

# LOKALPLAN 114

For et område ved Skolebakken og Virumvej  
i Virum bydel



Lyngby-Taarbæk Kommune

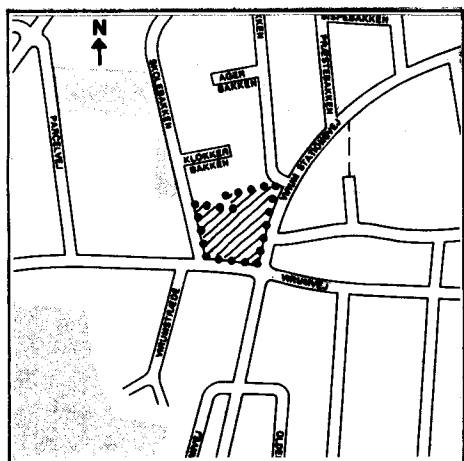
## **Indholdsfortegnelse**

Baggrunden for lokalplanen . . . . .	1
Lokalplanens indhold . . . . .	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning . . . . .	4
Lokalplanens retsvirkninger . . . . .	5
Lokalplanens bestemmelser . . . . .	7

Denne lokalplan er udarbejdet af teknisk forvaltning, planafdelingen.

Lyngby-Taarbæk kommune, oktober 1994.

## Baggrunden for lokalplanen



I Virumområdet bor der mange ældre over 60 år, og ca. 600 er over 80 år. Der er derfor stort behov for etablering af moderne ældreboliger, som denne lokalplan giver mulighed for.

Lokalplanen omfatter et område ved Virumvej, beliggende mellem Skolebakken og Virum Stationsvej, hvor der er beliggende en samlet bebyggelse med 20 pensionistboliger samt tre mindre bygninger med nogle utidssvarende boliger.

Pensionistboligerne er indrettet i pæne bygninger fra trediverne, men boligerne er meget små, hvorfor det har været vanskeligt at få dem udlejet. Ved sammenlægning og forbedring vil der kunne indrettes 13 gode moderne ældreboliger samt nogle fælleslokaler.

Placeringen nær ved områdecentret Solgården har givet anledning til kommunalbestyrelsens ønske om at udvide antallet, hvorfor det samtidig foreslås at nedrive de tre bygninger på Virum Stationsvej 146-150, der indeholder nogle små boliger uden centralvarme, således at der på dette areal og på det grønne forareal mod Virumvej kan opføres yderligere 11 nye ældreboliger.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen fastlægger retningslinier for områdets fremtidige anvendelse og bebyggelse.

### **Områdets anvendelse**

Området må kun anvendes til ældreboligbebyggelse med tilhørende beboer- og servicefaciliteter, og lokalplanen fastholder områdets karakter som én-etages parkbebyggelse.

### **Bebyggelsens omfang og placering**

Lokalplanens bestemmelser gør det muligt at opføre 11 nye ældreboliger bl.a. ved nedrivning af tre bygninger ved Virum Stationsvej og at modernisere den nuværende pensionistboligbebyggelse, således at der ialt etableres 24 nutidige ældreboliger ved nybyggeri og boligforbedring.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

De nye bygninger skal opføres med proportioner og i materialer, der harmonerer med de nuværende pensionistboligblokke. Tagene skal være symmetriske saddeltage dækket med tegl.

### **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Der etableres vejadgang til et fælles gårdareal fra Skolebakken og stiadgang fra de omgivende veje. Der udlægges areal til indretning af fælles parkering til 12 biler med vejadgang fra Virum Stationsvej

For at imødegå eventuelle støjgener fra omgivende veje indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at det indendørs støjniveau fra trafikken ikke må overstige 30 db(A) og på udendørs opholdsarealer 55 db(A).

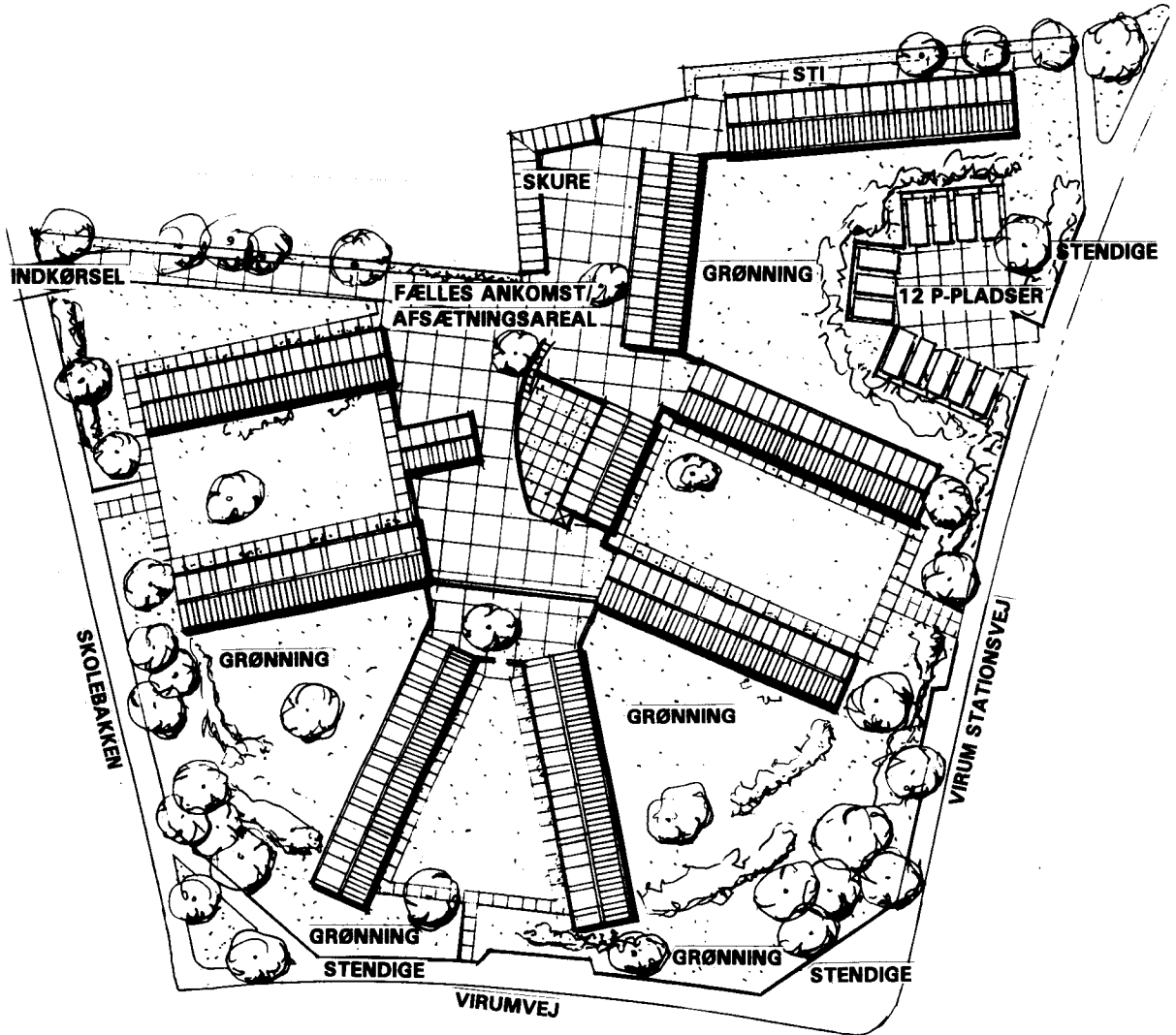
### **Ubebyggede arealer**

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til adgangsvej og gårdareal, skal indrettes dels til opholdsarealer nær boligerne, dels fortsat give et grønt indtryk over for omgivelserne. Kommunalbestyrelsen skal derfor godkende en samlet plan for friarealernes indretning.

### **Tidligere bestemmelser**

Lokalplanen fortrænger samtidig inden for sit område bestemmelserne i den ældre byplanvedtægt nr. 5, hvori området var udlagt til tilsvarende formål.

# ILLUSTRATIONSPLAN



## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanen

Kommuneplan 1988-1996 fastlægger dels en hovedstruktur for hele kommunen, dels rammer for indholdet af de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Lokalplanens område er beliggende i Virum bydel og er omfattet af bestemmelserne for område nr. 4.2.32.

#### Bestemmelserne for område 4.2.32 er følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, boliger og institutioner for ældre.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 30.
- c. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- d. Ved eventuel udstykning må den gennemsnitlige grundstørrelse - inklusive fællesarealer - ikke være mindre end 250 m<sup>2</sup>.
- e. Der henvises til, at der for området er særlige planlægningsintentioner.

### Byplanvedtægt nr. 5

Med vedtagelsen af denne lokalplan bliver byplanvedtægt nr. 5 ophævet for den del af vedtægtens område, der indgår i lokalplanen.

### Varmeplan

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter bestemmelserne i den til enhver tid gældende varmeplan.

Efter tidligere beslutning i kommunalbestyrelsen er de eksisterende ældreboliger fjernvarmeforsynet fra kraftvarmeanlægget på Virum Skole. Denne forsyning skal opretholdes, ligesom ny bebyggelse forudsættes tilsluttet, da den fornødne forsyningskapacitet er etableret.

### Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af den gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk kommune. Ved nybyggeri/ombygninger skal tag- og overfladevand føres til faskiner på privat grund. Spildevand føres til den offentlige hovedkloakledning beliggende på ejendommen matr. nr. 12 tk.

## **Lokalplanens retsvirkninger**

Ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan, må kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Der henvises i øvrigt til lov om planlægning, § 18 om Lokalplaners retsvirkninger, og kapitel 14: Klage og søgsmål.



## Lokalplanens bestemmelser

### **LOKALPLAN NR. 114 FOR ET OMRÅDE VED SKOLEBAKKEN OG VIRUMVEJ I VIRUM BYDEL.**

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 ændret ved bl.a. lov nr. 920 af 25. november 1992) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

#### **1. Formål**

##### **1.1 Det er lokalplanens formål:**

- at sikre områdets anvendelse til boligformål med tilhørende beboer- og servicefaciliteter,
- at sikre, at ny bebyggelse inden for området tilpasses i dimensioner, udformning og materialevalg til den eksisterende pensionistboligbebyggelse, samt
- at danne grundlag for lejlighedssammenlægninger.

#### **2. Område**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 12 pc, 12 sr, 12 th, 12 ti og 12 tk, alle af Virum by, Virum, samt alle parceller, der efter den 1. april 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### **3. Områdets anvendelse**

- 3.1 Området må kun anvendes til ældreboligformål, helårsbeboelse, med tilhørende fælles- og servicefaciliteter for områdets beboere.
- 3.2 Inden for området kan desuden opføres transformator-, pumpe-, måle-, eller trykregulatorstationer til sikring af kvarterets nødvendige forsyning. Anlæggene skal udformes under hensyntagen til den øvrige bebyggelse.

#### **4. Udstykninger**

- 4.1 Ved opførelse af ny bebyggelse er det en forudsætning, at ejendommene inden for lokalplanområdet sammenlægges til én matrikel.  
I tilfælde af udformning af boligerne som tæt/lav bebyggelse skal det dog være tilladt at foretage udstykning i henhold til byggelovens § 10A

- 4.2 De to arealer med hvilepladser for gående (med bænke og affaldskurve) ved hhv. Virum Stationsvej og Virumvej, som vist på kortbilag nr. 2, skal frastykkes og tillægges vejarealet.
- 4.3 Herudover må lokalplanområdet ikke udstykkes yderligere. Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til vej- og stiarealer samt forsynings- og afløbsledninger skal dog være tilladt.

## **5. Vej-, sti- og parkeringsforhold**

- 5.1 Vejadgang til bebyggelsens fælles gårdareal skal ske fra Skolebakken som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Der må etableres stiadgang til bebyggelsen fra de omgivende veje.
- 5.3 Ved eventuel udstykning som angivet under pkt. 4.1 kan der stilles særlige krav vedrørende vejens og stiernes placering, bredde og udførelse.
- 5.4 Inden for lokalplanområdet udlægges der areal til fælles parkeringsplads med vejadgang fra Virum Stationsvej, som vist på kortbilag nr. 2.

## **6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 30.
- 6.2 Eksisterende bebyggelse, som angivet på kortbilag nr. 2, skal bevares.
- 6.3 Ny bebyggelse må kun opføres inden for byggefelterne som vist på kortbilag nr. 2.
- 6.4 Ny boligbebyggelse må kun opføres med én etage og uudnyttelig tagetage.
- 6.5 Tagene på nye beboelsesbygningerne skal være symmetriske saddeltage, med hældning svarende til den under pkt. 6.2 angivne bebyggelse.

### **Note til pkt. 6:**

Bestemmelserne i pkt. 6 erstatter bestemmelserne i Bygningsreglementet (BR 82) kap. 3.1 og 3.2 om bebyggelsens højde- og afstandsforhold.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Ved ombygning af den under pkt. 6.2 angivne boligbebyggelse, der skal bevares, skal hidtidig udformning, materialevalg, samt vindues- og udvendige dørplaceringer m.v. respekteres.
- 7.2 Ny boligbebyggelse skal opføres med proportioner, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse.
- 7.3 Ny boligbebyggelse skal opføres i gul facademur med vandskurede felter, og tage skal dækkes med tegl i farve svarende til den under pkt. 6.2 angivne bebyggelse.
- 7.4 Boligbebyggelsens vinduer og udvendige døre skal udføres i træ og hvidmales.
- 7.5 Udhuse skal udføres i imprægneret træ med flade tage, og må males i farve, der harmonerer med bebyggelsen i øvrigt.
- 7.6 Antenneanlæg skal udføres som ét fælles anlæg opstillet på terræn, og der må herudover ikke opsættes antenner på ejendommen. Parabolantenne må ikke gives en højde, der overstiger 1,80 m, og TV- og radioantenne en højde der overstiger 8,50 m, over terræn. Afstand til naboskel skal være mindst 2,50 m.

## **8. Ubebyggede arealer**

- 8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til friareal, adgangsvej, gårdareal, stier og parkering.
- 8.2 Det fælles gårdareal skal udformes og indrettes fremkommeligt og overskueligt for køretøjer og beboere.
- 8.3 Beplantning, befæstelser m.m. samt hegning og udendørs belysning skal udføres under hensyntagen til ønsket om at bevare områdets karakter, og skal ske efter en samlet plan, godkendt af kommunalbestyrelsen.
- 8.4 Det eksisterende stengærde langs områdets grænse mod omgivende veje skal bevares, og må kun gennembrydes af de under pkt. 5 nævnte sti- og vejadgange.
- 8.5 De på kortbilag nr. 2 viste bevaringsværdige træer må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

## **9. Særlige bestemmelser**

- 9.1 Lejlighedssammenlægninger.  
Ved ombygning af den på kortbilag nr. 2 viste boligbe

byggelse, der skal bevares, skal der foretages sammenlægning af lejligheder således, at der skabes tidssvarende toværelses ældre- eller ældreregnede boliger.

#### 9.2 Støjforhold.

Ved ombygning og nybygning af den på kortbilag nr. 2 viste boligbebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau fra omgivende veje ikke overstiger 30 db(A) i beboelsesrum.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet fra omgivende veje ikke må overstige 55 db(A). I givet fald skal dette sikres ved støjdæpende foranstaltninger.

### 10. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal de i pkt. 4.1 og pkt. 4.2 nævnte matrikulære foranstaltninger være udført.

10.2 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsen anvisning.

### 11. Ophævelse af byplanvedtægt

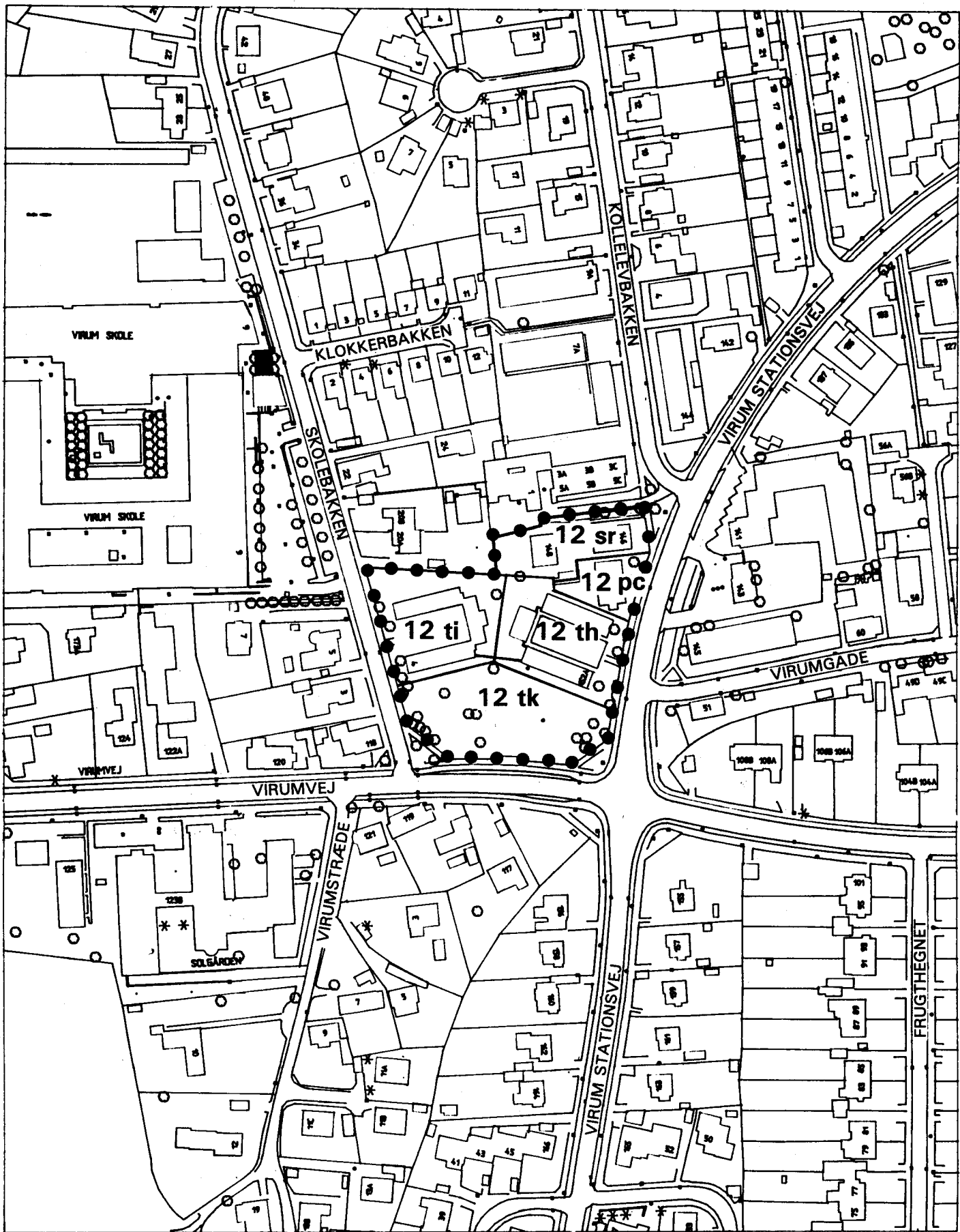
11.1 Den under 5. maj 1954 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 5 for den sydlige del af Furesøkvarteret i Lyngby-Taarbæk kommune (tinglyst den 25. maj 1994) ophæves for så vidt angår det under pkt. 2 nævnte område.

Vedtøget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 24. oktober 1994

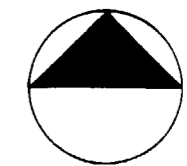
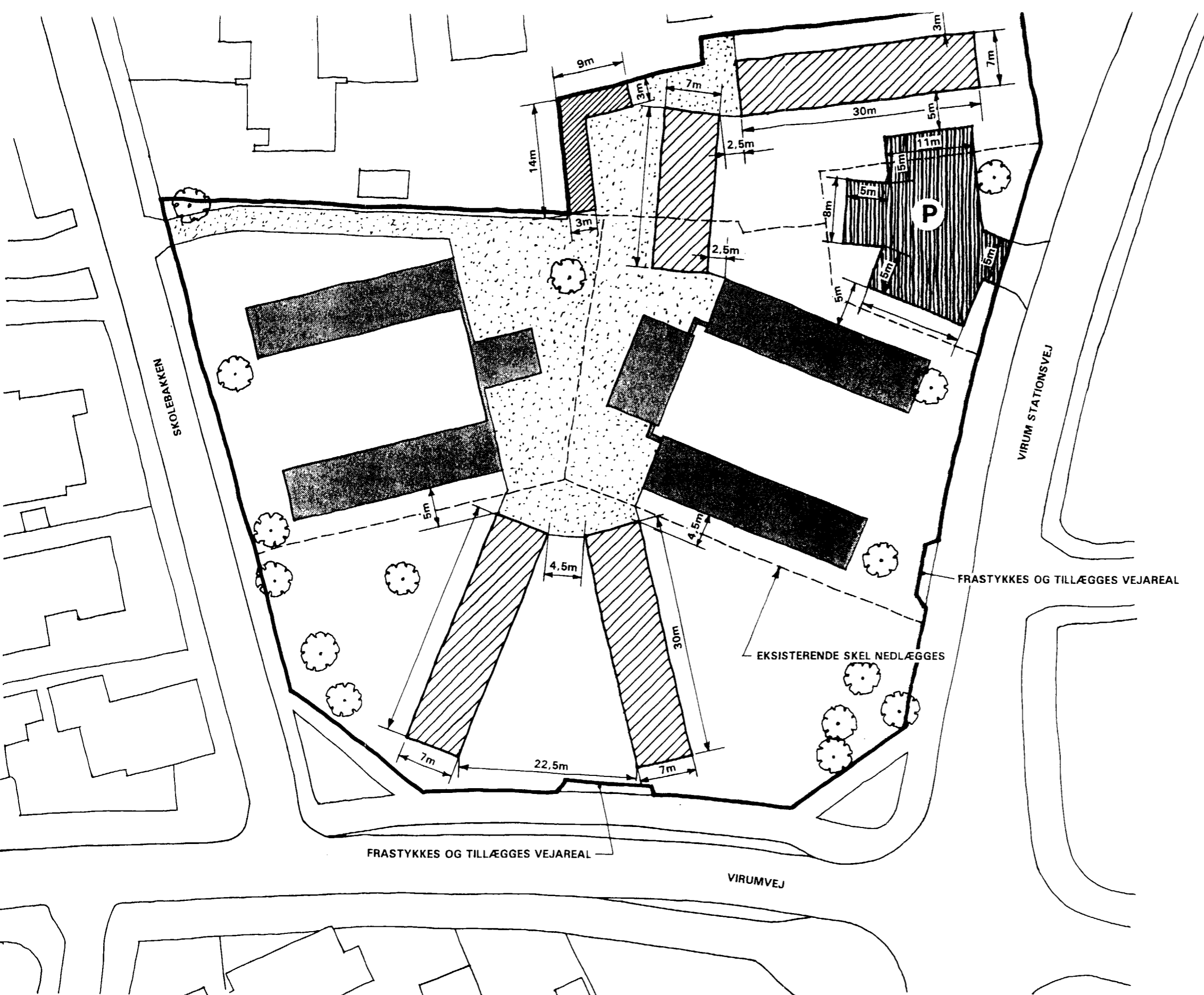
Kai Aage Ørnskov







/

Tarquini Mårtensson



<p>● ● ● LOKALPLANENS OMRÅDE</p> <p>MÅL 1:2000</p>	<p><b>LOKALPLAN 114</b></p> <p>DATE 22.04.1994 REV. TEGN. As ARKIV P 94.114.1</p>	<p><b>KORTBILAG NR.</b></p> <p><b>1</b></p>
--	---	---



 EKSISTERENDE BEBYGGELSE	 FÆLLES GÅRDAREAL	<b>LOKALPLAN114</b> <b>KORTBILAG NR.</b>  DATO 22.04.1994 REV. TEGN. As ARKIV P 94.114.2	<b>2</b>
 BYGGEFELT BOLIGER	 PARKERINGSAREAL		
 BYGGEFELT UDHUSE	 BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER	MÅL 1:500	