

LOKALPLAN 167

For ældreboliger ved Geels Plads
i Virum bydel



Lyngby-Taarbæk Kommune

Indholdsfortegnelse

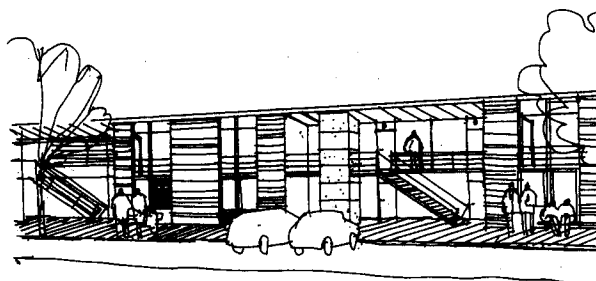
Baggrunden for lokalplanen	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	4
Lokalplanens bestemmelser	5



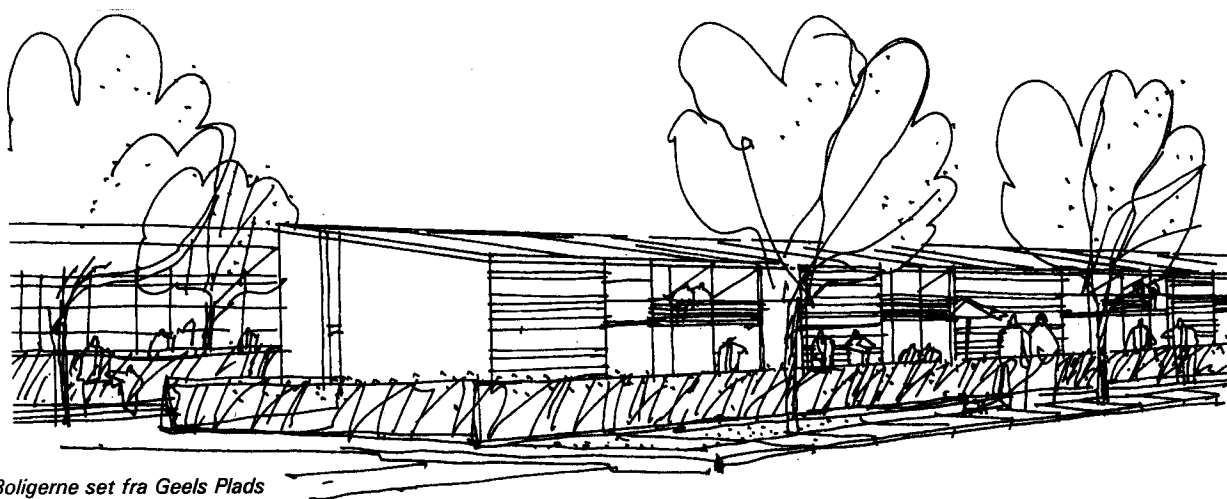
Baggrunden for lokalplanen

Virum er kommunens største bydel med ca. 13.000 indbyggere. De fleste boliger er opført i perioden fra slutningen af 1930'erne til begyndelsen af 70'erne, men der er kun relativt få ældreboliger.

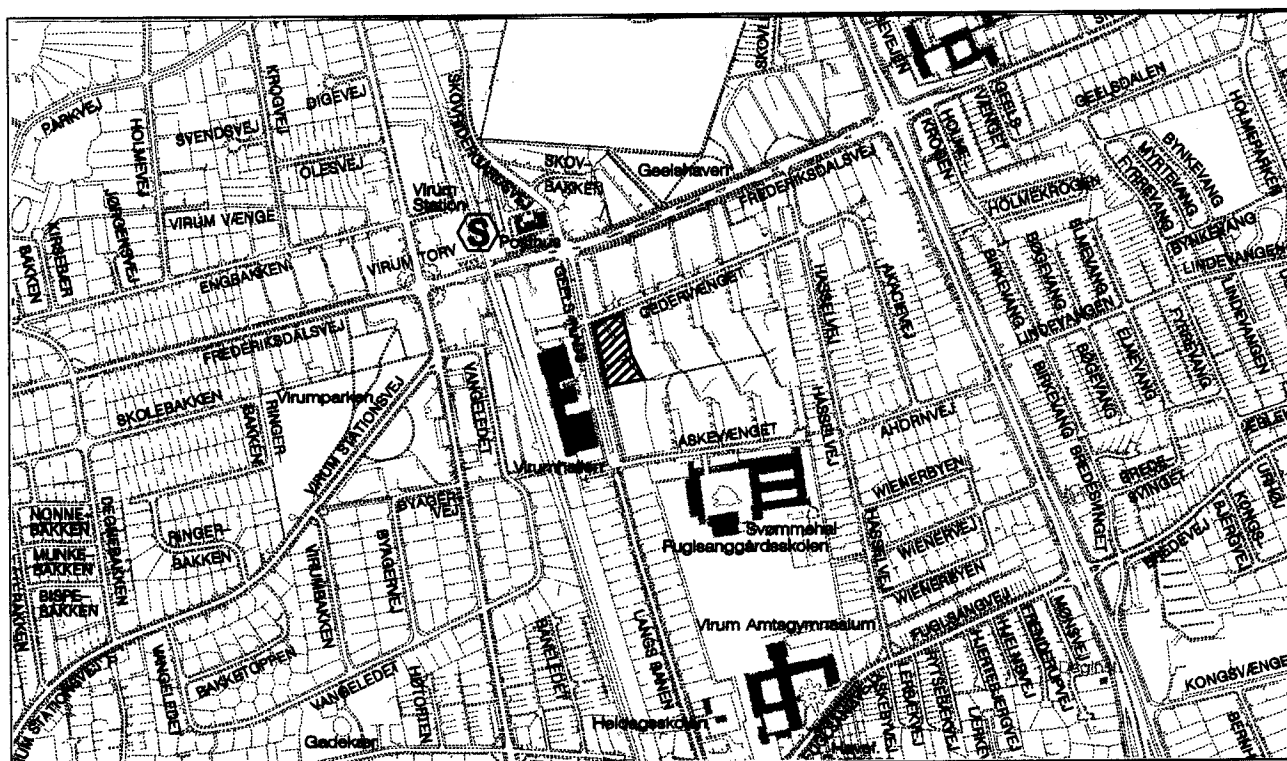
I Virum er der kun enkelte større områder, hvor det er muligt at bygge nye boliger. Et af dem er lokalplanområdet ved Geels Plads, der ligger op til bydelens center og stationen.



Boligerne set mod vest



Boligerne set fra Geels Plads



Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Lokalplanen fastlægger retningslinier for områdets fremtidige anvendelse og bebyggelse.

Lokalplanen skal sikre, at området bliver anvendt til boliger, fortrinsvis til ældre. Den skal også sikre, at bebyggelsen viderefører de øvrige etageboligers karakter af parkbebyggelse.

Områdets anvendelse

Der må kun bygges etageboliger til helårsbrug med tilhørende beboer- og servicefaciliteter.

Bebyggelsens omfang og placering

På den 4.040 m² store grund kan der bygges 18-20 boliger med et samlet etageareal på godt 1.600 m². Bebyggelsen må max. opføres i 2 etager.

Bebyggelsen er placeret mod Geels Plads for at få en markant afslutning af parkbebyggelsen mod Virumhallen. Samtidig øges parkrummets volumen, så det er muligt at placere fællesfaciliteterne i en fritliggende, mindre pavillon.

Der må kun bygges inden for de viste byggefeltet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold.

Parkeringen er placeret på østsiden af bebyggelsen

med direkte indkørsel fra Cedervænget. Et stiforløb forbinder parkeringspladserne med adgangen til boligerne og fælleshusets lille forplads.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at understrege sammenhængen med den øvrige parkbebyggelse bliver facaderne udført som gule eller grågule teglstensvægge, afbrudt af lette partier af træ og glas.

Fælleshusets facader kan udformes som lette konstruktioner.

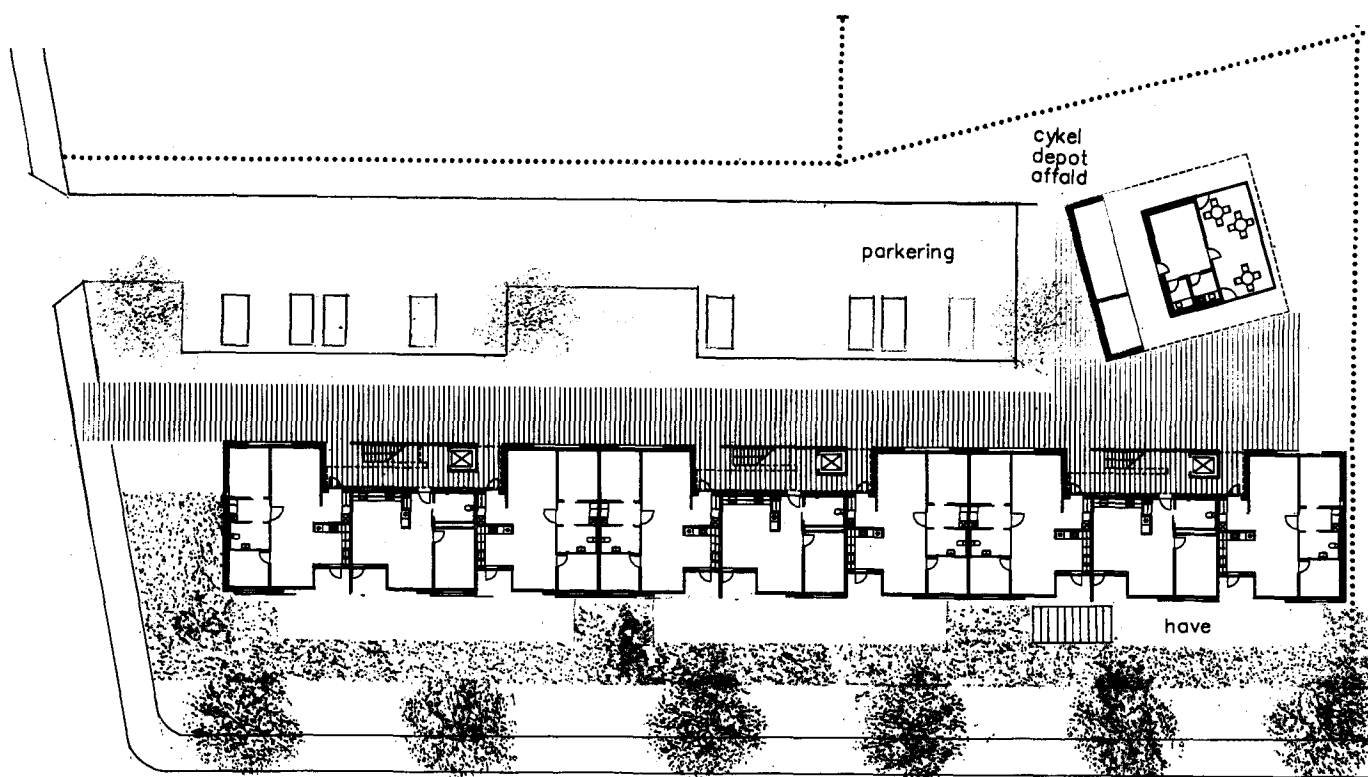
Taget får en ensidigt hældning mod Geels Plads med en hældning på mellem 5 og 10 grader. Fælleshuset får fladt tag.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal indrettes som grønne opholdsarealer. Samtidig skal vej og parkeringsplads have et grønt præg for at understrege parkkarakteren.

Støjforhold

På grund af boligernes placering ca. 100 m fra S-banen, skal bebyggelsen udformes, så det indendørs støjniveau fra banen ikke overstiger 30 dB(A), og det udendørs støjniveau ikke overstiger 60 dB(A).



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 97

Regionplanen for Københavns Amt fastlægger de overordnede retningslinier for kommune- og lokalplanlægningen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Lokalplanområdet ligger 200 meter fra Virum Station og er således stationsnært.

Kommuneplanen

Kommuneplan 1994-2006 for Lyngby-Taarbæk kommune fastlægger dels en hovedstruktur for hele kommunen og dels rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Lokalplanens område er beliggende i Virum bydel, Virum Station og er omfattet af rammerne for område 4.1.76 "Geels Plads".

For område 4.1.76 gælder følgende rammer:

- Områdets anvendelse fastlægges til park, offentlig service, fritidsformål, trafik anlæg og boliger. Det er intentionen, at den sydlige del af området anvendes til park og den nordlige til offentlig service og/eller boliger, fortrinsvis til ældre. Området er en del af Virum Stationscenter og har stationsnær beliggenhed.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer.

Varmeplan

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag.

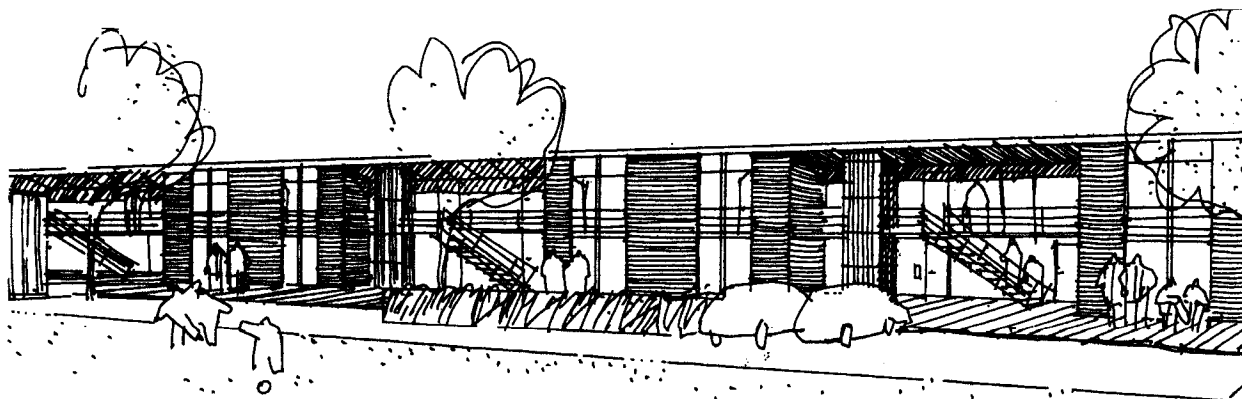
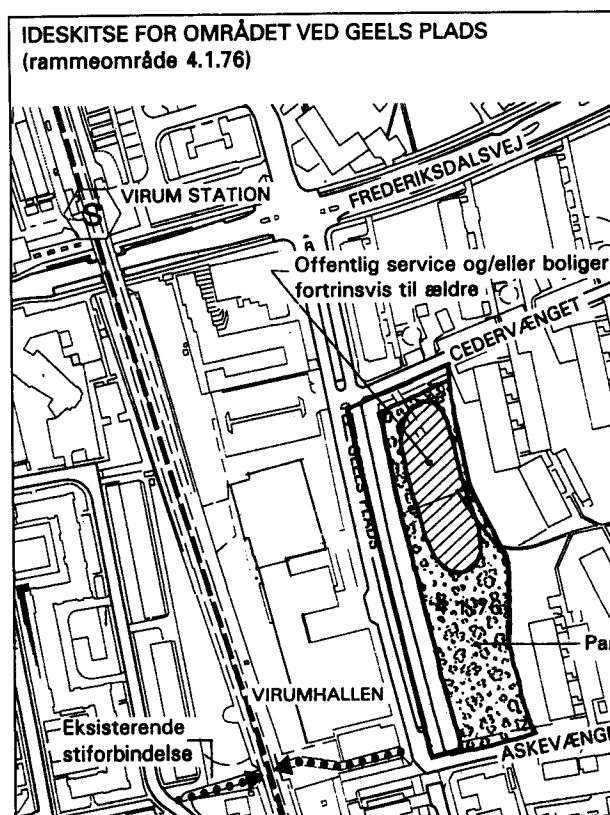
Ny bebyggelse i dette område skal tilsluttes det lokale kraftvarmeværk.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk kommune. Tag- og overfladevand skal føres til faskiner på egen grund. Subsidiært kan tag- og overfladevand afledes via privat forsinkelsesbassin til kloakken i Geels Plads.

Særlige planlægningsintentioner

I bydelens beskrivelse er der en idéskitse for anvendelse af rammeområde 4.1.76



Boligerne set mod vest

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan kun udstykkes, 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. 167 FOR ÆLDREBOLIGER VED GEELS PLADS I VIRUM BYDEL

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1. Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at sikre områdets anvendelse til boligformål med tilhørende beboer- og servicefaciliteter og

at ny bebyggelse skal videreføre de omgivende etageboligers karakter af parkbebyggelse

2. Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr.: 6 eæ, Virum by, Virum samt alle parceller, der efter den 17. august 2000 udstykkes fra den nævnte ejendomme.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål – etageboliger til helårsbeboelse – med tilhørende fælles- og servicefaciliteter.

4. Udstykninger

4.1 Udstykninger må kun foretages, hvis de er i overensstemmelse med planens formål.

4.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej, sti og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til bebyggelsen skal ske fra Cedervænget.

5.2 Der kan etableres en stiadgang til bebyggelsen fra Geels Plads.

5.3 Der udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkering skal ske inden for området som vist på kortbilag 2.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten inden for området må ikke overstige 40.

6.2 Bebyggelsen skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2.
Se note.

6.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facaderne udføres som gule eller grågule teglstensvægge, afbrudt af lette partier af træ og glas. Fælleshusets facader kan udformes som lette konstruktioner.

7.2 Taget udformes som ensidigt hældende mod Geels Plads. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 5 og 10 grader. Fælleshusets tag kan gives en vinkel med det vandrette plan på indtil 5 grader.

7.3 På ejendommen må der kun opsættes ét antenneanlæg. Eventuelle parabolantenner må ikke have en diameter på mere end 80 cm, og de må ikke placeres højere end 1,80 meter over terræn.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til opholds- og friareal samt til adgangsvej, sti og parkering.

8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Færdsels- og parkeringsarealer skal desuden gives et grønt præg.

Note til pkt. 6.2

Bestemmelserne i pkt. 6.2 erstatter bestemmelserne i Byggelovens § 8 stk. 1 om bebyggelsens afstand til skel mod anden grund.

9. Særlige bestemmelser

9.1 Bebyggelsen skal udformes, så det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB(A).

9.2 Bebyggelsen skal udformes, så det udendørs støjniveau på opholdsarealer ikke overstiger 60 dB(A).

10. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

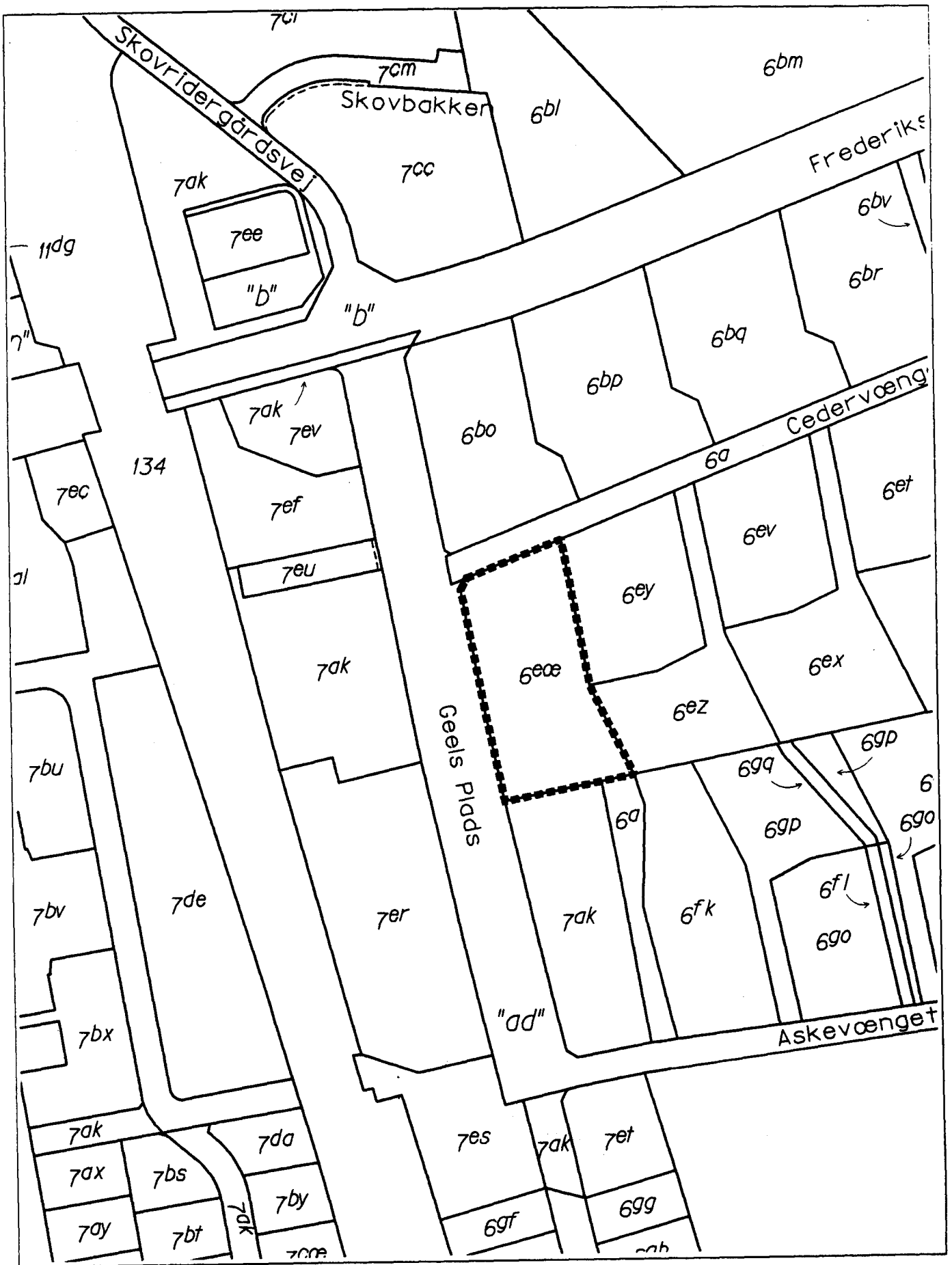
10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det lokale kraftvarmeværk.

Vedtaget af Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelse den 29. januar 2001.

Kai Aage Ørnskov

/

Bjarne Holm Markussen



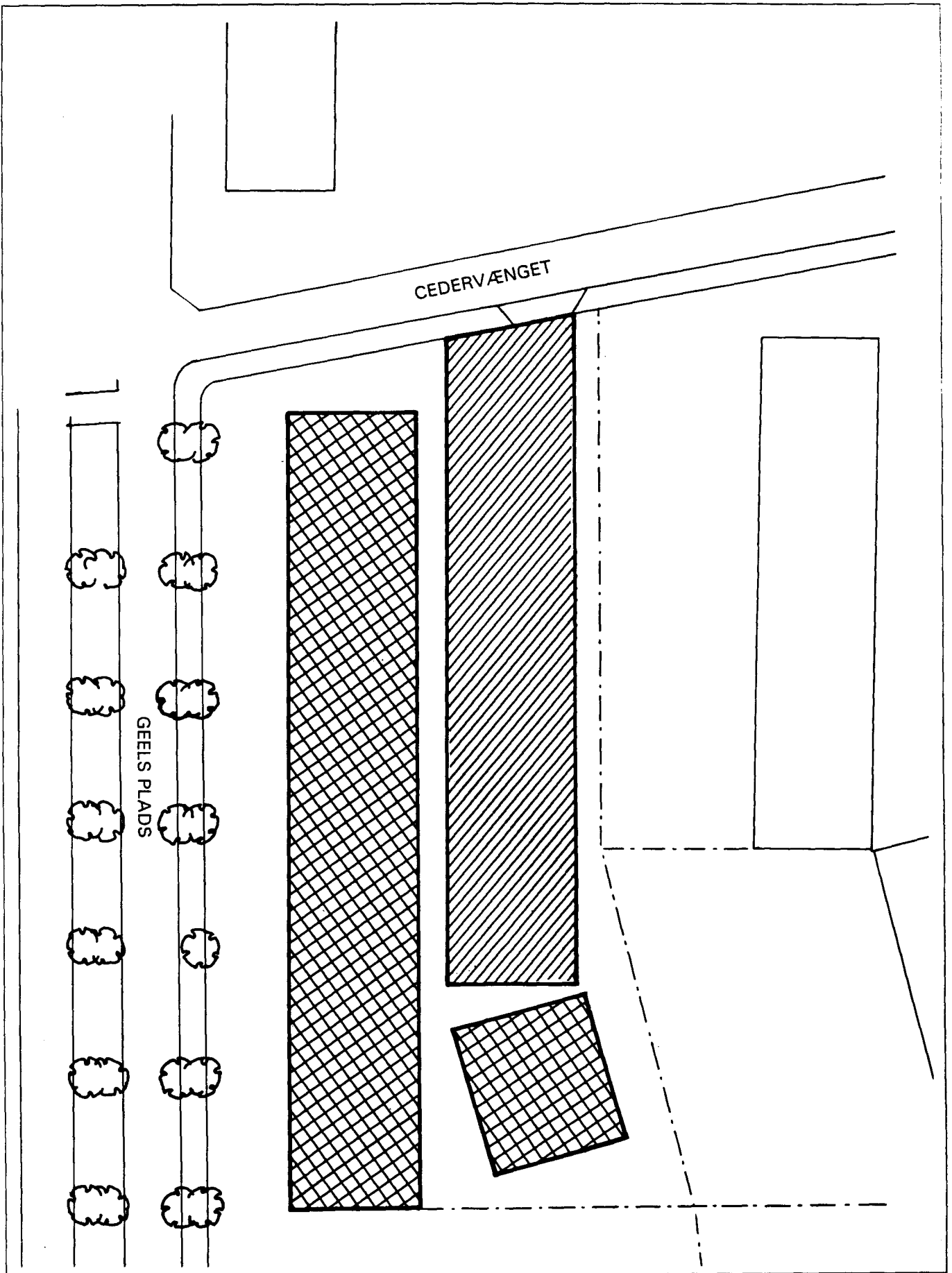
LOKALPLANOMRÅDE Mål:1:2000



LOKALPLAN

 LOKALPLANENS OMRÅDE

167



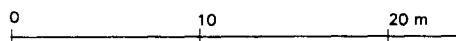
BYGGEFELTER



BYGGEFELT

VEJ- OG PARKERINGSAREAL

Mål: 1:400



LOKALPLAN

167

BILAG 2