

# HELHEDSPLAN FOR VIRUM BYMIDTE FORSLAG

April 2017



**LYNGBY-TAARBÆK**  
KOMMUNE

## HVORFOR EN HELHEDSPLAN?

### FORMÅLET MED EN HELHEDSPLAN

Virum er en attraktiv grøn bydel bygget op omkring stationen og Virum Torv efter en byplan fra 1930'erne. Virum Bymidte trænger dog til at blive løftet i forhold til nutidens behov, så den fortsat vil være et vigtigt handelscenter. Der er ikke mange attraktive byrum i Virum Bymidte i dag og bymidten er præget af gennemkørsel, henslængte cykler og nedslidt inventar. Der er begrænset opholds- og aktivitetsmuligheder og få muligheder for udeservering fra caféer og restauranter. Helhedsplanen danner grundlag for en helhedsorienteret udvikling i Virum Bymidte og fungerer som rettesnor, når der skal træffes beslutninger om udviklingen i Virum Bymidte. Det er ikke en juridisk gældende plan men en oversigt over initiativer, der vil styrke udviklingen af Virum Bymidte.

Målet med Helhedsplanen er at genrejse Virum Bymidte over en årrække, som en attraktiv og levende bymidte, et rart sted at mødes og opholde sig og et vigtigt handelscenter i kommunen.

### BAGGRUNDEN FOR HELHEDSPLANEN

Den 3. december 2014 besluttede Byplanudvalget, at der, sideløbende med lokalplanprocessen for ny butiks- og boligbebyggelse på Posthusgrunden, skulle igangsættes en proces med en Helhedsplan for området. Den 25. marts 2015 vedtog Byplanudvalget, at Helhedsplanen skulle udarbejdes på baggrund af en bred involvering af aktører. Virum/Sorgenfri Handels- og Borgerforening tog teten og arrangerede i samråd med kommunen en række borgermøder og workshops, herunder tilvejebringelse af arbejdsgrupper.

Den 31. januar 2017 arrangerede kommunen et dialogmøde som opfølgning på den forudgående dialogproces. Inviterede var aktive medlemmer af tidligere arbejdsgrupper, repræsentanter for grundejerforeningerne, forretningsdrivende og grundejere på Virum Torv. Deltagerne diskuterede udfordringerne i Virum Bymidte og skrev prioriterede anbefalinger med deres ønsker til udviklingen af bymidten. Helhedsplanen er udarbejdet på baggrund af resultaterne fra Virum Sorgenfri Handels- og Borgerforenings og kommunens dialogproces.

### VEDTAGET PROJEKT PÅ 'POSTHUSGRUNDEN'

Kommunalbestyrelsen vedtog den 1. juni 2016 Lokalplan 259 for en butiks- og boligbebyggelse ved Virum Station (Skovridergårdsvej 60). Bebyggelsen passer arkitektonisk til det øvrige Virum Bymidte, fx hvad angår højde, udseende og materialevalg. Butikkens facade går helt ud til hjørnet af Frederiksdalsvej/Skovridergårdsvej og åbner sig ud til vejene med vinduer og indgangsparti. Ovenpå butikken opføres beboelse af varierende højde fra 1 til maks. 4 etager. Parkeringsdækket vil tilgodese både de nye beboere, pendlere og handlende i området. Projektet giver mulighed for udeservering på Frederiksdalsvej ved stien langs jernbanen og skaber derved mere liv og fornyet grobund for de eksisterende mindre forretninger i Virum Bymidte.

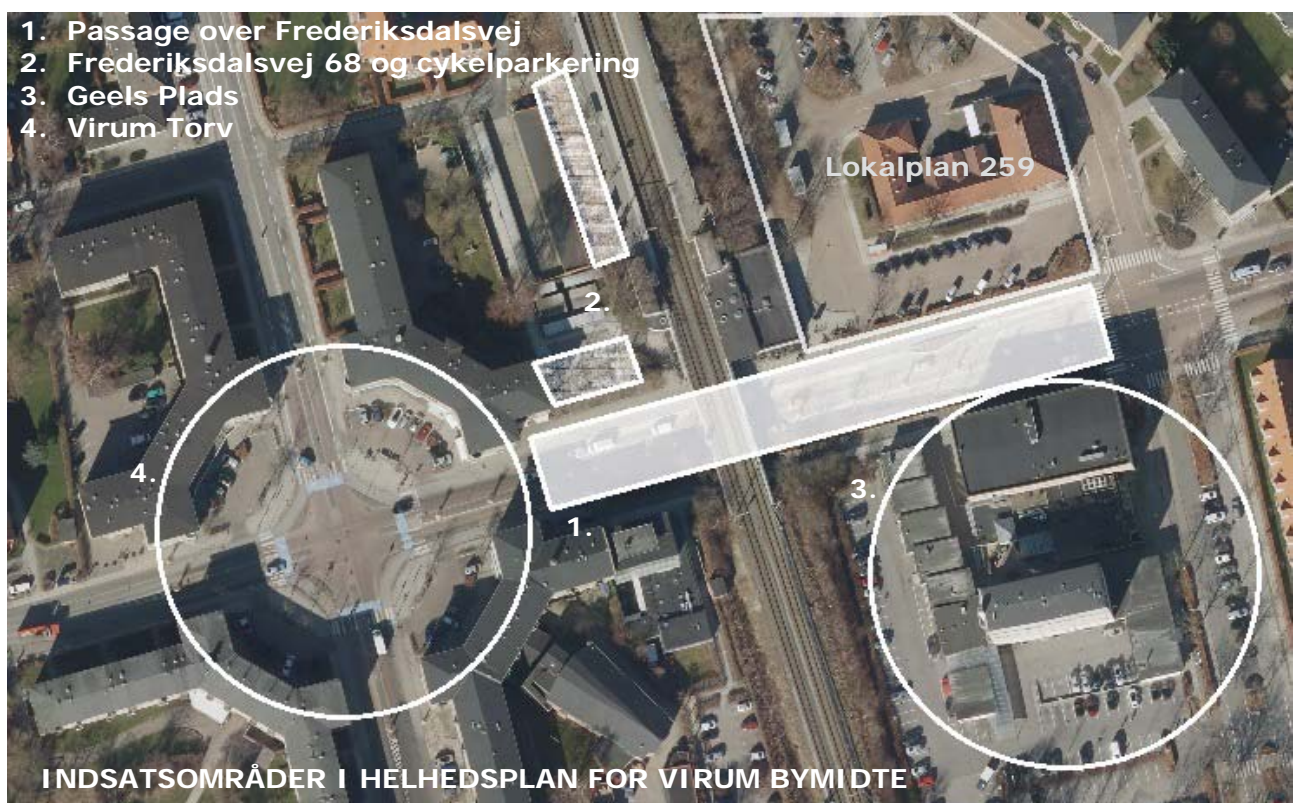


Udvikling på Posthusgrunden giver fornyet grobund for de mindre, lokale butikker på Virum Torv og Frederiksdalsvej. På samme måde skal andre kommende udviklingsprojekter understøtte Helhedsplanen, så indkøb og service kan ske lokalt, og Virum Bymidte bliver et attraktivt sted at mødes og opholde sig.

## INDSATSOMRÅDER

Helhedsplanen fokuserer på at få skabt en attraktiv og levende bymidte med gode opholdsarealer og tydelige forbindelser mellem områderne, så borgerne får lyst til at bevæge sig rundt til fods i bymidten. Alle initiativer i Virum Bymidte bør sammentænke gode løsninger for beplantning, belysning, tilgængelighed og parkering herunder cykelparkering. Det er de emner, der optager borgerne i Virum mest, og som de har fundet væsentlige for at få en velfungerende og sammenhængende bymidte i Virum.

Helhedsplanen er opdelt i 4 indsatsområder, der beskriver de vigtigste tiltag for at opnå målet om en attraktiv bymidte. Alle indsatsområder har generelt fokus på at få skabt attraktive byrum, der kan fremme ophold og aktiviteter.



## 1. PASSAGE OVER FREDERIKSDALSVEJ

I dag oplever borgerne Frederiksdalsvej som en stor barriere i bymidten. Langs vejen er der etableret bøgehække, trådhegn og opsat træplader under jernbanen, der hindrer passage over vejen mellem Posthusgrunden og Geels Plads med undtagelse af få uautoriserede passager gennem hækkene. Borgerne og forretningerne er enige om, at det skal være meget lettere at krydse Frederiksdalsvej. De ønsker en tydelig forbindelse mellem forretningsområderne på Geels Plads og Posthusgrunden.

Forbindelsen kan skabes ved at etablere krydsningsmuligheder for fodgængere og cyklister på Frederiksdalsvej. Dermed bliver det underordnet for de handlende, hvor de parkerer, da de ledes rundt i bymidten af de forskellige attraktive butikker. Passagen over Frederiksdalsvej skal understøttes af attraktive opholdsmuligheder i bymidten. Herudover er det målet at få åbnet butiksfacaderne op ud mod Frederiksdalsvej, så det bliver en spændende strækning at færdes på for gående.

## 2. NY BEBYGGELSE PÅ FREDERIKSDALSVEJ 68 & NY CYKELPARKERING

Etablering af en ny bebyggelse på Frederiksdalsvej 68 vil skabe en tydeligere sammenhæng mellem handelsområderne og afhjælpe cykelparkeringen. Arkitektonisk og volumenmæssigt skal bebyggelsen tilpasses de eksisterende bebyggelser på Virum Torv, i forhold til højde, materialevalg og arkitektonisk præg. Stueplanen skal forsynes med åbne butiksfacader, fx med mindre detailhandelsfunktioner som kiosk og café. Samtidig vil bebyggelsen definere en mindre stationsforplads med mulighed for udeservering, så pladsen får en anden funktion og attraktion end i dag.

Området omkring stationen er præget af henslængte cykler. Det giver bymidten et rodet udtryk til stor ærgrelse for borgerne i området.

Cykelparkeringen vest for stationen skal ligge attraktivt i niveau med perronen med adgang fra cykelparkering til perron, så formålet med at parkere på pladsen foran stationen bliver væsentligt mindre. Derfor skal en løsning for cykelparkering til stationen tænkes sammen med den fremtidige udvikling af Frederiksdalsvej 68. I en optimal løsning kan der cykles direkte til cykelparkeringen.

## 3. GEELS PLADS

Bebyggelsen med supermarkedet Meny i stueetagen fremstår i dag som en høj og lukket facade mod Frederiksdalsvej, der skjuler aktiviteterne på butikstorvet. Det er forbundet med store udfordringer for gangbesværede at færdes til og fra butikstorvet, mens vareindleveringen gør det utrygt og usikkert for skolebørn at færdes. Parkeringspladserne på Geel Plads anvendes både af brugerne til Virumhallerne, beboelsesejendommene og de handlende, hvilket lægger pres på kapaciteten. Store dele af det nuværende parkeringsareal ligger på DSB's areal, der er reserveret til baneudvidelse.

Ejerne af supermarkedet har vist interesse i at forny bebyggelsen med Meny. En ombygning kan give bymidten et stort bymæssigt løft. Der er et stort potentiale i at få åbnet supermarkedets facade op med vindues- og indgangspartier mod Frederiksdalvej og butikstorvet på Geels Plads eksempelvis omkranset af caféer eller mindre butikker. Målet er, at Geels Plads bliver et attraktivt handels- og opholdsområde tilgængeligt for alle borgerne i Virum. Der skal indtænkes attraktive og tilgængelige opholdsrum med plads til udeservering, beplantning, stemningsfuld belysning, og hvor tilgængeligheden er i top. En styrket forbindelse over Frederiksdalsvej gør det attraktivt for de handlende at bevæge sig til fods mellem handelsmulighederne i bymidten. Parkeringskapaciteten skal tilpasses på arealer udenfor DSB's baneudvidelsesareal, så det bliver en varig løsning. Vareindlevering skal forbedres, så der kan etableres en attraktiv og sikker skolevej, der forbinder bymidten og stationen med Fuglsangårdskolen og Virum Gymnasium.

#### 4. VIRUM TORV

Virum Torv blev anlagt i 1930'erne efter den oprindelige byplan for Virum, men indretningen er ikke længere tidssvarende. Der er kun få, mindre parkeringspladser og torvet er kun lidt besøgt i løbet af dags- og aftentimerne. Forretninglivet og borgerne synes, der er mangel på liv og parkeringspladser herunder cykelparkeringspladser på torvet. Herudover påpeger borgerne i området, at Virum Torv opleves trafikalt utrygt, og de ønsker sig en rundkørsel i krydset igen. Konsulenter fra Via Trafik har indledningsvis vurderet krydset trafikalt, og de anbefaler forbedringer af det eksisterende signalregulerede kryds, så fodgænger- og cykelbaner følger vejbanen lige ud i krydset. På den baggrund anbefales krydset på Virum Torv omlagt, så det bliver et trygt sted at færdes for bløde trafikanter. I den forbindelse kan det undersøges, om der er plads til en mindre rundkørsel, som borgerne efterspørger.

Virum Torv skal i højere grad indbyde til handel, udeservering og ophold. De handlende skal ledes rundt i bymidten og rundt på Virum Torv, der rummer et bymæssigt potentiale til mere udeservering fra caféer på torvet. Der er ikke umiddelbart plads til mere bilparkering på torvet, og hvis der er plads til en lille rundkørsel, bliver den på bekostning af parkeringspladser. Det foreslås at forretningerne og borgerne inddrages igen i en trafikal projektering. I mellemtiden kan træerne udskiftes, og der kan etableres flere cykelparkeringspladser på torvet, ligesom der kan etableres forsøgsordning med udeservering for de caféer, der er interesserede.

Der er stemning blandt forretningerne for at få oprettet et 'handelsnetværk' anført af Virum Sorgenfri Handels- og Borgerforening, hvor forretningsejerne i højere grad taler sammen med grundejerne og de øvrige forretninger og diskuterer butikssammensætning for at styrke sammenholdet og udbuddet af butikker. Netværk er indledt på dialogmødet den 31. januar 2017, og fortsætter med nyt møde i foråret 2017. Dette forum kan med fordel diskutere forretningernes videre ønsker til Virum Torv.

#### PROCES/ VIDERE FORLØB

Helhedsplanen indeholder en oversigt over 4 indsatsområder med initiativer, der vil styrke udviklingen i Virum Bymidte. Helhedsplanen er efter endelig vedtagelse retningsgivende for Kommunalbestyrelsen, men er ikke retlig bindende og ændrer ikke i sig selv på forholdene i Virum Bymidte.

Helhedsplanen sendes i offentlig høring i 4 uger. Herefter skal helhedsplanen behandles af Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget og godkendes af Kommunalbestyrelsen. Det er hensigten, at Helhedsplanen følges op med en handleplan med konkrete projekter, der understøtter udviklingen i Virum Bymidte. Nogle projekter kan realiseres på kort sigt, andre forudsætter større midler, mere dialog og planlægning.