

Strategi for detailhandlen i Lyngby-Taarbæk Kommune



Indhold

Centrene i dag	1
Gennemgang af centrene	2
Strategi for detailhandlen	8

Udarbejdet af Center for Miljø og Plan, godkendt i kommunalbestyrelsen 5. september 2013

Kontakt
Teknisk Service, tlf. 45 97 35 00

Strategi for detailhandlen i Lyngby-Taarbæk

I Lyngby-Taarbæk er der et sundt og rigt handelsliv. Gennem årtiers bevidst planlægning har Kgs. Lyngby udviklet sig til et af de vigtigste udbudspunkter i Hovedstaden. Og på landsplan blandt de 10 vigtigste. Trods dette byder lokalområderne på centre og butikker, hvor man kan gøre sine indkøb af dagligvarer.

Centrene i dag

Kgs. Lyngby er kommunens hovedcenter, som på grund af sin størrelse har betydning som regionalt udvalgs varecenter.

De 3 vigtigste centre er Virum, Sorgenfri og Lyngbygårdsvej. Disse spiller en væsentlig rolle i forsyningen med dagligvarer, men rummer også udvalgs varebutikker af mere lokal karakter.

Centerstrukturen rummer også 9 lokalcentre af meget varierende størrelse og betydning. Her er handlen med dagligvarer den vigtigste.

De enkeltliggende butikker indgår ikke direkte i centerstrukturen, men er af stor betydning for de daglige indkøbsmuligheder.

Planloven

Bymidter med mulighed for udvalgs varebutikker > 2000 m²:

- Bruttoetagearealet fastsættes af Kommunalbestyrelsen
- Dagligvarebutikker max. 3.500 m²
- Udvalgs varebutikker max 3.000 m²
- Kommunalbestyrelsen kan hvert 4. år planlægge for højst 3 udvalgs varebutikker

Bydelscentre for byer mellem 20.000 - 40.000 indbyggere:

- Bruttoetagearealet max. 5.000 m²
- Dagligvarebutikker max. 3.500 m²
- Udvalgs varebutikker max. 2.000 m²

Lokalcentre:

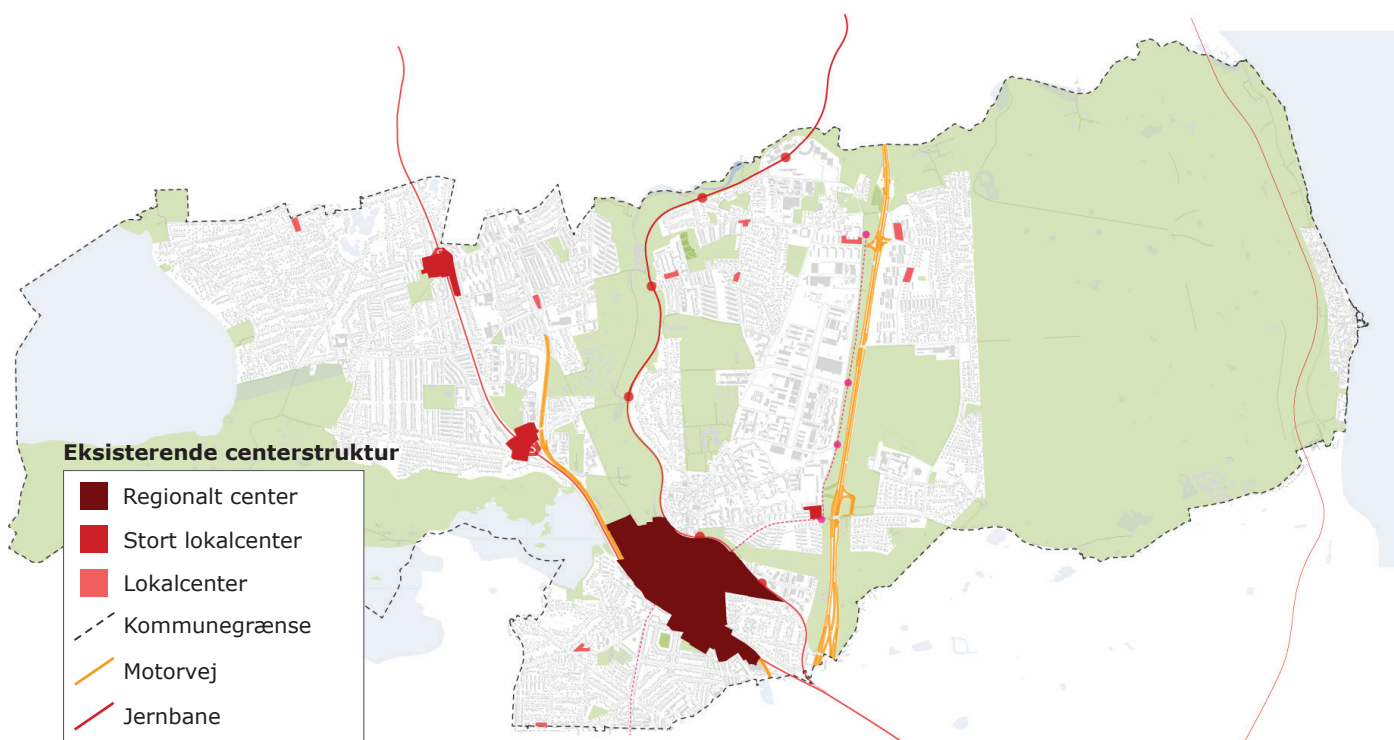
- Bruttoetagearealet max. 3.000 m²
- Alle butikker max. 1.000 m²

Enkeltliggende butikker:

- Alle butikker max. 1.000 m²

Særligt pladskrævende varegrupper:

- Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler under visse forudsætninger
- Kommunalbestyrelsen fastsætter butiksstørrelsen
- Butiksstørrelsen for den del af en butik, der forhandler tømmer og byggevarer, må ikke overstige 2.000 m².



Gennemgang af centrene

Som tidligere nævnt er de eksisterende centre af varierende størrelse og betydning. På de følgende sider er der en kort gennemgang af hvert enkelt center.



Kgs. Lyngby

Kgs. Lyngby er hovedcentret i Lyngby-Taarbæk og er i Planlovens forstand en bymidte med mulighed for at opføre udvalgsvarebutikker på mere end 2000 m².

Kgs. Lyngby er primært et udvalgsvarecenter med et mangfoldigt og kvalitetspræget udbud. I de senere år er der oprettet mange caféer og spisetilbud, men der er stadig plads til en god restaurant eller to.

Flere store byggerier er på vej i Kgs. Lyngby. Kanalvejsgrunden udbygges nu med et blandet erhvervs- og boligprojekt. Heri indgår også en større dagligvarebutik. På Gasværksvej er det muligt at udvikle overdækket bykvarter som en kobling mellem Lyngby Hovedgade og Lyngby Storcenter.

Kgs. Lyngby's succes skyldes flere ting. Dels er der gennem årene sket en bevidst satsning på at opbygge et udvalgsvarecenter med et kvalitetsudbud. Dels har kunderne været tiltrukket af, at Kgs. Lyngby rummer både strøggade, stormagasin og storcenter.

Endelig er de store enheder - Magasin og Lyngby Storcenter - placeret midt i byen og ikke i et aflastningscenter som konkurrenter til bymidten.

Kommunalbestyrelsen ønsker at bygge videre på denne succes og udbygge Kgs. Lyngby med butikker, som andre ikke kan tiltrække og som tilfører byen ny attraktion. Der skal blandt

andet skabes mulighed for at forny udbuddet med 3 nye butikskoncepter på mere end 2000 m².



Virum

Virum stationscenter er et af de stærke dagligvarecentre i Lyngby-Taarbæk og er i Planlovens forstand en bymidte.

I Virum støttes dagligvarehandlen af en lang række specialbutikker og andre støttefunktioner med S-tog midt i byen.

Virum stationscenter er i en ombrydningsfase, der er præget af mange forandringer og tomme butikker. Geels Plads er nyrenoveret og et projekt på den tidligere posthusgrund er under udvikling. På Virum Torv er der stadig velfungerende butikker, men driften besværes af for få parkeringspladser.

I forbindelse med udviklingen af posthusgrunden skal der udarbejdes en helhedsplan for Virum stationscenter, der omdanner og fremtidssikrer centret. Planen skal også sætte rammer for en ny udvikling på Virum Torv.

Med de foreslåede ændringer vil Virum også i fremtiden være et af de vigtigste dagligvarecentre i Lyngby-Taarbæk.

Virum stationscenter udgår som stort lokalcenter og udpeges som bymidte.



Sorgenfri

Sorgenfri stationscenter er også et af de stærke dagligvarecentre i Lyngby-Taarbæk og er i Planlovens forstand en bymidte.

Også i Sorgenfri støttes dagligvarehandlen med en række specialbutikker og andre støttefunktioner med S-tog midt i byen.

I Sorgenfri har der tidligere været offentlig høring om et projekt for et nyt Sorgenfri Torv, men projektet faldt på grund af massive borgerprotester. Der blev peget på behovet for en helhedsplan for området, hvilket der siden er fokuseret på.

Helhedsplanen har udpeget sydtorvet og den tidligere politigrund som de fremtidige handelspladser, mens nordtorvet skal benyttes primært til boliger.

Med de foreslåede ændringer vil Sorgenfri stationscenter også i fremtiden være et af de vigtigste dagligvarecentre i Lyngby-Taarbæk. Sorgenfri stationscenter udgår som stort lokalcenter og udpeges som bymidte.



Lyngbygårdsvej

Lyngbygårdsvej er det tredje af de store dagligvarecentre i Lyngby-Taarbæk, men dog mindre end Virum og Sorgenfri. I Planlovens forstand er Lyngbygårdsvej ikke en bymidte som de 2 andre, men et bydelscenter.

Centret på Lyngbygårdsvej er domineret af 2 store dagligvarebutikker og en servicestation med kiosk. I øvrigt er der kun få støttefunktioner.

Centret er velordnet og rimelig nyrenoveret. Der er rimelige parkeringsforhold, dog med en lille underforsyning.

Når letbanen kommer skal muligheden for at udvide centret på Lyngbygårdsvej undersøges og det bør udpeges som bymidte med mulighed for at til en samlet størrelse på 7.000 m².



Parcelvej

Lokalcentret på Parcelvej består alene af en lille nærbutik. Butikken vurderes at være trængt i en fremtidig konkurrence med flere nye butikker i Virum og Sorgenfri.

Butikken kan kun udvides, hvis boligejendomme inddrages. Denne mulighed forekommer

urealistisk og bør udgå af kommuneplanen.

Lokalcentret på Parcelvej bør overgå til at være en enkeltliggende butik med en størrelse på højst 600 m².



Brede Torv

Lokalcentret på Brede Torv er bygget op omkring en discountbutik. Centret består i øvrigt af mange specialbutikker med et samlet bredt udbud.

Centret virker lidt nedslidt og mangler frem for alt parkeringspladser.

Brede Torv fastholdes som lokalcenter.



Ørholm

Lokalcentret i Ørholm består alene af en mindre nærbutik. Oplandet mod nord er svagt på grund af nærhed til Mølleåen og det grønne landskab. Butikken vurderes at blive trængt i en fremtidig konkurrence, men har aktuelle planer om udvidelse.

Ørholm fastholdes som lokalcenter



Kulsviervej

Lokalcentret på Kulsviervej er bygget op omkring et minimarked og har ikke længere funktion som lokalcenter.

Lokalcentret på Kulsviervej bør overgå til at være en enkeltliggende butik med en størrelse på højst 600 m².



Lundtofteparken

Lokalcentret i Lundtofteparken består af et supermarked med forholdsvis mange specialbutikker. Centret er uden udvidelsesmulighed, men med gode parkeringsmuligheder.

Lundtofteparken fastholdes som lokalcenter.



Eremitageparken

Lokalcentret i Eremitageparken består af en discountbutik og et pizzeria. Butikken er under udvidelse i nabolokaler. Parkeringsmulighederne er gode.

Eremitageparken opretholdes som lokalcenter.



Bjælkevangen

Lokalcenter på Bjælkevangen består af en lille nærbutik med et lille opland. Der er kun få parkeringspladser og ikke mulighed for at udvide.

Butikken vurderes at være trængt i konkurrencen med nærbutikken på DTU, der har så godt som døgnåbent.

Lokalcentret på Bjælkevangen bør overgå til at være en enkeltliggende butik med en størrelse på højst 600 m².



Kongevejen

Lokalcentret på Kongevejen består af en mindre nærbutik og en bilforretning. Nærbutikken kan muligvis udvides i nabolokaler. Der er så godt som ingen parkeringspladser.

Det har været undersøgt, om det er muligt at etablere en dagligvarebutik på den ejendom, hvor bilforretningen er placeret, men det er ikke muligt på grund af trafikale forhold.

Lokalcentret på Kongevejen bør overgå til at være en enkeltliggende butik med en størrelse på højst 600 m².

Da bilforretningen udgår som lokalcenter, skal der findes nye rammer for anvendelsen.



Engelsborgvej

Lokalcentret på Engelsborgvej er domineret af en stor discountbutik støttet af flere specialbutikker, der er placeret omkring et gadekryds. Discountbutikken er velfungerende, men kan ikke udvides yderligere. Der er nok parkeringspladser til discountbutikken.

Engelsborgvej opretholdes som lokalcenter.



Stengårds Allé

Lokalcentret på Stengårds Allé består af en mindre nærbutik, som ligger ved kommunegrænsen til Gladsaxe. Butikken kan kun udvides på de nærmeste boligejendomme, men denne mulighed bør udgå af kommuneplanen.

Lokalcentret på Stengårds Allé bør overgå til at være en enkeltliggende butik med en størrelse på højst 600 m².



Christian X's Allé

I øjeblikket er der en stor discountbutik under udvikling på ejendommen, Christian X's Allé 3-7.

Christian X's Allé vil blive et lokalcenter



Firskovvej-området

Området ved Firskovvej er i dag præget af mange typer virksomheder. Tættest ved Kgs. Lyngby ligger forskellige kontor- og servicevirksomheder samt Medieskolen. På Firskovvej ligger desuden en række bilforretninger, tømmerhandel og FDM. Endelig sætter kommunens vejmandsplads og genbrugsstationen også sit præg på området.

Området ligger tæt på Kgs. Lyngby og delvist stationsnært. Derfor er det af flere omgange overvejet, om Firskovvej-området skulle ændre status til en mere bynær anvendelse. Senest blev det drøftet i Byvisionen for Vidensby 2030. Her blev det foreslået en blanding af boliger, virksomheder, handel med særligt pladskrævende varegrupper og boksbutikker med udvalgsvarer.

Kommunalbestyrelsen er positiv overfor en sådan udvikling. Det kræver imidlertid flere undersøgelser for så vidt angår handel og trafik inden endelig beslutning tages. Kommunalbestyrelsen vil efter sommeren igangsætte sådanne undersøgelser om mulighederne for en ny udvikling af Firskovvej. Indtil denne vurdering er gennemført kan Firskovvejområdet benyttes til handel med særligt pladskrævende varegrupper og til andre anvendelser, der harmonerer hermed.

Strategi for detailhandlen

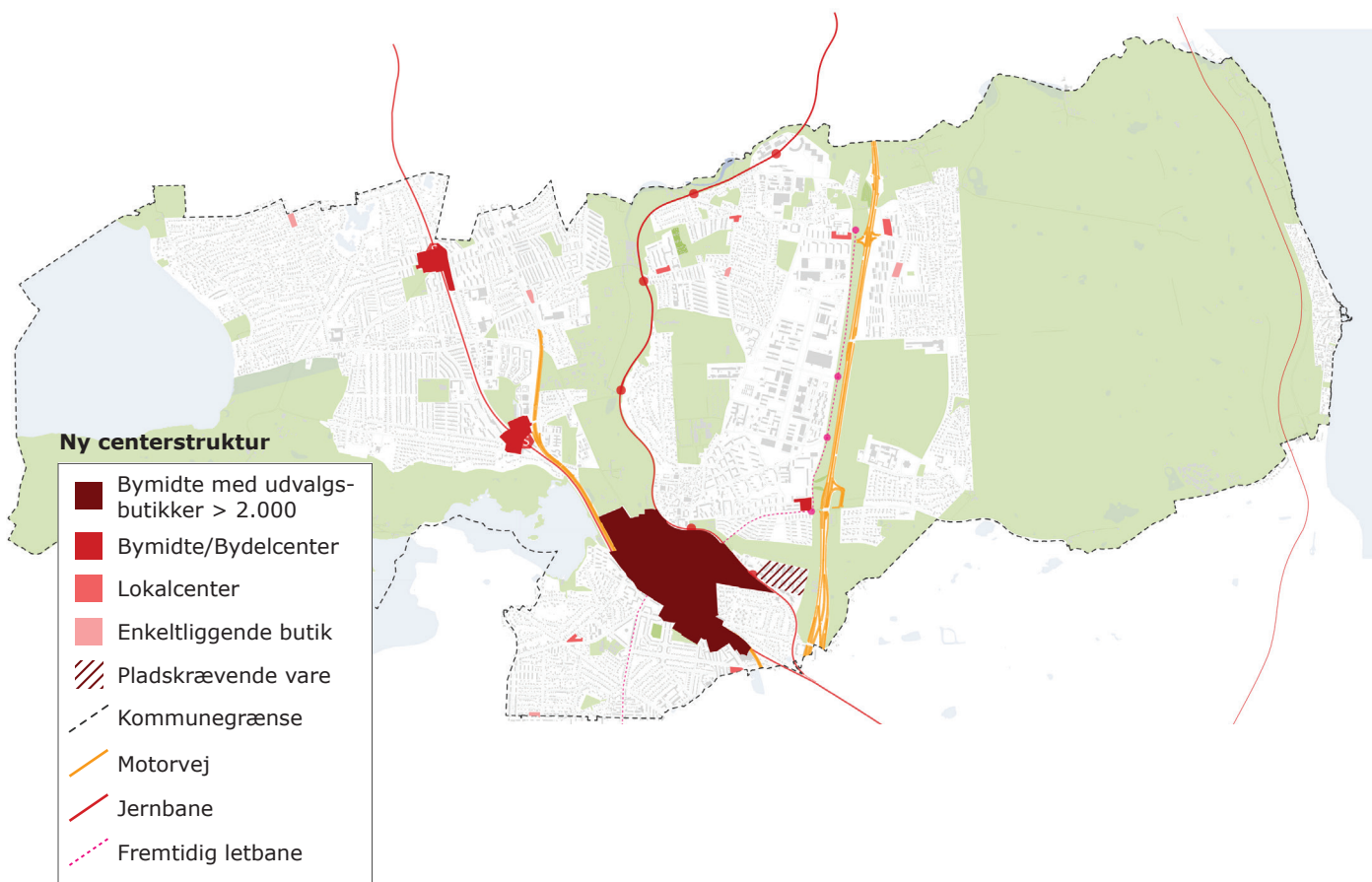
- > I Lyngby-Taarbæk handles dagligvarer i lokale centre og butikker
- > Kgs. Lyngby skal fastholdes og udvikles som det dominerende center for udvalgsvarer nord for København
- > I Kgs. Lyngby er udbuddet af dagligvarer afpasset byens beboere og de kunder, der kommer for at købe udvalgsvarer
- > I Kgs. Lyngby reserveres plads til 3 butikker på mere end 2000 m² med udvalgsvarerhandel
- > Firskovvej - området indgår ikke i detailhandels-centret, Kgs. Lyngby. Kun handel med særligt pladskrævende varegrupper er mulig. På arealerne op mod Kgs. Lyngby kan der etableres en møbelbutik, hvis det ikke er muligt at placere denne inden for bymidteafgrænsningen

> Lokalcentret på Lyngbygårdsvej spiller en vigtig rolle i centerstrukturen. Kommunalbestyrelsen vil arbejde for at udpege det til en bymidte med en samlet størrelse på højst 7.000 m²

> Et lokalcenter skal som hovedregel indeholde mindst én dagligvarebutik, der er eller kan udvides til 1000 m². Følgende lokalcentre nedlægges og fortsætter som enkeltliggende butikker: Parcelvej, Bjælkevungen, Kulsviervej, Kongevejen og Stengårds Allé

> Der oprettes ét nyt lokalcenter: Christian X's Allé

> Kommuneplanens centerbetegnelser tilpasses betegnelserne i Planloven



Arealer til detailhandel i de enkelte centre

Efter Planloven skal Kommunalbestyrelsen fastlægge, hvor meget areal der samlet set må benyttes til detailhandel i de enkelte centre.

Centertyper	Areal m ²
Kgs. Lyngby - bymidte med butikker > 2.000 m ²	175.000
Virum - bymidte	10.000
Sorgenfri - bymidte	9.000
Lyngbygårdsvej - bydelscenter	7.000
De 6 lokalcentre	2.000

Kgs. Lyngby har efter seneste optælling i 2010 et samlet areal til detailhandel på 119.000 m². I den gældende kommuneplan er det maksimale detailhandelsareal også sat til 175.000 m², men der er omtrent ingen tilvækst kommet på grund af finanskrisen.

Kommunalbestyrelsen vurderer, at de kendte projekter kan holdes inden for de 175.000 m², endda med en rimelig margin.

I Virum og Sorgenfri hæves det maksimale detailhandelsareal til henholdsvis 10.000 m² og 9.000 m², hvilket er en væsentlig forøgelse i forhold til den faktiske størrelse i 2010, hvor arealet var 6.400 m² og 4.600 m².

De 2 bymidter er vigtige i centerstrukturen, hvorfor de ønskes styrket til den fremtidige konkurrence. Med de kendte projekter vurderes der at være belæg for udvidelsen af det maksimale areal.

På Lyngbygårdsvej var det faktiske butiksareal 3.500 m² i 2010 og den maksimale ramme søges hævet til 7.000 m² ved at centret udpeges som bymidte. Udvidelse vurderes at være nødvendig, når nye bykvarterer udvikles i forbindelse med letbanens etablering. En ny butik kan udvikles i forbindelse med letbanestation.

Indtil Lyngbygårdsvej er udpeget som bymidte, vil centret have status som bydelscenter med en ramme på højst 5.000 m².

De 6 lokalcentre havde i 2010 et butiksareal på 800 – 1.600 m². Hvert af lokalcentrene gives en ramme på maksimalt 2.000 m², hvilket svarer til 2 butikker med den højst tilladelige butiksstørrelse.

Butiksstørrelser

Planloven fastlægger, hvor store butikkerne må være i de enkelte centertyper. Lovens maksimale butiksstørrelser til handel med dagligvarer fastholdes, da Kommunalbestyrelsen ønsker at understøtte dagligvarehandlen. Derimod skærpes lovens muligheder, så størrelsen på udvalgswarebutikker reduceres for alle andre centre end Kgs. Lyngby.

Centertyper	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Kgs. Lyngby - bymidte	3.500	2.000
Kgs. Lyngby - butikker > 2.000 m ²		5.000
Virum og Sorgenfri - bymidte	3.500	500
Lyngbygårdsvej - bydelscenter	3.500	500
De 6 lokalcentre	1.000	500
Butikker uden for centrene	600	100

