

Punkt 18**Anvendelsesændring til fitnesscenter på Virumvej 96 (Beslutning)****Resumé**

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at anvende de eksisterende bygninger på Virumvej 96 til fitnesscenter. Fitnesscentret skal være for lokalsamfundets borgere. Anvendelsesændringen vil være i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 165 for et område omkring Virumgade i Virum bydel. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan gives tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at anvende de eksisterende bygninger på Virumvej 96 til fitnesscenter (bilag). Ansøger ønsker, at fitnesscentret skal have fokus på aktiviteter, som tiltaler lokalsamfundets borgere og mener, at det kan underbygge Lyngby-Taarbæk Kommunes sundhedsstrategi ved at skabe sunde rammer og fremme det sunde valg for borgerne i Virum (bilag).

Fitnesscentret vil være placeret i stue- og kælderplan. Boligen på 1. sal er ikke en del af ansøgningen. I dag er der på ejendommen en autoforhandler (udover boligen på 1. sal).

I forbindelse med anvendelsesændringen vil de væsentlige ombygninger ske indendørs. Langs vejskel mod Virumvej plantes ét nyt træ og eksisterende træer og plantebede bevares. Langs vejskel til Kongestien plantes ny ligusterhæk foran træhegn. I naboskel bevares eksisterende plankeværk (bilag).

Ansøger forventer, at der ved spidsbelastning er maksimalt 90-95 personer på samme tid. Åbningstiden vil være kl. 06-22, og der vil være personale i hele åbningstiden.

Støj

Der installeres et nyt ventilationsanlæg med lyddæmpende afkast, som muliggør, at vinduer vil være lukkede i hele dets åbningstid. De "larmende" aktiviteter vil foregå i holdsalene i kælderen, som er placeret under terræn. Herudover vil loftet mod boligen på 1. sal blive lydisoleret.

Parkeringspladser

Der er i ansøgningen angivet 24 parkeringspladser. Ansøger beskriver, at der kun er behov for 21 p-pladser i spidsbelastning.

Kommuneplanen eller lokalplanen fastsætter ikke et bestemt krav til parkeringspladser ved fitnesscentre.

Forvaltningen vurderer, at 24 parkeringspladser er meget tæt på det krav andre kommuner stiller til antal af p-pladser ved fitnesscentre. Kravet er her 1 parkeringsplads per 50 m² eller 1 parkeringsplads per 5 personer. Arealet af kælder og stueplan er 1277 m², hvilket svarer til 26 parkeringspladser (25,5) ved 1 pr. 50 m² og 20 parkeringspladser ved maksimalt 100 personer.

Forvaltningen har tidligere stillet krav om 1 parkeringsplads pr. 3 personer ved mindre træningscentre til maksimalt 20 personer.

Forvaltningen vurderer, at anvendelsesændringen vil kræve dispensation fra lokalplan 165 § 3.3: "Område C1 må kun anvendes til erhvervsformål, håndværk samt anden publikumsorienteret service og boliger. Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til mindre produktionsvirksomheder, værksteder, håndværkspræget detailhandel

(selvbetjeningsvaskeri, frisør etc.), anden detailhandelslignende funktion (detailhandel med biler trævarer, etc.), liberale erhverv (klinik, kontor, tegnestue, etc.), restauranter og lignende formål, der efter Kommunalbestyrelsens skøn falder naturligt ind i området. Inden for området må der indrettes beboelse på 1. sal.”

Forvaltningen har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget naboorientering. Høringsfrist var den 18. februar 2018. Der har været flere indsigelser vedrørende:

1. Antallet af parkeringspladser. Borgere har udtrykt bekymring om, hvorvidt parkeringsantallet er tilstrækkeligt og i så fald, om biler vil holde parkeret på de nærliggende sideveje til Virumvej.
2. Støj. Borgere har udtrykt bekymring om, hvorvidt fitnesscentret vil medføre støj fra brugere, biler, musik og ventilationsanlæg.
3. Åbningstider. Borgere har udtrykt bekymring om åbningstiderne, da de er udenfor almindelig arbejdstid.
4. Formålet i lokalplan 165. Flere borgere har nævnt, at det ansøgte er i strid med lokalplanens formål.

Den nævnte formålsparagraf vurderer forvaltningen ikke at være gældende for den pågældende ejendom.

Enkelte har herudover udtalt sig om, at adgangen til ejendommen er placeret tæt på flere sideveje til Virumvej, boliger er placeret i naboskel til ejendommen, fitnesscentret vil øge trafikmængden på Virumvej og indblik.

Alle indsigelser (bilag). Forvaltningen har forelagt ansøger indsigelserne. Ansøgers svar (bilag).

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte, da placeringen af fitnesscenteret falde naturligt ind i området.

Lovgrundlag

Lokalplan 165 for et område omkring Virumgade i Virum bydel.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Tommy Wedel (V) deltog ikke under punktet.

Godkendt.

Bilag

- Tegninger
- Ansøgning
- Oversigtskort
- Indsigelser
- Indsendelse: 3, 190221 Bemærkninger til naboorientering.pdf



Redegørelse:

Anmodning om ændring af status fra bolig til erhverv

Ansøger har behov for i en periode at benytte ejendommen Rustenborgvej 15 stuen, 2800 Kongens Lyngby, Matrikel nr. 37am, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, som erhvervslejemål.

Ejendommen består af 2 boliger – boligen på 1. sal er pt. udlejet efter lejelovens regler. Status på denne bolig ønskes bibeholdt. Boligen i stuen har været udlejet frem til 30. september 2016. Boligen har herefter ikke været genudlejet, idet den indretningsmæssigt ikke er velegnet til privatudlejning.

Center for Jura, Salg og Indkøb påtænker derfor at genhuse sit forretningsområde Administration af udlejningsejendomme (Ejendomskontoret) på ovennævnte adresse, foreløbig i perioden 2019-2024 i forbindelse med renovering af Lyngby Rådhus.

Der vil ikke være offentlig adgang til erhvervslejemålet, som udelukkende skal anvendes af fagområdets personale. Betjening af kontorets lejere vil i genhusningsperioden og fremadrettet ske ved ekspedition i Borgerservice på Toftebæksvej 12 eller ved ekspedition på Biblioteket på Rustenborgvej.

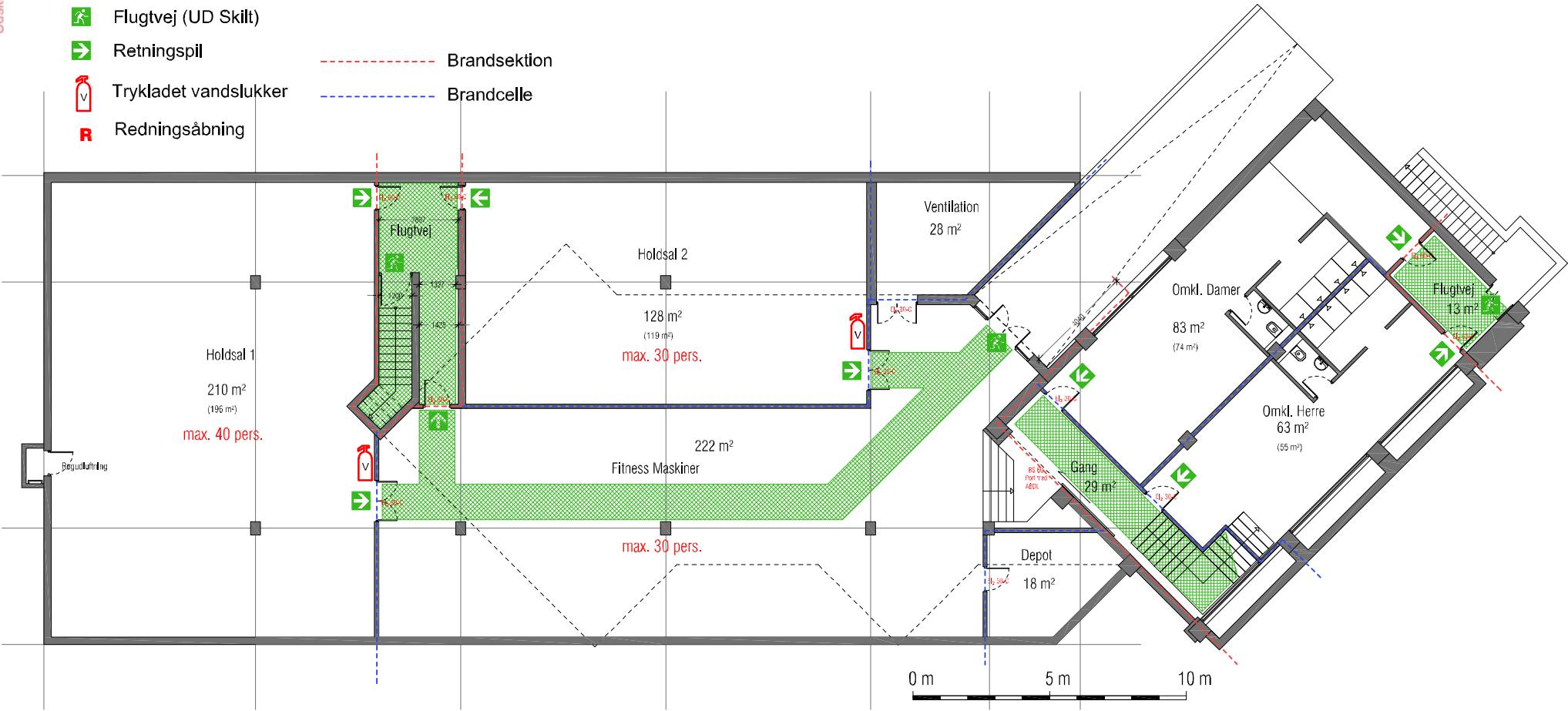
Planen vil forbedre både den fremadrettede anvendelsesmulighed samt værdien af ejendommen.

PLADSFORDELINGSPLAN

TCF - VIRUMVEJ 96
18.01.2019

SIGNATURFORKLARING:

- Flugtvej (UD Skill)
- Retningspil
- Trykladet vandslukker
- Redningsåbning
- Brandsektion
- Brandcelle



KÆLDERPLAN
821 m²

1:150 på A3

PLADSFORDELINGSPLAN

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-601-18
Udskrevet den 01-02-2019

TCF - VIRUMVEJ 96
18.01.2019

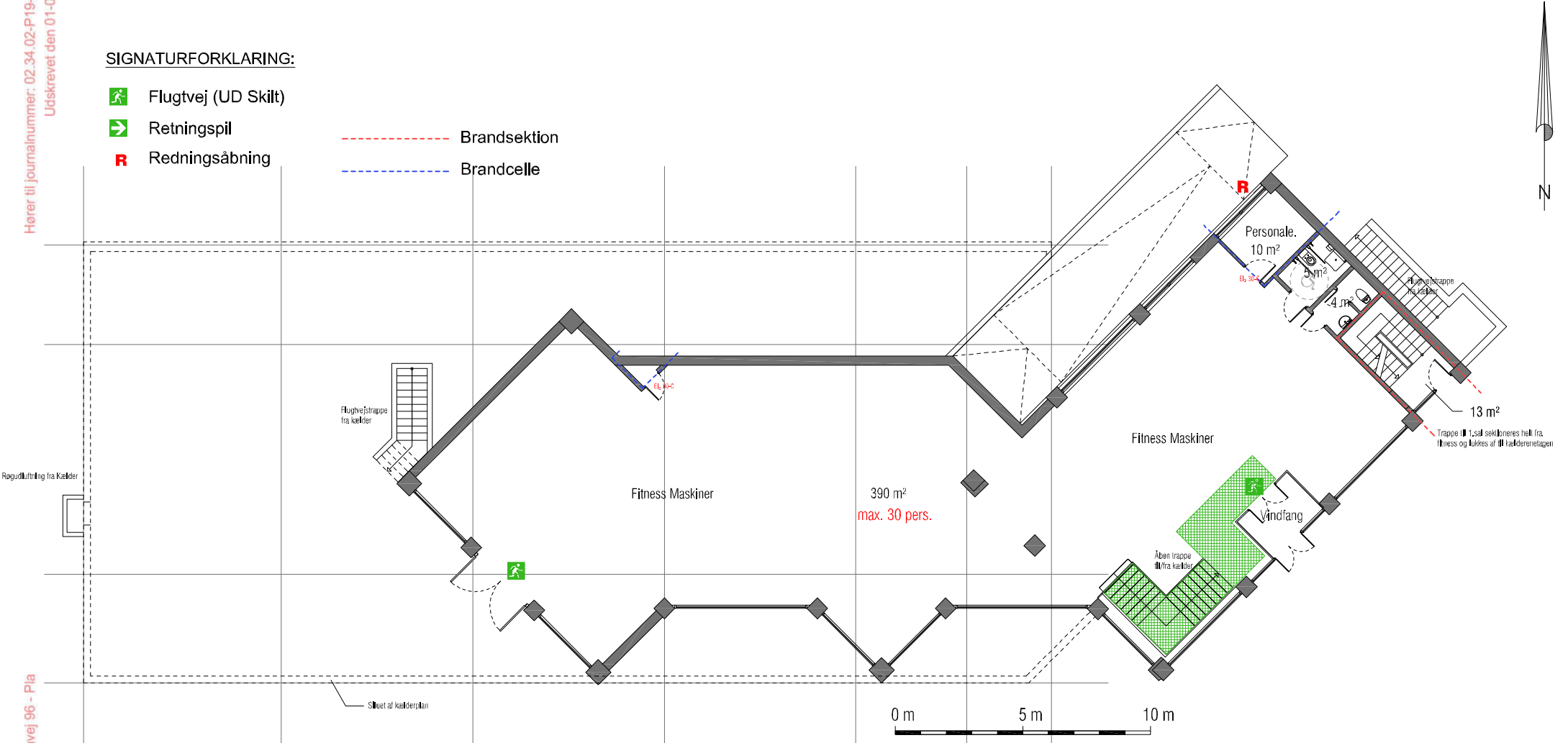
Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-601-18
Udskrevet den 01-02-2019

2 - Indsendelse: 2, 5B - 190118 F1 - Virumvej 96 - Pla

SIGNATURFORKLARING:

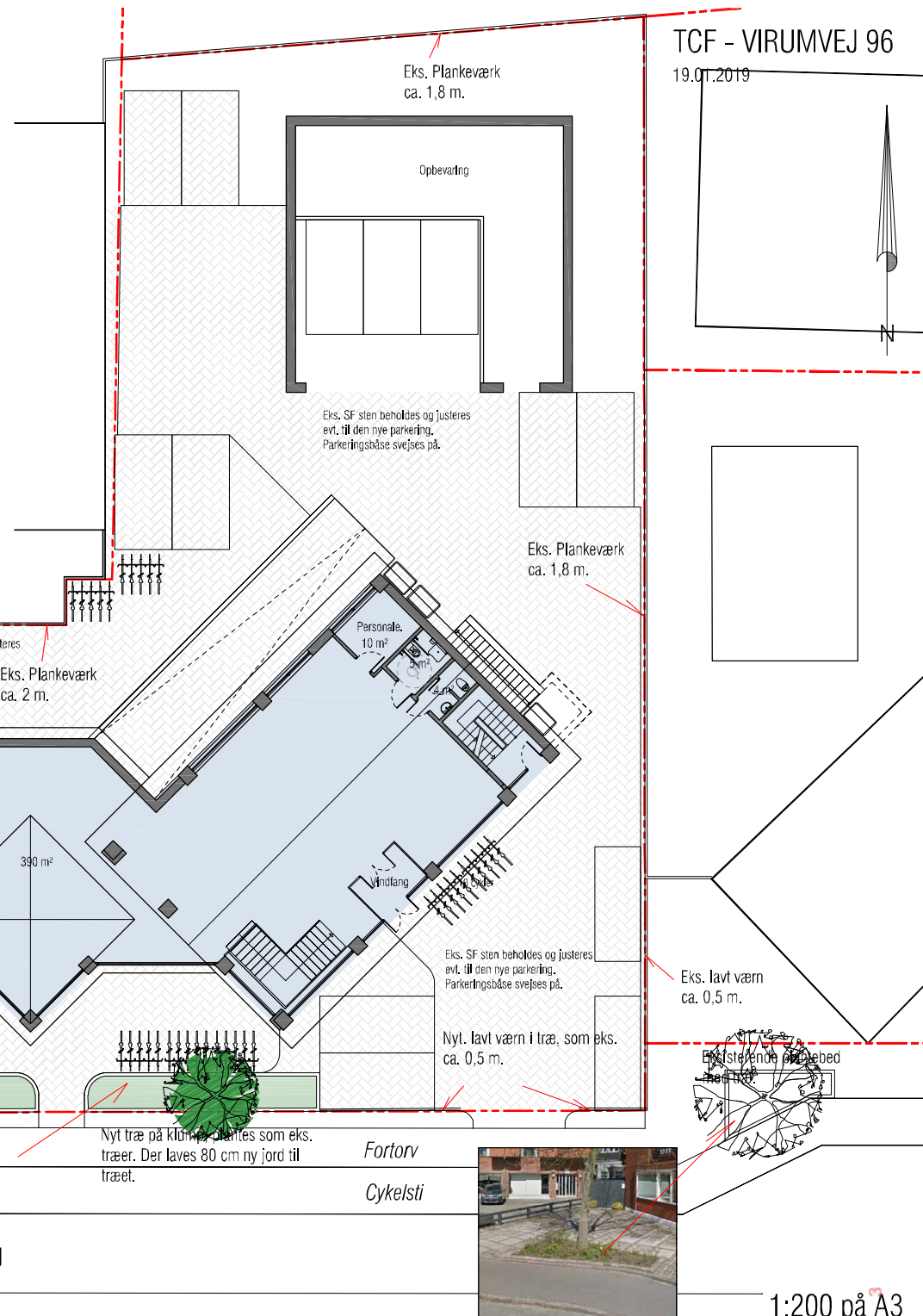
- Flugtvej (UD Skilt)
- Retningspil
- Redningsåbning

- Brandsektion
- Brandcelle



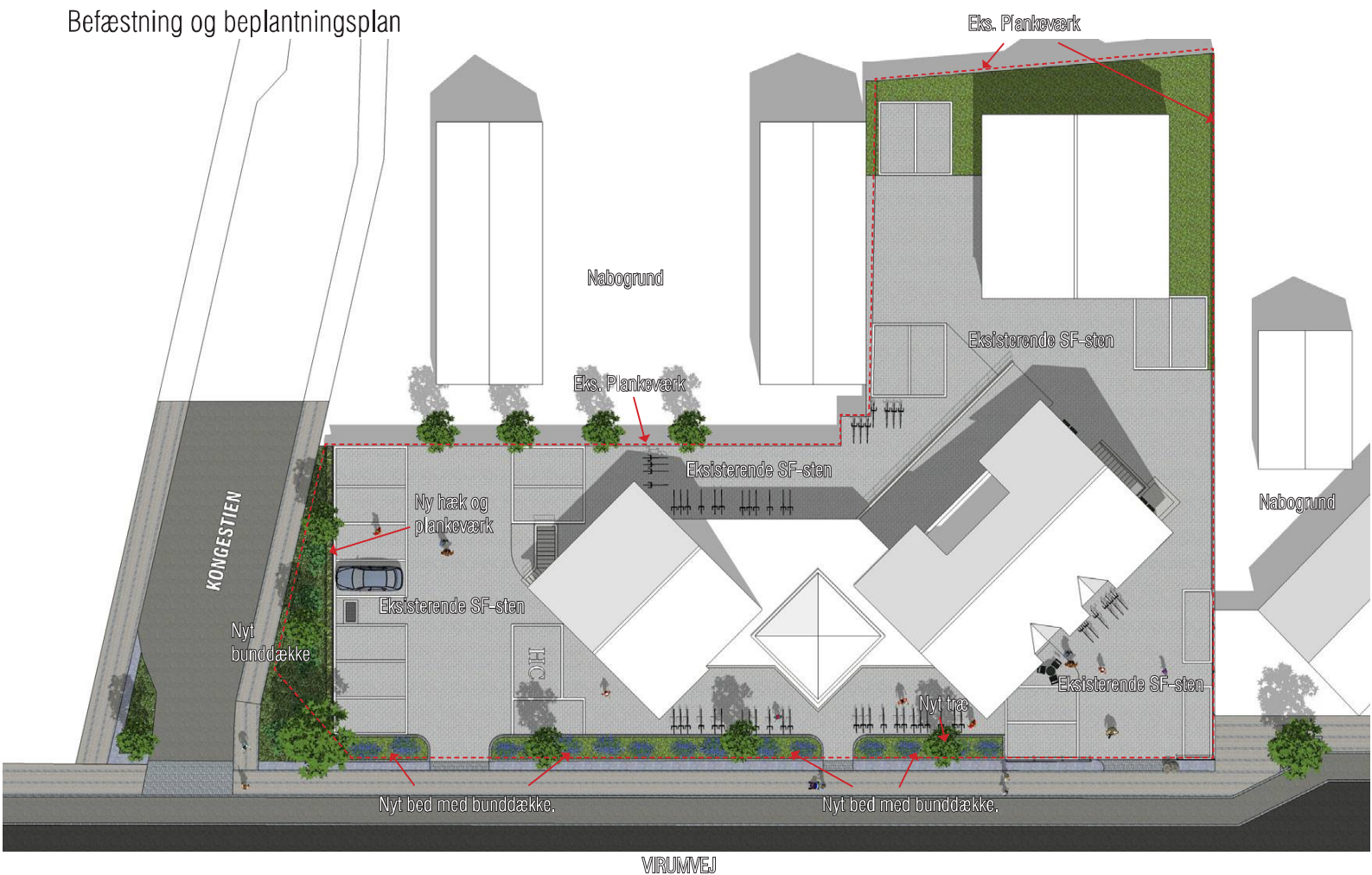
STUEPLAN
423 m²

1:150 på A3



Befæstning og beplantningsplan

Fitness - VIRUMVEJ 96 - 18.01.2019











Fitness - VIRUMVEJ 96 - 18.01.2019



Fitness - VIRUMVEJ 96 - 18.01.2019



Ansøgning om etablering af Fitnesscenter – Virumvej 96, 2830 Virum.

På vegne af Refsing Holding ApS

Vedlagt fremsendes ansøgning om tilladelse til etablering af fitnesscenter på Virumvej 96, 2830 Virum.

Sundhedsfremmende og forebyggende

Et stigende antal danskere rammes hvert år af kroniske sygdomme som kræft, diabetes og hjertekarsygdomme. Derfor står kommunen overfor en stor opgave i deres sundhedsfremmende arbejde. Vi ser allerede mange kommuner, som i større grad inddrager fitness, holdtræning og regelmæssig bevægelse i deres sundhedsfremmende arbejde. Det er denne tendens, som vi ønsker at accelerere og understøtte, således at motion bliver en naturlig og fast del i borgernes hverdag. Vi mener, at vi kan underbygge kommunens sundhedsstrategi ved at skabe sunde rammer og fremme det sunde valg for borgerne i Virum.

Vi har lavet en dybdegående analyse omkring behovet for et fitnesscenter i Virum, og kan konstatere, at der endnu ikke er et lokalt tilbud om fitness- og holdtræning til borgerne. Det betyder, at de borgere i Virum, der ønsker at benytte et fitnesscenter, er nødsaget til at transportere sig enten via bil, cykel eller offentlig transport til centre beliggende i eller omkring Holte Midtpunkt i Rudersdal Kommune, Nærum i Rudersdal Kommune eller til centre i eller omkring Lyngby Hovedgade og Lyngby Station.

Vi ser derfor en mulighed for at tilbyde borgerne i Virum et moderne center, hvor maskinpakken er nøje udvalgt og holdudbuddet omhyggeligt sammensat. Sundhed har ingen alder, og derfor satser vi på at nå ud til den brede del af lokalbefolkningen. Vi ønsker at omfavne alle borgere, og dette gør vi via en varieret holdplan, uddannet og lokalkendt personale, personlig programlægning og kostplanlægning, samt et center indrettet med det nyeste og bedste udstyr på markedet, som giver vores medlemmer mulighed for en udfordrende og alsidig træning.

Koncept

Vores idegrundlag er at skabe et koncept, hvor fokus er på aktiviteter som tiltaler lokalsamfundets borgere. Vores mere end 15 års erfaring med fitnessdrift viser, at konceptet skal skræddersys specifikt til den demografiske sammensætning i det geografiske område, fitnesscenteret opererer i. Lyngby-Taarbæk kommune er kendetegnet ved at være en ressourcestærk kommune med et højt gennemsnitligt uddannelsesniveau, lav socioøkonomisk indeks og høj gennemsnitlig disponibel indkomst. Når der kigges på fitness- og træningsvaner, er borgernes alderssammensætning relevant, fordi alder spiller ind på både aktivitetsvalg, organisering og de

faciliteter, som borgerne benytter. I 2017 var 19,5% af borgerne i Lyngby-Taarbæk kommune over 65 år gamle, og den demografiske udvikling peger på at andelen af 60-69 årige vil stige med over 9% frem mod 2027, mens andelen over 70 år forventes at stige med over 12%. Den største ændring forventes dog blandt borgerne i aldersgruppen 30-39 årige, hvor stigningen forventes at ligge på over 14%. I den modsatte ende befinder aldersgruppen 20-29 årige sig, hvor der er en stigning på under 1% frem mod 2027.

På baggrund af ovenstående analyse, vil vi i vores fitnesscenter have stor fokus på holdtræning, og særligt på genrer som pilates, yoga, udstrækning, seniortræning, zumba etc., som er målrettet den stigende gruppe af ældre borgere. Samtidigt er det vigtigt for os at omfavne de 30-39 årige ved at tilbyde dem topmoderne træningsfaciliteter og -udstyr, hvad enten det er på hold eller cardio- og styrketræning. Centeret vil være indrettet med det nyeste indenfor træningsudstyr, og vi vil løbende holde os opdaterede på, hvad der rører sig i branchen, så vi altid kan tilbyde vores medlemmer det bedste på markedet.

Vi ønsker at tilbyde borgerne en ekstraordinær oplevelse til en overkommelig pris, hvorfor prisstrukturen vil afspejle vores evige vision om "value for money".

Med etableringen af et fitnesscenter i Virum, ønsker vi at give byens borgere en tilgængelighed og adgang til at dyrke motion – når det passer dem og i nærheden af, hvor de bor. Det handler ikke udelukkende om at skabe en fysisk adgang, men også om muligheden for at være en del af en kultur og et socialt fællesskab, som vi sammen vil skabe i centeret.

Parkering og spidsbelastningstidspunkter

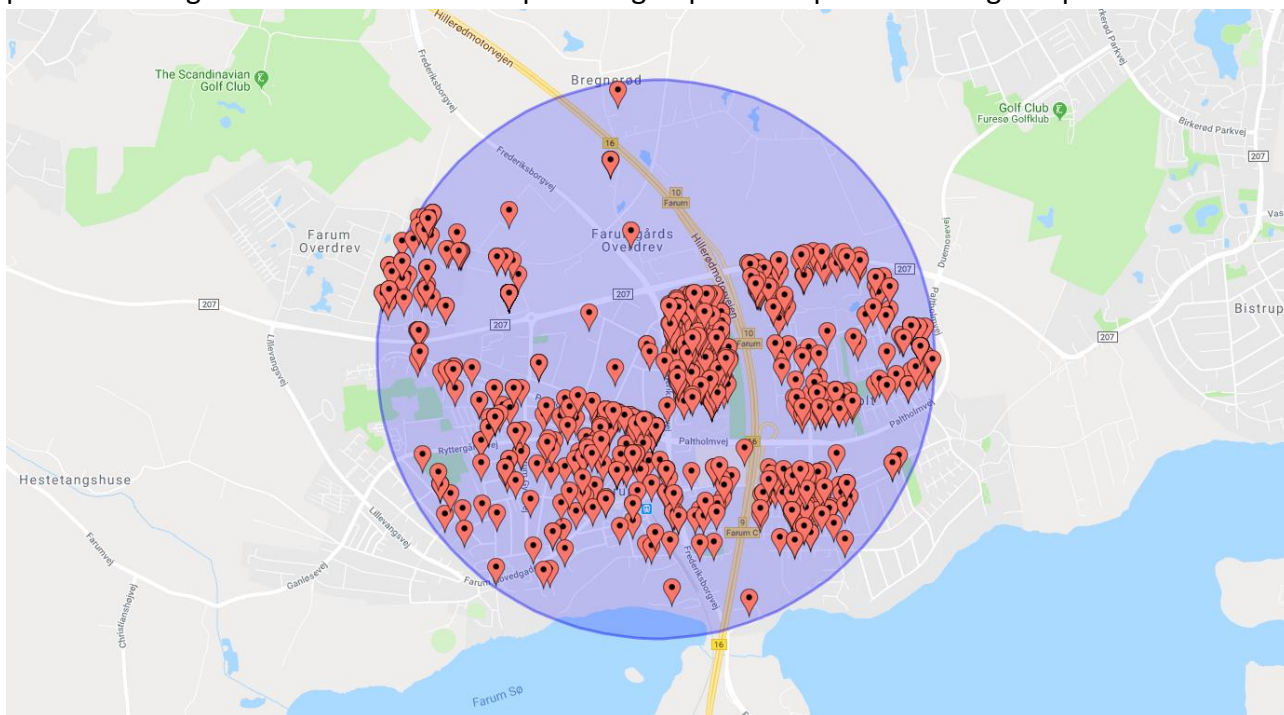
Vi ved af erfaring, at et fitnesscenter skal placeres, hvor borgerne bor, og at fitness og holdtræning i høj grad er præget af nærhedsprincippet. Medlemmer ønsker et minimum af transport til og fra deres træning. Vores målgruppe er således, foruden de ovennævnte aldersgrupper, borgere i en radius af ca. 1,5 km fra adressen (se nedenfor).



Medlemmer indenfor den nævnte radius vil tilgå centeret primært til fods eller på cykel. Vi opstiller cykelstativer til brug herfor med plads til 75-80 cykler. Derudover kan vi mønstre en parkeringskapacitet på i alt 24 parkeringspladser jf. vedhæftede "Situationsplan Parkering" på matriklen, hvilket anses for at være tilstrækkeligt i spidsbelastningstidspunkterne. Spidsbelastningen på et center af ansøgte størrelse og med tilsvarende produkt-udbud vil ligge mellem kl. 17.00-19.00. Ved en maksimal stresstest af en spidsbelastning er der tale om to fyldte hold med maksimalt 25 deltagere på hver, samt 40-45 medlemmer, der benytter de øvrige træningsfaciliteter, i alt 90-95 medlemmer. Nedenstående tabel viser en procentuel fordeling over afstanden mellem vores medlemmers hjem og centret, samt hvordan medlemmer transporterer sig til og fra fitnesscenteret, baseret på denne afstand. Tabellen viser, at der ved 95 medlemmer, som er det antal medlemmer, der maksimalt vil være i centeret på samme tid, er behov for 21 parkeringspladser.

Baseret på spidsbelastning på 95 medlemmer						
Afstand fra bolig til center, meter	Traansport-gang/cykel	Transport - bil	Fordeling af medlemmer, %	Spidsbelastning total	Spidsbelastning gang/cykel	Spidsbelastning bil
0-400 meter	98%	2%	26%	24,7	24,206	0,494
400-750 meter	84%	16%	33%	31,35	26,334	5,016
750-1.500 meter	68%	32%	29%	27,55	18,734	8,816
1.500-2.000 meter	44%	56%	12%	11,4	5,016	6,384

For at understøtte udsagnet omkring medlemmers adfærd og nærhedsprincip har vi vedhæftet nedenstående kort. Kortet viser Farum, hvor der pt. ligger 2 store fitnesscentre i form af Fitness World og Smiley Fitness. Vi har netop opkøbt Smiley Fitness i Farum og foretaget et udtræk af aktive medlemmer. Her ses med tydelighed i en radius af 1 mile (1,7 km.) fra centrets placering, at nærhedsprincippet er gældende, da koncentrationen af medlemmer tæt på centret på Hvedemarken er markant. Fitness World centret ligger på Farum Park(modsatte ende af byen) og havde man haft adgang til medlemsdatabasen for dette center ville man se det modsatte; at koncentrationen af deres medlemmer ligger markant højere omkring deres adresse. Parkeringskapaciteten på Hvedemarken er identisk med Virumvej 96, 2830 Virum og der er ingen problemstillinger mht. underbalance af parkeringskapacitet i spidsbelastningstidspunkterne.



Det er ligeledes vores vurdering, at trafikken på Virumvej vil være upåvirket, da til- og frakørselsforholdene til ejendommen er yderst fornuftige og af et sådant omfang, at vores medlemmers færden ikke vil være til gene for de øvrige beboere og brugere af området.

Det nuværende værksted anvendes til parkering jf. situationsplan og anvendes desuden til lageropbevaring.

Brandstrategi

Der henvises til vedhæftet Notat vedr. brandstrategi udarbejdet af Ingeniør firmaet Kim Olsson A/S

Ændringer i bærende konstruktioner

Der henvises til vedhæftet Notat vedr. ændring af bærende konstruktioner udarbejdet af Ingeniør firmaet Kim Olsson A/S

Støj

Der vil blive installeret et komplet nyt ventilationsapparat med genvex, således at centret kan have lukkede vinduer i hele dets åbningstid. Ventilationsaggregat placeres i kælders, jf. tegning, for at undgå støj fra aggregat. Det skal yderligere noteres, at den ændrede anvendelse fra mekaniker/bilforhandler til fitnesscenter vil mindske støj fra ventilations- og klimaanlæg betragteligt, da der for nuværende er installeret gamle klimakølere og ventilationsafkast. De gamle klimakølere vil, som nævnt, blive nedlagt, og der vil blive installeret nyt ventilationssystem med tilhørende lyddæmpende afkast. Endvidere lægges der gummimåtter i centeret, med særligt fokus på områder, hvor der trænes med vægte, da vi ønsker at minimere lyden af vægtskiver og -stænger, der rammer gulvet.

De larmende aktiviteter, som foregår i "Holdsal 1" og "Holdsal 2", er placeret under jorden (under parkeringspladserne), jf. tegning. I kraft af det installerede ventilationsapparat, kan vi sikre, at vinduerne holdes lukkede under holdtræningen, således at larmen fra musikken ikke vil være til gene for områdets øvrige brugere. Ligeledes er det vigtigt at pointere, at vi har i sinde at etablere et familiecenter med fokus på den gode holdånd og sociale fællesskab, og hvor vores medlemmer kan færdes trygt. Der er således ikke tale om et center, hvor der spilles højt musik eller hvor der larmes unødigt.

Vi vil naturligvis overholde alle offentlige forskrifter omkring grænseværdier for støj, og er bekendt med disse fra tidligere centeråbninger.

Ydermere vil centeret blive lydisoleret med nedhængte lofter op mod beboelseslejligheden på 1. sal. I arealet under beboelseslejligheden er planlagt personalerum og toiletter, som er mindst muligt forstyrrende for beboerne i lejligheden på 1. sal.

Fitnesscenterets udformning skal skabe byrumsmæssig sammenhæng med omgivelserne og ved sit udtryk en harmonisk sammenhængende facade mod Virumvej. Der fastlægges bestemmelser om skiltning der sikrer, at skiltning tilpasses og etableres i harmoni med området og ikke er til gene for naboer.

Åbningstider

Centret vil have åbent mellem 06-22 og der vil være receptionsmandet i hele åbningstiden.

Skilteprojekt

Der vil blive udarbejdet et separat skilteprojekt til kommunens godkendelse. Udgangspunktet er genbrug af eksisterende Pylon, som Virum Auto har anvendt.

Ventilationsprojekt

Data på ventilationsprojekt eftersendes.

Vi står naturligvis til rådighed, hvis der skulle opstå spørgsmål eller ønsker om yderligere informationer:

Jens Starkner – js@micrj1.dk – tlf. 21764801

Anders Henriksen – anders@h4arkitekter.dk – tlf. 22911370

På forhånd tak

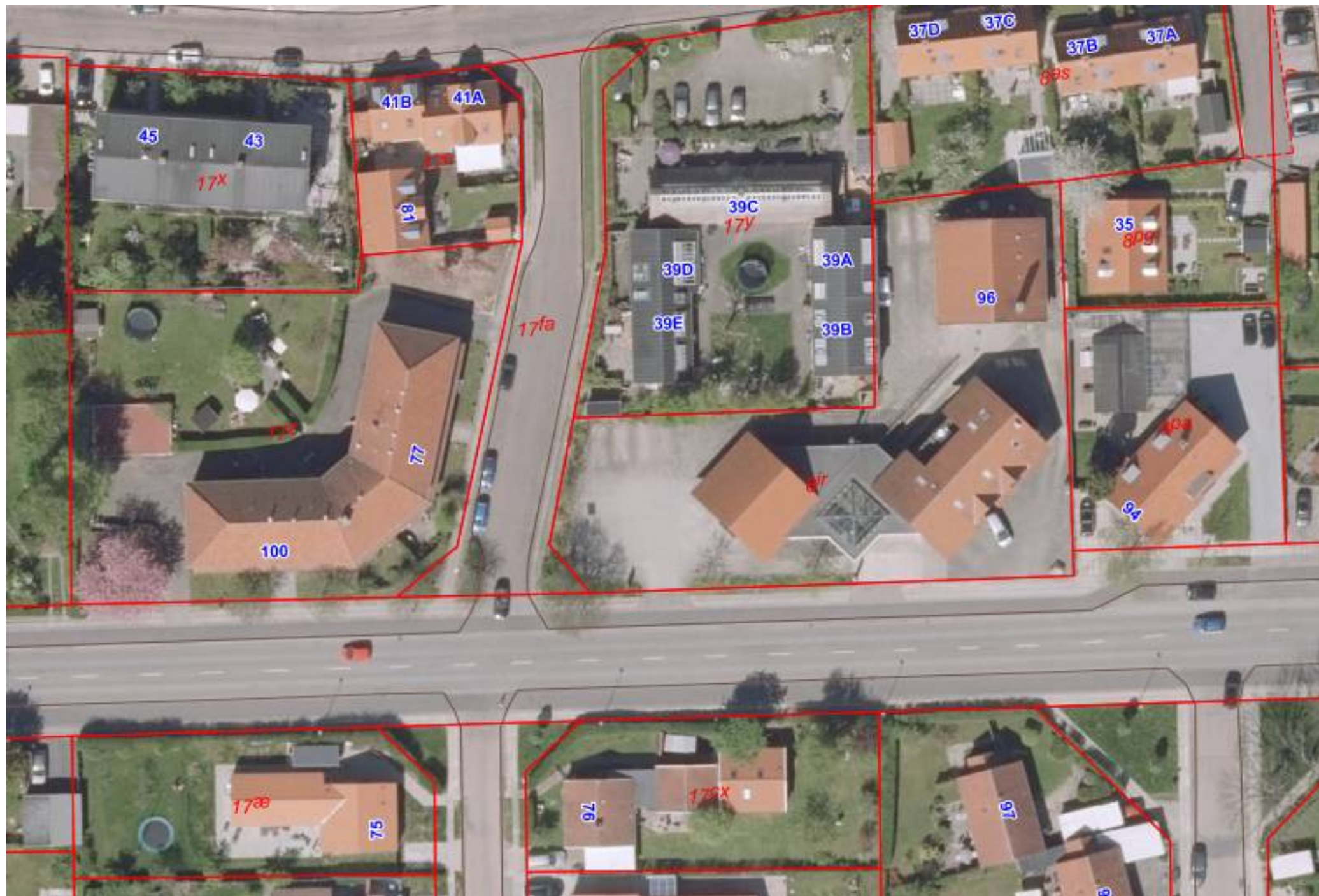
Anders Henriksen

H4 arkitekter ApS

Bilag:

- Eksisterende forhold Stueplan
- Eksisterende forhold Kælder
- Fremtidig indretning Stueplan/Pladsfordelingsplan
- Fremtidig indretning Kælder/Pladsfordelingsplan
- Notat vedr. brandstrategi
- Notat vedr. ændring af bærende konstruktioner

- Situationsplan
- Snit
- Snit 1. sal lejlighed
- Fuldmagt



1. att. Sasjj. Nr. 02.34.02-P19-601-18

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-601-18

Fra: Tilde Birk [tildebb@icloud.com]

Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]

Sendt dato: 17-02-2019 20:23

Modtaget Dato: 17-02-2019 20:23

Vedrørende: att. Sasjj. Nr. 02.34.02-P19-601-18

Vedhæftninger: Svar vedr. naboorientering,, J. Nr. 02.34.02-P19-601-18.docx

IMG_2781.jpeg

IMG_2783.jpeg

IMG_2782.jpeg

Udskrevet den 21-02-2019

Hermed svar jf. naboorientering jf. Nr. 02.34.02-P19-601-18

De bedste hilsner
Tilde





Svar vedr. naboorientering,. J. Nr. 02.34.02-P19-601-18

Lyngby- Taarbæk Kommune orienterer om, at have modtaget en ansøgning om anvendelsesændring af erhvervsgrund jf. lokalplan område C1. Fra autoforhandler til Fitnesscenter. Tillige informeres om at dette kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser jf. Lokalplan 165 § 3.3. En sådan dispensation kan kun gives hvis, denne ikke er imod principperne i planloven.

Jeg, Tilde Birk Bjørnshauge Virumgade 39b, vil hertil udtrykkeligt frabede mig at der gives dispensation til Lokalplanens 165 § 3.3 bestemmelser.

Dette da, en sådan dispensation vil stride direkte imod Lokalplan 165's formål og dennes principper.

"lokalplanens formål er at sikre de tilbageværende bevaringsværdighed i og omkring Virumgade, herunder neddrose erhvervsaktiviteten"

Lokalplan 165 påskriver endvidere at område C1 (området tilhørende Virumvej 96) "*kun må opføres eller indrettes mindre produktionsvirksomheder, værksteder, håndværkspræget detail eller liberal erhverv som falder naturligt ind i området.*"

En øget trafik, en kunde/bruger strøm til og fra et fitnesscenter samt dennes belysning og krav til udluftning er på ingen måder at **neddrose erhvervsaktiviteten**. Desuden vil et fitnesscenter betyde en markant ændring i åbningstiderne for området C1 Jf. lokalplan. Dette vil tilsammen være at opruste erhvervsaktiviteten.

Ud fra ansøgningen kan jeg læse at ansøger påstår at have lavet en omfattende analyse af behovet for et fitness center i Virum. Hvor kan denne analyse læses?

Er der i denne analyse taget højde for, hvor behovet af Fitness center fordelagtigt skulle have beliggenhed?

Min personlige analyse viser at fitnesscentre i nærområdet primært har beliggenhed i en forholdsvis kort radius til bus og tog stationer. Virum har, som det pålyder i ansøgningen ikke et fitnesscenter. Hertil vil jeg blot gøre klart, at et sådan med fordel burde ligge i et område med lettilgængelighed og med at allerede etableret kundeflow og trafik. At opfører et fitnesscenter vil øge trafikken på Virumvej betydeligt. Et det noget kommunen ønsker i villa område hvor børn færdes?

Her vil jeg igen henvise til Lokalplan 165 på skrivelser jf. område C1 (området tilhørende Virumvej 96)

"kun må opføres eller indrettes mindre produktionsvirksomheder, værksteder, håndværkspræget detail eller liberal erhverv som falder naturligt ind i området."

Endvidere kan jeg ikke se, der foreligger en støjplan i ansøgningen. Område C1 ligger i direkte skel til område E1. Område E1 er ifølge Lokalplan 165 bevaringsområde. Virumgade 39 er Virums ældste gård.

Jeg bebor Virumgade 39B. Hvordan vil et fitnesscenter kunne sikre, at jeg ikke vil opleve forøgede støjgener fra erhvervsgrunden bla fra deres udluftning, aircondition, trafik og publikum med de ændrede erhvervs forhold?

Som nabo til den tidligere autoforhandler har jeg allerede i sommer månederne erfaret at aircondition og ventilation er til stor gene.

Et fitness center som nabo med åbningstider fra kl. 06-22 vil betyde at signifikant forøgelse i støjledning fra aircondition og ventilation direkte mod Virumgade 39B. Desuden er der i ansøgningen vedlagt tegninger der viser, at området bagved Virumvej 96 bla. vil bestå af parkering. Hertil vil jeg understrege, at der er ca. 3 meter i mellem bygningerne og nogen steder er min bygning direkte skel. Dette vil betyde, at jeg som ejer af Virumgade 39B, med forøgede åbningstider vil opleve en markant trafikstøj og forurening fra nabogrunden.

Med ovenstående taget for øje, vil jeg spørge Lyngby- Taarbæk Kommune om hvordan, de forholder sig til, at jeg som privat person angiveligt ville opleve en markant forringelse af min boligs værdi ved opførslen af et fitnesscenter?

Jeg vedhæfter med dette skriv fotos, der kan give et indblik i hvor tæt C1 og E1 ligger op af hinanden. Yderligere vil jeg gerne åbne mit hjem samt inviterer til en tur på nabogrunden hvis, dette kan understøtte forståelsen hvorfor, jeg frabeder mig at der gives dispensation til en anvendelsesændring af erhvervsgrund jf. lokalplan område C1.

Venlig Hilsen
Tilde Birk Bjørnshauge
Virumgade 39b.





Fra: Christian Toft [chroelle@gmail.com]
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]

Udskrevet den 21-02-2019

Sendt dato: 17-02-2019 15:26

Modtaget Dato: 17-02-2019 15:26

Vedrørende: vedrørende jr nr 02.34.02-p19-601-18

Vedhæftninger: Vedrørende opførelse af fitnesscenter på Virumvej 96.pdf

Vedhæftet er følgende:

Vedrørende opførelse af fitnesscenter på Virumvej 96

Vi frabeder os et fitnesscenter på Virumvej 96, da dette ville være i klar modstrid med lokalplanens formål og ordlyd om neddrogning af erhverv i området!

Som naboer beboende på Virumgade 39E – tætteste bebyggelse på p-pladsen, har vi selvfølgelig bekymringer ved ønsket om at opføre et fitnesscenter med trafik der kommer og kører igennem hele dagen 6-22 alle ugens dage. Vores terrasse er placeret lige på den anden side af hegnet – ca. 3 meter fra skel - og det vil derfor tage noget af den herlighedsværdi denne repræsenterer både for os som beboere, men også på en evt. salgsværdi senere hen. Terrassens ro vil blive ødelagt af trafik og støj. Dertil kommer at parkeringspladserne med stor sandsynlighed vil blive utilstrækkelige til tider og derfor vil brugere af fitnesscenteret parkere på Kongestien. I forvejen er der dårlige forhold for parkering der, og dette foregår 1 ½ meter fra vores terrasse. Vores fortov og græsplæne ved vejen bærer i forvejen præg af uhensigtsmæssig brug og affald henkastet fra parkerede biler.

Vi er ligeledes bekymrede omkring at der på førstesalen vil være udsigt direkte ned i midten af vores gård og potentielt ind af vores vinduer. Vi er begge ansat på skoler i Lyngby-Taarbæk kommune (henholdsvis Fuglsanggårdsskolen og Lindegårdsskolen) og vil derfor med stor sandsynlighed få forældre fra arbejdet som brugere i centeret. Dette vil have en voldsom indvirken på vores privatlivs fred.

Larm fra træning og hold både inde og ude giver selvfølgelig også bekymringer. Typen af larm kan samtidig stilles op om hvorvidt det passer ind i den profil området omkring Virumgade har - En gammel bydel med stråtekte huse, gårde tilbage fra 1750 og rolig trafik med masser af børneleg. Høj musik afspillet ud ad åbne vinduer i sommerhalvåret vil nødvendigvis bryde noget af denne idyl og igen have en negativ effekt på værdien af de omkringliggende huse, som oftest netop sælges på argumenter som "rolig", "idyllisk", "fredfyldt".

Det er svært at sige hvilken type virksomhed, der vil kunne placeres på grunden i stedet og leve op til kravene fra lokalplanen, men hermed har vi modtaget de bekymringer, som vi ser omkring at give dispensation til at placere fitnesscenter der. Hvis denne ansøgning alligevel skulle gå igennem, ville jeg håbe at man pålægger fitnesscenteret en masse ansvar og sanktioner for at bevare den profil og den ro som kendetegner området. Et godt naboskab vil være vigtigt, for det negative potentiale er voldsomt for beboerne omkring centeret – nedsat privatliv, konstant larm 06-22 i 7 dage om ugen, og dertilhørende nedsat salgsværdi på huset, så man altså bliver stavnsbunden i larmen.

Med venlig hilsen

Tanja Randby Toft & Christian Randby Toft
Virumgade 39E
2830 Virum

Vedrørende opførelse af fitnesscenter på Virumvej 96

Vi frabeder os et fitnesscenter på Virumvej 96, da dette ville være i klar modstrid med lokalplanens formål og ordlyd om neddrosling af erhverv i området!

Som naboer beboende på Virumgade 39E – tætteste bebyggelse på p-pladsen, har vi selvfølgelig bekymringer ved ønsket om at opføre et fitnesscenter med trafik der kommer og kører igennem hele dagen 6-22 alle ugens dage. Vores terrasse er placeret lige på den anden side af hegnet – ca. 3 meter fra skel - og det vil derfor tage noget af den herlighedsværdi denne repræsenterer både for os som beboere, men også på en evt. salgsværdi senere hen. Terrassens ro vil blive ødelagt af trafik og støj. Dertil kommer at parkeringspladserne med stor sandsynlighed vil blive utilstrækkelige til tider og derfor vil brugere af fitnesscenteret parkere på Kongestien. I forvejen er der dårlige forhold for parkering der, og dette foregår 1 ½ meter fra vores terrasse. Vores fortov og græsplæne ved vejen bærer i forvejen præg af uhensigtsmæssig brug og affald henkastet fra parkerede biler.

Vi er ligeledes bekymrede omkring at der på førstesalen vil være udsigt direkte ned i midten af vores gård og potentielt ind af vores vinduer. Vi er begge ansat på skoler i Lyngby-Taarbæk kommune (henholdsvis Fuglsanggårdsskolen og Lindegårdsskolen) og vil derfor med stor sandsynlighed få forældre fra arbejdet som brugere i centeret. Dette vil have en voldsom indvirken på vores privatlivs fred.

Larm fra træning og hold både inde og ude giver selvfølgelig også bekymringer. Typen af larm kan samtidig stilles op om hvorvidt det passer ind i den profil området omkring Virumgade har - En gammel bydel med stråttækte huse, gårde tilbage fra 1750 og rolig trafik med masser af børneleg. Høj musik afspillet ud ad åbne vinduer i sommerhalvåret vil nødvendigvis bryde noget af denne idyl og igen have en negativ effekt på værdien af de omkringliggende huse, som oftest netop sælges på argumenter som "rolig", "idyllisk", "fredfyldt".

Det er svært at sige hvilken type virksomhed, der vil kunne placeres på grunden i stedet og leve op til kravene fra lokalplanen, men hermed har i modtaget de bekymringer, som vi ser omkring at give dispensation til at placere fitnesscenter der. Hvis denne ansøgning alligevel skulle gå igennem, ville jeg håbe at man pålægger fitnesscenteret en masse ansvar og sanktioner for at bevare den profil og den ro som kendetegner området. Et godt naboskab vil være vigtigt, for det negative potentiale er voldsomt for beboerne omkring centeret – nedsat privatliv, konstant larm 06-22 i 7 dage om ugen, og dertilhørende nedsat salgsværdi på huset, så man altså bliver stavnsbunden i larmen.

Med venlig hilsen

Tanja Randby Toft & Christian Randby Toft
Virumgade 39E
2830 Virum

16-02-2019

Ref: 02.34.02-P19-601-18

Efter modtagelse af naboorientering angående anvendelsesændring til fitnesscenter på Virumgade 96, fremsender vi hermed vores kommentarer.

Vi bebor ejendommen Virumgade 39 (herefter VG 39), grænsende helt op til Virumvej 96. Ejendommen er iøvrigt benyttet som beboelse af ejerforening til alm. beboelse med 5 lejligheder.

Vi ønsker ikke kommunen giver dispensation fra lokalplan 165 pgf. 3.3

Den eksisterende udstykning af grunde i lokalplan 165 underområde C1 og E1 er tæt. Således ligger 1 af 3 bygninger for ejendom VG 39 direkte på/i skel linje til Virumvej 96 mod øst, samt en del af bygningerne på ejendommen ligger ca. 3 m fra skellinje mod syd. Bygningerne er alle brugt til alm beboelse.

Vi frygter, hvis man benytter erhvervs grunden til fitness center, det vil betyde åbningstider kl 6-22, 7 dage om ugen. Fitness center er et erhverv med stor aktivitet i yderdagtimer. Til sammenligning har 3 andre træningscentre i Lyngby kommune:

SATS, Jernbanepladsen 2 hverdage 6-22; weekend: 7:00- 18:00/20:00

Fitness World; Jernbanepladsen 10; 05:30-00; weekend 05:30-00:00

Lyngby fitness; Jægersborgvej 64; 06:00-22:00; weekend: 08:00-18:00

Vi er indforstået med erhvervsgrunden benyttes til erhverv, som angivet i lokalplan, og hvad dette indebærer af trafik og støj i normale dagstimer. Åbningstider for fitness er ofte langt udover alm. dagtimer, samt ugens 7 dage, 365 dage om året. Vi frygter trafik og støj i yderområder af dagtimerne og i weekend. Det er på disse tidspunkter folk har tid til at benytte fitness centre.

Vi vil derfor få alvorlige gener såfremt dispensationen gives.

Bygningen Virumvej 96 ligger 5-6 m syd for VG 39 ene bygning og kun 2 m fra terrasse område for beboer VG39 og få meter fra gårdspladsen af VG39, gårdens eneste grønne område. Derudover har Virumvej 96 ligeledes en bygning kun ca. 4 m øst fra skel mod VG39. En bygning ansøgningen også vil benytte til fitness. Bebyggelsen VG39 (A,B) ligger på/i skellinje, uden støjværn, beplantning o.lign. Vi vil få støjgener fra højt musik fra eks. holdtræning fra bygningen kun 4 m fra beboelse. Vi vil få biler der starter, kører og ankommer, bildøre der smækker 1 m. fra lejligheder med børneværelser, køkken og stue og 1 m. fra terrasse. Ydermere er det sandsynligvis parkering af 1-2 timers varighed og derfor meget trafik.

Virumvej 96 har et antal air condition anlæg hvor flere udendørs kølinger er placeret op ad muren netop ind mod VG39. Indtil nu har de ikke kørt udover dagtimer, men ved brug af bygningen i yderdagtimer vil de komme til at være meget mere tændt.

Sammenholdt med støjgener fra indendørs og udendørs træning, vil det være en voldsom forringelse af vores udearealer, grænsende til det ubrugelige. Åbningstider fra kl. 6-22 , alle uges dage, året rundt, efterlader ingen tid med ro i vores have.

Vi er allerede bekendt med støj fra bygningen mod øst og syd i forhold til VG39. Bygningerne er slet ikke beregnet til at absorbere støj og forhindrer støjgener. Vi er indforstået med støj i dagtimer, men de gange dette er sket om aftenen, har vi været generet af støjen. Derudover vil man på varme sommerdage, sikkert åbne vinduer i holdtræningsrum, og derved øge støjgener.

Eksisterende fitness centre i Lyngby og andre steder er placeret i erhvervs områder, nabo til andet erhverv med afstand til beboelse. De er ikke placeret med beboelse som ligger exceptionelt tæt på.

Lokalplan 165 påpeger i afsnit om sit formål "at sikre de tilbageværende bevaringsværdier i og omkring Virumgade, herunder at neddrøse erhvervsaktiviteten i en del af området, "

Kommunen kan ikke give en dispensation der tilsidesætter pgf 3.3. Dispensationen ville også tilsidesætte et af de primære *formål* i lokalplanen, som netop er beskrevet i afsnittet formål: "*at neddrøse erhvervsaktiviteten*", til et erhverv der vil øge erhvervsaktiviteten i forhold til åbningstider i aften- og weekendtimer, et erhverv med støj i aften- og weekendtimer og medføre stor trafik af mennesker og biler i aften- og weekendtimer.

Lokalplanen beskriver bygninger af kulturhistorisk værdi, og beskriver man oplever Virumgade som en landsbygade takket være de tilstødende ejendomme. VG39 er Virums ældste gård, bygget i 1750 med et lille gårdmiljø. VG39 er beliggende i underområde E1 som i lokalplanen er benævnt som bevaringsområde og bevaringsområde med høj værdi samt et underområde der skal understøtte landsbykarakteren. Virumvej 96 ligger i underområde C1 . Men grundene grænser også som nævnt op til hinanden i stort omfang. På papiret og i teorien er der tale om opdelte underområde E1 og C1 med en sort streg imellem, men i praksis og ude i virkeligheden ligger Virums ældste gårds ene bygning 1 m fra det man i ansøgningen har tænkt som parkering og få meter fra bygningen ansøgningen vil benytte til fitness fra tidlig morgen til sen aften, sikkert alle uges dage. VG 39, en 3-længet gårds eneste grønne udeområde, en gårdsplads, vender mod Virumvej 96, og få meter fra Virumvej 96. Det vil simpelthen være i modstrid med hele lokalplanens intention og formål om bevaring af landsby og neddrøsling af erhverv, skulle man give en dispensation, som øger erhvervsaktiviteten 2-3 m fra Virums ældste gård.

Herunder er indsat billede fra VG39 som illustration af, hvor tæt bygningen Virumvej 96 ligger. På billedet ses også at gavlen af Virumvej 96 er glas og ikke specielt lydisolerende, hvilket også gælder taget længere væk.



Ansøgningen fremhæver vigtigheden af sport og aktivitet for Virum og kommunens befolkning generelt. Det er ikke ensbetydende med man skal placere fitness på en grund til stor gene for naboer. Det kan placeres i nærheden af andet erhverv med større afstand til beboelse, eller ifm. med kommunens andre store sportsområder med større afstand til naboer.

Så nej tak til fitnesscenter som nabo.

Vi håber virkelig at denne nabohearing ikke er proforma, men at der rent faktisk vil blive lyttet til mennesker det får ødelagt deres private boligs værdi.

1. Vedr. NABOORIENTERING Virumvej 96 – J.nr 02.34.02-

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-601-18

Fra: Tina Marie Nielsen [tina.m.nielsen@gmail.com]
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]
Cc: Kristoffer Ahlerup [kristoffer.ahlerup@outlook.com]

Udskrevet den 21-02-2019

Sendt dato: 15-02-2019 11:07

Modtaget Dato: 15-02-2019 11:07

Vedrørende: Vedr. NABOORIENTERING Virumvej 96 – J.nr 02.34.02-P19-601-18

Vedhæftninger: image.png

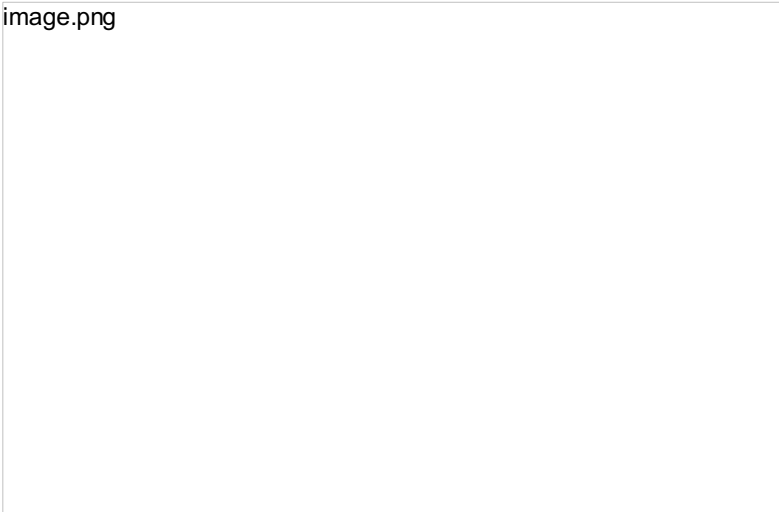
Vi takker for orienteringen om ansøgningen om anvendelsesændring til fitnesscenter for Virumvej 96. Vi er indforstået med at ejendommen har status af at være til erhvervsformål. Med tanke på tætheden af boligernes bebyggelse i området er vores vurdering dog, at det er uhensigtsmæssigt at drive erhverv med åbningstider udenfor normal arbejdstid og med et forventet forhøjet støjniveau (begge dele forventeligt for et fitnesscenter) for de omkringliggende boliger.

Vores hus (der ikke fremgår af tegningerne – illustreret med rødt nedenfor) ligger lige op og ned ad den bagerste bygning, der er ikke langt til skel, og vores vurdering er, at det ikke kan undgås at aktiviteterne i og omkring et fitnesscenter vil påvirke vores boligforhold negativt. Vi vil derfor gerne gøre indsigelse mod dispensationen.

Bedste hilsner

Tina Marie Nielsen & Kristoffer Ahlerup
Virumgade 35
2830 Virum

image.png





Fra: VS: Svar fra VGF vedr. høring og orientering

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-601-18

Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]

Udskrevet den 21-02-2019

Sendt dato: 13-02-2019 06:44

Modtaget Dato: 13-02-2019 06:44

Vedrørende: VS: Svar fra VGF vedr. høring og orientering

Vedhæftninger: ATT00001.png

NB! Vedrører også Virumvej 96
Journaliseres på sagen

Venlig hilsen

Pia Albæk
Byggesagsbehandler

□

Center for Miljø og Plan
Byggesagsafdelingen
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 45 97 35 94

Mobil:

E-mail: PAL@ltk.dk

Hjemmeside: www.ltk.dk

Fra: Ingrid Tofte <ingridtofte@youmail.dk>

Sendt: 11. februar 2019 16:04

Til: Pia Albæk <PAL@ltk.dk>

Cc: Bentin klaus <kbbkh@post12.tele.dk>

Emne: Svar fra VGF vedr. høring og orientering

Til Center for Miljø og Plan

Virum Grundejerforening har ingen bemærkninger til de to sager vi har modtaget til høring og orientering

- Furesøbakken 15

Og

- virumvej 96

På vegne af VGF

Venlig hilsen

Ingrid Tofte



6. Byggesag vedr. Virumvej 96, 2830 Virum
Fra: Hanne Holm Hjortshøj [aussiehanne@hotmail.com]
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]
Sendt dato: 03-02-2019 11:10
Modtaget Dato: 03-02-2019 11:10
Vedrørende: Byggesag vedr. Virumvej 96, 2830 Virum

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-601-18

Udskrevet den 21-02-2019

Hej Byggesag

Tak for mulighed for at blive hørt ang. etablering af Fitnesscenter på Virumvej 96.

Jeg har følgende indsigelser som jeg håber bliver inddraget i kommunens vurdering:

- Trafikale forhold gør det meget uhensigtsmæssigt at have et fitness center liggende med til- og frakørsel til Virumvej lige præcis der, hvor der i forvejen er tilkørsel fra/til 3 veje og en tæt trafik ad Virumvej. Og bedømt på den eksisterende trafik ofte også trafik med al for høj hastighed.

- Parkeringsforholdene er derudover begrænsede på pladsen og de små veje i nærheden kan og skal ikke bære byrden som parkering for fitnessbrugere, der ikke kan finde plads til bil på Virumvej 96 området.

- Endelig er der støjen fra brugerne før, under og efter træningen. Der kan forventes samling før og efter aktiviteter og specielt i de lune periode kan dette afstedkomme grupper hænger ud og deler højlydt af deres energi niveau.

Alt i alt - det er en på flere punkter dårlig placering af et fitnesscenter, der vil betyde forøget trafik på en vej, hvor det er et dagligt mirakel, at der ikke sker uheld med den trafik, der allerede forefindes.

Venlig hilsen

Hanne Holm Hjortshøj

Kongestien 75

Hermed vores bemærkninger/redegørelse fra indsigelser modtaget 19.02.2019

Indsigelse vedr. Lokalplan 165

Vi er uenige i at anvendelsesændringen er i strid med lokalplan 165. Den siger netop at området kan anvendes til publikums orienteret service og liberalt erhverv. Det fremføres endvidere, at der skal ske neddrogning af erhvervsaktiviteter. Dette er selvsagt en umulighed i eksisterende erhvervsbygning og vi mener, at anvendelsesændringen rent faktisk imødekommer lokalplanens formål ved at ændre fra en bilforhandler/brugtvognsforhandler med tilhørende værksted til et publikums orienteret aktivitet, som kan skabe sammenhold for byens borgere og understøtte sundheden i kommunen generelt.

Der er endvidere i vores plan en beplantningsplan, som både forskønner ”det grønne område” og nedtoner at det er en erhvervsejendom med tilhørende værksted. Jeg har sidst i min redegørelse indsat billeder af eksisterende forhold.

Det reelle alternativ for ejendommens ejer er en brugtvognsforhandler med tilhørende værksted grundet ejendommens indretning, hvilket efter vores mening vil præge Virumgade meget negativt. Vi har vedhæftet et alternativ scenarie med en ejendom som er anvendt til netop dette formål.



Indsigelse vedr. støj

Der er flere bekymringer omkring støj fra de enkelte borgere som har haft indsigelser til anvendelsesændringen. Den primære bekymring er, at borgerne har oplevet støj fra eksisterende airconditionanlæg / ventilationsanlæg.

Der vil blive installeret et komplet nyt ventilationsapparat med genvex, således at centret kan have lukkede vinduer i hele dets åbningstid. Ventilationsaggregat placeres i kælder(altså indendørs), jf. tegning, for at undgå støj fra aggregat. Det skal yderligere noteres, at den ændrede anvendelse fra mekaniker/bilforhandler til fitnesscenter vil mindske støj fra ventilations- og klimaanlæg betragteligt, da der for nuværende er installeret gamle klimakølere og ventilationsafkast. De gamle klimakølere vil, som nævnt, blive nedlagt, og der vil blive installeret nyt ventilationssystem med tilhørende lyddæmpende afkast.

De larmende aktiviteter, som foregår i ”Holdsal 1” og ”Holdsal 2”, er placeret under jorden (under parkeringspladserne), jf. tegning. I kraft af det installerede ventilationsapparat, kan vi sikre, at vinduerne holdes lukkede under holdtræningen, således at larmen fra musikken ikke vil være til gene for områdets øvrige brugere. Ligeledes er det vigtigt at pointere, at vi har i sinde at etablere et familiecenter med fokus på den gode holdånd og sociale fællesskab, og hvor vores medlemmer kan færdes trygt. Der er således ikke tale om et center, hvor der spilles højt musik eller hvor der larmes unødigt.

Vi vil naturligvis overholde alle offentlige forskrifter omkring grænseværdier for støj i områder med blandet bolig/erhverv.

Indsigelse vedr. trafik

Vi har i vores ansøgning nøje beskrevet og taget forholdsregler overfor de indsigelser der er vedrørende trafik. Vi vil henlede opmærksomheden på redegørelsen omkring parkering og spidsbelastningstidspunkter i ansøgningen. Det noteres endvidere, at eksisterende bilforhandler har haft åben frem til kl. 18 og endvidere har haft søndagsåbent. Dertil kommer åbent hus arrangementer i både lørdag og søndag mange gange om året. Der er således ikke tale om en markant ændring af eksisterende forhold.

Udover allerede beskrevet i både byggeansøgning og dispensationsansøgning vil vi notere følgende.

Der er ikke tale om udvidelse af parkeringsarealer, da det er eksisterende ejendom. Endvidere skal det noteres, at det jf. vores situationsplan netop er taget højde for naboerne, således der ikke kan ske gennemkørsel, som en af borgerne påpeger. Det er udelukkende ind- og udkørsel.

Vi vil igen pointere, at det nuværende værksted fremadrettet ikke vil blive anvendt til værksted. Den vil blive anvendt til parkering/kontor/lageropbevaring, hvilket vil skabe roligere forhold end eksisterende.

Indsigelse fra Tanja Randby Toft og Chrstian Randby Toft.

Bekymring omkring 1. sal på Virumvej 96 er ubegrundet. Der vil ikke blive indrettet fitnesscenter i 1. sal. Denne vil blive bevaret, som eksisterende boligenhed.

Alt i alt mener vi, at de positive konsekvenser langt overstiger de indsigelser som er kommet, som vi, i samarbejde med kommunens folk, har implementeret i vores ansøgning og indretning af centret.

Eksisterende forhold:









