyskupler med en størrelse på ca. 0,6 m x 0,6 m, hvilket også er en standardstørrelse hos Velux i dag. Højden på vinduet ved en ny ovenlyskupel er ca. 0,3 m.	Tages delvist til følge. Målene på ovenlysvinduerne ændres i pkt. 8.3.3 fra: "0,8 m i højden og 0,6 m i bredden" til "0,6 m i længden, 0,6 m i bredden og 0,3 m i højden."

		Det væsentligste ved udskiftning er at alle vinduerne er ens, så områdets helhedskarakter sikres.	Lokalplanens indhold konsekvensrettes.
	14.3 Man foreslår, at skorstene udover at være hvidmalede, også kan filtses hvide da dette er mere holdbart.	Muligheden bør være til stede for at sikre en god holdbarhed.	Tages til følge. Pkt. 8.3.4: "Skorstene skal bevares og være hvidmalede med originale skorstenshætter." Rettes til: <i>"Skorstene skal bevares og fremstå hvide med originale skorstenshætter."</i> Lokalplanens indhold konsekvensrettes.
	14.4 Man foreslår, at fritstående skure, der opføres til dobbelthusene skal opføres med ensidigt tagfald med samme hældning som husets tag. Taget skal desuden beklædes med sort tagpap som husenes eksisterende tage.	Forslagene vurderes for restriktive da der er tale om fritliggende, mindre skure. I dette skemas pkt. 12.2 åbnes der mulighed for at tagbeklædningen også kan være sort tagpap. Lokalplanen er ikke til hinder for at foreningen fastsætter interne regler for taghældning på skurene.	Tages delvist til følge. Pkt. 8.3.8 Fritliggende skure til dobbelthuse: "Skure i henhold til pkt. 6.3.1 skal fremstå i umbragrønt træværk. Taget skal være med ensidig taghældning og skal beklædes med klare plastplader." Ændres til: <i>"Skure i henhold til pkt. 6.3.1 skal fremstå i umbragrønt træværk. Taget skal være med ensidig taghældning og skal beklædes med enten klare plastplader eller sort tagpap."</i> Lokalplanens indhold konsekvensrettes.
	14.5 Man oplyser, at rammen for Elementbyen, som beskrevet under "Lokalplanens forhold til anden planlægning" ikke er korrekt.	Rammen vil i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse blive rettet, så den bedre svarer til bebyggelsens konkrete udformning. Der er i forbindelse med lokalplanens udsendelse derfor også annonceret en rammeændring.	Medfører ingen ændringer.

		Ved lokalplanens endelige vedtagelse vil den ændrede ramme blive skrevet ind under "Lokalplanens forhold til anden planlægning".	
15. Samlet henvendelse fra beboerne i delområde 4 (Kunstnerbyen). Underskrevet af 18 beboere.	15.1 Beboerne finder, at lokalplanen generelt er for restriktiv i dens bestemmelser. Man foreslår, at der i stedet fastsættes en mere "blød" formulering mht. bebyggelsens ydre fremtræden, herunder materialevalg, farver, vinduesformatering, tilbygninger og småbygninger. Beboerne henviser til, at ganske få af husene svarer til lokalplanens bestemmelser.	<p>Det er forvaltningens erfaring, at lokalplaners bestemmelser skal være så præcise, at beboerne i området og kommunens sagsbehandlere umiddelbart kan læse, hvad der er tilladt og hvad der ikke er tilladt.</p> <p>"Bløde" formuleringer i bestemmelserne, som alene beskriver en intention eller en hensigt vil ikke kunne benyttes til at håndhæve eventuelle uhensigtsmæssige forhold. Derfor bør der snarere fastsættes færre, men præcise bestemmelser for at sikre bebyggelsens helhedspræg.</p> <p>Da bebyggelsen i dag fremstår som et lidt "selvgroet" område, der er kendetegnet ved mange knopkydninger og kreative løsninger, vil det være de mest markante træk i bebyggelsen, der bør bevares. Herved skabes der en vis frihed til at sætte sit personlige præg uden bebyggelsen mister sit helhedspræg.</p> <p>Forvaltningen foreslår, at bestemmelser om bebyggelsens facadefarver, tagbeklædning og vinduesdimensionering og opdeling bevares, da disse er overordnede elementer i bebyggelsen, som er vigtige for at sikre det ønskede helhedspræg. Bestemmelser vedrørende farver på mindre bygningsdele fjernes. Derudover fjernes bestemmelsen om, at facaderne skal fremstå i de oprindelige gasbetonsten, da disse sten ikke føres i handlen mere.</p>	<p>Tages delvist til følge.</p> <p>Lokalplanens pkt. 8.4.1 Facader:</p> <p>"Facader skal fremstå med de oprindelige gasbetonsten og skal være enten ubehandlede, hvidmalede eller i gasbetonfarve (grålig). Renoveringer skal ske med lignende gasbetonsten og forbandt. Træværk i facaden skal fremstå sort eller gråt."</p> <p>Ændres til:</p> <p><i>"Facader skal fremstå enten som ubehandlede gasbetonsten eller pudsede eller malede gasbetonsten/poresten i hvid eller grå.</i></p> <p>Lokalplanen pkt. 8.4.2 Vinduer og døre:</p> <p>"Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Vinduer skal fremstå sorte eller grå."</p> <p>Ændres til:</p> <p><i>"Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt."</i></p> <p>Pkt. 8.4.3 Tage:</p> <p>"Tage skal fremstå i sorte bølgeplader i fibercement. Sternbrædder skal fremstå sorte eller grå."</p>

			<p>Ændres til:</p> <p><i>"Tage skal fremstå i sorte eller grå bølgeplader i fibercement."</i></p> <p>Pkt. 8.4.5 Terrasseoverdækninger og udestuer:</p> <p><i>"Bygningerne skal udføres i træ og glas. Træværket skal fremstå sort eller gråt."</i></p> <p>Pkt. 8.4.6 Tilbygninger</p> <p><i>"Tilbygninger skal fremstå i sort eller gråt træværk. Tage på tilbygninger skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement eller glas."</i></p> <p>Pkt. 8.4.5 og 8.4.6 slås sammen til ét punkt:</p> <p><i>Pkt. 8.4.5 Terrasseoverdækninger, udestuer og tilbygninger</i></p> <p><i>Terrasseoverdækninger, udestuer og tilbygninger skal udføres i træ og glas. Tag på tilbygningerne skal beklædes med sorte eller grå bølgeplader i fibercement."</i></p> <p>Lokalplanens indhold konsekvensrettes.</p>
	<p>15.2 Man foreslår, at der oprettes et laug, som bestyres af mindst 3 husstande, der kan agere som kontakthjælper for kommunen. Beboerne foreslår at ændringer, som går udover deres egen formulering (jf. ovenstående 15.1) først skal sendes i høring hos bebyggelsens beboere. Ved mere end 6 negative tilkendegivelser vil ændringerne blive forkastet.</p>	<p>Der er ikke hjemmel i Lov om Planlægning til at kræve, at ansøgninger først skal fremlægges for grundejerforeningen / laugget.</p> <p>Der gøres opmærksom på, at lokalplanen kun kan fastsættes regler for nye grundejerforeninger (dvs. ved ny bebyggelse).</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>

<p>16. Alice og Jørn Damsgård Jensen Bjælkevangen 49 2800 Kgs. Lyngby</p>	<p>16.1 Man foreslår, at lokalplanens pkt. om terrasseoverdækninger og udestuer til rækkehusene i delområde 3 (Elementbyen) skal præciseres.</p> <p>Dvs. at vindskeder, sterne, stolper og løsholter skal være hvidmalede og egentlige flader skal være i samme grå farve som boligens facader. Man begrundet det med, at det vil være mere harmonisk at tilbygningernes mindre bygningsdele svarer til boligens mindre bygningsdele.</p>	<p>Teknisk Forvaltning finder, at det er for restriktivt at fastsætte bestemmelser for de mindre dele af terrasseoverdækningerne/udestuerne.</p> <p>Det er bygningernes mest markante træk, der er med til at sikre bebyggelsens helhedspræg.</p> <p>Lokalplanen er ikke til hinder for at foreningen fastsætter interne regler for bygningernes ydre fremtræden så vidt de ikke er i strid med lokalplanens bestemmelser.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
	<p>16.2 Man foreslår, at fritstående skure til dobbelthusene (Elementbyen) skal fremstå i træværk med samme røde farve som brystningerne under boligernes vinduer. Træværk skal udføres som 1 på 2 beklædning af 10 cm brede brædder. Der foreslås også en vandret stern, der skjuler tagfladen, så man sikrer en lille taghældning på ca. 2,5 %.</p> <p>Man finder, at det vil være mere harmonisk at skuret og husene har samme farveskala og at definitionen af beklædningen giver mere ensartede skure.</p>	<p>Lokalplanen fastsætter, at skurene til dobbelthusene skal fremstå i umbragrønt træværk. Umbragrøn er en meget dyb og mørk grønlig farve, som vil fremstå neutral i forhold til beplantningen i haven og også i forhold til den eksisterende bebyggelse.</p> <p>Det vurderes for restriktivt at fastsætte bestemmelser for udformningen af træværk og stern, da skurene dels er små, dels fritliggende fra boligen.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
<p>17. Danmarks Naturfredningsforening Lokalkomiteén Ved Hans Nielsen Kastanievej 4B, st. mf. 2800 Kgs. Lyngby</p>	<p>17.1 Lokalkomiteén finder, at en bebyggelsesprocent på 30 er for høj, og at det vil medføre en voldsom forringelse af områdets grønne karakter samt at grunden befæstes med over halvdelen af arealet. Man henviser til, at bebyggelsesprocenten ikke omfatter op til 30 m² garage og skure på under 10 m². Ligeledes hæfter lokalkomiteén sig ved, at bebyggelsesprocenten i området typisk ligger på under 15.</p> <p>Foreningen foreslår en bebyggelsesprocent på max. 25.</p>	<p>En generel ændring af bebyggelsesprocenten til 30 er en konsekvens af ændring af Bygningsreglement 2008, hvor der gives mulighed for at øge bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse.</p> <p>Kommunalbestyrelsen ønsker kun at afvige den generelle bebyggelsesprocent, hvor særlige planlægningshensyn taler herfor. I Kommuneplan 2009 kan bebyggelsesprocenten nedsættes af hensyn til bygningskultur og i områder, der grænser op til naturfølsomme områder.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>

	17.2 Lokalkomiteén ser med tilfredshed på, at der udpeges bevaringsværdige træer i området.	-	-
18. Karin og Peter Schjøttz Rævehøjvej 20 2800 Kgs. Lyngby	18.1 Man finder, at lokalplanforslaget tilsidesætter områdets individualistiske karakter ved at fastsætte en vejbyggelinje på 5 m. Lokalplanforslaget vil gøre området stereotyp og vil medføre en væsentlig ændring af områdets karakter.	Det er blandt andet lokalplanens formål at sikre områdets grønne karakter. Derfor fastsætter lokalplanen både en vejbyggelinje på 5 m, og at hegning mod vej og 5 m ind på grunden skal være levende. Teknisk Forvaltning vurderer ikke, at bestemmelserne vil medføre et stereotyp område, da der kan være mange variationer af beplantning og udformning af arealerne mod vej.	Tages ikke til følge.
	18.2 Man gør indsigelse mod at lokalplanen fastsætter, at det kun er ejendommens beboere der må drive virksomhed på ejendommen. Man mener, at dette vil udelukke dyrlæger, læger, revisorer, advokater og andre mindre, rådgivende virksomheder.	Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, herunder også hvis ejeren har en særlig tilladelse til erhverv udover de 25 % mv. er stadig lovlig efter lokalplanens vedtagelse.	Tages ikke til følge.
	18.3 Man finder det u hensigtsmæssigt at hindre parkering af uindregistrerede biler på egen matrikel. Man spørger til, om der menes cabrioletter, der afmeldes i vinterhalvåret.	Det er korrekt, at bestemmelsen hindrer permanent parkering af uindregistrerede biler på de ubebyggede arealer på egen matrikel. Køretøjer, som afmeldes i vinterhalvåret kan alternativt placeres i garage. Teknisk Forvaltning foreslår desuden at tilrette bestemmelsen, så det fremgår mere tydeligt at den kun retter sig mod køretøjer der normalt er registreringspligtige.	Tages ikke til følge. Pkt. 9.1.4 præciseres. Pkt. 9.1.4 lyder: "Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (egenvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både, uindregistrerede campingvogne samt uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende." Rettes til: <i>"Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både samt</i>

			<p><i>uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende."</i></p> <p>Lokalplanens indhold konsekvensrettes.</p>
	<p>18.4 Man mener, at forslaget indeholder begrænsninger mht. opførelse af skure og drivhuse mv.</p>	<p>Lokalplanen fastsætter for delområde 1 (det almene parcelhusområde), at der kan etableres et skur på max. 10 m² i umiddelbart forlængelse af carporten/garagen. Etableringen af dette skur er ikke til hinder for, at der også kan etableres op til 2 skure, hver på max. 10 m², på ejendommen.</p> <p>Teknisk Forvaltning finder ikke, at lokalplanforslaget er restriktivt udformet med hensyn til opførelse af skure og drivhuse.</p>	Tages ikke til følge
	<p>18.5 Man foreslår, at der tilføjes en bestemmelse, som pålægger ejerne at holde træerne nede i en passende højde, så skyggegener undgås.</p>	<p>Lov om Planlægning indeholder ikke hjemmel til i en lokalplan at regulere disse forhold. Det opfordres til, at forholdene i stedet søges afklaret mellem naboerne.</p>	Tages ikke til følge.
<p>19. Hjortekær Rytterklub Ved Peter Hoffmann Hjortekærbakken 10 2800 Kgs. Lyngby</p>	<p>19.1 Man ønsker, at lokalplanens pkt. 3 Områdets anvendelse tilføjes: "Undtaget udlagt som boligområde er det i delområde 1, matrikel 12g, Lundtofte By, Lundtofte eksisterende rideetablisement med hestestald, ridebaner og garageanlæg, så længe ejendommen drives som landbrug / rideetablisement."</p>	<p>Matrikel 12 g benyttes i dag som rideklub med tilhørende hal, ridebane og garageanlæg. En stor del af matriklen benyttes til hestefolde i den nordlige del mod Renseanlæg Lundtofte.</p> <p>Det er ikke hensigtsmæssigt at fastsætte ejendommens anvendelse til garageanlæg også, da ejendommen derved vil kunne omdannes til kun at være garageanlæg.</p> <p>Eksisterende garageanlæg er stadig lovlige efter lokalplanens vedtagelse.</p>	<p>Tages delvist til følge.</p> <p>Pkt. 3.1, 1. afsnit tilføjes: <i>"Matr. Nr. 12 g Lundtofte By, Lundtofte må anvendes til hestehold med stalde og ridebaner."</i></p> <p>Lokalplanens indhold konsekvensrettes.</p>
	<p>19.2 Man ønsker, at lokalplanens pkt. 3 Områdets anvendelse tilføjes: "For delområde 1 betinger etableringen af institutioner til børn og unge en nabohøring og accept samt fuld kompensation</p>	<p>Det vil i det konkrete tilfælde blive vurderet, om der skal foretages en naboorientering.</p> <p>Der gøres opmærksom på, at lokalplanens formål ikke er at etablere institutioner til børn</p>	Medfører ingen ændringer.

	for de ejendomme, der berøres af en følgerlig værdiforringelse.”	og unge, men at den alene beskriver en mulighed i området som også var til stede inden lokalplanens ikrafttræden. Planlægning i henhold til Lov om Planlægning er ikke erstatningspligtig.	
	19.3 Man ønsker, at matrikel 12g stadig har status som landzone så længe ejendommen drives som landbrug / rideetablisement.	Matrikel nr. 12g Lundtofte By, Lundtofte er beliggende i byzone.	Tages ikke til følge.
	19.4 Man mener ikke, at del af matr. 12g indeholder naturbeskyttelselementer, kun hestestald, ridebaner og garageanlæg. Der henvises til illustrationskort på side 12.	Det omtalte areal er beliggende indenfor den reducerede naturbeskyttelseslinje, der forholder sig til Mølleåen og skoven. Linjen er fastsat i henhold til Naturbeskyttelsesloven og har til hensigt at beskytte de omfattede arealer mod bl.a. ny bebyggelse. Der kan således godt indgå eksisterende bebyggelse, der ikke umiddelbart vurderes at have nogen naturbeskyttelselementer. F.eks. er også Renseanlæg Lundtofte omfattet af naturbeskyttelsen.	Medfører ingen ændringer.
	19.5 Man ønsker, at lokalplanen fastsætter mål for støjgrænsen. Man foreslår 40 – 45 dB.	Lokalplanen kan ikke fastsætte bestemmelser for de maksimale støjgrænser. Dette reguleres af de støjkrav, som er fastsat i BR08 og Miljøstyrelsens vejledninger.	Medfører ingen ændringer.
	19.6 Man gør indsigelse mod pkt. 10, Tekniske anlæg. Punktet er udformet, så de teknisk anlæg får en præference, der er uacceptabel og i modstrid med planens miljømæssige intentioner.	Punktet skal sikre, at der kan opføres de transformer-, pumpe-, måle- eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning. Bygningerne må ikke have et bebygget arealer på mere end 10 m ² og må derudover heller ikke være højere end 3 m. Bygningerne skal udføres i harmoni med bebyggelsen i området. Teknisk Forvaltningen vurderer ikke, at bestemmelsen er i strid med planens miljømæssige intentioner. Formålet med lokalplanen er blandt andet at udlægge området til boligformål, hvorved det	Tages ikke til følge.

		må sikres at de tekniske installationer mv. til at drive et boligområde også er til stede.	
20. Grundejerforeningen Hjorthøj Ved Nicolai Peitersen Gadevangen 55 2800 Kgs. Lyngby	20.1 Grundejerforeningen har fremsendt forslag til ændringer for delområde 2. Foreningen finder overordnet, at planen er for uambitiøs og uden visioner for fremtidig udvikling, herunder mht. energioptimering. På andre punkter finder man planen for detaljeret.	-	-
	20.2 Man finder, at der bør føres en mere restriktiv politik over for erhverv for at undgå at der ikke kommer mere erhverv udover de 2, der allerede findes i området. Der henvises til trafikale gener.	Delområde 2 er udlagt til boligområde. Eksisterende godkendt erhverv kan fortsætte som hidtil, men der skal søges om tilladelse til at udvide erhvervet. I forbindelse med en konkret ansøgning vil kommunen vurdere om den vil medføre trafikale gener.	Medfører ingen ændringer.
	20.3 Man foreslår, at pkt. 5 vedr. vej-, sti- og parkeringsforhold tilføjes: <i>"Indkørsler: I indkørslerne skal anvendes chaussésten indtil en afstand af 2 m fra vej, derefter kan anvendes chaussésten eller fliser efter eget ønske."</i> Foreningen henviser til, at dette vil sikre den ensartede karakter, som ses i dag.	Teknisk Forvaltning vurderer ikke, at Lov om Planlægning indeholder hjemmel til at regulere belægningen på vejarealerne. Det vil være det gældende regulativ for overkørsler, der fastsætter, hvilke materialer der kan anvendes.	Tages ikke til følge.
	20.4 Foreningen foreslår, at der kun fastsættes bestemmelser for tagvinduer i nye tagflader. Man foreslår følgende tekst: <i>"Ved tilbygning må der på hver ny tagflade isættes højst to ovenlysvinduer med et areal på max. 60 x 80 cm."</i> Foreningen henviser til, at de fleste huse har 3 – 5 ovenlysvinduer med forskellige mål.	Pkt. 8.2.3 fastsætter: "På hver tagflade må der være i alt 2 mindre ovenlysvinduer. Ovenlysvinduerne må højst være 0,8 m i højden og 0.6 m i bredden. På hver nye tagflade må der isættes højst ét ovenlysvindue på højst 0,8 i højden og 0,6 i bredden". De huse, som har sadeltag (lavt hældende) har typisk isat mere end 2 ovenlysvinduer, og typisk mod nord eller øst. Lovligt etablerede ovenlysvinduer vil stadig være lovlige efter lokalplanens vedtagelse.	Tages ikke til følge.

		Det vil ikke være hensigtsmæssigt kun at fastsætte bestemmelser for de nye tilbygninger, såfremt lokalplanens bevaringsformål skal kunne opfyldes.	
	20.5 Foreningen foreslår, at hække i område skal være stedsegrønne og foreslår følgende tekst i pkt. 9.4.1: <i>"Hegn mod vej skal være levende, stedsegrønne hegn, fortrinsvis liguster. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn."</i>	Bebyggelsens hække mod vej er kendetegnet ved at være stedsegrønne, hvilket er med til at understrege områdets helhed. Det vurderes derfor rimeligt at kræve stedsegrøn hegning. Den stedsegrønne karakter kan dog også opretholdes med anden type beplantning end liguster, f.eks. med taks, buksbom eller thuja. Områdets helhed vurderes ikke at blive ødelagt, hvis der plantes andre typer stedsegrønne hække.	Pkt. 9.4.1: <i>"Hegn mod vej skal være levende, grønne hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn."</i> Rettes til: <i>"Hegn mod vej skal være levende grønne hegn. For delområde 2 gælder, at det hegn skal være levende, stedsegrønt hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn."</i>
	20.6 Man oplyser, at hegningen på den østlige side af Gadevangen er trukket skiftevis tilbage og frem for at sikre et varieret vejbillede, hvilket bør sikres i lokalplanens tekst. Man foreslår følgende tekst i pkt. 9.4.3: <i>For delområde 2 må der kun hegnes mod vej inden for de områder, som er markeret med krydsskravering på kortbilag 7. Hegningen skal etableres mindst 2 m væk fra vejskel, på nær den østlige side af Gadevangen, hvor hækkene på grundene 42, 46, 50 og 56 (hvor husene er placeret nord - syd) skal placeres 3 – 4 m væk fra vejskel."</i>	Det er korrekt, at der er en skiftevis indrykning af hækken på de nævnte ejendomme. Teknisk Forvaltning finder dog ikke, at tilbagerykningen bør være et krav for at kunne opretholde områdets helhedskarakter og grønne udtryk. Lokalplanen er ikke til hinder for, at foreningen kan fastsætte interne regler for tilbagerykning af hækkene, forudsat at de ikke er i strid med lokalplanens bestemmelser.	Tages ikke til følge.
	20.7 Grundejerforeningen finder ikke, at det er nødvendigt at regulere områdets beplantning i lokalplanen, da områdets beboere med stor succes selv har kunnet bevare områdets grønne karakter. Foreningen foreslår derfor pkt. 9.6.1 erstattet med: <i>"9.6.1. Træer og trægrupper tæt på vejskel må kun fældes, tilbageskæres eller på anden måde</i>	Lokalplanen fastsætter i pkt. 9.6.1: <i>"Træer og trægrupper, som på kortbilag 3 er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Genplantning skal ske med samme eller lignende sort."</i> De udpegede træer er alle placeret så de er	Tages ikke til følge.

	<p><i>ændres væsentligt efter aftale mellem grundejeren og grundejerforeningens bestyrelse. Hvis et træ fældes, skal der ske genplantning med samme eller lignende sort. I tilfælde af uenighed mellem de to parter skal sagen indbringes for kommunalbestyrelsen."</i></p>	<p>synlige fra vej og de fleste er ganske tæt på vejskel. De udpegede træer/trægrupper er primært udpeget fordi de giver en samlende karakter til området set fra vejen.</p> <p>Det vil være en vurdering hvornår et træ er "tæt på vejskel", såfremt træerne ikke udpeges konkret i lokalplanens kortbilag.</p> <p>Genplantning af et fældet/væltet træ vil ske i samarbejde med kommunen. Det vil blive vurderet om det nye træ kan have en lidt anden og bedre placering end det oprindelige træ.</p> <p>Lov om Planlægning indeholder ikke hjemmel til i en lokalplan at kræve, at ansøgninger først skal fremlægges for grundejerforeningen.</p> <p>Det er positivt, at områdets beboere har kunnet regulere beplantningen i eget regi. Det er imidlertid Teknisk Forvaltnings erfaring, at samlede bebyggelser over tid nemt mister helhedpræget idet nye familier og trends vil sætte nye standarder og præg på bebyggelsen.</p>	
<p>21. Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk Ved Anne Mette Kolringen Christiansrovej 2 2930 Klampenborgvej</p>	<p>21.1 Foreningen lægger vægt på, at kommunen arbejder videre med emner, der sikrer "Lyngby-Taarbæks identitet som en grøn kommune med tidstypiske bebyggelse af høj kvalitet skal fastholdes, videreudvikles og udbygges", som beskrevet i Kommuneplanen.</p>	-	-
	<p>21.2 Foreningen anmoder om, at alle bygninger med bevaringsværdi 4 udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen alternativt at der sker en udpegning af bygninger med særlig kulturhistorisk, arkitektonisk eller miljømæssig betydning inden lokalplanens vedtagelse.</p>	<p>På baggrund af indsigelsen har Teknisk Forvaltning afholdt en række møder med foreningen.</p> <p>På møderne er områdets bygninger med nuværende bevaringsværdi 4 gennemgået for at validere afgrænsningen mellem bevaringsværdi 3 og 4. Udpegningen af de "nye 3'ere" er sket ud fra to aspekter: Dels at bygninger med</p>	<p>Følgende bebyggelser foreslås udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen:</p> <p>Hjortekærbakken 23 Hjortekærbakken 25 Lundtoftevej 259A Hjortekærsvej 173 Lundtoftevej 266 – bygning 1 (hovedbygning)</p>

		<p>en særlig arkitektonisk kvalitet udpeges, dels at bygninger med en særlig kulturhistorisk værdi udpeges.</p> <p>Bygningerne vil herefter blive markeret som bevaringsværdige i lokalplan 224, og deres bevaringsværdi vil blive opgraderet i Kulturarvsstyrelsens database for bevaringsværdige bygninger.</p>	<p>Lundtoftevej 266 – bygning 2 (fritliggende bygning i én etage) Hjortekærvej 117 Hjortekærvej 115 Bjælkevængen 3 Ældre mur langs Hjortekærvej 179, 181, 185(dog ikke den nyopførte mur), 187 og muren på Hjortekærsskrænten 5 mod Hjortekærvej.</p> <p>Kortbilag 2 konsekvensrettes.</p>
	<p>21.3 Foreningen foreslår at udbygge formålsbestemmelsen med følgende pind:</p> <p><i>"- at fastholde og forbedre området karakter ved at ny bebyggelse og tilbygninger i området ved deres arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at bevare og forbedre karakteren i det eksisterende miljø."</i></p> <p>Herved signalerer lokalplanen at også ny bebyggelse og tilbygninger skal bevare og forbedre karakteren i det eksisterende miljø. Samtidig udbredes borgerens viden og interesse for arkitekturen ved at den omtales i lokalplanerne.</p>	<p>Teknisk Forvaltning finder, at lokalplanens bestemmelser og de udpegninger der er sket af bevaringsværdige delområder også er med til at skærpe borgernes viden og interesse for deres lokalområdes arkitektur.</p> <p>Da en stor del af lokalplanens område er et "almindeligt" parcelhusområde, finder Teknisk Forvaltning det ikke hensigtsmæssigt at skærpe kravene til ny bebyggelse yderligere.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
	<p>21.4 Foreningen foreslår, at bebyggelsesprocenten nedsættes til 25. En bebyggelsesprocent på 30 vil betyde voldsomme tilbygninger eller nye, store huse, hvilket vil forringe området tidstypiske bebyggelser og grønne karakter væsentligt. Man oplyser, at området nuværende bebyggelsesprocent typisk er 15.</p>	<p>Jf. pkt. 17.1.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
	<p>21.5 Foreningen opfordrer til, at kommunalbestyrelsen fastholder de bestemmelser, som sikrer den ydre fremtræden af bebyggelsens karakter og bygningskultur.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

<p>22. Hans Kierkegaard Gadevangen 20 2800 Kgs. Lyngby</p>	<p>22.1 Beboeren henviser til, at der kan være tilfælde, hvor det vil være forholdsmæssigt dyrt at opføre carport mindst 5 m fra vejskel enten pga. eksisterende bebyggelses beliggenhed eller terrænforskelle. Derudover vil der også være tilfælde, hvor man vil skulle placeres skuret andetsteds end i umiddelbar forlængelse af carporten pga. eksisterende bebyggelses beliggenhed.</p>	<p>Der vil indenfor et lokalplanområde af denne størrelse altid være ejendomme, hvor lokalplanens bestemmelser ikke kan overholdes eller ikke er hensigtsmæssige af en eller flere grunde. Der vil i forbindelse med den konkrete ansøgning blive taget stilling til, hvorvidt der kan gives en dispensation til lokalplanens bestemmelser.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
	<p>22.2 Beboeren spørger til om lokalplanen fastsætter bestemmelser for tagantener OG parabol. Man oplyser, at der kan være tilfælde, hvor man modtager jordbaseret tv-signal og supplerer med parabol.</p>	<p>Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for tagantener. Såfremt man ønsker at supplere sin tv-modtagelse med parabolsignaler, skal opsætningen af parabolen følge lokalplanens bestemmelser.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>
	<p>22.3 Man finder det upræcist, hvad man kan dispensere til. Man mener, at lokalplanen bør oplyse mere præcist, hvad der kan dispenseres til.</p>	<p>Det er ikke muligt i lokalplanen at fastsætte, hvilke dispensationer der kan meddeles. Som hovedregel kan man ikke dispensere til forhold, der er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse; pkt. 1.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
<p>23. Hjortekær Grundejerforening Ved Arne Kraglund Hjortekærsvej 151 C 2800 Kgs. Lyngby</p>	<p>23.1 Man bemærker, at lokalplanen i pkt. 3 udpeger den forkerte ejendom til institution. Den korrekte adresse er Gadevangen 18A.</p>	<p>Jf. pkt. 2.1.</p>	<p>Pkt. 3.1, 3. afsnit. "Gadevangen 8A" rettes til: "Gadevangen 18A".</p>
	<p>23.2 Foreningen efterlyser præcisering af, hvornår et terræn er skrånende. Man efterspørger en udpegnings af disse områder. Man henviser til, at lokalplanen åbner op for bebyggelse i op til 8,5 m ved skrånende terræn.</p>	<p>Kun efter en konkret vurdering af en ansøgning, vil det blive fastsat om et terræn er tilstrækkeligt skrånende til at der kan tillades bebyggelse i 2 etager. Ny bebyggelse kan udformes på så mange måder, at det vil være meget vanskeligt på forhånd at fastsætte, hvilke steder man kan tillade 2 etager.</p> <p>Det kan oplyses, at lokalplanen ikke giver mulighed for at bygge højere end man kunne inden lokalplanen blev fremlagt. De 8,5 m har også været gældende i henhold til Bygnings-</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>

		reglementet som den maksimale højde.	
	23.3 Man ønsker præciseret om der er krav om genplantning, hvis f.eks. et træ falder pga. alder, eller om man kan undlade genplantning. Man henviser til, at der er "huller" i træækken på Hjortekærsbakken, og om man i så fald skal genplante disse, fældede træer.	Lokalplanen kan ikke kræve forhold etableret med tilbagevisende kraft. Det er således kun nye etableringer / ændringer der skal overholde lokalplanens bestemmelser. Træer og trægrupper, som på kortbilag 3 og 4 er udpeget som bevaringsværdige skal genplantes også selvom de falder pga. alder.	Tages ikke til følge.
	23.4 Man finder, at der bør åbnes mulighed for alternativ opvarmning; f.eks. jordvarme, varmepumper, solvarme mv. Lokalplanen bør som minimum anføre, hvordan tilslutningspligten kan undgås ved at opføre lavenergihuse.	Bygningsreglement 2010 fastsætter normer for, hvornår et hus kan betegnes som et lavenergiklasse 1 hus. Det skal fremgå af byggesøgningens beregninger at husets opvarmning sker med 100 % alternativ opvarmning inden tilslutningspligten kan fraviges.	Medfører ingen ændringer.
	23.5 Foreningen mener, at kommunen bør foretage kontrol af områdets ejendomme så eventuelle ulovligheder kan identificeres.	Det er ikke kommunens praksis at foretage en registrering af ulovlige forhold ved udarbejdelse af lokalplaner. Såfremt kommunen gøres opmærksom på konkrete ulovligheder har den pligt til at reagere og søge forholdet lovliggjort.	Kan ikke fastsættes i lokalplanen.
24. Helle Cavling og Johan Olmütz Nielsen Hjortekærbakken 19 2800 Kgs. Lyngby	24.1 Beboerne foreslår en yderligere sikring af det grønne præg på Hjortekærbakken. Man peger på, at den sydlige del af vejen har karakteristiske åbne forhaver og derfor minder om delområde 2.	Det er korrekt, at den sydlige del af Hjortekærbakken er karakteriseret ved de delvist åbne forhaver. Bebyggelsens udendørs opholdsarealer ligger vendt væk fra vej, og arealet mod vej er beplantet sporadisk med mindre buske og de karakteristiske birketræer. Bebyggelsen på hele Hjortekærbakken er af blandet arkitektur og er derfor heller ikke udpeget som et bevaringsværdigt område. Området vurderes ikke at være direkte sammenligneligt med delområde 2. Teknisk Forvaltning finder ikke, at de åbne forhaver mod syd er af en så markant karakter, at den er med til at understrege områdets helhedspræg. Den nuværende 5 m byggelinje	Tages ikke til følge.

		mod vej samt udpegningen af de bevaringsværdige birketræer vurderes at kunne opretholde vejens særlige karakter.	
	<p>24.2 Beboerne gør indsigelse mod, at bebyggelse højst må opføres med 1½ etage. Man foreslår at der gives mulighed for 2 etager, hvor det er i overensstemmelse med husets karakter. Der henvises til, at en høj tagrejsning vil være fremmed for området. Der henvises til Hjortekærbakken 32.</p>	<p>Bebyggelse langs Hjortekærbakken er karakteriseret ved at være overvejende i én etage med uudnyttet loft. Ud af 24 ejendomme er 14 i én etage med uudnyttet loft. 4 er i én etage med udnyttet loft. 6 er i 2 etager med uudnyttet loft.</p> <p>Hjortekærbakken 32 har fået tilføjet en 1. sal, hvorved bygningen fremstår som en 2 etages bygning med lavt hældende sadeltag.</p> <p>Såfremt der åbnes mulighed for 2 etager i området vil der ske en væsentlig ændring af områdets generelle karakter, som overvejende er i én etage med uudnyttet loft.</p> <p>Teknisk Forvaltning vurderer, at der er stor forskel på et hus i 2 etager og et hus i 1½ etage, idet 2 etager vil fremstå betydeligt mere dominerende end et hus i 1½ etage.</p>	Tages ikke til følge.
	<p>24.3 Man foreslår, at lokalplanens bestemmelse om placering af skur i forlængelse af carporten ændres til: <i>"Man må opføre ét skur på max. 10 m². Hvor det er muligt, skal skuret opføres i umiddelbar forlængelse af carporten/garagen."</i></p> <p>Man henviser til, at det skur i umiddelbar forlængelse af carporten vil betyde at beboernes køkkenvindue spærres eller højden på skuret vil være mellem 1,6 m og 1,9 m. En friere placering vil også betyde, at man bedre kan sikre de åbne forhaver i området.</p>	<p>Der vil sandsynligvis være tilfælde, hvor det rent praktisk ikke kan lade sig gøre at etablere skuret i direkte forlængelse af carporten. Der vil ved en konkret ansøgning blive taget stilling til, om der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelser.</p> <p>Det bemærkes, at lokalplanen ikke er til hinder for, at ejer kan opføre op til 2 skure på max. 10 m² udover det ovennævnte skur.</p>	Tages ikke til følge.
	<p>24.4 Beboerne ønsker forsikring for, at der kan meddeles dispensation til dem, såfremt de ovenstående</p>	<p>Lov om Planlægning indeholder ikke hjemmel til at meddele dispensation på forhånd i lokalplanens tekst. Dispensation kan kun gives efter</p>	Tages ikke til følge.

	ende forslag ikke indarbejdes i lokalplanen.	en konkret ansøgning med de høringsprocesser, der hører sig til dispensationsproceduren.	
Indsigelser/bemærkninger, der er indkommet for sent. Indsigelse/bemærkning ligger på sagen.			
25. Ulla og Ulrik Zeeberg Vejporten 42 2800 Kgs. Lyngby	25.5 Beboerne gør indsigelse mod en reduktion af etageantallet fra 2 til 1½.	-	-

1: Områdets anvendelse	
Nuværende pkt. 3.1	Rettelse af pkt. 3.1.3
Punktet beskriver områdets anvendelse.	Nuværende pkt. 3.1, 3. afsnit. "Gadevangen 8A" rettes til: "Gadevangen 18A".
Begrundelse: Redaktionel fejl.	
Nuværende pkt. 3.1	Tilføjelse til pkt. 3.1
Punktet beskriver områdets anvendelse	Pkt. 3.1, 1. afsnit tilføjes: <i>"Matr. Nr. 12 g Lundtofte By, Lundtofte må anvendes til hestehold med stalde og ridebaner."</i>
Begrundelse: Matrikel 12 g benyttes i dag som rideklub med tilhørende hal, ridebane og garageanlæg. En stor del af matriklen benyttes til hestefolde i den nordlige del mod Renseanlæg Lundtofte. Eksisterende garageanlæg er stadig lovlige efter lokalplanens vedtagelse.	
2. Solfangere på bevaringsværdige bygninger	
Nuværende pkt. 7	Tilføjelse af nyt pkt. 7.3
Pkt. 7 indeholder bestemmelser omkring bevaring af bebyggelse.	Der tilføjes nyt pkt. 7.3 med følgende ordlyd: <i>"Der må ikke etableres solfangere på de bevaringsværdige bygninger i delområde 1."</i>
Begrundelse: I forhold til de <i>bevaringsværdige</i> bygninger inden for <i>delområde 1</i> , har Byplanudvalget den 15. juni 2010 truffet en principiel beslutning om, at der ikke må etableres solfangere på bygninger med bevaringsværdi 1- 3.	
3. Parkering af last – eller varebiler	
Nuværende pkt. 9.1.4 Ubebyggede arealer	Rettelse af pkt. 9.1.4
Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (egenvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både, uindregistrerede campingvogne samt uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.	<i>"Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både samt uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende."</i>
Begrundelse: Ordet "egenvægt" udelukker ikke køretøjer, som kræver mere end det almindelige kørekort B. Hvis kommunalbestyrelsen vil udelukke parkering af store lastbiler bør "egenvægt" derfor erstattes af "tilladt totalvægt". Ordet "uindregistrerede" også kan dække køretøjer som f.eks. cykler og knallerter. Derfor	

foreslås det at præcisere bestemmelsen, så ordet ændres til "registreringspligtige"	
4. Delområde 2 – Gadevangen – Hjorthøj	
Nuværende pkt. 8.2.2 Vinduer og døre	Rettelse af pkt. 8.2.2
"Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Vinduer og døre skal fremstå sorte."	<i>"Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Skodder kan udskiftes til vinduer med samme dimensionering som de eksisterende skodder. Vinduer, døre og skodder skal fremstå sorte."</i>
<p>Begrundelse: En række boliger i området har sorte skodder (træelementer) isat som en del af vinduesbåndet. Andre steder benyttes træelementer til en større flade f.eks. i forbindelse med havedøre og havevinduer. Dette giver en varieret facade som supplement til de gule mursten.</p> <p>Ved udskiftning af skodder til vinduer vurderes det ikke, at husets arkitektur ændres i så væsentlig grad, at bebyggelsens helhedspræg og husets bevaringsværdi forringes. Der bør derfor åbnes mulighed for dette i lokalplanens bestemmelser. Der bør i øvrigt tilføjes pasus om at de eksisterende skodder skal være sorte i lighed med vinduer og døre.</p> <p>Det vurderes muligt at erstatte eksisterende døre med nye, som i sin dimensionering, opdeling og ydre fremtræden svarer til eksisterende døre. Lokalplanens bestemmelser omkring døre bør derfor fastholdes.</p>	
Nuværende pkt. 9.4.1 Hegning	Rettelse af pkt. 9.4.1
"Hegn mod vej skal være levende, grønne hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn."	<i>"Hegn mod vej skal være levende grønne hegn. For delområde 2 gælder, at hegnet skal være levende, stedsegrønt hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn."</i>
<p>Begrundelse: Bebyggelsens hække mod vej er kendetegnet ved at være stedsegrønne, hvilket er med til at understrege områdets helhed. Det vurderes derfor rimeligt at kræve stedsegrøn hegning.</p> <p>Den stedsegrønne karakter kan dog også opretholdes med anden type beplantning end liguster, f.eks. med taks, buksbom eller thuja. Områdets helhed vurderes ikke at blive ødelagt, hvis der plantes andre typer stedsegrønne hække.</p>	
5. Delområde 3 – Elementbyen	
Nuværende pkt. 6.3.1 - dobbelthuse	Rettelse af pkt. 6.3.1
"Der må desuden etableres et fritliggende skur på højst 6,5 m ² . Skuret skal placeres mindst 5 m fra vejskel."	<i>"Der må desuden etableres et fritliggende skur på højst 8 m². Skuret skal placeres mindst 5 m fra vejskel."</i>
<p>Begrundelse: Det kan konstateres, at de eksisterende skure til dobbelthusene i dag i overvejende grad er større end de 6,5 m². Teknisk Forvaltning vurderer på den baggrund, at behovet for mere opbevaring er et reelt problem, og at der derfor bør gives mulighed for at opføre ét fritliggende skur på max. 8 m² til dobbelthusene (pr. bolig).</p> <p>Skurene skal stadig placeres mindst 5 m fra vejskel, hvorved de ikke forringer det grønne vejbillede.</p>	

<p>Nuværende pkt. 8.3.8 Fritliggende skure til dobbelthuse:</p>	<p>Rettelse af pkt. 8.3.8</p>
<p>"Skure i henhold til pkt. 6.3.1 skal fremstå i umbragrønt træværk. Taget skal være med ensidig taghældning og skal beklædes med klare plastplader."</p>	<p><i>"Skure i henhold til pkt. 6.3.1 skal fremstå i umbragrønt træværk. Taget skal være med ensidig taghældning og skal beklædes med enten klare plastplader eller sort tagpap."</i></p>
<p>Begrundelse: Der vil godt kunne gives mulighed for sort tagpap uden at det bryder med bebyggelsens helhed. Sorte bølgeplader bør ikke anvendes, da det er væsentligt anderledes end bebyggelsens nuværende tagmateriale, der er sort tagpap.</p>	
<p>Nuværende pkt. 8.3.3 Tage</p>	<p>Rettelse af pkt. 8.3.3</p>
<p>Mål på ovenlysvinduerne er fastsat til: " 0,8 m i højden og 0,6 m i bredden"</p>	<p>Mål på ovenlysvinduerne rettes til: <i>"0,6 m i længden, 0,6 m i bredden og 0,3 m i højden."</i></p>
<p>Begrundelse: Nuværende ovenlysvinduer er ovenlyskupler med en størrelse på ca. 0,6 m x 0,6 m, hvilket også er en standardstørrelse hos Velux i dag. Højden (toppen af kuplen) på en ny ovenlyskuppel er ca. 0,3 m. Det væsentligste ved udskiftning er at alle vinduerne er ens, så områdets helhedskarakter sikres.</p>	
<p>Nuværende pkt. 8.3.4 Skorstene</p>	<p>Rettelse af pkt. 8.3.4</p>
<p>"Skorstene skal bevares og være hvidmalede med originale skorstenshætter."</p>	<p><i>"Skorstene skal bevares og fremstå hvide med originale skorstenshætter."</i></p>
<p>Begrundelse: Muligheden for at pudse skorstenene op bør være til stede for at sikre en god holdbarhed.</p>	
<p>6. Delområde 4 – Kunstnerbyen</p>	
<p>Nuværende pkt. 8.4.1 Facader</p>	<p>Rettelse af pkt. 8.4.1 Facader</p>
<p>"Facader skal fremstå med de oprindelige gasbetonsten og skal være enten ubehandlede, hvidmalede eller i gasbetonfarve (grålig). Renoveringer skal ske med lignende gasbetonsten og forbandt. Træværk i facaden skal fremstå sort eller gråt."</p>	<p><i>"Facader skal fremstå enten som ubehandlede gasbetonsten eller pudsede eller malede gasbetonsten/poresten i hvid eller grå."</i></p>
<p>Nuværende pkt. 8.4.2 Vinduer og døre</p>	<p>Rettelse af pkt. 8.4.2 Vinduer og døre</p>
<p>"Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Vinduer skal fremstå sorte eller grå."</p>	<p><i>"Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt."</i></p>
<p>Nuværende pkt. 8.4.3 Tage</p>	<p>Rettelse af pkt. 8.4.3 Tage</p>
<p>"Tage skal fremstå i sorte bølgeplader i fibercement. Sternbrædder skal fremstå sorte eller grå."</p>	<p><i>"Tage skal fremstå i sorte eller grå bølgeplader i fibercement."</i></p>

Nuværende pkt. 8.4.5 Terrasseoverdækninger og udestuer	-
"Bygningerne skal udføres i træ og glas. Træværket skal fremstå sort eller gråt.	-
Nuværende pkt. 8.4.6 Tilbygninger	Pkt. 8.4.5 og 8.4.6 slås sammen til ét punkt
"Tilbygninger skal fremstå i sort eller gråt træværk. Tager på tilbygninger skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement eller glas."	<i>"Pkt. 8.4.5 Terrasseoverdækninger, udestuer og tilbygninger</i> <i>Terrasseoverdækninger, udestuer og tilbygninger skal udføres i træ og glas. Tager på tilbygningerne skal beklædes med sorte eller grå bølgeplader i fibercement."</i>
<p>Begrundelse: Det er forvaltningens erfaring, at lokalplaners bestemmelser skal være så præcise, at beboerne i området og kommunens sagsbehandlere umiddelbart kan læse, hvad der er tilladt og hvad der ikke er tilladt.</p> <p>"Bløde" formuleringer i bestemmelserne, som alene beskriver en intention eller en hensigt vil ikke kunne benyttes til at håndhæve eventuelle uhensigtsmæssige forhold. Derfor bør der snarere fastsættes færre, men præcise bestemmelser for at sikre bebyggelsens helhedspræg.</p> <p>Da bebyggelsen i dag fremstår som et lidt "selvgroet" område, der er kendetegnet ved mange knopskydninger og kreative løsninger, vil det være de mest markante træk i bebyggelsen, der bør bevares. Herved skabes der en vis frihed til at sætte sit personlige præg uden bebyggelsen mister sit helhedspræg.</p> <p>Forvaltningen foreslår, at bestemmelser om bebyggelsens facadefarver, tagbeklædning og vinduesdimensionering og opdeling bevares, da disse er overordnede elementer i bebyggelsen, som er vigtige for at sikre det ønskede helhedspræg. Bestemmelser vedrørende farver på mindre bygningsdele fjernes. Derudover fjernes bestemmelsen om, at facaderne skal fremstå i de oprindelige gasbetonsten, da disse sten ikke føres i handlen mere.</p>	
Nuværende pkt. 6.4.5	Rettelse af pkt. 6.4.5
"På hver ejendom må der i alt opføres carporte / garager på højst 25 m ² . Det er tilladt at etablere ét skur på højst 10 m ² i umiddelbar forlængelse af carporten/garagen."	<i>"På hver ejendom må der i alt opføres carporte/garager på højst 35 m². Det er tilladt at etablere ét skur på højst 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten/garagen."</i>
Nuværende pkt. 8.4.7	Rettelse af pkt. 8.4.7
"Carporte og garager skal udføres i sort eller gråt træværk. Taget skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement eller klare plastplader."	<i>"Tag på carporte og garager skal udføres med ensidig taghældning og skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement, tagpap eller klare plastplader."</i>
<p>Begrundelse: Lokalplanens pkt. 6.4.5 fastsætter, at der på hver ejendom i alt må opføres carporte/garager på højst 25 m². Der kan etableres ét skur på højst 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten/garagen.</p> <p>Et forslag fra beboere i området viser en dobbeltcarport med fladt tag og stolper. Teknisk Forvaltning mener ikke, at den viste carport vil fremstå dominerende for bebyggelsens helhedspræg pga. dens enkle udformning og neutrale udseende. Lokalplanen giver i forvejen mulighed for at placere carporten i vejskel, så der er afstand til huset.</p>	

Notat om ændringsforslag til lokalplanforslag 224 for den nordlige del af Hjortekær

<p>Det foreslås derfor, at åbne mulighed for carporte/garager på op til 35 m² med mulighed for ét skur på max. 10 m² i forlængelse heraf. For at undgå voldsomt afvigende tagformer i forhold til bebyggelsen i området, bør carportens/garagens tag være med ensidig taghældning.</p> <p>Lokalplanen er ikke til hinder for, at beboerne indbyrdes kan lave aftale om at dele en carport. Det forudsættes, at størrelsen på carporten/garagen ikke overskrides på den enkelte matrikel.</p>	
Kortbilag 2 og 3A	Rettelse af kortbilag 2 og 3A
Kortene viser bebyggelse i område	Bilag 2 og 3A rettes ved den endelige vedtagelse af lokalplanen, så tilbygning til Gadevangen 14A tilføjes.
<p>Begrundelse: Tilbygningen er ved en fejl ikke markeret på kommunens grundkort.</p>	
<p>7. Bevaringsværdig bebyggelse</p>	
Kortbilag 2	Rettelse af kortbilag 2
<p>Kortet udpeger bevaringsværdig bebyggelse, som har en bevaringsværdi på 1 – 3 i Kulturarvsstyrelsens Database for fredede og bevaringsværdige bygninger.</p> <p>Bygninger, der er udpeget på kortbilaget er omfattet af bevaringsbestemmelserne i pkt. 7 – Bevaring af bebyggelse.</p>	<p>Følgende bebyggelser foreslås udpeget yderligere som bevaringsværdige på kortet:</p> <p>Hjortekærbacken 23 Hjortekærbacken 25 Lundtoftevej 259A Hjortekærsvej 173 Lundtoftevej 266 – bygning 1 (hovedbygning) Lundtoftevej 266 – bygning 2 (fritliggende bygning i én etage) Hjortekærsvej 117 Hjortekærsvej 115 Bjælkevangen 3 Ældre mur langs Hjortekærsvej 179, 181, 185(dog ikke den nyopførte mur), 187 og muren på Hjortekærsskrænten 5 mod Hjortekærsvej.</p>
<p>Begrundelse: På baggrund af indsigelse fra Bygningskultur Foreningen har Teknisk Forvaltning afholdt en række møder med foreningen.</p> <p>På møderne er områdets bygninger med nuværende bevaringsværdi 4 gennemgået for at validere afgrænsningen mellem bevaringsværdi 3 og 4. Udpegningen af de "nye 3´ere" er sket ud fra to aspekter: Dels at bygninger med en særlig arkitektonisk kvalitet udpeges, dels at bygninger med en særlig kulturhistorisk værdi udpeges.</p> <p>Bygningerne vil herefter blive markeret som bevaringsværdige i lokalplan 224, og deres bevaringsværdi vil blive opgraderet i Kulturarvsstyrelsens database for bevaringsværdige bygninger.</p>	
Nuværende pkt. 7 – Bevaring af bebyggelse	Nyt pkt. 7.4
Bestemmelsen fastsætter bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger, som er udpeget på kortbilag 2.	<i>"7.4. Mur mod vej på matr. nr. 14 ga, 14 gb, 14 dc, 14 dd og 14 de Lundtofte By, Lundtofte må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Undtaget herfra er den nyere del af muren på matr. nr. 14 dd Lundtofte By,</i>

Notat om ændringsforslag til lokalplanforslag 224 for den nordlige del af Hjortekær

	<i>Lundtofte."</i>
Begrundelse: Muren er opført i slutningen af 1920'erne, og stenene stammer sandsynligvis fra Kvindefængslet på Christianshavn (nedrevet 1928). Stenene er præget med hjerteformet bomærke og stenene er fremstillet på teglværk i Lübeck i middelalderen. Det foreslås, at muren udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen. En mindre del af muren på ejendommen Hjortekærvej 185 (matr. nr. 14 dd) er opført efter 1920 af nyere sten, og anbefales derfor ikke udpeget.	

Lyngby-Tårnbæk Kommune
Plan og Byg
Rådhuset

2800 Kgs. Lyngby

Att. Sidsel Poulsen/ Anna Pi Poulsen

22. december 2010

Vedr. Protokol fra Byplanudvalgets møde 7. december 2010

Att. Byplanudvalget samt Sidsel Poulsen og Anna Pi Poulsen.

Tak for jeres tilbagemelding på vores indstilling til godkendelse af en ny lokalplan for DTU Lyngby Campus. Som det fremgår af udvalgets mødeprotokol, så kan en ny lokalplan for DTU Lyngby campus godkendes, dog ønsker byplanudvalget følgende:

1. Nye bygninger udføres som energiklasse 1 (minimum).
2. Parkeringsnormen på 1:100 fastholdes på campus.
3. Der ønskes en uddybning af form og arkitektonisk udtryk i fortætningszonerne.

Ad 1. DTU arbejder p.t. med at lave en energi- og klimapolitik for DTU Campus Lyngby. Det er universitetets mål og ambition at være bæredygtig, såvel i hvad vi forsker i men også hvordan vi som bygningsejere bliver det. DTU's klimapolitiske udvalg forventer at være klar med en politik i foråret 2011. Der skal derfor ikke tilføjes bestemmelser i en ny lokalplan men henvises til DTU's kommende klima – og energipolitik.

Ad. 2. Parkeringsnorm: DTU ønsker at starte en dialog med sagsbehandlerne på sagen vedr. parkeringsnormen. Vedlagt er bilag vedr. arealopgørelse samt arealanvendelse og en parkeringsopgørelse 2010 samt fremtidige forhold på DTU.

Der er i dag ca. 304.500 etage-m² brutto og der er ca. 3450 parkeringspladser, dvs. at det giver en parkeringsnorm på 1:88

Over de næste 10 år vil der yderligere blive udbygget med ca. 50.000 m² etageareal brutto ex. Kælder. Dertil nedlægges parkeringsarealer på Kemitorvet, Bygningstorvet, Richard Petersens Plads samt parkeringsplads syd for 329 i alt nedlægges der 363 parkeringspladser.

En fremtidig parkeringsnorm bliver derfor 1:115.

Arealfordeling	Brutto etage-m2 ex. kælder	Forslag til differentieret parkeringsnorm
Kontor og mødefaciliteter samt fælles-arealer mv.	185.140	1:80
Laboratorie- og forskningsfaciliteter, værksteder mv.	91.582	1:150
Undervisningsfaciliteter	43.889	1:150
Boliger	34.894	1:80
I alt	355.505	1:115

På baggrund af ovenstående mener vi at en parkeringsnorm på 1:115 vil være rimelig at indskrive i en fremtidig lokalplan. Vi mener desuden at det kunne være en mulighed at arbejde med en differentieret parkeringsnorm, som vist ovenfor, da der er stor forskel på parkeringsbehovet alt efter hvad der bygges. (Alternativt kan vi udarbejde en plan hvor vi laver udlæg på parkeringspladser undervejs og derved holde os til kravet om at parkeringsnormen på 1:100 også indskrives i den nye lokalplan for området.)

Ad. 3. Formålet med en ny lokalplan for DTU Lyngby Campus er, at skabe de rammer der kan muliggøre at campus kan udvikle sig og styrkes men samtidig også sikre, at den arkitektoniske kvalitet højnnes og udfordres bl.a. ved innovativt materialevalg, nye byggeformer og ved at sørge for at de arkitektoniske kvaliteter campus har i dag udfordres. Det mener vi bedst gøres ved at udbyde de store nybyggerier som internationale konkurrencer og derfor kan vi ikke give en præcis beskrivelse af hvordan de enkelte byggerier kommer til at fremstå. Nedenstående er vores bud på en fyldestgørende beskrivelse af de fremtidige nybyggeriers arkitektoniske udtryk og sammenknytning til eksisterende bygninger på campus.

6.3.2 *I fortætningszonerne skal bebyggelse udformes med respekt for den med eksisterende bebyggelsesstruktur.*

Bebyggelse skal have et højt arkitektonisk niveau med et stærkt koncept, som bidrager til den enkelte kvadrants identitet. Nybyggeri og have/park skal i kvalitet og udtryk leve op til det niveau som ligger til grund for Koppels og Nørgaards oprindelige anlæg.

Bebyggelse skal udføres i et nutidigt formsprog med tydelige referencer til de eksisterende bygningers vandrette og lodrette markeringer i facaderne og med kontraster mellem lethed og tyngde.

Tage skal udformes som en integreret del af bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.

Bebyggelsens tekniske anlæg og installationer skal som udgangspunkt integreres i bygningens volumen eller inden for tagprofilet. Velbegrandede enkeltstående teknikininstallationer kan forekomme når det er teknisk begrundet eller bidrager til den arkitektoniske kvalitet.

Elevatortårne, trappehuse og mobilantenner på tage skal udformes, så de fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

Bæredygtige elementer, solceller og lignende integreres i facadens eller tagfladens arkitektur eller gives en udformning som understøtter det øvrige arkitektoniske udtryk

Stueetager skal udføres, således at der opnås en visuel og/eller funktionel kontakt til aktiviteterne i stueetagen, dog under hensyn til evt. forskningsmæssige aktiviteter behov for tillukning.

Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes med opklæbning.

Bebyggelse der ligger ud til fortætningszonens yderste grænse skal markere linjerne, der afgrænser fortætningszonerne (se kortbilag 3), således at facaden helt eller delvist flugter med disse.

Vi ser frem til at få en tilbagemelding på ovenstående på et kommende arbejds møde i lokalplan-arbejdsgruppe.

Med Venlig Hilsen



Nina Tolstrup
DTU, Campus Service

Plan og Projekt

Adresse	Bebygget areal m2	Etageareal m2 brutto ex. Kælder	Småbygninger	Grundareal	Vejareal
Anker Engelundsvej 100, DTU	145.415	275.037	28	923.870	5.948
Andelskollegie 1	1.250	3.000	-	6.556	-
Andelskollegie 2	1.296	3.503	-	6.775	-
Kollegiebakken 1, VKR kollegiet	821	2.463	-	5.000	-
Kollegiebakken 9, Kampsax kollegiet	10.802	15.708	330	33.024	-
Akademivej 100 A,B, W. Demant kollegiet	1.558	3.116	246	6.600	-
Energivej , Dong Energi	1.549	1.678	-	4.344	-
	162.691	304.505	604	986.169	5.948
DTU grunde					
Matr.nr. 205a				404.928	5.948
Matr.nr. 206a				428.856	-
Matr.nr 206c				103.417	-
				937.201	5.948
DTU grunde ved motorvej udenfor lokalplan					
Matr.nr. 205f				10.678	-
Matr.nr. 205g				4.934	-
Matr.nr 206d				12.254	-
Matr.nr 206e				5.318	-
Matr.nr. 206f				4.009	-
				37.193	-
Arealerne fordeler således					
Kontor og mødefaciliteter samt fællesarealer mv.		164.140			
Laboratorie og forskningsfaciliteter, værksteder mv.		66.582			
Undervisningsfaciliteter		38.889			
Boliger		34.894			
I ALT		304.505			

Opgørelse over parkeringspladser

Opr. I/S Landskabsarkitekterne mdl. 09-07-2001
Rev. December 2004

	Avenue syd	548
	Avenue nord	530
1. kvadrant	Bygningstorvet 114/116	112
1. kvadrant	Studentertorvet 101 N	148
1. kvadrant	Bygning 101 syd	248
1. kvadrant	Bygning 118 øst	72
1. kvadrant	Nordvej 118 nord	44
1. kvadrant	Miljøvej 117 vest	21
1. kvadrant	Bygning 113	5
1. kvadrant	Bygning 114	5
2. kvadrant	Søltofts Plads 228 vest	106
2. kvadrant	Kemitorvet 208 øst	136
2. kvadrant	Kemivej 210 syd	2
2. kvadrant	Kolonnevej 210, 229 nord	19
2. kvadrant	Bygning 227-229 vest	20
2. kvadrant	Bygning 229 syd	1
2. kvadrant	Bygning 221 nord	3
2. kvadrant	Bygning 205 nord	13
2. kvadrant	Bygning 205 syd	3
2. kvadrant	Bygning 207 nord	1
3. kvadrant	Bygning 301 vest	59
3. kvadrant	Matematiktorvet 303 vest	0
3. kvadrant	Richard Petersens Plads 308 vest	72
3. kvadrant	Bygning 341 nord	96
3. kvadrant	Bygning 329 sydvest	117
3. kvadrant	Bygning 329 syd	28
3. kvadrant	Bygning 329 vest, gård	3
3. kvadrant	Bygning 347 gård	2
3. kvadrant	Bygning 358 vest	72
3. kvadrant	Ørsteds Plads 344 vest	183
3. kvadrant	Bygning 384 nord	3
3. kvadrant	Bygning 312 nord	8

Fremtidig forhold 2013-2020

		548
		530
	Bliver nedlagt v. oprettelse af nyt netværkscenter (færdigt 2015)	0
		131
		248
		72
		44
		21
		5
		5
		106
	Bliver nedlagt v. oprettelse af nyt netværkscenter (færdigt 2015)	0
		2
		19
		20
		1
		3
		13
		3
		1
		59
		0
	Opførelse af bygning 324 (færdig sept. 2012)	0
		96
		117
	Opførelse af bygning 328 (færdig april 2012)	18
		3
		2
		72
		183
		3
		8

DTU Campus Service

3. kvadrant	Fysikvej mellem 307 og 309	42
3. kvadrant	Bygning 356 vest	5
3. kvadrant	Bygning 371-372 øst	70
3. kvadrant	I mellem bygning 355 og 354/356	10
3. kvadrant	Akustikvej	13
3. kvadrant	Bygning 305 nord	3
3. kvadrant	Bygning 325 syd	2
3. kvadrant	Bygning 373 gård	3
3. kvadrant	Bygning 273 gårdrum	1
4. kvadrant	Produktionstorvet 427 vest	201
4. kvadrant	Kollegiebakken	85
4. kvadrant	Bygning 412, 413 og 414	72
4. kvadrant	Bygning 418 syd	20
4. kvadrant	Bygning 451 syd	27
4. kvadrant	Bygning 416 og 417 (anslået)	15
4. kvadrant	Bygning 411	10
4. kvadrant	Bygning 427 øst	10
4. kvadrant	Bygning 441 til 447 (anslået / grus)	15
	Andelskollegierne	64
	Villum Kann Rasmussen Koll.	26
	W. Demant Koll.	28
Parkeringspladser i alt		3.402

	42
	5
	70
	10
	13
	3
	2
	3
	1
	185
	85
	72
	20
	27
	15
	10
	10
	15
	64
	26
	28
	3.039

På Avenuen er der i opgørelsen regnet med 2 biler i hver bås.

Avenuen	1.078
1. kvadrant	655
2. kvadrant	304
3. kvadrant	792
4. kvadrant	455
Andelskollegierne	64
VKR-koll.	26
W. Demant Koll.	28
DTU i alt	3.402

	1.078
	526
	168
	710
	439
	64
	26
	28
	3.039

I alt nedlægges der 363

Ud over de opgjorte parkeringspladser findes der enkelte steder længdeparkering placeret ved bygning 378, 353 og sportspladsen i størrelsesordenen 50 pladser. I alt er der derfor idag 3457 parkeringspladser på campus

Der er i dag ca. 304.500 etage-m² brutto, dvs at det giver en parkeringsnorm på 1:88

Over de næste 10 år vil der yderligere blive udbygget med ca. 50.000 m² etageareal brutto ex. Kælder. Dertil nedlægges parkeringsarealer på Kemitorvet, Bygningstorvet, Richard Petersens Plads samt parkeringsplads syd for 329 i alt nedlægges der 363 parkeringspladser.

En fremtidig parkeringsnorm bliver derfor 1:115. (Det vil derfor sige, at der skal etableres ca. 450 nye parkeringspladser, hvis en parkeringsnorm på 1:100 bibeholdes)

Hvis man kigger på arealfordelingen, så ser det således ud:

Kontor og mødefaciliteter samt fællesarealer mv.	185.140	Forslag til differentieret parkeringsnorm
Laboratorie og forskningsfaciliteter, værksteder mv.	91.582	80
Undervisningsfaciliteter	43.889	150
Boliger	34.894	150
		80
I alt	355.505	115

Det forudsættes at de 50.000 m² nybyggeri er 50% laboratoriefaciliteter og 40% kontorer og 10% undervisning

Lokalplan 196 for DTU, Revision
Sagsnummer: 2010034421
Oprettet: 18-11-2010
Dokumentejer: Anna Pi Poulsen

Dagsorden

Generel

Emne Lokalplan 196 for DTU, Revision
Dokumenttype: Beslutning fra Dagsordensystem
Dato: 08-12-2010
Organisation: Lokalplaner
Navn:
ID-Nummer:

Journalnøgle(r): 01.02.05 - P19
Lokalplanlægning,
Godkendelser/juridisk
bindende tilladelser

Besked:

Udvalg: BY Byplanudvalget

Mødetitel: Byplanudvalgets møde Dato: 07-12-2010 Tid: 08:15 11:00 Punktets nummer: 2
Status : ● Åbent punkt ○ Lukket Punkt

Beslutningsstatus: Færdigbehandlet Dagsordenredaktør: Maja Arp/Teknisk/LTK

Resume:

.

Sagsfremstilling:

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget godkender eller afviser, at det fremlagte projektmateriale kan ligge til grund for en ny lokalplan på DTU .

Sagsfremstilling

I brev af 10. marts 2010 anmodede DTU om, at der udarbejdes en ny lokalplan for området. Byplanudvalget godkendte den 20. april 2010, at der igangsættes en proces for udarbejdelse af en ny lokalplan for DTU. I den anledning blev der fremlagt et "Statusnotat for udvikling af DTU Campus Lyngby", udarbejdet af DTU.

Den nye lokalplan for DTU giver mulighed for at bygge højere end idag. DTU præsenterede projektmaterialet på Byplanudvalgets møde i november, hvorefter det

blev besluttet at tage sagen op til fornyet behandling på mødet i december.

Økonomiske konsekvenser

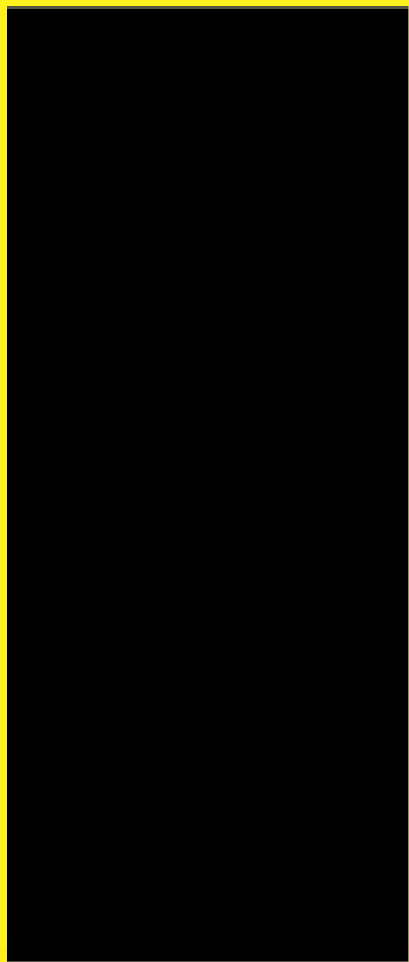
Ingen.

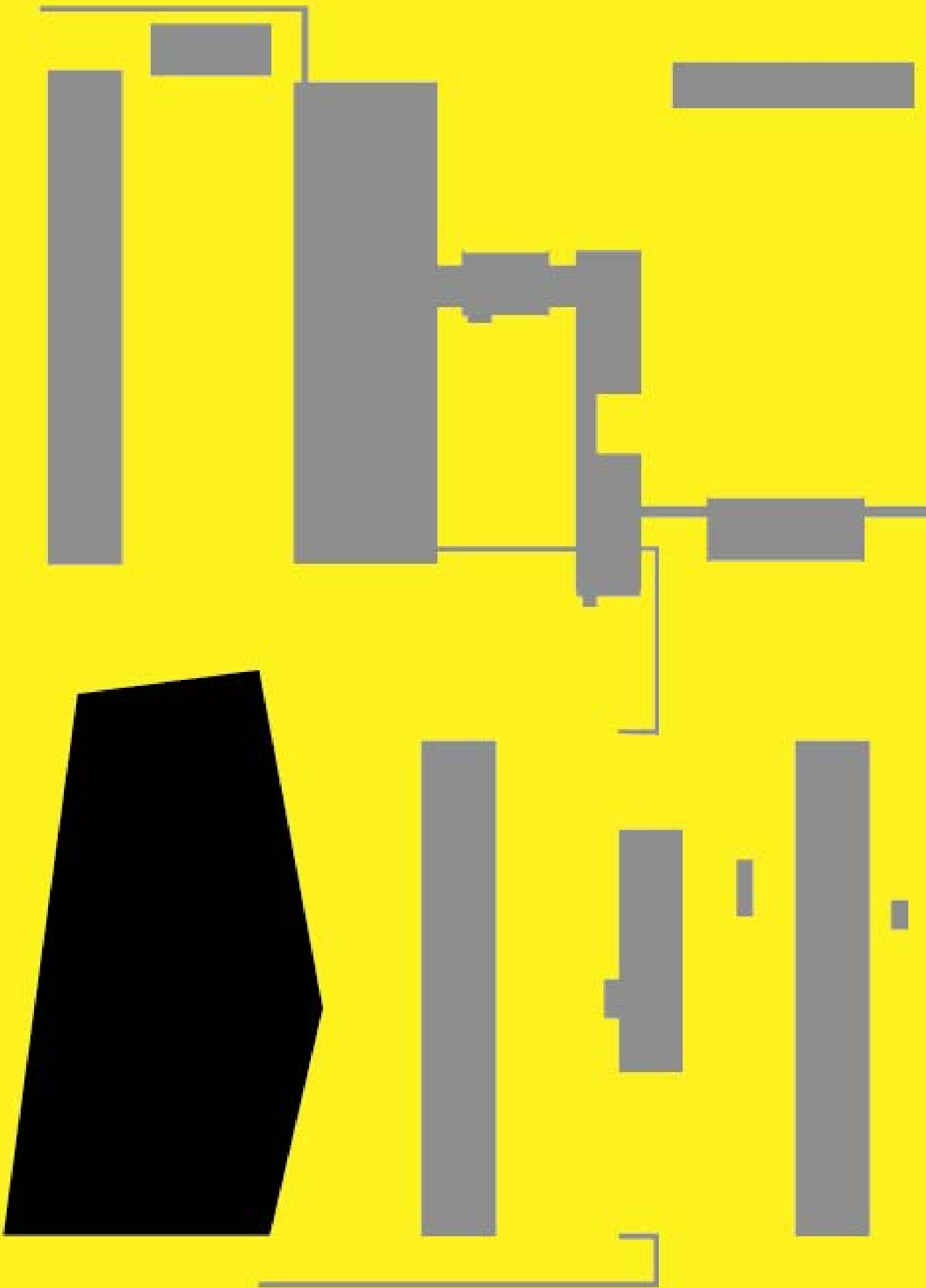
Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 7. december 2010:

Godkendt, idet udvalget ønsker byggeriet opført som energiklasse 1 (minimum), at parkeringsnormen fastholdes og at der i forbindelse med det videre arbejde gives mere form og arkitektonisk udtryk til projektet.





Forslag til formulering omkring bebyggelsens omfang og placering i fortætningszonerne.

Nedenstående formulering skal indgå i bilagsmaterialet til Byplanudvalget angående DTU's svarskrivelse af 22. december 2010.

Formulering til redegørelsesdelen:

Fortætningszonerne giver DTU mulighed for at styrke bebyggelsen omkring netværkscentrene, så denne bliver identitetsskabende for den enkelte kvadrant. DTU vil sikre høj arkitektonisk kvalitet i nybyggeri, for at profilere sig som et universitet i verdensklasse. Derfor vil man udskrive arkitektkonkurrencer for større nybyggeri, med repræsentanter fra Lyngby-Taarbæk Kommune i dommerkomitéen.

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering giver råderum til konkurrencedeltagere samtidig med, at der defineres nogle arkitektoniske principper.

Omformulering af § 6.3.2:

6.3.2 Bebyggelse i fortætningszonen skal enten udformes i overensstemmelse med eksisterende bebyggelsesstruktur, således at facadelinjer ligger parallelt med eksisterende bygninger, eller bebyggelse udformes så den er markant anderledes end den eksisterende bebyggelsesstruktur, således at facadelinjer vinkles i forhold til eksisterende bygninger.

Bebyggelse der ligger ud til fortætningszonens yderste grænse skal markere denne grænse, således at facadelinjen helt eller delvist flugter med denne grænse.

Bebyggelsens tekniske anlæg og installationer som elevatorårne, trappehuse, mobilantenner mv., samt bæredygtige tiltag som solceller, solfangere, begrønnede flader mv. skal integreres i bebyggelsens form.

Stueetager skal udføres overvejende i transparent glas, således at der opnås en visuel kontakt til funktionerne i stueetagen, dog under hensyn til fx forskningsmæssige aktiviteters behov for tillukning.

Transparente facader herunder eventuelle butiksvinduer må ikke blændes med opklæbning.