

Kommuneplantillæg 3/2017-24/2013 - for Firskovvej 14-20 samt Nørgaardsvej 40

Baggrund

Baggrunden for kommuneplantillægget er, at Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at give mulighed for, at den eksisterende trælasthandel og byggemarked, FOG, kan udvides til et moderne byggecenter, og at der samtidig gives mulighed for at opføre ny bebyggelse til kontorerhverv, andre butikker med særligt pladskrævende varer eller udvalgsvarer, uddannelsesfaciliteter og boliger i området.

I forhold til ændringen af anvendelserne er der gennemført en forhøring efter planlovens § 23 c i foråret 2017.

Indhold

Kommuneplantillægget udlægger to nye kommuneplanrammer 1.1.28 og 1.1.29, som opdeler projektområdet i to områder. De geografiske afgrænsninger af de eksisterende rammer 1.5.91 og 1.1.25 ændres som konsekvens af de to nye rammer. Der ændres derudover ikke på indholdet i de eksisterende gældende rammer. Begge eksisterende rammeområder er, og vedbliver at være, beliggende i Kgs. Lyngby.

For begge de nye rammer gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til 200 %, og at der højst kan bygges i op til 6 etager dog punktvis op til 10 hvoraf den 10. etager kun må anvendes til udendørs ophold på tagflader.

Ramme 1.1.28 Nørgaardsvej øst.

For ramme 1.1.28 fastlægges områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv som del af detailhandelsbymidten Kgs. Lyngby og som stationsnært kerneområde. Bebyggelsen må være op til 27 m i højden, dog må der etableres trappetårn/elevatortårn til ophold på de øverste tagflader i op til 28,5 m. Bebyggelsen skal trappe ned mod villabebyggelsen mod syd, så bebyggelsens højde nærmest naboerne højst må være 8,5 m.

Det præciseres i rammen, at ny bebyggelse må være op til 6 etager dog punktvis op til 10, hvor den 10. etage kun kan benyttes til udendørs ophold på tagfladerne.

Området trafikbetjenes via fordelingsvej gennem rammeområde 1.1.25 vest for området. De generelle parkeringsnormer kan fraviges i lokalplanlægningen efter en konkret vurdering af byggeriets parkeringsbehov.

Ramme 1.1.29 Firskovvej 14-20 m.fl.

For ramme 1.1.29 fastsættes den overordnede anvendelse til centerområde. Området udlægges som en del af detailhandelsbymidten Kgs. Lyngby og som stationsnært kerneområde. Derudover fastsættes det, at der inden for området kun må etableres butikker med særligt pladskrævende varer og udvalgsvarer. Der kan derudover etableres kontorerhverv, offentligt formål i form af uddannelsesfaciliteter samt p-hus. Tæt ved Nørgaardsvej Station må der desuden være boliger og anden publikumsorienteret service i form af cafe, kiosk, restaurant eller lignende. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

Bebyggelse må ikke overstige 27 m i højden og må nærmest villaområdet mod syd højst være 12 m.

Det præciseres i rammen, at ny bebyggelse må være op til 6 etager dog punktvis op til 10, hvor den 10. etage kun kan benyttes til udendørs ophold på tagfladerne.

Der må kun etableres én udvalgsvarebutik større end 2000 m². Denne butikker må højst være op til 5000 m² hver. For butikker med salg af særligt pladskrævende varer må én butik være op til 20.000 m², øvrige butikker må være op til 5.000 m².

For butikker med salg af særligt pladskrævende varer fastsættes en parkeringsnorm for biler på 1 p-plads pr. 40 m² etageareal og for cykler på 1 cykel-p-plads pr. 100 m² etageareal. De generelle parkeringsnormer kan fraviges i lokalplanlægningen efter en konkret vurdering af byggeriets parkeringsbehov.

Retningslinjer for detailhandel

Kommuneplantillægget ændrer på retningslinjer for detailhandel ved alene at ændre på afgrænsningen for området til særligt pladskrævende varer på Firskovvej og afgrænsningen af detailhandelscentret Kgs. Lyngby Bymidte. Afgrænsningen af bymidten følger i dag Nærumbanen og foreslås ændret til også at omfatte området Firskovvej 14-20. En arealudvidelse på ca. 17.800 m².

I Kgs. Lyngby Bymidte er der i alt etableret ca. 120.000 m² detailhandel og desuden planlagt for yderligere 5.000 m² i den sydlige ende af Lyngby Hovedgade i nr. 63. I Kgs. Lyngby Bymidte er der desuden mulighed for at planlægge for yderligere 50.000 m² til detailhandel. I Kgs. Lyngby Bymidte er der visse steder mulighed for at udvide eksisterende detailhandelsbutikker, men der er ikke mulighed for udvidelser til nye større butikker. Kommunens detailhandelsstrategi tager udgangspunkt i, at dagligvarer skal handles lokalt, og at handel med udvalgsvarer primært skal ske i Kgs. Lyngby. Detailhandlen i Kgs. Lyngby er koncentreret omkring Lyngby

Hovedgade og Klampenborgvej, hvor Magasin og Lyngby Storcenter er to større enheder. Udvidelsen af bymidten til også at omfatte Firskovvej 14-20 skal udgøre et grundarealmæssigt supplement til bymidtens areal og vil ikke udvide den samlede detailhandelskapacitet på op til 175.000 m² i Kgs. Lyngby Bymidte. Det foreslås på denne baggrund, at der sker en udvidelse af bymidten til at omfatte en mindre del af Firskovvej, som i dag allerede er udlagt til et område til butikker med særligt pladskrævende varer. I Firskovvej området er der i dag etableret ca. 30.000 m² til detailhandel med særligt pladskrævende varer. Heraf er de ca. 12.000 m² byggemarked beliggende på Firskovvej 14-20 og Nørgaardsvej 40. Firskovvej 14-20 foreslås inddraget i bymidten og Nørgaardsvej 40 er allerede i dag en del af bymidten geografisk.

ICP har tidligere fortaget analyser, som viser, at der i Kgs. Lyngby kan etableres yderligere detailhandelsarealer, og at det, der mangler for at støtte strategien, er arealer, hvor der kan placeres større detailhandelsenheder til udvalgsvarer. En udvidelse af Kgs. Lyngby Bymidte til også at omfatte en mindre del af Firskovvej vil give mulighed for, at der kan etableres nye større butiksenheder

Firskovvejområdet ligger trafikalt velplaceret, og med en kommende forlængelse af Firskovvej til Jægersborgvej (fastlagt i anlægslov for letbanen) vil der være en relativ let adgang til motorvejsnettet. Området ligger desuden inden for 600 m fra en kommende letbanestation på Klampenborgvej, tæt på Lyngby S-togstation og lige ved Nørgaardsvej Station på Nærumbanens stækning. Området er meget velbetjent i forhold til kollektiv trafik. Der vil i forbindelse med de enkelte butikker og i lokalplanen blive stillet krav om et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til biler og cykler til at opfylde kommunens parkeringsnorm for detailhandel, boliger og erhverv.

En udvidelse af Kgs. Lyngby Bymidte vurderes at støtte op om kommunens detailhandel ved at øge muligheden for, at større butiksenheder til udvalgsvarer kan placere sig i ny bebyggelse i bymidten.

Firskovvejområdet er i dag et område med mulighed for særligt pladskrævende varer og håndværksprægede erhvervsvirksomheder og er en blanding af bilforhandlere, byggemarked, andre kontorlignende erhvervsdrivende som f.eks. FDM, Alm. Brand og uddannelsesinstitutioner.

I området tættest på den eksisterende bymidte er i dag et byggemarked. Området tænkes udviklet med et byggeri, som rummer både mulighed for at etablere et moderne byggecenter som erstatning for det eksisterende byggemarked, og som vil få en bymæssig karakter. Bebyggelsen giver mulighed for anvendelser som kontor erhverv, udvalgsvarebutikker, boliger samt mulighed for f.eks. kiosk, café eller lignende, der sammen med Nørgaardsvej Station vil understrege den bymæssige karakter.

Halvdelen af arealet til byggemarked er allerede i dag beliggende inden for bymidten. Det eksisterende byggemarked er på ca. 12.000 m² og vil i de nye planer kunne udbygges til et nyt byggecenter på op til 20.000 m². Derudover vil der være mulighed for enten udvalgsvarebutikker eller butikker til salg af særligt pladskrævende varer i området. Butikker med særligt pladskrævende varer kan være op til 5.000 m². Butikker med udvalgsvarer må være højst 2.000 m², dog kan der i området placeres én udvalgsvare butik på op til 5.000 m². Kommunen har i Kommuneplan 2013 fastlagt mulighed for at planlægge op til 3 udvalgsvare butikker på over 2.000 m². Denne mulighed udnyttes i denne planlægning.

Retningslinjer for stationsnære områder

Området 1.1.29 udpeges i tillægget også til et stationsnært kerneområde, idet det nye rammeområde ligger inden for 600 m i forhold til en kommende letbanestation på Klampenborgvej.

OSD

Det meste af Lyngby-Taarbæk Kommune er udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Dette gælder også for de områder, som dette kommuneplantillæg omhandler. Da området er registreret som forurennet på vidensniveau 2, må der ikke i området ske nedsivning. Der må derfor heller ikke i området etableres større flader med permeable belægning.

Mindretalsudtalelse

Der er mindretalsudtalelse fra Enhedslisten (Ø), der stemte i mod, idet Enhedslisten (Ø), gerne ser, at der bliver lavet en helhedsplan for Firskovvejområdet, inden der bliver vedtaget en lokalplan.

Om kommuneplantillæg

Yderligere information om kommuneplantillæg kan ses [her](#).

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [1.1.25](#)

- 1.5.91

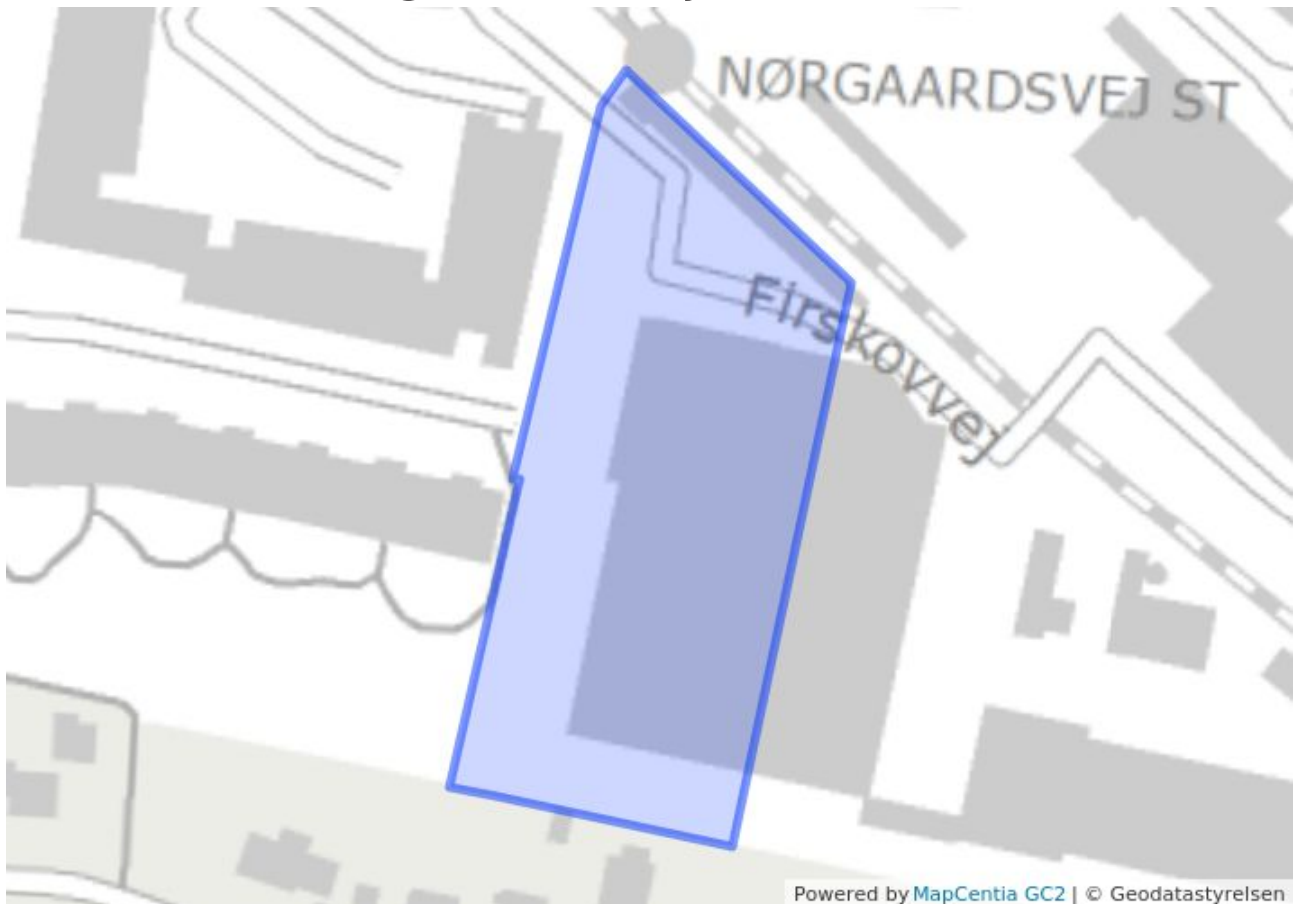
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- 1.1.28
- 1.1.29
- 1.5.91
- 1.1.25

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.1.28 - Nørgaardsvej øst



Bestemmelser		Status
Plannavn	Nørgaardsvej øst	Vedtaget
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	
Anvendelse specifik	Blandet bolig og erhverv	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Zonestatus	Byzone	
Plandistrikt	Kgs. Lyngby	
Bebyggelsesprocent	200%	
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom	
Max. antal etager	6 etager	
Anvendelse	Del af bymidten.	
Områdets anvendelse	Stationsnært kerneområde.	
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen skal trappe ned mod villabebyggelsen mod syd, så bebyggelses nærmest naboerne højst må være 8,5 m. Bebyggelse må være op til 6 etager, dog punktvis op til 10, hvor den 10. etage kun kan benyttes til udendørs ophold på tagfladerne.	

Bebyggelsen må være op til 27 m inklusiv evt. teknikhuse/teknik på tag, dog må der etableres trappetårn/elevatortår til ophold på de øverste tagflader i op til 28,5 m.

Opholdsarealer	Der skal anvises beliggenhed og størst muligt omfang af fælles opholdsarealer.
Trafik	Området trafikbetjenes via fordelingsvej gennem rammeområde 1.1.25 vest for området. De generelle parkeringsnormer, kan fraviges i lokalplanlægningen efter en konkret vurdering af byggeriets parkeringsbehov.
Særlige bestemmelser	Læs også <u>generelle rammer</u> , <u>retningslinjer</u> og <u>definitioner</u> .

1.1.29 - Firskovvej 14-20 m.fl.



Bestemmelser		Status
Plannavn	Firskovvej 14-20 m.fl.	Vedtaget
Anvendelse generelt	Centerområde	
Anvendelse specifik	Centerområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Zonestatus	Byzone	
Plandistrikt	Kgs. Lyngby	
Bebyggelsesprocent	200%	
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom	
Max. antal etager	6 etager	
Max. bygningshøjde	27 m	
Anvendelse	<p>Del af bymidten. Detailhandel. Kontor. Offentligt service; uddannelse. Boliger. Anden publikumorienteret service; café, kiosk, restaurant eller lignende. Parkeringshus.</p> <p>Detailhandel: Der må kun etableres butikker med særligt pladskrævende varer og udvalgsvarer. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.</p>	

Områdets anvendelse	Stationsnært kerneområdet.
Bebyggelsens omfang	Der kan bygges maksimalt 27 m inklusiv evt. teknikhuse/teknik på tag. Nærmest villaområdet må der bygges maksimalt 12 m. Bebyggelse må punktvis være op til 10 etager, dog kan den 10. etage kun anvendes til udendørs ophold på tagflader. Der må kun etableres én almindelig udvalgsvarebutik større end 2000 m ² . Denne butikker må højst være op til 5000 m ² . For udvalgsvarebutikker med salg af særligt pladskrævende varer må der kun etableres én butik op til 20.000 m ² , øvrige udvalgsvarebutikker med salg af særligt pladskrævende varer må være op til 5.000 m ² .
Opholdsarealer	Der skal anvises beliggenhed og størst muligt omfang af fælles opholdsarealer.
Trafik	For butikker med salg af særligt pladskrævende varer fastsættes en parkerings norm for biler på 1 p-plads pr. 40 m ² etageareal og for cykler 1 cykel-p-plads pr. 100 m ² etageareal. De generelle parkeringsnormer, kan fraviges i lokalplanlægningen efter en konkret vurdering af byggeriets parkeringsbehov.
Særlige bestemmelser	Læs også <u>generelle rammer</u> , <u>retningslinjer</u> og <u>definitioner</u> .

1.5.91 - Firskovvej



Bestemmelser

Status

Vedtaget

Plannavn	Firskovvej
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Kgs. Lyngby
Bebyggelsesprocent	70%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Max. antal etager	2 etager
Anvendelse	Industri/håndværk samt detailhandelslignende virksomheder som byggemarked, bilværksted med salg og lign.
Områdets anvendelse	Øvrigt stationsnært område.
Bebyggelsens omfang	Eksisterende beplantningsbælter skal sikres.
Særlige bestemmelser	Læs også <u>generelle rammer</u> , <u>retningslinjer</u> og <u>definitioner</u> .

1.1.25 - Nørgaardsvej



Bestemmelser		Status
Plannavn	Nørgaardsvej	Vedtaget
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Zonestatus	Byzone	
Plandistrikt	Kgs. Lyngby	
Bebyggelsesprocent	90%	
Bebyggelsesprocent af	rammeområde under ét	
Max. antal etager	4 etager	
Anvendelse	Del af bymidte. Kontor, etageboliger samt offentlig service.	
Områdets anvendelse	Stationsnært kerneområde.	
Bebyggelsens omfang	Området opdeles i kontor- og offentlig service mod Nørgaardsvej og Nærumbanen og et etageboligområde mod Birkholmvej og Frem. Bebyggelsen skal fordeles med 2/3 kontor/offentlig service og 1/3 boliger. Bebyggelsesprocenten er beregnet ud fra det matrikulære areal. Det er intentionen, at området omdannes til et bykvarter i tæt kontakt med det øvrige Kgs.Lyngby, og at dette understreges både fysisk, funktionelt og arkitektonisk. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers	

indretning samt hegning ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres.

Kontorbebyggelsen kan punktvis have op til 6 etager.

Trafik

Trafikalt betjenes området fra Nørgaardsvej via en nord-sydgående stamvej, der er placeret på den tidligere Otto Nielsen-grund. Stamvejen forgrenes i en øst-vestgående fordelingsvej, der trafikbetjener det samlede område. Der sikres areal, så Nørgaardsvej vil kunne udvides med bl.a. cykelstier.

Særlige bestemmelser

Læs også generelle rammer, retningslinjer og definitioner.

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.1.25 - Nørgaardsvej



Bestemmelser		Status
Plannavn	Nørgaardsvej	Aflyst
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Zonestatus	Byzone	
Plandistrikt	Kgs. Lyngby	
Bebyggelsesprocent	90%	
Bebyggelsesprocent af	rammeområde under ét	
Max. antal etager	4 etager	
Anvendelse	Del af bymidte. Kontor, etageboliger samt offentlig service.	
Områdets anvendelse	Stationsnært kerneområde.	
Bebyggelsens omfang	Området opdeles i kontor- og offentlig service mod Nørgaardsvej og Nærumbanen og et etageboligområde mod Birkholmvej og Frem. Bebyggelsen skal fordeles med 2/3 kontor/offentlig service og 1/3 boliger. Bebyggelsesprocenten er beregnet ud fra det matrikulære areal. Det er intentionen, at området omdannes til et bykvarter i tæt kontakt med det øvrige Kgs.Lyngby, og at dette understreges både fysisk, funktionelt og arkitektonisk. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers	

indretning samt hegning ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres.

Kontorbebyggelsen kan punktvis have op til 6 etager.

Trafik

Trafikalt betjenes området fra Nørgaardsvej via en nord-sydgående stamvej, der er placeret på den tidligere Otto Nielsen-grund. Stamvejen forgrenes i en øst-vestgående fordelingsvej, der trafikbetjener det samlede område. Der sikres areal, så Nørgaardsvej vil kunne udvides med bl.a. cykelstier.

Særlige bestemmelser

Læs også generelle rammer, retningslinjer og definitioner.

1.5.91 - Firskovvej



Bestemmelser

Status

Plannavn	Firskovvej
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Kgs. Lyngby
Bebyggelsesprocent	70%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Max. antal etager	2 etager
Anvendelse	Industri/håndværk samt detailhandelslignende virksomheder som byggemarked, bilværksted med salg og lign.
Områdets anvendelse	Øvrigt stationsnært område.
Bebyggelsens omfang	Eksisterende beplantningsbælter skal sikres.
Særlige bestemmelser	Læs også <u>generelle rammer</u> , <u>retningslinjer</u> og <u>definitioner</u> .

Aflyst

