

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Onsdag den 16. november 2011 kl. 08:15
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede, undtagen:
Henrik Brade Johansen (B) deltog ikke under punkt 5

Endvidere deltog:
Teknisk direktør Bjarne Holm Markussen,
sekretariatschef Regin Atterdag Nordentoft,
bygningschef Bent Ellegaard, bygningsinspektør Sidsel
Poulsen og souschef, byplanarkitekt Jørgen Olsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Lokalplan 231, Kongestien i Sorgenfri - fremlæggelse af lokalplanforslag	3
02	Lokalplan 195 for Furesøkysten	6
03	Lokalplan 195, Servitutundersøgelse	10
04	Bredevej 1 - Opførelse af dagligvarebutik Netto	12
05	Flytbar bygning	15
06	Sorgenfrivang II, facaderenovering	18
07	Strandvejen 607 - Ønske om at ændre arealalanvendelsen i kommune- og lokalplan til daginstitution	20
08	Furesøvænget 4: Forespørgsel om carport dispensation	22

1.

Lokalplan 231, Kongestien i Sorgenfri - fremlæggelse af lokalplanforslag

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede den 14. september 2011, at der skal udarbejdes en lokalplan for "Sorgenfrihusene" på Kongestien. Beslutningen blev taget på baggrund af grundejerforeningens ønske og for at sikre området helhedsindtryk og grønne præg i fremtiden.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter de ejendomme, som ligger på Kongestien mellem Hummeltoftevej og Virumvej. Bebyggelsen på matr. 17bp og 17bl er ikke en del af de ensartede huse på vejen, men ejendommene er taget med i lokalplanområdet alligevel for at sikre et helhedpræg i forhold til bygningshøjde, tage og materialer.

Delområder

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder. I delområde 1 ligger bebyggelse i en afstand af ca. 4,5 m fra Kongestien. I delområde 2 ligger bebyggelse i en afstand af ca. 7,5 m fra Kongestien. Delområde 3 er del af et rekreativt grønt anlæg, som hedder Det grønne bælte.

Sorgenfrihusene

Lokalplanen regulerer de hovedhuse, som ligger ud mod Kongestien i forhold til placering, omfang og ydre fremtræden. Hovedhusene skal fremstå pudsede i hvid, lys grå eller pastelfarve. Tagene skal fremstå i rød, sort, brun eller grå, og tagbeklædningen skal være tegl, skifer, eternit eller betontagsten. Hermed gives mulighed for en let variation indenfor de ensartede bygningskroppe langs vejen. Tilbygninger til hovedhuse er placeret bag hovedhuse, og de regulerende bestemmelser gælder ikke for disse. Carporte, garager, skure, drivhuse, mv. skal placeres 2 m længere inde på grunden end hovedhuset.

Ubebyggede arealer og hegning

Lokalplanen sikrer områdets grønne præg. Hegning mod Kongestien og 2 m længere inde på grunden end hovedhuset skal fremstå beplantet. Halvdelen af arealet i forhaven skal fremstå beplantet. Rabatterne langs vejen skal fremstå med græs, og den eksisterende beplantning i Det grønne bælte skal fastholdes.

Servitutter

Ifm. lokalplanen foreslås 3 servitutter helt eller delvist ophævet. Servitutterne er vedlagt sagen. Det drejer sig om følgende servitutter:

Servitut AZ 518 af 2. september 1944 ophæves angående virksomhedsdrift, husdyrhold, skiltning, bygningsstil, bebyggelse, have og hegning. Servitutten ophæves ikke angående vejlaug.

Servitut K 494 af 29. november 1944 angående skråninger ophæves helt.

Servitut K 494 af 31. marts 1950 angående dobbelthuse, brandmure, have, hegning, kloak-, gas- og vandledninger ophæves helt.

Miljøvurdering:

Miljøscreening af lokalplanen er vedlagt sagen. Miljøscreeningen konkluderer, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen.

Brev fra Bygningskultur Foreningen

Vedlagt som bilag er et brev fra Bygningskultur Foreningen, som opfordrer til, at der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at hovedhusene skal fremstå hvide med røde tegltage.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. Lokalplanforslag 231 fremlægges i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 15. december 2011 til den 10. februar 2012, i henhold til udsendelseskort som ligger på sagen,
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering i forbindelse med forslaget,
3. der afholdes orienterende møde om lokalplanforslaget i løbet af høringsperioden,
4. den eksisterende deklARATION af 02.09.1944 ophæves angående virksomhedsdrift, husdyrhold, skiltning, bygningsstil, bebyggelse, have og hegning og bevares angående vejlaug,
5. den eksisterende deklARATION af 29.11.1944 angående skråninger ophæves, og
6. den eksisterende deklARATION af 31.03.1950 angående dobbelthuse, brandmure, have, hegning, kloak-, gas- og vandledninger ophæves.

Åbent punkt Byplanudvalget den 16-11-2011, s.5

Byplanudvalget den 16. november 2011:

Anbefalet punkterne 1 - 6, idet tagbeklædningen skal ændres til røde tegltage på forhuset.

Lokalplan 195 for Furesøkysten

Sagsfremstilling

Resumé

Kommunalbestyrelsen udsendte i 2008 hæftet "Idéer til bevaring og forbedring af kystlandskabet mellem Frederiksdals jorder og Kaningården" som oplæg til et nyt plangrundlag for Furesøkysten. Høringssvarende blev efterfølgende behandlet i Byplanudvalget. På baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 27. januar 2009, sag nr. 1 om lokalplanens grundlag, og Byplanudvalgets beslutning den 14. september 2010 sag nr. 10 om bevaringsværdige bygninger, fremlægges forslag til Lokalplan 195 for Furesøkvarteret.

Lokalplanforslag 195 for Furesøkysten er lagt på sagen. Sag om servitutundersøgelse, sag om kommuneplantillæg 8/2009 for Furesøkysten og forslag til reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinje på Furesøvej 131 behandles parallelt i henholdsvis Økonomiudvalget og Teknik og Miljøudvalget.

Hovedformål

Hovedformålene med Lokalplan 195 er dels at ajourføre plangrundlaget for området, og dels at bevare og forstærke træbevoksningen langs kysten.

De 2 gældende byplanvedtægter for området, nr. 4 for den nordlige del af Furesøkvarteret og nr. 5 for den sydlige del af Furesøkvarteret, ophæves med lokalplanen.

Delområder og anvendelse

Lokalplanen omfatter 8 delområder, heraf 4 villaområder. De øvrige 4 delområder omfatter: Gyvelholm, Furesøparken og parken på Furesøvej 125 B, samt del af Frederiksdals jorde og Frederiksdals Fribad. For villaområderne gælder, at områdets anvendelse fastsættes til åben, lav boligbebyggelse, énfamiliehuse til helårsbeboelse. For Gyvelholm fastsættes anvendelsen til etageboliger til helårsbeboelse. Anvendelsen af parkerne, Frederiksdals jorde og Frederiksdals Fribad fastholdes til henholdsvis park, landbrug og rekreative formål.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for alle villaområderne. Nye udstykninger skal være mindst 900 m² pr. bolig eksklusiv vejareal, og det maksimale etageantal må ikke overstige 1 med udnyttelig tagetage. Der fastsættes en byggelinje på 5 m på alle veje, så nybyggeri placeres med en afstand til vej svarende til placering af eksisterende bebyggelse, og for at fremme områdets grønne karakter.

For ejendomme der afgrænses af Furesøen, beliggende nord for Furesøparken, fastsættes grundstørrelsen til mindst 1.800 m² pr. bolig eksklusiv vejareal. Ejendomme der afgrænses af Furesøen, beliggende syd for Furesøparken, er karakteriseret ved en mindre grundstørrelse end ejendommene nord for Furesøparken. Mindstegrundstørrelsen fastsættes her til 1.200 m². Der gives der mulighed for at bygge i 2 etager, hvis det kan medvirke til at fremme områdets skovklædte karakter og forbedre landskabskarakteren. Der skal fremsendes en landskabsplan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Landskabsplanen skal viser nyplantning. En forbedring af landskabskarakteren kan udover beplantning f. eks. være en bearbejdning af bebyggelsens facader, så huset fremtræder mindre synligt fra Furesøen.

For alle ejendomme der afgrænses af Furesøen fastsættes desuden en byggelinje på 5 m mod naboskel, for at sikre at disse ikke fremtræder som sammenbyggede huse, og for at fremme mere beplantning mellem husene.

Bevaringsværdige bygninger

Der udpeges 23 bevaringsværdige bygninger. Der er 2 områder med bebyggelse af ensartet karakter på Virum Vandvej. De 2 områder udgør underområde 7A og 7B og omfatter 8 bygninger. Eventuelle ændringer af en bevaringsværdig bygnings ydre fremtræden, herunder tilbygninger, skal det ske med respekt for husets oprindelige byggeskik. Eventuelle tilbygninger skal herudover også udføres, så den bevaringsværdige bygning fremstår som den væsentligste bygning på grunden.

Garager og carporte

I lighed med de øvrige område-lokalplaner gives der mulighed for én carport /garage på max. 40 m² på de ejendomme der ikke afgrænses af Furesøen. For ejendomme med bevaringsværdig bebyggelse gælder, at der ikke må opføres ny carport/eller garage uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bevaringsværdig beplantning og hegning

Lokalplanområdet er karakteriseret ved at have mange store træer og levende hegn. Særligt karaktergivende træer og beplantning udpeges som bevaringsværdige. Desuden fastsættes, at evt. hegning i vej- og naboskel skal ske som levende hegn.

Skovbælte, fredskov og naturbeskyttelseslinjer

Skovbæltet er udlagt og sikret i byplanvedtægt 4. Disse udlæg og bestemmelser videreføres i lokalplanen.

På ejendomme der afgrænses af Furesøen er der en naturbeskyttelseslinje. Forløbet af naturbeskyttelseslinjen betyder, at bebyggelse nord for Furesøparken kun kan placeres på toppen af skrænten. Skovbæltet ligger mellem Furesøen og naturbeskyttelseslinjen. Træer og buske i skovbæltet må ikke fældes eller tilbageskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis der ønskes foretaget ændringer som f.eks. etablering af udsigtskiler kan dette ske ved opstamning af

trækroner på større træer eller ved fældning af større buske. Ændringer er kun tilladt, såfremt der foreligger en af kommunalbestyrelsen godkendt landskabsplan, der fremmer skovbæltets karakter af sammenhængende skov. Skoven på Gyvelholm og skovbæltet i Furesøparken og parken på Furesøvej 125 B er fredskov. Blandt høringssvarene til idékataloget var en underskriftsindsamling med ønske om udsigt over Furesøen fra Furesøparken. Lokalplanen er ikke til hinder for dette.

Trapper og bredsikring

Etablering af adgang til søbredden i form af trapper eller lignende kræver dispensationer i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen fastsætter, at ved evt. etablering af trappe skal denne lægges ind i skrænten, og skal sløres mest mulig ved anvendelse af en mørk farve samt evt. beplantning, så trappen ikke vil være synlig fra kysten.

Søbredssikring er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og tilladelse hertil gives fra kommunalbestyrelsen og Naturstyrelsen Østsjælland i fællesskab. For alle ejendomme der afgrænses af Furesøen fastsættes, at beplantning langs søbred primært skal være pil og rødel.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Forslag til reduktion af beskyttelseslinjen på 100 m omkring gravhøj på Furesøvej 131 betyder, at kun 8 ejendomme efterfølgende vil ligge inden for beskyttelseszonen. Naturstyrelsen Roskilde har gjort opmærksom på, at man vil være positiv indstillet vedrørende en reduktion af linjen, såfremt der i lokalplanen sker en præcisering af begrænsningerne inden for en reduceret linje. For de berørte ejendomme indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må ske udstykning eller opføres ny bebyggelse på ejendommene.

Miljøvurdering:

Forslaget er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. På den baggrund vurderer Teknisk Forvaltning, at planen ikke indebærer en så væsentlig påvirkning af det eksisterende miljø, at der skal udarbejdes en miljørapport.

Høringsprocedure

I forbindelse med behandling af høringssvarene til idékataloget besluttede byplanudvalget, at udvide den offentlige høringssprocedure til 12 uger, og at etablere et debatforum på kommunens hjemmeside.

Debatforum på kommunens hjemmeside kan til enhver tid anvendes af borgerne. Teknisk Forvaltning foreslår, at høringsperioden fastsættes som almindeligvis til 8 uger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen. Plejeplaner for Furesøparken og parken på Furesøvej 125 B samt realisering

af planerne er en del af kommunens driftbudget.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. lokalplanforslag 195 fremlægges i offentlig høring i 8 uger i henhold til udsendelseskort, som ligger på sagen,
2. der afholdes orienterende møde for ejere og lejere, grundejerforeninger i området, DN lokalkomiteen og baggrundsgruppe,
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering for lokalplanforslaget,
4. sagen forelægges Byplanudvalget efter fristens udløb sammen med eventuelle indsigelser og bemærkninger til forslaget.

Byplanudvalget den 16. november 2011:

Anbefalet punkterne 1 - 4.

3.

Lokalplan 195, Servitutundersøgelse

Sagsfremstilling

I forbindelse med lokalplanlægning for Furesøkysten har Landinspektørne Skelstedet I/S udført forarbejde vedrørende servitutundersøgelse inden for lokalplanområdet. Arbejdet omfatter gennemgang af tingbogsoplysninger, gennemgang af akter for så vidt angår servitutter, der fortsat er aktuelle, indhentning af supplerende oplysninger fra landsarkivet, udarbejdelse af formålsparagraf vedr. servitutområdet og gennemgang af planlovens bestemmelser vedrørende tilstandsservitutter mv.

Forvaltningen meddelte i 2010 landinspektørfirmaet, at der ikke er afsat midler i forvaltningens budget til at gennemføre den egentlige servitutundersøgelse. I foråret 2011 har Landinspektørne Skelstedet I/S fremsendt et tilbud på færdiggørelse af undersøgelsen på 95.000 kr. eksklusiv moms. Tilbuddet er fremsendt på baggrund af henvendelse fra Teknisk Forvaltning. Tilbuddet omfatter undersøgelse af ca. 160 ejendomme, med 333 tinglyste servituddokumenter, og det forudsættes at kommunen indhenter nye tingbogsattester og evt. supplerende akter.

Lokalplanforslag 195 udarbejdes blandt andet på baggrund af ønsket om en ajourføring af plangrundlaget, herunder en forenkling af den fremtidige byggesagsbehandling. Den administrative lettelse vil ikke være optimal, hvis de mange tilstandsservitutter fortsat er gældende. Udgifterne kan enten afholdes ved en tillægsbevilling, ved en opskrivning af indtægtskravet til byggesagsgebyrer eller midlerne kan søges tilvejebragt gennem effektiviseringspuljen.

Økonomiske konsekvenser

Tilbud fra Landinspektørerne Skelstedet I/S om færdiggørelse af servitutundersøgelsen vedlagt. Pris 95.000 kr. eksklusiv moms.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, for så vidt angår Byplanudvalgets område, at relevante servitutter ophæves i forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 195 for Furesøkysten.

Teknisk Forvaltning foreslår, for så vidt angår Økonomiudvalgets område, at servitutundersøgelsen færdiggøres af landinspektørfirmaet, og at der bevilliges

100.000 kr. hertil.

Det forelægges til udvalgets afgørelse, hvorvidt udgifterne skal afholdes ved en tillægsbevilling ved en opskrivning af indtægtskravet til byggesagsgebyrer, eller om midlerne skal søges tilvejebragt gennem effektiviseringspuljen.

Byplanudvalget den 16. november 2011:

Godkendt for så vidt angår Byplanudvalgets område.

4.

Bredevej 1 - Opførelse af dagligvarebutik Netto

Sagsfremstilling

Sagen blev sidst behandlet af Byplanudvalget samt Teknik- og Miljøudvalget ved møderne hhv. 19. januar og 8. februar 2011. Udvalgene besluttede hhv.:

Byplanudvalget den 19. januar 2011:

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. detailhandelsrapporten og trafikrapporten drøftes og vurderes,
2. de trafikale spørgsmål oversendes til endelig vurdering i Trafik- og Miljøudvalget,
3. der skal ske en væsentlig arkitektonisk bearbejdning af projektet, inden der tages endelig stilling til projektet.

Drøftet punkt 1 og godkendt punkterne 2-3.

Det Konservative Folkeparti kan fortsat ikke godkende forslaget, dels pga. øget trafik og uhensigtsmæssig parkering i lokalområdet, og dels fordi Det Konservative Folkeparti ikke mener, at lokalområdet har behov for en forretning her.

Teknik- og Miljøudvalget den 8. februar 2011:

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. trafikrapporten drøftes og vurderes,
2. der udarbejdes en supplerende trafikrapport om de afledte konsekvenser i de nærliggende boligområder øst for Kongevejen

Ad. 1 Udvalget ønsker, at der udarbejdes en dybdegående trafikanalyse omfattende krydset Bredevej, Kongevejen, herunder en evt. signal regulering, sikring af cykelstier, med brug af fremtidssikret data.

Ad. 2 Godkendt, idet uhensigtsmæssig trafik og parkering i boligområdet skal undgås.

(C) stemte imod, at der bruges yderligere resurser til projektet, fordi (C) fortsat ikke kan godkende forslaget, dels pga. øget trafik og uhensigtsmæssig parkering i lokalområdet, og dels fordi de ikke mener, at lokalområdet har behov for en forretning her.

Efterfølgende har ansøger fået udarbejdet rapport (maj 2011) fra Rambøll - "Etablering af Nettobutik i Virum - Undersøgelse af adgangsforhold, placering og indpasning". Rapporten er vedlagt sagen. Rapporten indeholder en gennemgang af projektforslaget og fremlægger desuden et alternativt forslag (rapportens side 7 og 8).

Projektforslaget

I projektforslaget sker kundetilkørslen fra Kongevejen, hvilket vurderes at indebære en lille risiko for, at udkørende fra Bredevej forveksler kundetrafikken til Netto med højresvingende trafik til Bredevej, og dermed kører frem foran trafik der reelt kører ligeud. Varetilkørslen sker fra Bredevej umiddelbart før krydset ved Bredesvinget og forudsætter, at der bakkes med sættevogne ind på Nettoejendommen. Rambøll anbefaler, at varetilkørslen sker uden for myldretiden på tidspunkter uden skoletrafik. Endvidere anbefales det at varelevering sker med mindre køretøjet end sættevogne.

Alternativet

I alternativet sker kundetilkørslen fra Bredesvinget. Dermed undgås den tidligere omtalte forveksling af trafik, da det eksisterende vejnet benyttes. Til gengæld medfører det alternative forslag mere trafik på Bredesvinget, hvilket i det hidtidige arbejde har være en forudsætning at undgå. Varetilkørslen sker fra Kongevejen umiddelbart efter krydset ved Bredevej, så de små veje ikke benyttes til tung trafik. Det vurderes, at alternativet indebære en lidt større risiko for bagendekollisioner. Efter Teknisk forvaltnings vurdering er der fortsat risiko for, at varetrafikken til Netto forveksles med højresvingende trafik til Bredevej. Teknisk Forvaltning har anmodet Rambøll om en udtalelse herom, som forventes at foreligge til udvalgs mødet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, idet der er tale om en myndighedsmæssig afgørelse.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget og Økonomiudvalget for så vidt angår planloven.

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår vejlovgivningen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at:

- for så vidt angår Teknik- og Miljøudvalgets område, at udvalget vurderer om projektforslaget eller alternativet fremlægger trafikløsninger der godtgør at en dagligvarebutik på ejendommen vil kunne trafikbetjenes hensigtsmæssigt.
- for så vidt angår Byplanudvalgets område, at udvalget på baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets anbefaling vurderer om projektforslaget eller alternativet skal danne baggrund for en ny lokalplan for ejendommen.

Teknik- og Miljøudvalget den 15. november 2011:

Udvalget finder ikke, at ansøger har godtgjort, at en dagligvarebutik på ejendommen vil kunne trafikbetjenes på en hensigtsmæssig måde.

Byplanudvalget den 16. november 2011:

Udvalget finder ikke, at projektforslaget eller alternativet, på baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets anbefaling, kan danne baggrund for udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen.

5.

Flytbar bygning

Sagsfremstilling

Ansøger har fremsendt et skitseforslag vedr. en 150 m² flytbar mødebygning ("cradle to cradle" pavillion). Intentionen med bygningen er, at den skal demonstrere nye løsninger indenfor materialevalg, energiforsyning og intelligent energistyring, indeklime og vandkredsløb.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 2.1.94, Parallelvej. Området er udlagt til kontor og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 120 (for hele rammeområdet). Etagehøjden må max være 9.

Ejendommen er desuden omfattet af Lokalplan 151 for et kontorbyggeri ved Lyngby Station.. Det ansøgte ligger i lokalplanes underområde A

Området

Området bærer hovedsagsligt præg af kontorbyggeri (Danica og Cowi), desuden ligger jernbanen tæt på.

Ejendommen

Ejendommen er Cowi's hovedsæde. Ifølge BBR er byggeretten opbrugt på nuværende tidspunkt.

Ansøgning

Der er fremsendt et skitseprojekt vedr. en 150 m² flytbar mødebygning ("cradle to cradle" pavillion). Intentionen med bygningen, er at den skal demonstrere nye løsninger indenfor materialevalg, energiforsyning og intelligent energistyring, indeklime og vandkredsløb. Ifølge ansøger skal der blandt andet udvikles og anvendes biologisk nedbrydelige kompositter og nye strømstyringskoncepter for intelligent udveksling af el med den offentlige elforsyning.

Ansøger ønsker at placere bygningen på forpladsen til COWI's hovedsæde, Parallelvej 2. Begrundelsen er, at placeringen er fordelagtig i forhold til pavillonens tilgængelighed, åbenheden og imødekommenhed overfor både offentligheden og gæster til COWI. Herunder at pavillonen er synlig fra de store trafikårer omkring S-toget, motorvejen og Lyngby Hovedgade.

I forbindelse med valg af placering, har ansøger fået udarbejdet en analyse af placeringsmuligheder (6 stk). Analysen er vedlagt til udvalgets medlemmer.

Bygningen skal have sin hovedplacering på den ønskede plads, men skal kunne flyttes midlertidig til andre placeringer, f.eks. i forbindelse med udstillinger/markedsføring. Dvs. pladsen foran Cowi bygningen kan være tom for kortere/længere perioder.

På nuværende tidspunkt ligger det ikke fast, hvad den præcise højde af bygningen bliver, men max. højden bliver omkring 6 m. Bygningen er i en etages. Bygningen skal indeholde møderum, telefon korridor, teknikrum, toiletter samt et tekøkken. Der er ikke udfærdiget facadeskitser, men der er fremsendt skitselignende visualiseringer: Visualiseringerne viser følgende scenarier:

- Pladsen som den ser ud i dag. Det ses at der i dag er en skulptur på pladsen.
- Pladsen med den ønskede bygning.
- Pladsen når bygningen er ude på en rejse.

Bygningen vil have store transparente facadepartier, men facadernes egentlige materialevalg er ikke besluttet endnu.

Pladsen (torvearealet) benyttes primært i dag til af- og pålæsning af personer (fra taxi) og af fodgængere med ærinde hos COWI. Ansøger arbejder på løsninger for af- og pålæsning langs Hollandsvej (såfremt de får dispensation fra lokalplanen, se nedenstående) og der ønskes afsat pladser til taxier. Men dette vil først blive fremsendt med et egentligt myndighedsandragende.

Der er søgt om dispensation, idet bygningen placeres udenfor det markerede byggefelt i lokalplanen. Der ønskes ligeledes et andet materialevalg end det i lokalplanen forudsatte. Desuden vil bygningen ikke blive tilsluttet den offentlige naturgasforsyning, idet bygningen vil være selvforsynende med varme fra nytænkte, bygningsintegrerede, varmeproducerende løsninger.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i strid med lokalplanens § 6.1.1 idet bygningen ønskes placeret udenfor byggefeltet bestemt af lokalplanen. Dog fremgår det i lokalplanens § 6.1.3, at der uden for byggefelterne, med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, kan etableres mindre bygninger som er nødvendig for ejendommens drift. Her er det forvaltningens vurdering, at en flytbar "mødebygning" ikke er nødvendig for ejendommens drift.

I underområde A fastsætter lokalplanen ikke bestemmelser for materialevalg for ny bebyggelse. Dog står der, at ny bebyggelse skal gives proportioner der harmonerer med den eksisterende bebyggelse.

I lokalplanens § 8.1 fremgår det, at der skal være to torvearealer. Det ene bliver bliver stort set inddraget da den ønskede bygning fylder det meste af arealet.

En dispensation fra lokalplanen §§ 6.1.1 og 8.1, kan først meddeles, når sagen har

været i høring efter planlovens bestemmelser, jf. planlovens § 20.

Torvepladsen har i dag en karakteristisk skulptur som fjernes såfremt der gives tilladelse til bygningen, da der ikke er plads til den. Skulpturen bliver ikke opstillet når bygningen er ude at "rejse", se de vedlagte fotos af eksisterende forhold samt forhold når bygningen er væk.

Ud fra de fremsendte fotos af bygningen, er det forvaltningens vurdering, at den nye bygning har en let pavillon karakter med sit eget arkitektoniske udtryk. Det har tillige et organisk formsprog. Det bærer præg af en møblering af forpladsen, idet bygningen minder mere om en skulptur end om en bygning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget mht. til planlovens bestemmelser.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at:

1. Ansøgningen sendes i høring iht. til planlovens bestemmelser, og at forvaltningen, såfremt der ikke indkommer væsentlige indsigelser, bemyndiges at give de fornødne dispensationer,
2. Tilladelsen gøres tidsbegrænset i 5 år, i det der er tale om et forsøgsprojekt, og
3. Det meddeles, at tilladelsen kan forventes forlænget, såfremt forsøget ikke medfører gener for byens brugere, herunder at overflader mv. også i længden har en sådan kvalitet, at bygningen ikke påvirker indtrykket af området i negativ retning.

Byplanudvalget den 16. november 2011:

Godkendt punkterne 1 og 2. Afvist punkt 3.

Henrik Brade Johansen (B) deltog ikke i sagens behandling.

6.

Sorgenfrivang II, facaderenovering

Sagsfremstilling

DAB har i samarbejde med afdelingen Sorgenfrivang II under Lyngby Almennyttige Boligselskab udarbejdet revideret helhedsplan for en gennemgribende renovering af de 3 højhuse på Grønnevej.

I forbindelse med udarbejdelse af hovedtidsplan frem til skema A har boligselskabet ønsket kommunens stillingtagen til, hvorvidt der ved den ønskede facaderenovering udløses lokalplanligt i forbindelse med gennemførelse af projektet.

Den reviderede helhedsplan har stor fokus på en bæredygtig helhedstænkning og den foreslåede fornyelse af klimaskærmen er efter forvaltningens opfattelse en flot arkitektonisk nyfortolkning af de markante bevaringsværdige bygningskroppe. Det stilrene facadegrit og gavlmotiv brudt af de farvelagte balkoner er genskabt i et nutidigt formsprog og materialevalg, som nyfortolker højhusenes æstetiske kvaliteter og raffinerede facadeudtryk. Der etableres nye tidssvarende sikkerhedselevatore integreret i det eksisterende bygningsvolumen og boligernes indeklima forbedres betydeligt med de nye højisolerede facader med integreret ventilation.

Den foreslåede facaderenovering med den sammenhængende base er en genfortolkning af det eksisterende facadeudtryk i fin harmoni med husets oprindelige arkitektur.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at det fremsendte forslag ikke udløser lokalplanligt.

Åbent punkt Byplanudvalget den 16-11-2011, s.19

Byplanudvalget den 16. november 2011:

Godkendt. Udvalget ønsker, at der afholdes et informationsmøde.

7.

Strandvejen 607 - Ønske om at ændre arealalanvendelsen i kommune- og lokalplan til daginstitution

Sagsfremstilling

Børne- og Ungdomsudvalget vedtog den 14. april 2011, at puljeinstitutionen Skovbo Skovbørnehave midlertidigt forbliver i bygningerne på Strandvejen 607 frem til den 31. december 2015 med henblik på, at institutionen undersøger mulighederne for selvfinansiering af en ny bygning.

I forlængelse heraf har bestyrelsen for Skovbo Skovbørnehave i brev af 18. maj 2011 ansøgt Lyngby-Taarbæk Kommune om at langtidsleje grunden Strandvejen 607 med henblik på opførelse af en ny bygning på denne. Efterfølgende har Troels Wester Fischer på vegne af Skovbo Skovbørnehave i brev af 28. september 2011 fremsendt ansøgning om også at leje jordstykket mellem grunden Strandvejen 607 og cykelstien. De to ansøgninger, samt tegning vedlægges.

Planmæssigt er arealet stadig udlagt til genbrugsplads. Der er meddelt tidsbegrænset dispensation til benyttelse til daginstitution løbende indtil udgangen af 2015. På den baggrund foreslås det, at arealet i forbindelse med den verserende udarbejdelse af ny lokalplan for Taarbæk, herunder kommuneplanændring, udlægges til daginstitution.

En del af det areal der ønskes benyttet til daginstitution ligger i dag som skovbælte mellem cykelsti langs banen (hovedcykelsti) og ejendommens vestlige skel. Det vil blive undersøgt, om en langtidsleje af dette areal kan ske uden en matrikulær overførsel af areal, således at arealet kan forblive en del af stimatriklen. Udleje af dette areal vil skulle betinges af at det eksisterende træbælte bevares, og at hegning foretages diskret. Aftale herom vil blive aftalt ved besigtigelse.

Sagen behandles samtidigt i Børne- og Ungdomsudvalget. Indstilling hertil er vedlagt sagen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, i det der er tale om en myndighedsmæssig afgørelse.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at der i forslag til ny lokalplan for Taarbæk samt

Åbent punkt Byplanudvalget den 16-11-2011, s.21

kommuneplanændringsforslag, sker en ændring af arealudlæg, således at arealet udlægges til daginstitution.

Byplanudvalget den 16. november 2011:
Godkendt.

8.

Furesøvænget 4: Forespørgsel om carport dispensation

Sagsfremstilling

Der ansøges om opførelse af carport med overdækning til cykler og affaldsstativ evt. renovering af eksisterende carport på ejendommen.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 4.2.83

Furesøvænget. Området er udlagt til boligområde åben-lav, i 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 30.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 4 og lokalplan for Furesøkysten er under udarbejdelse.

Jf. Byplanvedtægt er denne ejendom ikke omfattet af byggelinje, idet den jf. kortbilaget er en eksisterende vej.

I forbindelse med udarbejdelse af den nye lokalplan for Furesøkysten påtænkes alle veje at pålægges en 5 m byggelinje fra vej lig lokalplan 215 for Furesøkvarteret.

Området

Området bærer hovedsageligt præg af enfamiliehuse.

Ejendommen

Det eksisterende hus er et fritliggende enfamiliehus opført i 1952 med et etageareal på 123 m², matrikulært areal på 700 m² og bebyggelsesprocent på 16.

Jf. Save-registreringen har ejendommen en bevaringsværdi 4.

På ejendommen er opført en carport uden kommunens godkendelse jf. BBR har carporten et areal på 14 m². Ansøger angiver, at carporten er opført ca. 2 m fra vej.

Ansøgning

Kommunen har tidligere tilkendegivet i forbindelse med principiel forespørgsel om opførelse af carport i vejskel, at Byplanudvalget har besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, og at kommunen arbejder med forskellige måder at regulere bebyggelse i området. Ligeledes blev det her udmeldt, at indlæggelse af byggelinjer er en oplagt måde at regulere bebyggelse på, samt at sikre det grønne islæt, hvorved byggeri fortrænges helt ud i vejskel. På den baggrund blev ejer oplyst om, at kommunen har til hensigt, hvis ejerne fortsat ønsker at opføre den skitserede carport, at nedlægge forbud i henhold til Planlovens § 14, for at forhindre bebyggelse tættere vejskel end 5 m.

Forvaltningen har herefter afholdt møde med ansøger hvor ejerne meddelte, at de ønskede deres ansøgning behandlet af Byplanudvalget. Forvaltningen fastholdt den

tidligere udmeldte vurdering, at der foreligger muligheder for en tilbagetrækning af carporten.

Der er søgt om modernisering af den eksisterende (ikke godkendte) carport og ejerne har inddelt dette i 3 løsninger således:

1. Den nødtørftige: At foretage vedligeholdelsesarbejder, f.eks. skifte tagplader, hæve taget med nogle klodser og stive den lidt mere af. Det kræver ingen tilladelse.
2. Den akutte: At foretage ovennævnte vedligeholdelsesarbejder og forlænge carporten med et cykelskur. Det kræver formentlig heller ingen tilladelse.
3. Modernisering af carport: Vi bygger reelt en ny på fundamentet af den gamle (samme placering) inkl. en forlængelse med et cykelskur. Vi er i tvivl om det kræver en tilladelse.

Ejerne angiver bl.a., at såfremt carporten rykkes længere tilbage på grunden, vil der kun være en snæver passage mellem carport og hushjørnet. Det vil medføre at man kun med besvær kan komme forbi med cykel eller barnevogn. Carporten vil endvidere blive placeret så tæt på et vindue til kælderen (høj kælder) at lysindfaldet vil blive forringet, hvor der i forvejen kommer begrænset lys ind.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det vil være u hensigtsmæssigt at tillade byggeri tættere vej end 5 m i dette område, idet det er et af de bebyggelsesregulerende instrumenter kommunen ønsker at inkorporere i den fremtidige lokalplan.

Hvad angår ejernes 3 løsningsforslag vil alle 3 kræve en lovliggørelse af den ikke godkendte carport.

Forvaltningen vurderer fortsat, at carporten kan rykkes de 5 m tilbage fra vejskel og at carport og overdækning til cykler og skrald ikke nødvendigvis behøver at være én og samme bygning, men at overdækning udemærket kan placeres et andet sted på grunden f.eks. på den anden side af flisegang eller op ved gavl mod øst. En placering af overdækningen ved østgavlen vil ikke, efter forvaltningens vurdering, medføre væsentlige gener, hverken på ansøgers grund (idet vinduer i kælderplan og stueplan er placeret 4,25 m fra sydvestlige hjørne), eller på nabos grund.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at der nedlægges forbud mod opførelse af den ansøgte carport med overdækning jf. Planlovens § 14. Forbuddet tinglyses på ejendommen.

Byplanudvalget den 16. november 2011:

Godkendt, at der nedlægges forbud.

(C) stemte imod, idet lokalplaner er fremadrettede, og carporten har ligget der i mange år.

Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk

Byplanudvalget
Lyngby-Taarbæk Kommune
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

11. oktober 2011.

Vedr.: Nedrivning af eksisterende bebyggelse på Kongestien 32 og opførelse af ny. (Sag nr. 8 på Byplanudvalgets møde den 12. oktober).

Bygningskultur Foreningen har bemærket, at Byplanudvalget på sit møde den 14. september vedtog at godkende nedrivning af det eksisterende enfamilieshus og give tilladelse til byggeri af et nyt, såfremt det nye hus bringes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Kongestien 32 er en del af bebyggelsen "Sorgenfrihuse", som oprindeligt blev opført som et samlet anlæg med den samme type huse på de enkelte ejendomme. Husene er tegnet af arkitekt Mogens Lassen.

Der fremgår følgende af sagsfremstillingen på dagsordenen for mødet den 14. september: "Ligeså vil materialevalget ikke harmonere med de materialer, hvidpudsede mure med røde tegl på taget, som stadig kendetegner bebyggelsen, trods nogle undtagelser."

Det fremgår følgende af dagsordenen for mødet den 12. oktober:

"Ansøgerne er dog villige til at pudse visse af husets facader (gavle og facade mod vej) og lægge røde tagsten på huset, hvis deres ønske ikke kan imødekommes."

og

"Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at det meddeles, at kommunen er parat til at godkende, at der lægges sorte engoberede tegl på hele huset og de ønskede hvide sten på den del af huset, der ikke er placeret mod vej, men at den del af huset, der vender mod vej pudses i hvid eller pastelfarve, både facaden og de 2 gavle."

Bygningskultur Foreningen har foretaget besigtigelse og konstateret, at der er røde tegl på alle nabohusene undtagen huset overfor, der har brunlige tegl. Et tag med sorte tegl vil derfor ikke harmonere med de røde tegl, der stadig kendetegner langt størstedelen af bebyggelsen, og indstillingen følger derfor ikke byplanudvalgets tidligere beslutning om, at det nye hus skal bringes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Vi opfordrer på den baggrund kraftigt Byplanudvalget til at fastholde kravet om, at der skal lægges røde tegl på huset, så det kommer til at harmonere med bebyggelsens øvrige tagflader, trods nogle undtagelser.

Det bør være kommunalbestyrelsens mål at sikre bebyggelsens kvaliteter gennem en lokalplan, der bl.a. fastsætter bestemmelser om, at bebyggelsens karakter mod vej med de hvide facader og de røde tegltage skal bevares.

Med venlig hilsen



Anne Mette Kolringen (formand)
Christiansrovej 2, st., 2930 Klampenborg
Tlf: 6111 8438
E-mail: bygningkultur.ltk@gmail.com

LOKALPLAN

Byplanudvalget den 16-11-2011
Bilag 1.2

231 for Kongestien i Sorgenfri

FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplan.....	3
Lokalplanens indhold.....	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	11
Lokalplanens bestemmelser.....	13
Lokalplanens retsvirkninger.....	16

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor lokalplanens område. En lokalplan kan omfatte et større område, eller blot en enkelt bebyggelse. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, om udformningen og størrelsen af en bebyggelse og om opholdsarealernes placering og indretning.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning. Kommunalbestyrelsen har ret til på hvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

I andre tilfælde har kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde lokalplan. Enten når det er nødvendigt for at sikre at intentionerne i kommunens overordnede planlægning gennemføres, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivning af bebyggelse.

Hvordan er fremgangsmåden?

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanforslagets retsvirkninger" i kraft, se bestemmelseernes punkt 16.

Indenfor de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger/ændringsforslag, som behandles ved kommunalbestyrelsens vurdering af lokalplanforslaget.

Først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se lokalplanens bestemmelser herom.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Lokalplanen omfatter de ejendomme, som ligger på Kongestien mellem Virumvej og Hummeltoftevej samt vejareal og en del af Det grønne bælte. Lokalplanen skal sikre helhedinktrykket i den ensartede bebyggelse på Kongestien og sikre områdets grønne præg.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk, hvorfra den også kan printes ud.

Spørgsmål om forslagens indhold rettes til Teknisk Forvaltning, Plan & Byg, byplanarkitekt Anna Pi Poulsen på telefon nr. 45 97 36 17.

Lokalplanforslaget kan derudover fås ved henvendelse i Teknisk Service, Rådhuset, eller ved at sende en mail til plan-byg@ltk.dk. Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes pr. brev eller e-mail til kommunalbestyrelsen senest den 10. februar 2012.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

plan-byg@ltk.dk

Baggrund for lokalplan

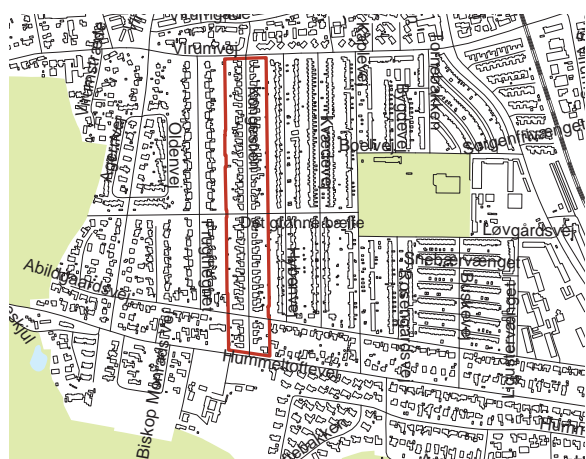
Den 14. september 2011 besluttede Byplanudvalget, at der skal udarbejdes en lokalplan for "Sorgenfrihusene" på Kongestien i Sorgenfri. Beslutningen blev taget på baggrund af grundejerforeningens ønske og for at undgå, at fremtidige bygningsændringer vil ødelægge området helhedspræg.

Der findes ikke i forvejen en byplanvedtægt eller lokalplan for området. Der findes flere servitutter på vejen. En servitut fra 1944, som er lyst på 52 af vejens 76 huse bestemmer, at disse huse skal opføres som det først opførte hus på matr. 17a. Denne servitut aflyses med lokalplanen bl.a. angående bebyggelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanens område omfatter de ejendomme på Kongestien, som ligger mellem Virumvej og Hummeltoftevej. Bygningerne på ejendommene er parcelhuse, som overvejende fremstår i pudset mur og med røde tegltage med lav rejsning, mange af dem er opført i 1940'erne og 1950'erne.

Lokalplanen omfatter også vejareal samt en lille del af Det grønne bælte, som er en sti i et smalt rekreativt grønt område, der spænder mellem Frederiksdals Jorder i vest og Hummeltofteskolens boldbaner i øst.

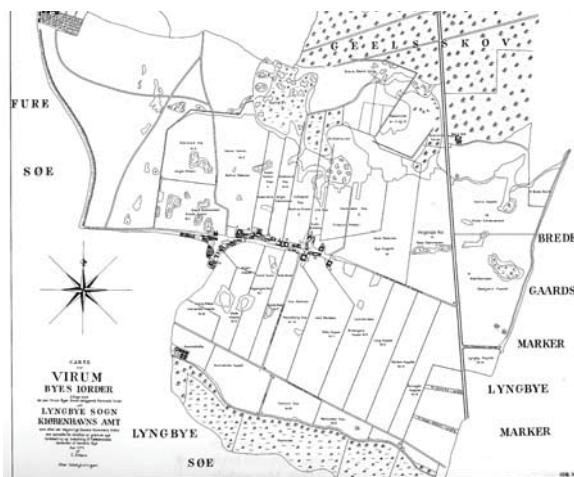


Lokalplanens område

Kongestien ligger i bydelen Sorgenfri, som primært består af boligområder med mange parcel- og rækkehuse samt etageboliger. Sorgenfri har et lokalcenter for detailhandel ved Sorgenfri Station. Kongestien ligger tæt på grønne områder som Frederiksdals Jorder ned til Furesøen, Lyngby Åmose og Lyngby Sø.

Områdets historie

Området, som Kongestien er en del af, har været dyrket af Virumbønderne i århundreder. I 1771 fik Virumbønderne deres jord udskiftet i jordlodder, og denne udskiftning ligger til grund for områdets nuværende matrikelinddeling.



Udskiftningskort fra 1771. Kortet viser den struktur, som ligger til grund for Sorgenfri.

I 1864 blev jernbanen fra København via Hillerød til Helsingør indviet, og i 1923 kom der et stop i Virumgade. Da DSB midt i 1930'erne elektrificerede strækningen København-Holte, blev der oprettet S-togstationer i Virum og Sorgenfri, og stoppet i Virumgade blev nedlagt.

I 1930'erne blev der udarbejdet en byplan for Virums udbygning med forbillede i den engelske haveby. Det var første gang i Danmark, at man udarbejdede planer for at anlægge en hel forstad med parker og grønne områder.

Formålet var at skabe en sund og velfungerende by med et centrum bestående af butikker og service omkranset af boligkvarterer for forskellige indkomstgrupper.

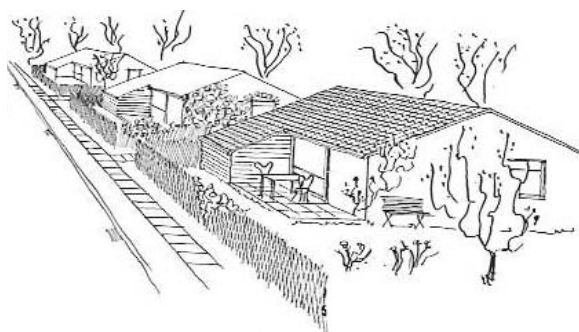
Kongestien hed tidligere Spurveskjulsbakken, og vejen blev anlagt i 1941.



Kongestien er en lang lige vej, som markerer skellet fra jordudskiftningen i 1771.

Husene på Kongestien

Et konkurrenceprojekt fra 1940 om økonomiske hustyper af danske materialer udmøntede i dette samlede anlæg med enfamilieshuse, "Sorgenfrihusene". Bebyggelsen er tegnet af arkitekt Mogens Lassen, som var blandt pionererne indenfor dansk funktionalisme. Mogens Lassen var inspireret af den inter-



Illustrationer fra Mogens Lassens konkurrenceprojekt til "Bedre Boliger af danske Materialer", 1940.

nationale modernisme, og han omsatte den schweiziske arkitekt Le Corbusiers modernistiske farveskala til nordiske forhold. Mogens Lassen havde oprindeligt tiltænkt bebyggelsen tagbeklædning af eternit.

"Sorgenfrihusene" er placeret med flugtende facader på hver side af den nord-sydgående vej. "Sorgenfrihusene" var oprindeligt på ca. 72 m² hver, i én etage med sadeltag. Et loftvindue i tagrygningen var tænkt til blandt andet at oplyse en blomsterkasse på samme størrelse i stuen.

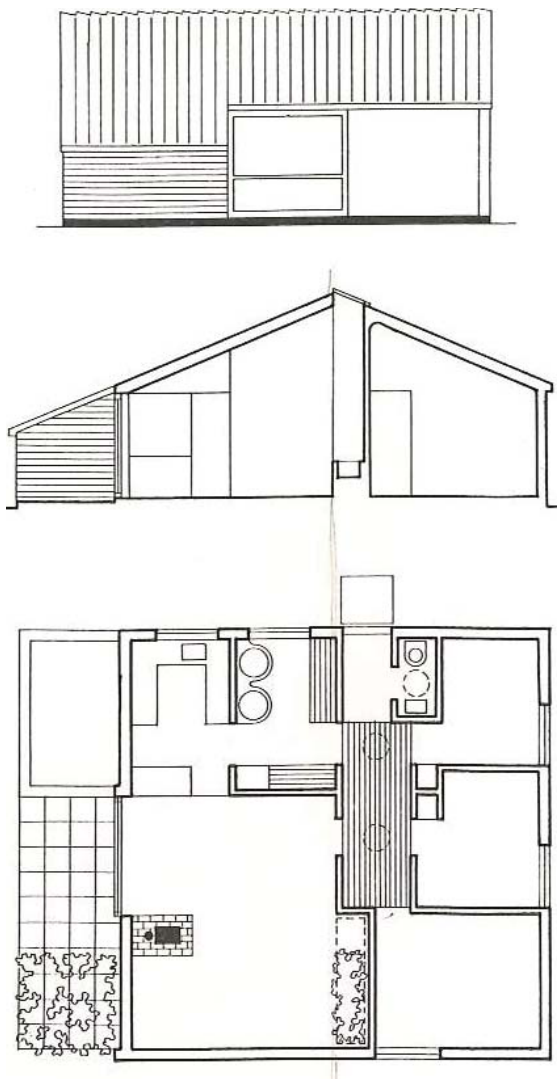
Det arkitektoniske udtryk er beskedent og enkelt - en fin gentagelse af den lille huskrop mod vejen. Kongestiens lige forløb i det let bakkede terræn gør, at hustagene på afstand opleves let forskudte i forhold til hinanden, fordi de følger terrænet.

De oprindelige huse blev bygget af beton med ydermur af bloksten, som blev hvidpudsede. Tagene blev udført som ribbedæk, der blev asfalteret på oversiden og belagt med røde teglsten. Senere har Mogens Lassen og andre arkitekter tegnet flere huse på vejen, som fremstår i andre farver end hvid og med tage, som ikke er beklædt med røde tegl.

I dag fremstår Kongestien med mange huse i hvid puds og mange tage i røde teglsten, men suppleret af andre farver, materialer og tagbeklædninger. Man oplever dog stadig gentagelsen af de små huskroppe, som ligger på lige linje på hver side af vejen.



Gentagelsen af de små huskroppe langs vejen



Plan, snit og opstalt fra Mogens Lassens konkurrenceprojekt til "Bedre Boliger af danske Materialer", 1940.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at sikre et ensartet udtryk i bebyggelsen "Sorgenfrihusene", så denne fortsat opleves som en samlet bebyggelse. Centralt for oplevelsen fra Kongestien er gentagelsen af de små, lyse huskroppe på en lige linje langs begge sider af vejen, samt tagenes retning og hældning.

Lokalplanen skal sikre det ensartede udtryk ved at fastsætte bestemmelser for omfang, placering og ydre fremtræden for de huse, som ligger ud mod Kongestien.

Lokalplanen har også som formål at sikre områdets grønne præg ved at fastsætte bestemmelser for karakteren af hegning, forhave, rekreative arealer og de grønne rabatter langs Kongestien.



På Kongestien opleves gentagelsen af de små lyse huskroppe langs den lange lige vej og det grønne præg som væsentlige karaktertræk.

Formålet med lokalplanen er også at fastlægge anvendelsen i delområde 1 og delområde 2 til boligformål, og at fastlægge anvendelsen i delområde 3 til rekreativt anlæg og offentlig sti, se bilag 1.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter de ejendomme på Kongestien, som ligger mellem Virumvej og Hummeltoftevej. Lokalplanområdet omfatter 76 ejendomme, vejen Kongestien samt et område til rekreativt anlæg og offentlig sti.

De fleste af husene langs Kongestien er opført med ensartede bygningskroppe langs Kongestien, disse kaldes hovedhuse. På to ejendomme, nemlig Kongestien 10 og Hummeltoftevej 134 (matr. 17bp og 17bl), har bebyggelsen en anden retning end resten af husene på vejen, fordi der ikke er plads til et hovedhus på disse grunde. De to ejendomme er dog taget med i lokalplanen for at sikre placering og ydre fremtræden af bebyggelsen, og for at sikre at der kun bygges i en etage, så helhedsindtrykket på vejen bevares.

Lokalplanen inddeles i tre delområder. I delområde 1 skal hovedhuse placeres mellem 4,2 og 5,0 m fra skel mod Kongestien. I delområde 2 skal hovedhuse placeres mellem 7,4 og 7,8 m fra skel mod Kongestien. Dette er udtryk for eksisterende forskelle i området. Delområde 3 er en del af Det grønne bælte.

Områdets anvendelse

Delområde 1 og 2 må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse. Delområdet 3 må kun anvendes til rekreativt anlæg og offentlig sti.

I delområde 1 og 2 er det tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under visse forudsætninger. F.eks. at man selv bor på ejendommen, at ejendommens karakter af boligejendom ikke ændres, at der er maksimalt 25% erhverv på ejendommen (over terræn), at virksomheden ikke støjer, lugter eller medfører rystelser, og at der ikke skabes behov for parkering, som der ikke er plads til indenfor området.

Udstykninger og sammenlægninger

Der må ikke udstykkes yderligere, dog er mindre skelreguleringer til offentlig vej-, sti- og friarealer tilladt.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Kongestien er en privat fællesvej. Lokalplanen ændrer ikke ved de eksisterende vej- og



Rækken af husgavle markerer vejens terræn

stiforhold i området.

Lokalplanen fastsætter, at der indenfor delområde 1 og 2 skal udlægges areal svarende til 2 parkeringspladser på egen grund. Det vil sige, at der skal være plads til 2 parkeringspladser, men at de ikke behøver at være anlagt.

Bebyggelsens omfang og placering

Hovedhuse er de huse, som ligger ud mod Kongestien og er markeret med en stjerne på bilag 2. Hovedhuses facader vinkelret på Kongestien kaldes gavle. Tilbygninger er bebyggelse, som er placeret bagved hovedhuse, dvs. længere fra Kongestien end hovedhusets gavle. Bebyggelse på matr. 17bp og 17bl er ikke hovedhuse.

Indenfor delområde 1 og 2 gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 30, og at bebyggelse kun må have én etage.

Hovedhuse og bebyggelse på matr. 17bp og 17bl

Hovedhuses højde må ikke overstige 4,6 m til kip. De oprindelige huse var ca. 4,25 m høje, hvortil der er lagt 35 cm for at tage hensyn til nye typer tagmaterialer og isoleringskrav. Denne maksimale højde sikrer, at hovedhusenes højde opleves ensartet. Bebyggelse på matr. 17bp og 17bl må heller ikke overstige 4,6 m. Skorstene er undtaget fra disse højdebegrænsninger.

Hovedhuse indenfor delområde 1 samt bebyggelse på matr. 17bp skal placeres mellem 4,2 og 5,0 m fra skel mod Kongestien. Hovedhuse indenfor delområde 2 skal placeres mellem 7,4 og 7,8 m fra skel mod Kongestien. Disse afstande til vejskel svarer til de nuværende afstandene i området og sikrer, at hovedhusene opleves som om de ligger på en lige linje. Undtaget for denne regel er bebyggelse på matr. 17bl, fordi huset ligger anderledes på matriklen end de andre huse pga. hjørneafskæring mod Hummeltoftevej.

Hovedhuset på matr. 17bk skal placeres i en afstand af mindst 1 m fra hjørneafskæring. Hvis bebyggelsen skulle have holdt bygningsreglementets 2,5 m afstand til skel her, ville der ikke være plads til et hovedhus med en 8 m lang facade mod Kongestien.

Hovedhuse skal placeres højst 3,5 m fra nordskel. Sammen med bygningsreglementets krav om, at bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel sikres det, at hovedhuse placeres med omtrent samme afstand i forhold til nordskel, og at hovedhuse opleves som fritliggende. Derved opleves hovedhusenes gentagelse langs vejen. Hovedhuse på matr. 17æ og 17cx skal placeres mellem 6,0 og 7,0 m fra skel mod Virumvej, så de to huse opleves som om de ligger overfor hinanden, som en slags indgang til Kongestien.

Hovedhuses facader mod Kongestien skal placeres parallelt med Kongestien og være lodrette. Hovedhuses facadehøjde mod Kongestien skal være mindst 2,2 m. Hovedhuses gavle skal placeres vinkelret på Kongestien og være lodrette. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at facader skal være parallelle med eller vinkelrette på Kongestien, og at de skal være lodrette. Disse bestemmelser ensretter bebyggelsens placering i forhold til Kongestien samt facadehøjden.

Hovedhuses facadelængde mod Kongestien skal være mindst 8 m, så man undgår at der bygges korte huse. Hovedhuses gavllængde skal være mellem 8,0 og 9,0 m, så gavlene opleves som en gentagelse langs vejen.

Hovedhuse skal fremstå med sadeltag, hvor tagryggen ligger parallelt med Kongestien. Begyggelse på matr. 17bp og 17bl skal også fremstå med sadeltag.

Sadeltage skal have en hældning på 20-25 grader. Tager må ikke være afvalmede. På denne måde sikres ensartede taghældninger og gavle. Hovedhuses gavle må ikke dækkes af tilbygninger for at sikre oplevelsen af de gentagne gavle langs vejen.

Carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv.

Carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv. skal placeres mindst 2 m længere fra Kongestien end hovedhusets facade-linje mod Kongestien, så oplevelsen af huskroppene mod Kongestien ikke afbrydes.

Højden af carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv. må ikke overstige 2,2 m.

Tilbygninger

Tilbygningers højde må ikke overstige højden på det hovedhus, som tilbygningen er en del af. Herved fremstår hovedhuset som den væsentligste del af sammenbygningen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader på hovedhuse og matr. 17bp

Hovedhuses gavle og facader mod Kongestien skal fremstå pudsede, enten i hvid, lys pastelfarve eller lys grå. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at facader/gavle mod Kongestien og mod Abildgaardsvej skal fremstå pudsede, enten i hvid, lys pastelfarve eller lys grå.

Pastelfarver defineres som lette, lyse nuancer som lyseblå, lysegrøn, lysegul og rosa. Facaderne skal være pudsede for at understrege den oprindelige arkitekturs skarpe, modernistiske formsprog. Facaderne skal være lyse for at skabe et ensartet udtryk langs vejen, men kan variere i farvenuance fra hvid til lys pastelfarve eller lys grå for at udtrykke let forskellighed indenfor de ens-

artede huskroppe. Farvevariationen passer til arkitekt Mogens Lassens modernistiske arkitekturudtryk.

Vinduespartier i hovedhuse og på matr. 17bp
Hovedhuses vinduespartier mod Kongestien må højst fylde 45% af facadearealet, og vinduespartier i gavle må ligeledes højst fylde 45% af hvert gavlereal. Det betyder, at over halvdelen af arealet på hver facade vil fremstå i mur, dog er dette ikke gældende for hovedhuses havefacader. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at vinduespartier højst må fylde 45% af henholdsvis facader og gavle mod Kongestien og mod Abildgaardsvej.

Tage, tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler

Hovedhuses tage samt tage på matr. 17bp og 17bl skal fremstå med tagbeklædning i rød, brun, sort eller grå. Tagbeklædningen skal enten være tegl, skifer, eternit eller betontagsten. Tagbeklædningen er derved mørkere end huskroppen men kan variere indenfor nuancer og materialer for at kunne udtrykke forskellighed indenfor de ensartede huskroppe. I det oprindelige forslag til bebyggelsen fra 1941 var tagbeklædningen eternit.

Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler i tagflader, som vender mod Kongestien må tilsammen højst fylde 15% af tagfladen. Solcelle- og solfangerpaneler på tagflader, som vender mod Kongestien skal placeres plant med tagfladen. Begrænsningen med de 15% gælder ikke for tagflader, som vender væk fra Kongestien, eller for tilbygninger. Solcelle- og solfangerpaneler skal placeres, så de ikke giver reflektionsgener på naboejendomme.

Eventuelle sternkanter skal fremstå enten i hvid, sort eller grå. De oprindelige huse havde ikke sternkanter.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer må kun anvendes til have og udeophold samt parkering. For at sikre området grønne karakter oplevet fra Kongestien, skal mindst 50% af forhaven fremstå beplantet. Forhaver er en betegnelse



Et eksempel på de store, rumskabende træer på Kongestien - her en trægruppe med fyrretræer.

for arealet, som ligger mellem ejendommens skel mod Kongestien og hovedhusets facadelinje mod Kongestien.

Hegn i forhaven mod Kongestien og 2 m længere ind på grund end hovedhusets/bebyggelsens facadelinje mod Kongestien skal være levende, grønne hegn. På den måde sikres oplevelsen af den grønne karakter i området set fra Kongestien.

Hegn mod Virumvej, Det grønne bælte, Abildgaardsvej og Hummeltoftevej skal være levende, grønne hegn.

De eksisterende grønne rabatter langs vejen skal fortsat fremstå som græs for at understøtte områdets grønne karakter.

Langs Kongestien findes enkelte store, rumskabende træer. Det vil give mere byrumskvalitet, variation og bidrage til områdets grønne udtryk, hvis flere træer får lov at vokse sig større.

Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Terrænreguleringer mod vej skal fremstå i kampesten eller beplantet mur.

Der må ikke parkeres større last- eller varebiler, og der må ikke ske opbevaring af større både samt uindregistrerede køretøjer.

Paraboler må kun placeres i baghaver. Overkanten af paraboler må ikke overstige 1,8 m målt fra terræn.

Delområde 3 er en del af Det grønne bælte, som fortsat skal fremstå som et rekreativt grønt område med stiforbindelse. I delområde 3 skal den eksisterende træbeplantning fastholdes eller genplantes.



Midt i lokalplanområdet afbrydes bebyggelsen af en tværgående offentlig sti i Det grønne bælte.

Skiltning

Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

Tekniske anlæg

Der kan opføres transformer-, pumpe-, måle- eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m² og ikke er højere end 3 m.

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

Servitutter

Der findes flere servitutter på ejendommene på Kongestien.

Servitut AZ 518 af 02/09/1944 ophæves angående virksomhedsdrift, husdyr, skiltning, bygningsstil, bebyggelse, have og hegning. Servitutten ophæves ikke angående vejlaug.

Servitut K 494 af 29/11/1944 angående skråninger ophæves helt.

Servitut K 494 af 31/03/1950 angående dobbelthuse, have, hegning, kloak-, gas- og vandledninger ophæves helt.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er i overensstemmelse med Landsplandirektiv "Fingerplan 2007".

Kommuneplanen

Kommuneplan 2009 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Lokalplanen er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

3.2.60 Kongestien

3.2.61 Hummeltoftevej

Begge områder er udlagt til blandet åben-lav og tæt-lav boligområde. For åben-lav gælder: Bebyggelse skal være fritliggende bygninger med op til 2 boliger til helårsbeboelse. Der må kun være en bolig i huse på ejendomme med et grundareal mindre end 1.400 m². Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er max. 30. Etageantallet er sat til max. 1½. Områderne skal sikres en grøn karakter.

Rammerne kan ses i deres helhed på www.kommuneplan.ltk.dk

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Stationer

De nærmeste stationer i forhold til lokalplanområdet er Sorgenfri Station og Virum Station, der ligger i en afstand af 1100-1200 m.

Trafikforhold

Kongestien er en privat fællesvej, og lokalplanområdet betjenes af trafikvejene Hummeltoftevej, Grønnevej og Virumvej.

Området betjenes af busser via Virumvej, Grønnevej, Hummeltoftevej og Kaplevej.

Stinet

Lokalplanområdet betjenes af en lokal sti, som forbinder det åbne grønne område Frederiksdals Jorder og Furesø i vest med Hummeltofteskolen og boldbanerne i øst. Stien løber i Det grønne bælte tværs gennem rammeområdet Kongestien.

Bevaringsværdi

I Kommuneplan 2009 er bygninger med en bevaringsværdi fra 1 - 4 udpeget som bevaringsværdige. Hver enkelt bygning er registreret, og dens bevaringsværdi er fastsat ud fra en vurdering af bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt dens originalitet og tilstand. Bevaringsværdien 1 er den højeste, og 9 er den laveste.

Bygningerne i lokalplanområdet er registreret med bevaringsværdi fra 5 - 6, hvilket er en middel bevaringsværdi.

Museumsloven

Der er foretaget en arkivalsk kontrol af området, og det er på den baggrund vurderet, at der ikke vil være risiko for at støde på væsentlige fortidsminder, da eventuelle fortidsminder formentlig er blevet ødelagt ved opførelsen af det nuværende byggeri.

Støder man på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder skal arbejdet standses, og fundet anmeldes til Kroppedal Museum, jf. museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Lokalplanens påvirkning af bymiljøet

Det forventes, at lokalplanen vil have en positiv påvirkning på bymiljøet, idet den sikrer både helhedspræg og variation, hvilket giver en fin arkitektonisk oplevelse på Kongestien. Desuden skal carporte og skure placeres tilbage trukket i forhold til hovedhuse, så oplevelsen af hovedhusene ikke sløres.

Det grønne udtryk sikres ved at hegning og 50% af det ubebyggede areal i forhaven skal fremstå beplantet. Desuden fastholdes de grønne rabatter langs Kongestien og beplantningen i Det grønne bælte.

Samlet set vurderes det, at lokalplanen medvirker til at fastholde områdets arkitektoniske kvaliteter og det grønne præg, hvilket sikrer, at området fortsat vil være et attraktivt sted at bo og færdes.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen væsentlige miljømæssige konsekvenser er ved en realisering af lokalplanen. Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Varmeplan

Varmeanlæg indenfor lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag. Kommunalbestyrelsen skal i henhold til Planlovens § 19, stk. 4 dispensere fra lokalplanens bestemmelse om tilslutning til det kollektive varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, hvis bebyggelse opføres som lavenergiklasse. Kommunalbestyrelsen er generelt positivt indstillet overfor lavenergibebyggelse.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Tag- og overfladevand skal føres til faskine på egen grund.

Vejbyggelinjer

Der findes servitutter med vejbyggelinjer i lokalplanområdet. Der må ikke opføres bygninger i mindre afstand end 15 m fra midterlinjen af Hummeltoftevej og 12,5 m fra midterlinjen af Abildgaardsvej. I forhold til Virumvej findes der ingen vejbyggelinje indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN 231 for Kongestien i Sorgenfri

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24/09/2009 med lovændring nr. 424 af 10/05/2011 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, helårsbebyggelse,

at sikre et ensartet udtryk i bebyggelsen mod Kongestien, i forhold til placering, omfang og materialer og

at sikre områdets grønne karakter.

2 Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre samt de parceller, der efter d. 15. december 2011 udstykkes herfra:

17æ, 17ø, 17aa, 17ab, 17ac, 17ad, 17ae, 17af, 17ag, 17ah, 17ai, 17ak, 17al, 17am, 17an, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17as, 17at, 17au, 17av, 17ax, 17ay, 17az, 17aæ, 17aø, 17ba, 17bb, 17bc, 17bd, 17be, 17bf, 17bg, 17bh, 17bi, 17bk, 17bl, 17bm, 17bn, 17bo, 17bp, 17bq, 17br, 17bs, 17bt, 17bu, 17bv, 17bx, 17by, 17bz, 17bæ, 17bø, 17ca, 17cb, 17cc, 17cd, 17ce, 17cf, 17cg, 17ch, 17ci, 17ck, 17cl, 17cm, 17cn, 17co, 17cp, 17cq, 17cr, 17cs, 17ct, 17cu, 17cv, 17cx, del af 7000bm, del af 7000bo, del af 7000at, alle af Virum by, Sorgenfri.

2.2 Lokalplanen opdeles i 3 delområder, jf. kortbilag 1.

3 Områdets anvendelse

3.1.1 Delområde 1 og 2, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse.

3.1.2 Det er tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og at der ikke beskæftiges andre end boligens beboere,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres herunder ved skiltning eller lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at erhvervsarealet højst udgør 25 % af det samlede etageareal over terræn på den pågældende ejendom,

at virksomheden ikke medfører væsentlige gener i form af støj, lugt, rystelser og lignende og

at virksomheden ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning eller skaber behov for parkering, der ikke er plads til indenfor området.

3.2 Delområde 3, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til rekreativt areal og offentlig sti.

4 Udstykninger og sammenlægninger

4.1 Der må ikke udstykkes yderligere

4.2 Dog er mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger tilladt i hele lokalplanens område.

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Områdets veje og stier forbliver uæn-

drede.

5.2 Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser på hver ejendom.

6 Bebyggelsens omfang og placering

Note: Hovedhuse er de huse, som ligger ud mod Kongestien og er markeret med en stjerne på bilag 2. Hovedhuses facader vinkelret på Kongestien kaldes gavle. Tilbygninger er bebyggelse, som er placeret bagved hovedhuse, dvs. længere fra Kongestien end hovedhusets gavle. Bebyggelse på matr. 17bp og 17bl er ikke hovedhuse.

6.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom indenfor delområde 1 og 2 må ikke overstige 30.

6.2 Bebyggelse må kun have én etage.

6.3 Hovedhuses højde må ikke overstige 4,6 m til kip. Tilbygningers højde må ikke overstige højden på det hovedhus, som de er en tilbygning til. Bebyggelse på matr. 17bp og 17bl må ikke overstige 4,6 m. Skorstene er undtaget.

6.4 Hovedhuse indenfor delområde 1 samt bebyggelse på matr. 17bp skal placeres mellem 4,2 og 5,0 m fra skel mod Kongestien. Hovedhuse indenfor delområde 2 skal placeres mellem 7,4 og 7,8 m fra skel mod Kongestien. Hovedhus på matr. 17bk skal placeres i en afstand af mindst 1 m fra hjørneafskæring.

6.5 Hovedhuse skal placeres højst 3,5 m fra nordskel. Hovedhuse på matr. 17æ og 17cx skal placeres mellem 6,0 og 7,0 m fra skel mod Virumvej.

6.6 Hovedhuses facade mod Kongestien skal placeres parallelt med Kongestien og være lodret. Hovedhuses facadehøjde mod Kongestien skal være mindst 2,2 m. Hovedhuses gavle skal placeres vinkelret på Kongestien og være lodrette. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at facader skal være parallelle

med eller vinkelrette på Kongestien og at de skal være lodrette.

6.7 Hovedhuses facadelængde mod Kongestien skal være mindst 8,0 m, og hovedhuses gavllængde skal være mellem 8,0 og 9,0 m.

6.8 Hovedhuse skal fremstå med sadeltag, hvor tagryggen ligger parallelt med Kongestien. Bebyggelse på matr. 17bp og 17bl skal fremstå med sadeltag.

6.9 Sadeltage skal have en hældning på 20-25 grader. Tage må ikke være afvalmede.

6.10 Hovedhuses gavle må ikke dækkes af tilbygninger.

6.11 Carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv. skal placeres mindst 2 m længere fra Kongestien end hovedhusets facadelinje mod Kongestien.

6.12 Højden af carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv. må ikke overstige 2,2 m.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Hovedhuses gavle og facade mod Kongestien skal fremstå pudsede, enten i hvid, lys pastelfarve eller lys grå. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at facader/gavle mod Kongestien og mod Abildgaardsvej skal fremstå pudsede, enten i hvid, lys pastelfarve eller lys grå.

7.2 Hovedhuses vinduespartier mod Kongestien må højst fylde 45% af facadearealet. Hovedhuses vinduespartier i gavle må højst fylde 45% af gavlarealet. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at vinduespartier højst må fylde 45% af henholdsvis facader og gavle mod Kongestien og mod Abildgaardsvej.

7.3 Hovedhuses tage samt tage på matr. 17bp og 17bl skal fremstå med mat tagbeklædning i rød, brun, sort eller grå. Tagbeklædning skal enten være tegl, skifer, eternit eller betontagsten.

7.4 Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler i tagflader, som vender mod Kongestien må tilsammen højst fylde 15 % af tagfladen. Solcelle- og solfangerpaneler på tage, som vender mod Kongestien, skal placeres plant med tagfladen.

7.5 Solcelle- og solfangerpaneler skal placeres, så de ikke giver refleksionsgener på naboejendomme.

7.6 Eventuelle sternkanter skal fremstå enten i hvid, sort eller grå.

8 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og udeophold samt parkering.

8.2 Mindst 50% af den enkelte ejendoms forhave mod Kongestien skal fremstå beplantet.

8.3 Hegn i forhaven mod Kongestien og 2 m længere fra Kongestien end hovedhusets/bebyggelsens facadelinje mod Kongestien skal være levende, grønne hegn.

8.4 Hegn mod Virumvej, delområde 3 (Det grønne bælte), Abildgaardsvej og Hummeltoftevej skal være levende, grønne hegn.

8.5 De eksisterende grønne rabatter langs vejen skal fremstå som græs.

8.6 Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

8.7 Terrænreguleringer mod vej skal fremstå i kampesten eller beplantet mur.

8.8 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både samt uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering.

8.9 Parabler må kun placeres i baghaver.

Overkanten af parabler må ikke overstige 1,8 m målt fra terræn.

8.10 Delområde 3 skal fortsat fremstå som et rekreativt grønt område med stiforbindelse. I delområde 3 skal den eksisterende træbeplantning fastholdes eller genplantes.

9 Skiltning

9.1 Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

10 Tekniske anlæg

10.1 Der kan opføres transformer-, pumpe-, måle- eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m² og ikke er højere end 3 m.

11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmemforsyning.

12 Servitutter

12.1 Servitut AZ 518 på matr. 17aa, 17ab, 17ac, 17ae, 17af, 17ah, 17ai, 17ak, 17al, 17am, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17at, 17au, 17ax, 17ay, 17aø, 17bd, 17bg, 17bh, 17bi, 17bk, 17bl, 17bn, 17bo, 17bq, 17br, 17bs, 17bu, 17bv, 17bx, 17by, 17bz, 17bæ, 17ca, 17cb, 17cc, 17cd, 17ce, 17cf, 17cg, 17ch, 17ci, 17ck, 17cl, 17cm, 17cn, 17cp, 17cr, 17cs, alle af Virum By, Sorgenfri, tinglyst d. 02/09/1944 ophæves angående virksomhedsdrift, husdyr, skiltning, bygningsstil, bebyggelse, have og hegning. Servitutten ophæves ikke angående vejlaug.

12.2 Servitut K 494 på matr. 17ai, 17ak, 17al, 17am, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17as, 17at, 17au, 17av, 17ax, 17ay, 17az, 17aæ, 17aø, 17bc, alle af Virum By, Sorgenfri, tinglyst d. 29/11/1944 angående skråninger op-

hæves.

12.3 Servitut K 494 på matr. 17ai, 17ak, 17al, 17am, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17as, 17at, 17au, 17av, 17ax, 17ay, 17az, 17aæ, 17aø, 17ba, 17bb, 17bc, 17bd, alle af Virum By, Sorgenfri, tinglyst d. 31/03/1950 angående dobbelthuse, have, hegning, kloak-, gas- og vandledninger ophæves.

13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Den endeligt vedtagne lokalplan

13.1.1 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.

13.1.2 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.

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

13.1.4 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 lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.

13.1.5 Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.

13.2 Lokalplanforslaget

13.2.1 Indtil offentliggørelsen af den af kom-

munalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket er indtil d. 15. december 2012.

13.2.2 Ejendomme, der er omfattet af dette lokalplanforslag, må ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, f.eks. ved udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

13.2.3 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at en ejendom bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. Der er fastsat nærmere regler for, hvornår en sådan tilladelse kan gives.

Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 28. november 2011.

Søren P. Rasmussen

/

Bjarne Holm Markussen

LOKALPLAN

231

FORSLAG



Bilag 2

Grundkort

— Lokalplangrænse

— Hegn

■ Bygninger

★ Hovedhuse

Byplanudvalget den 16-11-2011
Bilag 1.4

Sag : Lokalplan 231 for Kongestien i Sorgenfri	Bemærkninger Lokalplanen omfatter ejendommene på Kongestien mellem Hummeltoftevej og Virumvej. Lokalplanen skal sikre det fremtidige arkitektoniske helhedindtryk og det fremtidige grønne præg i området.				
Dato : 13. okt. 2011					
Sagsbeh. : ANPP					
Fagtilsyn :					
Kontrol :					
<p>Hvor og i hvilken grad må planen / projektet antages at kunne få indvirkning på miljøet ?</p> <p>Angiv positiv, negativ eller neutral betydning + / - / x</p>	Ingen betydning	Mindre betydning	Væsentlig betydning	Bør undersøges	
Befolkning					
• Sundhed og velfærd	x				1
• Svage grupper	x				2
• Tilgængelighed	x				3
• Sikkerhed og tryghed	x				4
Natur					
• Biologisk mangfoldighed		+			5 Lokalplanen sikrer, at mindst 50% af ejendommenes forhaver samt hegning mod vej skal fremstå begrønnet, hvilket er en fordel for den biologiske mangfoldighed.
• Fauna		+			6 Lokalplanen sikrer, at mindst 50% af ejendommenes forhaver samt hegning mod vej skal fremstå begrønnet, hvilket er en fordel for dyrelivet.
• Flora		+			7 Lokalplanen sikrer, at mindst 50% af ejendommenes forhaver samt hegning mod vej skal fremstå begrønnet, hvilket er en fordel for plantelivet. Desuden udpeges bevaringsværdige træer og trægrupper.
• Indhold af biotoper		+			8 Ved at sikre det grønne i ejendommenes forhaver, forbedres muligheden for spredningskorridorer.
• Fredning og beskyttelse		+			9 Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer og trægrupper.
Forurening					
• Støj	x				10
• Lys / skygge	x				11
• Luft	x				12
• Jordbund	x				13
• Grundvand		+			14 Lokalplanen sikrer, at mindst 50% af ejendommenes forhaver skal fremstå begrønnede, hvilket forbedrer muligheden for nedsvivning af regnvand på egen grund.
• Overfladevand		+			15 Lokalplanen sikrer, at mindst 50% af ejendommenes forhaver skal fremstå begrønnede, hvilket forbedrer muligheden for nedsvivning af regnvand på egen grund.
• Spildevand	x				16
Ressourcer					
• Energiforbrug		+			17 Lokalplanen giver mulighed for større vinduespartier og tagvinduer, som kan give mere lys i boligen.
• Vandforbrug	x				18
• Forbrug, andre ressourcer		x			19 Lokalplanen giver mulighed for anden tag-

				beklædning end tegl. Udover tegl kan benyttes skifer, eternit og betontagsten. Lokalplanen kræver, at facader på hovedhuse er pudsede.	
• Affald, genanvendeligt	x				20
• Affald, ikke genanvendeligt	x				21
Trafik					
• Sikkerhed / tryghed	x				22
• Trafikmønstre		+		Lokalplanen sikrer udlæg af areal til to parkeringspladser på egen grund.	23
• Trafikstøj og vibrationer	x				24
By & Landskab					
• Grønne områder	x			Lokalplanen fastlægger bestemmelser for det grønne område midt i lokalplanområdet.	25
• Landskab	x				26
• Arkitektur		+		Lokalplanen sikrer et helhedspræg samt en variation, hvilket giver en fin arkitektonisk oplevelse på Kongestien. Desuden skal carporte placeres tilbagetrukket i forhold til hovedhuse, så oplevelsen af hovedhusene ikke sløres.	27
• Kulturhistoriske værdier		+		Husene er et tidstypisk udtryk for dansk modernisme og byggeri af billige boliger i 1940'erne. Lokalplanen sikrer den tidstypiske bebyggelsesplan med gentagelsen af det lille hus langs vejen.	28
Interessenter					
• Borgere					29
• Erhverv					30
• Myndigheder					31
• Foreninger					32
Konklusion:					
	Nej	Ja	Dato		
Miljøvurdering ?	x				

Formål

Screeningen (tjeklisten) bruges til at afgøre om en plan eller et program skal miljøvurderes jf. Lov om Miljøvurdering (Lov nr. 316 af 05.06.2004).

Der er pligt til at miljøvurdere planer og programmer, hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en VÆSENTLIG indvirkning på miljøet – for en uddybning af hvilke planer og programmer der er omfattet, se lovens § 3, samt skema XX.

Den udfyldte tjekliste bruges til at afgøre om der er tale om en væsentlig indvirkning på miljøet eller ej. Ved beslutning om, at der IKKE skal udarbejdes miljøvurdering indgår tjeklisten som argumentation herfor og skal følgelig forefindes som dokument i sagen.

Afgørelsen af, om der skal foretages miljøvurdering eller ej, foretages altid ud fra en konkret vurdering og kan eksempelvis ikke alene baseres på antallet og placeringen af afkrydsninger. Afgørelsen kvalificeres af en udfyldt tjekliste samt evt. uddybende undersøgelser, vedlagt som bilag eller beskrevet med præcise henvisninger.

I forbindelse med miljøvurdering kan nedenstående skema benyttes til at danne overblik over hvilke andre instanser som kan/skal inddrages – instanser som kan bidrage til selve miljøvurderingen ELLER skal kontaktes ved offentliggørelsen.

Proces (organisation m.m.)

(figur med pile)

+ beskrivelse af rækkefølge + hvem gør hvad (faglige indput + kontrol)

Skema for myndigheder der skal høres

Vejledning

Alle tjeklistens punkterne skal vurderes og besvares ift. følgende spørgsmål :

- Er der tale om en indvirkning på miljøet indenfor det pågældende område ? Både miljøvirkningen forårsaget af planens nye elementer og omgivelsernes miljøvirkning på de nye elementer skal vurderes.
- Hvad består denne indvirkning i ?
- Hvilken grad af indvirkning er der tale om ? Er den positiv, neutral eller negativ, sammenlignet med den situation, hvor planen / programmet ikke gennemføres ?
- Hvordan forebygges, undgås, begrænses – eller sikres, understøttes, forstærkes – denne indvirkning ?

Når screeningen er foretaget vurderes det om planen / programmet har så væsentlig en miljøpåvirkning, at der bør foretages en egentlig og mere tilbundsående miljøvurdering.

I tjeklisten er angivet vejledende bemærkninger som kan hjælpe en til at udføre de bedste vurderinger af indvirkningerne på miljøet.

-
- ¹ Påvirkes befolkningens (borgernes) sundhed og velfærd, helbredstilstand og velbefindende ?
 - ² Påvirkes forholdene for handicappede (blinde og svagtsende, gangbesværede, hørehæmmede), ældre og børn?
 - ³ Påvirkes tilgængeligheden (uhindret adgang for alle) i anlæg og bygning ?
 - ⁴ Påvirkes sikkerhed og trygheden for beboere og besøgende ?
 - ⁵ Påvirkes områdets biologiske mangfoldighed (indholdet af forskelligartet dyre- og planteliv) ?
Er området spredningskorridor, kerneområde, sårbart naturområde, EF-habitatområde, geologisk interesse område, enkelt lokalitet af geologisk interesse?
 - ⁶ Påvirkes områdets indhold af fauna (dyreliv) ? Er der særlig fauna, som er beskyttet i.h.t. lovgivning eller som bør beskyttes ud fra andre hensyn ?
 - ⁷ Påvirkes områdets indhold af flora (planter) ? Er der særlig flora, som er beskyttet i.h.t. lovgivning eller som bør beskyttes ud fra andre hensyn ?
 - ⁸ Påvirkes områdets indhold af biotoper (levesteder) ? Påvirkes sammenhængen (spredningskorridorerne) mellem biotoperne ?
 - ⁹ Er der eksisterende fredninger eller andre lovfæstede beskyttelser, f.eks. strand-, fortidsminde, sø- og åbeskyttelseslinje, kirke- og skovbyggelinie, beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 ? Skal de pågældende myndigheder høres i sagen ?
 - ¹⁰ Påvirkes mængden af støj, f.eks. i form af støj fra maskiner, ventilationer, transport, eller støj fra legende børn ?
 - ¹¹ Påvirkes lys- og skyggeforholdet, f.eks. pga. skyggende bygninger/træer eller pga. belysning, trafiklys og refleksioner ?
 - ¹² Påvirkes luftens indhold af støv, vanddamp, aerosoler, lugt m.m. ?
 - ¹³ Påvirkes jordbundsmiljøet ? Findes der registrerede jordforureninger i området ?
 - ¹⁴ Påvirkes grundvandet, f.eks. i form af ændring i de grundvandsbeskyttende forhold (jordlag, afstand til vandforsyningsanlæg, vandboringer m.m.) ?
 - ¹⁵ Påvirkes forholdene for overfladevand, herunder afledning fra befæstede arealer og tagarealer til søer, grøfter og dræn ? Påvirkes risiko for spild med forurenende stoffer på arealerne ?
 - ¹⁶ Påvirkes håndteringen af spildevand ?
 - ¹⁷ Påvirkes forbruget af energi (el, olie- og benzin, gas, fjernvarme m.m.)
 - ¹⁸ Påvirkes forbruget af drikkevand (og indirekte afledningen af vand)
 - ¹⁹ Påvirkes forbruget af andre ressourcer, herunder f.eks. sten, grus, træ m.m.
 - ²⁰ Påvirkes mængden af genanvendeligt (glas, sten, metal, komposterbart og brændbart) affald
 - ²¹ Påvirkes mængden af ikke-genanvendeligt (miljøbelastende) affald ?
 - ²² Påvirkes trafiksikkerheden for især de svage trafikanter (gående, cyklister og handicappede)
 - ²³ Påvirkes trafikens valg af veje ? Påvirkes trafikmængden og indenfor hvilke trafikarter ?
 - ²⁴ Påvirkes mængden af trafikstøj og/eller vibrationer/støj fra trafikken ?
 - ²⁵ Påvirkes de grønne områder (f.eks. parkområde, græsareal, skov, hegn, mark), herunder adgangen til disse områder ?
Er området et regionalt friluftsområde, et skovrejsningsområde / eks. eller planlagt skov, er skovrejsning uønsket?,

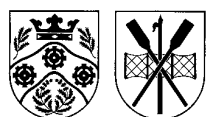
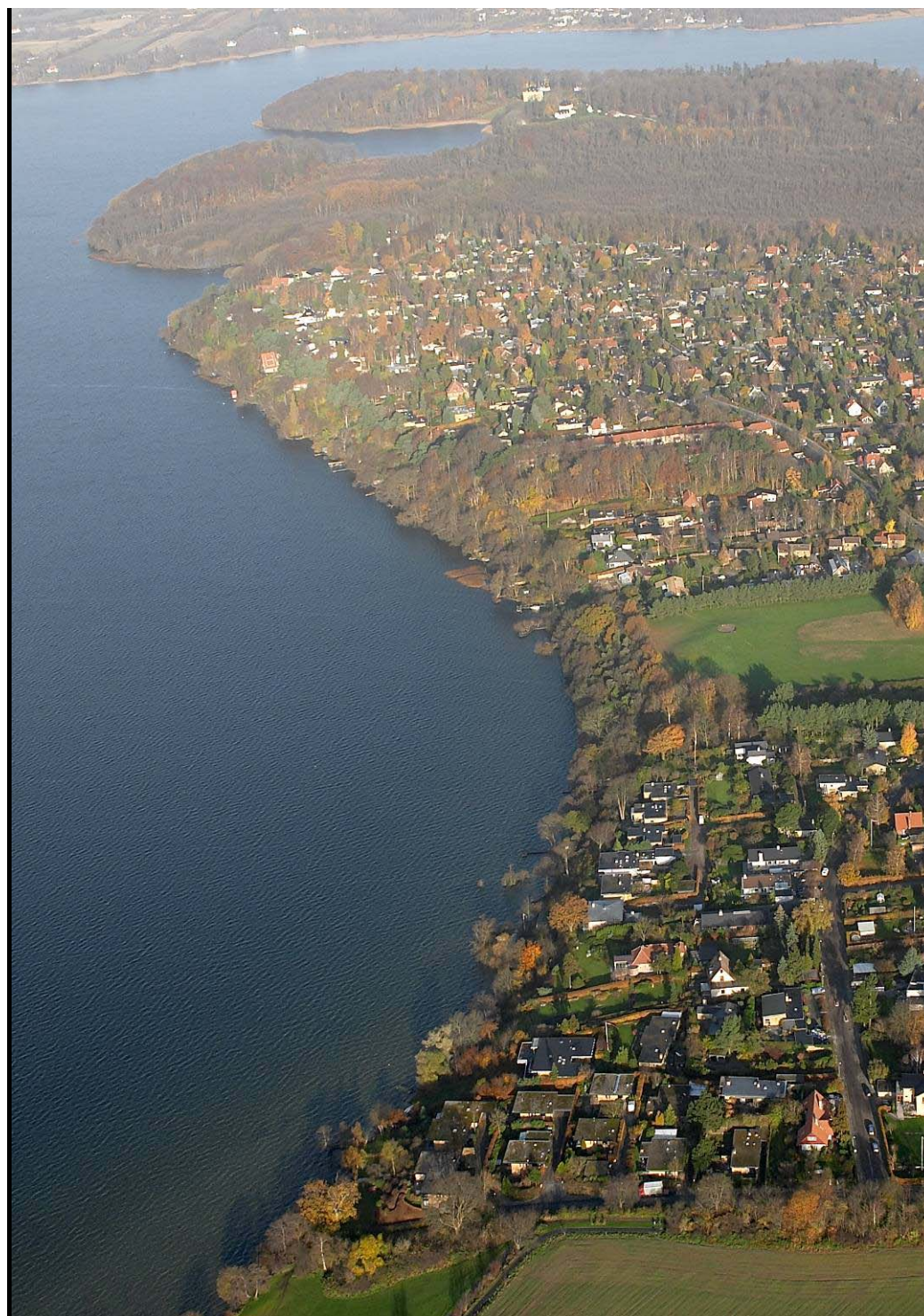
-
- ²⁶ Påvirkes det billede, som kendetegner landskabet ?
Landskabeligt interesseområde, eksisterende sommerhus- / kolonihaveområde, inden for kystnærhedszonen, værdifuldt landbrugsareal, landbrugsareal af sekundær betydning, town-scape, bybilledet, arkitektur, fritliggende bebyggelser
- ²⁷ Påvirkes opfattelsen af stedets arkitektur i form af bygningsarkitekturen eller bybilledet
- ²⁸ Påvirkes miljøet omkring f.eks. kirker, fredede- og bevaringsværdige bygninger, ældre bygninger, kulturhistoriske interesseområder, værdifulde kulturmiljøer, historiske vejstrækninger, fortidsminder og gærder.
- ²⁹ Påvirkes borgerne generelt eller grupper heraf direkte ? Er der gener forbundet med planen / programmet ? Påvirkes borgerne dagligdag igennem længere tid ? Skal borgerne høres i sagen ?
- ³⁰ Påvirkes forholdene for erhvervslivet ? Skal erhvervslivet høres i sagen ?
- ³¹ Påvirkes andre myndigheder af planen / programmet og skal de høres i sagen ?
- ³² Påvirkes interesseforeninger af planen / programmet og skal de høres i sagen ?

LOKALPLAN

195 FORSLAG

FOR FURESØKYSTEN I VIRUM

Byplanudvalget den 16-11-2011
Bilag 2.1



Lyngby-Taarbæk Kommune

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplan.....	1
Lokalplanens indhold.....	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	14
Lokalplanens bestemmelser.....	19
Lokalplanens retsvirkninger.....	24

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan omfatte et større område, eller blot en enkelt bebyggelse. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, om udformningen og størrelsen af en bebyggelse, og om opholdsarealernes placering og indretning.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

I andre tilfælde har kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde lokalplan. Enten når det er nødvendigt for at sikre at intentionerne i kommunens overordnede planlægning gennemføres, eller når der skal gennemføres større udstykninger, større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivning af bebyggelse.

Hvordan er fremgangsmåden?

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanforslagets retsvirkninger" i kraft, se særskilt afsnit herom.

Inden for de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger / ændringsforslag, som behandles ved kommunalbestyrelsens vurdering af lokalplanforslaget.

Først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se særskilt afsnit herom.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Lokalplanen omfatter et område, der strækker sig fra Kaningården mod nord til Frederiksdals jorder mod syd. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Furesøen og mod øst af Furesøvej.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk, hvorfra den også kan printes ud. Spørgsmål om forslagens indhold rettes til Teknisk Forvaltning, 45 97 36 07.

Lokalplanforslaget kan derudover fås ved henvendelse i Teknisk Service, Rådhuset, eller ved at sende en mail til: plan-byg@ltk.dk

Kommunalbestyrelsen har offentliggjort lokalplanforslaget for at give borgerne indsigt og medindflydelse på områdets planlægning.

Hvis De har bemærkninger til forslaget – såvel positive som negative – eller hvis De har ændringsforslag, kan De skrive eller maile til Kommunalbestyrelsen inden den xx 2012

**Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby**

plan-byg@ltk.dk



Baggrund for lokalplan

Lokalplanområdets afgrænsning



Lokalplanområdet.

Lokalplanområdet strækker sig fra Kaningården mod nord til Frederiksdals jorder mod syd. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Furesøen og mod øst af Furesøvej. Lokalplanen omfatter også en del af Furesøen, da afgrænsningen mod Furesøen er dynamisk. Det er således sikret, at alle ejendomme vil være omfattet af lokalplanen i tilfælde af eventuelle ændringer i afgrænsningen af de kystnære ejendomme. Lokalplanens bestemmelser omfatter kun landarealerne.

Baggrund for lokalplanen

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der skal ske en ajourføring af plangrundlaget i kommunen. De gamle byplanvedtægter skal erstattes af lokalplaner, og de gældende lokalplaner, der ikke tillader en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav boligbebyggelse skal også laves om. I 2010 blev der udarbejdet en lokalplan for den del af Furesø kvarteret, der ligger øst for Furesøvej.

Denne lokalplan omfatter den resterende del af villakvarteret, herunder villaerne beliggende mod Furesøkysten.

Herudover er en væsentlig baggrund for lokalplanen, at Furesøen og dens omgivelser er et af de mest storslåede landskaber i Lyngby-Taarbæk Kommune. Kommunalbestyrelsen ønsker at værne om denne arv og forbedre den.

Allerede tidligt i 90'erne konstaterede Kommunalbestyrelsen, at den tilbageblevne nåle- og løvskovsbevoksning på og ovenfor skrænten mod Furesøen var af meget svingende kvalitet. Kommunalbestyrelsen har siden arbejdet på at styrke oplysningsarbejdet og bevidstheden om landskabets kvaliteter.

I 1997 udgav kommunalbestyrelsen pjecen: "Træer ved Furesøen", der gjorde opmærksom på det tiltagende landskabelige problem. Oplysningsarbejdet fik imidlertid ikke den ønskede virkning. Det betyder, at skovbæltet langs Furesøen ikke er fornyet igennem en lang årrække, hvorfor det må forventes at blive yderligere udtyndet i de kommende årtier. For at sikre, at området bevarer sine kvaliteter også for næste generation, er det vigtigt, at der genplantes. Kommunalbestyrelsens overordnede mål er at bevare og forstærke træbevoksningen langs kysten. Det kræver, at der iværksættes en foryngelse af træbevoksningen. Dette kan ikke sikres med planlægning alene. Det kræver også grundejernes positive og aktive medvirken.

Kommunalbestyrelsen igangsatte i 2004 et nyt oplysningsarbejde som opstart på en ny planlægningsproces, og indledte desuden et samarbejde med Danmarks Naturfredningsforerings lokalkomité for Lyngby-Taarbæk.

Forud for denne lokalplan har kommunalbestyrelsen dels udarbejdet en baggrundsrapport med registrering og analyse af Furesøkysten, dels et hæfte med et idéoplæg til en forbedring af kystlandskabet. Begge publikationer kan ses på www.ltk.dk under Teknik og miljø/Furesøkysten.

Den offentlige debat om idékatalog for Furesøkysten

Kommunalbestyrelsen udsendte i 2008 hæftet "Idéer til bevaring og forbedring af kystlandskabet mellem Frederiksdals jorder og Kaningården" til grundejerne. I august 2008 afholdt Byplanudvalget møde med grundejerne om lokalplangrundlaget.

Der var generelt enighed om at området unikke karakter skal sikres. Mange grundejere fandt dog, at de nuværende regler er tilstrækkelige sammen med hæftet "Træer ved Furesøen". Der indkom i alt 14 skriftlige henvendelser til hæftet om Furesøkysten, blandt an-

det en underskriftindsamling med ønske om, at der etableres udsigt over Furesøen fra Furesøparken.

På baggrund af debatten vedtog Byplanudvalget i 2009 fem hovedtemaer for lokalplanen.

1. Beskyttelse og gendannelse af beplantning indenfor skov- og søbeskyttelseslinier.
2. Bebyggelsens højdeforhold, både i relation til naboer og landskabet.
3. Bevaring af værdifuld bebyggelse.
4. Bebyggelsens arkitektur.
5. Bebyggelsestæthed.
6. Hegning

Det blev fastsat, at bebyggelse ikke må opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Samtidig blev der givet mulighed for, at bygninger på skrånende terræn kan opføres i 2 etager, når tagkoten ikke overstiger 8,5 m målt fra et fastsat niveauplan, og når det ikke vil medføre ændringer af terrænet på mere end +/- 0,30 m, samt når det ikke har betydning for landskabskarakteren.

Vedrørende grundstørrelser blev det fastsat, at grundstørrelsen for énfamiliehuse som minimum skal være 900 m² eksklusiv vejareal, mens grundstørrelsen for ejendomme beliggende mod Furesøen fastsættes på baggrund af en analyse i forbindelse med lokalplanarbejdet.

Bebyggelsesprocenten blev fastsat til 25, mens bebyggelsesprocenten for ejendomme beliggende mod Furesøen fastsættes på baggrund af en analyse i forbindelse med lokalplanarbejdet. Bebyggelsesprocenten er siden ændret til 30 i Kommuneplan 2009 pga. ændringer i Bygningsreglement 2008.

Vedrørende hegning blev det fastsat, at ejendomme skal hegnes med levende hegn.

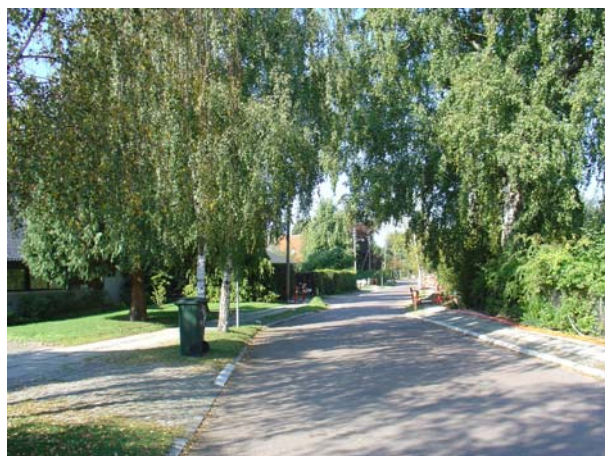
Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er karakteriseret af villabebyggelse og af områdets grønne karakter med hække, levende hegn og mange solitære træer. Mod Furesøen er villaerne beliggende på store grunde. Fra Furesøvej er der blinde stikveje til boligområderne.

Lokalplanområdet er et attraktivt boligområde med mange fine eksempler på god arkitektur og godt bygningshåndværk.



Furesøvej afgrænser lokalplanområdet mod øst.



Furesøvej set mod nord ved Furesøvej 129



Furesølund set mod vest. Et af de få kig fra boligvejene ud over Furesøen. Der er udsigt ved den offentlige park Furesøvej 125 B og enkelte steder fra Furesøvej i delområde 7.



Skoven på Gyvelholm er fredskov.

Furesøen og kysten

Furesøen, det kuperede terræn og de skovklædte skrænter mod søen er med til at gøre området unikt.

Furesøkystens udtryk er forskelligt fra nord til syd. Højden af skrænten langs Furesøen varierer fra 7 – 16 meter. Kystskrænten er stejl på den nordlige strækning, mens terrænet er mere jævnt skrånende på den sydlige del. Det er først og fremmest beplantningen på toppen af skrænten, der tegner horisonten, når kysten ses fra Furesøen.

Skovbæltet er karakteristisk for den del af kyststrækning, der ligger nord for Furesøparken. Skovbæltet fremtræder som højskov, med blandt andet det danske nationaltræ bøgen, og den for stedet så karakteristiske skovfyr. Den nordlige del strækker sig fra Furesøparken til Kaningården. Alt i alt fremtræder kysten skovklædt, dog med punktvis og meget synlige "huller". Strækningen omfatter også Gyvelholm og Furesøparken, der mod kysten fremstår med tæt skov.

Furesøkystens udtryk på den sydligste del, der strækker sig fra Virum Vandvej til Furesøparken har en mere åben karakter. Parcellerne er mindre og bebyggelsen tættere, hvorfor horisonten primært består af spredte træer mellem husene. På dele af strækningen er der dog mange af de for søbredden så karakteristiske rød-el og piletræer. Det betyder, at den nederste del af skrænten fremtræder med en sammenhængende grøn karakter.

Områdets historie

Furesøen hed oprindeligt Fuursø, hvor fuur er det gamle navn for træarten Fyr. Kyststrækningen mellem Frederiksdal Fribad og Kaningården kendes på sin markante kystskrænt, der blev dannet under sidste istid. Skovfyr og birk var blandt de første træer, som kom til Danmark efter istiden, og søen har tidligere været omgivet af en "urskov" af skovfyr med lysninger af birk.

Furesøkvarteret ligger på stedet for det gamle overdrev, Bredvig, som ikke dyrkedes, men kun anvendtes til græsning. Området blev udskiftet i 1782, og arealerne langs Furesøen blev købt af Kaningården. Matrikuleringen af Virum blev påbegyndt i 1810, og skolen fik matr. nr. 1, Kaningården matr. nr. 2, og de oprindelige 16 gårde i Virum landsby fik matr. nr. 3-20 (to af gårdene havde 2 matrikelnumre i rækken, fordi deres jord var delt).

Også skrænten mod Furesøen blev op igennem det 18. og 19. århundrede benyttet som græsningsareal. Ingen træer og buske havde mulighed for at vokse sig store, men blev konstant afgræsnet. Skovbevoksningen på skrænten er derfor ikke oprindelig, men af nyere dato. Ældst er de gamle skovfyr. De menes at være plantet af Anders og Helen Westenholz i perioden fra 1868 – 1896.



Furesøkvarteret 1959. I midten af billedet ses Furesøparken. Foto udlånt af lokalhistorisk arkiv.

Anders Westenholz ejede Næsseslottet og købte i 1868 Kaningården, som han beholdt frem til sin død i 1886. Hans enke, Helen Westenholz, havde Kaningården i yderligere 10 år, hvorefter ejendommen blev solgt til udstyking, ligesom i øvrigt Næsseslottet.

Efter frasalget ophørte afgræsningen, og omkring år 1900 var skrænten sprunget i skov.



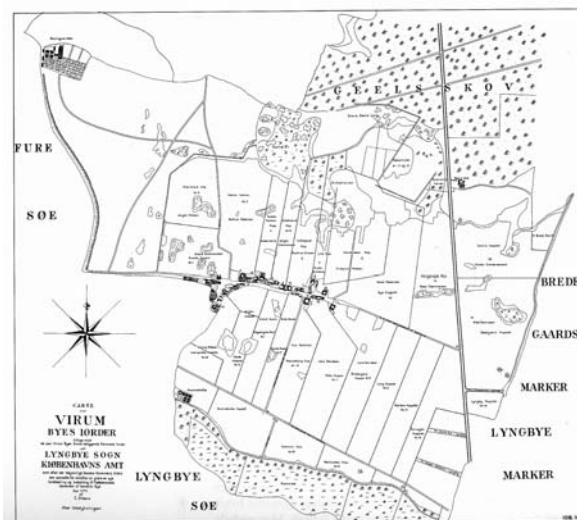
Furesøkvarteret 1959. Marker og de mange gartnerier prægede området. Til højre i billedet ses Furesølund 18. Foto udlånt af lokalhistorisk arkiv

Udstykningen af Kaningårdskvarteret skete i 1900 og strakte sig fra Malmlosevej i nord via Bakkevej og Højdevej til Søndervej, som har fået sit navn, fordi den udgjorde sydgrænsen for kvarteret. Fra øst til vest blev den nordlige del af Parcelvej, Tværvej og den nordlige del af Furesøvej udstykket.

Furesøkvarteret var, sammen med Skovridergårdskvarteret fra 1904, beregnet til et velhavende publikum og hørte oprindeligt til Holte stationsopland, idet nærmeste togforbindelse til København var fra Holte station.

Omkring 1920 skete der igen forandringer i området. Udstykningen i sydvest begyndte i 1920-erne og bestod af Virum Vandvej (1924), Virum Overdrevsvej, Solbakken og L. F. Cortzens vej. De nye udstykninger førte boligbyggeriet med sig. I begyndelsen var der primært tale om store ejendomme.

Ejendommene langs Furesøen var attraktive og her blev etableret flere landsteder for de velhavende københavnere. Senere er grundstørrelserne blevet mindre og mindre, og i takt hermed er skovbæltet på skrænten blevet udtyndet mærkbart.



Udstykningskort fra 1771. Kortet viser jordfordelingen efter udstykningen.



Furesøkvarteret 1949. I forgrunden ses Furesøparken. Skovbæltet på kyststrækningen er tæt, og området er præget af store grunde med tæt beplantning og store træer. Foto udlånt af lokalhistorisk arkiv.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Lokalplanen er en ajourføring af plangrundlaget. Samtidig vil lokalplanen skal skabe et bedre administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen. De gældende byplanvedtægter for Furesø kvarteret, byplanvedtægt nr. 4 og nr. 5 er begge fra begyndelsen af 1950'erne. Hovedformålet med planerne var at danne grundlag for en fortætning af området ved nye vejudlæg, og muliggøre nye udstykninger i området.

Lokalplanen har til formål at fastsætte en del af områdets anvendelse til boligformål, dels til énfamiliehuse til helårsbebyggelse, dels til tæt-lav og etageboliger til helårsbeboelse,

Lokalplanen har desuden til formål at fastsætte en del områdets anvendelse til offentlige formål parker og en del af områdets anvendelse til landbrug og rekreative formål

Lokalplanens formål er også at sikre områdets landskabskarakter og grønne karakter. Der begge udgør en del af områdets store kvaliteter. Dette sikre, at området også i fremtiden vil være et attraktivt boligområde.

Den grønne karakter omfatter parkerne, levende hegn i vej- og naboskel. Området er karakteriseret ved at have mange store træer og af skovbæltet på skrænten langs Furesøen. Der udpeges bevaringsværdige træer og beplantning. Desuden er målet, at kyststrækningen langs Furesøen vil fremtræde med en mere sammenhængende skovklædt karakter. Med lokalplanen sikres skovbæltet bevaret.

Endelig er formålet at udpege bevaringsværdige bygninger. Der er mange fine eksempler på god arkitektur og godt bygningshåndværk.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses af Kaningården mod nord, af Furesøvej mod øst og af Frederiksdals jorder mod syd. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Furesøen, se oversigtskort et bilag 1.

Lokalplanområdet opdeles i 8 delområder, heraf omfatter de 4 villaområdet. Inden for villaområdet skelnes der i mellem de ejendomme, der er beliggende ud mod Furesøen, og de øvrige boliger. Delområderne fremgår af kortbilag 2 A - 2 E.



Furesølund 18 er opført i 1907 og udpeges som bevaringsværdig bebyggelse. Villaen er opført i bindingsværk og er unik for området.

Villaområdet omfatter delområde 1, 3, 5 og 7. I delområde 7 er der 2 bebyggelser med en ensartet karakter. Bebyggelserne udgør underområde 7A og 7B.

De øvrige delområder omfatter følgende:
Delområde 2: Parken på Furesøvej 125 B.
Delområde 4: Gyvelholm
Delområde 6: Furesøparken
Delområde 8: Del af Frederiksdals jorder og Frederiksdal Fribad.



Etageboligerne på Gyvelholm er fra 1997. Bebyggelsen fremtræder i gule teglsten med vandrette røde murstensbånd og rødt tegltag.

Områdets anvendelse

Delområde 1, 3, 5 og 7 må kun anvendes til boligformål, åben, lav boligbebyggelse, énfamiliehuse til helårsbeboelse. Delområde 4 Gyvelholm må kun anvendes til tæt-lav og etageboligbebyggelse til helårsbeboelse.

Erhvervsudøvelse i egen bolig er umiddelbar lovlig, når erhvervsarealet ikke udgør mere end 25 % af det samlede etageareal, og når der er tale om erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder.

Erhvervet må dog ikke medføre gener for naboerne, ligesom ejendommens karakter af beboelsejendom ikke må forandres; herunder ved skiltning eller lignende.

Anvendelsen af parken på Furesøvej 125 B og Furesøparken ændres ikke.

Anvendelsen af delområde 8, der omfatter Frederiksdals jorder er uændret. Den ene del af området omfatter Frederiksdals fribad og anvendes til rekreative formål. Den anden del af området omfatter Frederiksdalsjorde er landbrugsområde. Området er beliggende i landzone og er fredet. Området er også omfattet af naturbeskyttelse.

Udstykninger og sammenlægninger

I parkerne, på Gyvelholm og Frederiksdals jorder må der ikke ske udstykning. Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt i hele lokalplanens område.

For villaområdet gælder, at der ikke må udstykkes i mindre grunde end 900 m² til hver bolig, og vejarealer må ikke regnes med i grundarealet. Denne bestemmelse svarer til hvad der gælder for den øvrige del af Furesø kvarteret.

For 8 ejendomme i delområde 1 gælder dog, at disse ikke må udstykkes, da de er beliggende inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring en gravhøj på Furesøvej 131. De 8 ejendomme fremgår af illustration på side 16.

Boligejendomme der afgrænses af Furesøen

Der er 45 boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, heraf er 33 beliggende nord for Furesøparken og 12 syd herfor.

I delområde 1, 3 og 5 er den gennemsnitlige grundstørrelse 2.109 m². De 10 største grunde er større end 2.500 m² og de 3 mindste er ca. 900 m². Etagearealet varierer fra 160 m² - 437 m². De store grunde har en bebyggelsesprocent under 10, mens de mindste grunde har en bebyggelsesprocent på ca. 20.

I delområde 7 er den gennemsnitlige grundstørrelse 1.345 m². De 3 største grunde er større end 2.500 m² og de 3 mindste er ca. 1000 m². Etagearealet varierer fra 200 m² - 365 m². De store grunde har en bebyggelsesprocent på 8, mens de mindste grunde har en bebyggelsesprocent på ca. 22.

Ejendommene der afgrænses af Furesøen adskiller sig fra de øvrige områder i Furesø kvarteret, og i kommunen ved deres store grundstørrelser.

For at fastholde områdets karakter fastsættes det for boligejendommene i delområderne 1, 3 og 5 at grundstørrelsen som minimum skal være 1.800 m² eksklusiv vejareal.

For delområde 7, der er beliggende syd for Furesøparken fastsættes, at grundstørrelsen som minimum skal være 1.200 m² eksklusiv vejareal.



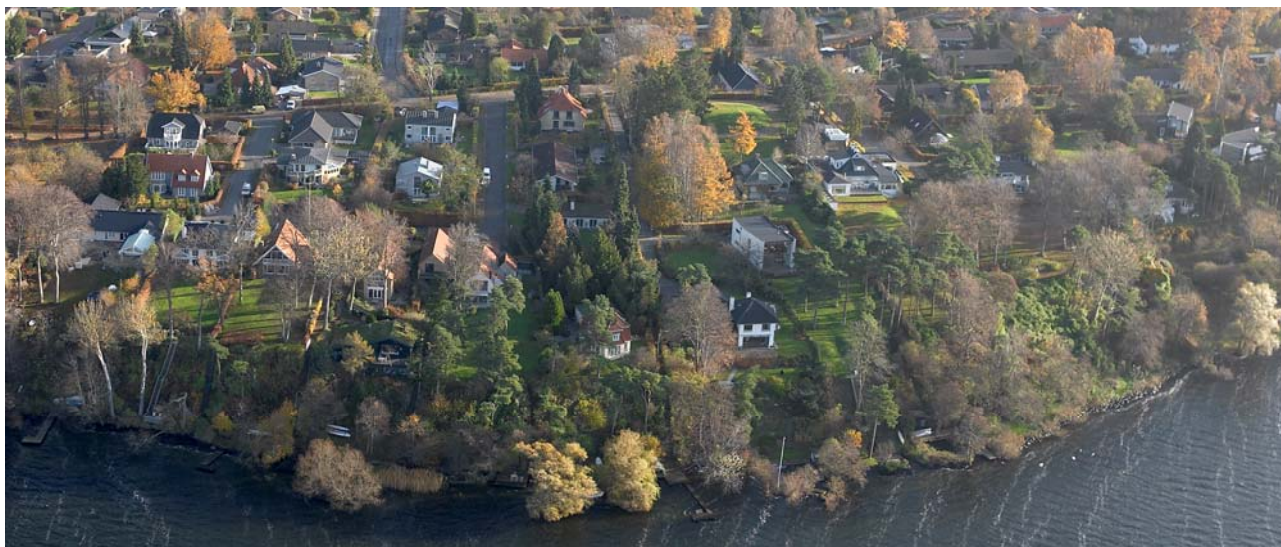
Områdets boligveje fremtræder med en grøn karakter. På Birkevej er der en allé af Birketræer.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanen ændrer ikke ved de eksisterende vej- og stiforhold i området. For Furesøparken og parken på Furesøvej 125 B fastsættes, at de eksisterende stier, der giver adgang til søbredden ikke må nedlægges.

Lokalplanen fastsætter, at der inden for villaområdet, delområde 1, 3, 5 og 7 skal udlægges areal svarende til 2 parkeringspladser på egen grund. Dvs. at der skal være plads til 2 parkeringspladser, men at de ikke behøver være anlagt.

På Gyvelholm skal der udlægges parkeringsareal svarende til 1,5 p-plads pr. 3-, 4- og 5-rums bolig og 1,0 p-plads pr. 2-rums bolig.



Forløbet af naturbeskyttelseslinjen betyder at bebyggelse kun kan placeres på toppen af skrænten. Skovbæltet ligger mellem Furesøen og naturbeskyttelseslinjen. Naturbeskyttelseslinjens forløb er vist på bilag 5.

Bebyggelsens omfang og placering

For villaområdet, delområde 1, 3, 5 og 7 fastsættes, at bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke må overstige 30, og at det maksimale etageantal ikke må overstige 1 etage med udnyttet tagetage.

Der fastsættes byggelinjer på 5 m på alle veje inden for området. Det betyder, at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse inden for denne afstand. Det gælder dog ikke ved opførelse af garage eller carport, hvis villaen er opført tættere på vejskel end de 5 meter. Hvis dette er tilfældet, skal carporten/garagen opføres enten så den flugter med villaens facade eller så den ligger længere tilbage end facaden.

Carporte og garager

Der gives mulighed for at opføre en carport eller en garage på max. 40 m². Der må opføres ét skur på max. 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten/garagen.

For boligejendomme der afgrænses af Furesøen fastsættes der ikke bestemmelser for omfanget af carporte og garager, da grundene er væsentligt større end de øvrige.

Bevaringsværdig bebyggelse

Den maksimale bebyggelsesprocent for de bevaringsværdige bygninger fastsættes til 30. Baggrunden er, at kommunalbestyrelsen den 17. august 2010 besluttede, at forhøjet bebyggelsesprocenten for bevaringsværdige bygninger fra 20 til 30, når der i en lokalplan samtidig tilføjes en bestemmelse om, at even-

tuelle tilbygninger skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

For de bygninger der udpeges som bevaringsværdige gælder desuden, at der ikke må opføres yderligere garager, carporte eller skure uden kommunalbestyrelsens tilladelse. En eventuel tilladelse vil være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører den i væsentlig grad.

De bevaringsværdige bygninger er vist på bilag 3 A og 3 B.

Boligejendomme der afgrænses af Furesøen

Den maksimale bebyggelsesprocent for boligejendomme der afgrænses af Furesøen fastsættes til 30.

Bebyggelsesprocenten er vurderet i forhold til lokalplanens formål om, at bevare og forstærke træbevoksningen, så kyststrækningen på længere sigt kan fremtræde som en mere sammenhængende skovklædt karakter.

Virkemidler til at sikre, at skovbæltet ikke reduceres, er bl.a. regulering af grundstørrelser, udstykninger og bebyggelsesprocenten samt bebyggelsens placering i forhold til naboskel.

Besigtigelse i området har vist, at det afgørende for oplevelsen af Furesøkystens landskabelige og naturmæssige værdier er grundstørrelser, beplantningens kvalitet, bebyggelsens

placering på grunden, landskabets topografi og afstanden mellem husene på ejendommene.

Bebyggelsesprocenten er således ikke afgørende for boligens synlighed, men til gengæld er en lav bebyggelsesprocent ofte ensbetydende med større afstand til naboskel og mere beplantning omkring bebyggelsen.

For at undgå, at bebyggelse på toppen af skrænten vil fremtræde som en sammenhængende facaderække fastsættes det, at bebyggelse ikke må placeres nærmere naboskel end 5 m. Dette gælder også for de ejendomme, der er beliggende inden for delområde 7.

Desuden gives der med lokalplanen mulighed for at bygge i 2 etager i delområde 1, 3, 5 og 7, hvis det kan medvirke til at fremme områdets skovklædte karakter og forbedre landskabskarakteren. Der er ikke udlagt skovbælte i delområde 7. Landskabskarakteren kan her forbedres ved at plante flere buske og solitære træer. Der skal fremsendes en landskabsplan med projektet. En forbedring af landskabskarakteren kan udover beplantning f.eks. være en bearbejdning af bebyggelsens fremtræden. For eksempel vil et sort hus være langt mindre synligt end et hvidt.

Delområde 2, 4, 6 og 8.

I Furesøparken, parken på Furesøvej 125 B og i delområde 8 Frederiksdal jorder må der ikke opføres bebyggelse. Det er dog tilladt at foretage evt. nødvendige udvidelse og ændringer af regnvandsbassinet i Furesøparken.

På Gyvelholm, delområde 4, er det tilladt at foretage mindre ændringer af den eksisterende bebyggelse.

Bevaring af bebyggelse

Der udpeges følgende 25 bevaringsværdige bygninger inden for området:

Furesøvej: 1B, 3C, 15, 17B, 25,135, 139, 147B, 149.

Virum Vandvej 26, 38, 40, 42, 44, 48, 50, 52, 54, 56.

Birkevej 17, Dybensøvej 7, Furesølund 18, Furesøvænget 7.

De bevaringsværdige bygninger kan ses på kortbilag 3A og 3B.

Udpegningen af de bevaringsværdige bygninger er sket i samarbejde med Bygningskulturforeningen i Lyngby-Taarbæk.

Det gælder for al bevaringsværdig bebyggelse, at den ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der er fastsat særlige bestemmelser for den ydre fremtræden af den ensartede bebyggelse i underområde 7 A og 7 B.

Det er vigtigt for bevaringsinteresserne, at grundejerne bygger om og til på en måde, der respekterer den enkelte villas oprindelige stilart, ligesom det er vigtigt, at nye materialer vælges med omtanke, når tag, vinduer mv. skal udskiftes, eller facaden skal renoveres. Dette er med til at fastholde området som et attraktivt sted uanset skiftende modestrømninger i byggeriet.

Lokalplanens bestemmelser fastfryser derfor ikke bebyggelsen i sin nuværende form, men den sætter nogle spilleregler for, hvilke materialer mv. der skal anvendes, såfremt en bygherre ønsker at bygge om eller udskifte udvendige bygningsdele. Det skal sikre bevaringsinteresserne for den enkelte bygning, såvel som for kvarteret.



Furesøvej 17B.



Dybensøvej 7.



Furesøvej 149.



Delområde 7A omfatter 2 ejendomme med 4 boliger. Virum Vandvej 50-56.



Delområde 7 B omfatter 6 ejendomme på Virum Vandvej 38 - 48.

Hvis der foretages ændringer af en bevaringsværdig bygnings ydre fremtræden, herunder tilbygninger, skal det ske med respekt for husets oprindelige byggeskik. Det betyder, at ændringerne på huset skal laves, så man stadig opfatter den bevaringsværdige bygning som den vigtigste på grunden. Meget store tilbygninger, som udføres så de enten helt eller delvist skjuler det oprindelige hus vil således ikke kunne forventes at blive godkendt.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Der fastsættes kun ganske få bestemmelser for den ydre fremtræden af villaområdet, da villaområder er kendetegnet af stor variation.

Reflekterende tagmaterialer må ikke benyttes. Bestemmelsen skal hindre generende reflekser fra f.eks. glaserede og ædelengoberede tegl. De engoberede tegl reflekterer ikke lyset i samme grad som de glaserede og ædelengoberede tegl, hvorfor lokalplanen ikke indeholder forbud mod denne type.

For villaområderne gælder endvidere, at der kun må opsættes almindelige navneskilte. Anden skiltning kræver tilladelse af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

For alle delområder gælder, at der må opsættes ét antenneanlæg på hver ejendom. Hvis parabolantennen placeres på bygningens facade, må overkanten af parabolen ikke overstige 1,8 m målt fra terræn. Der gives også mulighed for at placere parabolen på terræn, hvilket beskrives neden for under afsnittet om "Ubebyggede arealer".

Ubebyggede arealer

Generelt må ubebyggede arealer i villaområdet kun anvendes til opholdsarealer og haver samt parkering.

Levende hegn er karakteristisk for området og en vigtig del af oplevelsen i området. Områdets grønne karakter ønskes fastholdt, hvorfor det fastsættes, at hegn i naboskel og vejskel skal være levende hegn. Det er tilladt at opsætte trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.



Furesøvej 147 B er udp eget som bev aringsværdig bebyggelse. Villaen er på trods af sin placering på skrænten ikke særlig iøjefaldende set fra Furesøen, dels fordi villaen er malet sort og dels f ordi huset er omgivet af træer.

Lokalplanområdet er også karakteriseret ved at have mange store træer. Særligt karaktergivende træer og beplantning udpeges som bevaringsværdige. Disse kan ses på kortbilag 3 A og 3 B. Træerne må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Genplantning skal ske med samme eller lignende sort.

Oplagring må ikke finde sted på ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende. Oplagring omfatter containere og uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige. Der må heller ikke parkeres last- og varebiler over 3,5 tons.

Inden for lokalplanområdet må der kun udføres terrænreguleringer, hvis det ikke medfører gene med regnvand eller nedfald af jord mv. for naboerne. Man skal desuden søge om tilladelse hos kommunalbestyrelsen ved terrænreguleringer på mere end + / - 0,3 m.

Det er tilladt at placere parabolantenner på de ubebyggede arealer, når blot overkanten af parabolantennen ikke overstiger 1,8 m målt fra terræn.

Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte.

Ejendomme, der afgrænses af Furesøen
Bevoksningen på skrænten mod Furesøen har ikke kun betydning for grundejerne langs søen, men er også af stor betydning for landskabet omkring Furesøen.



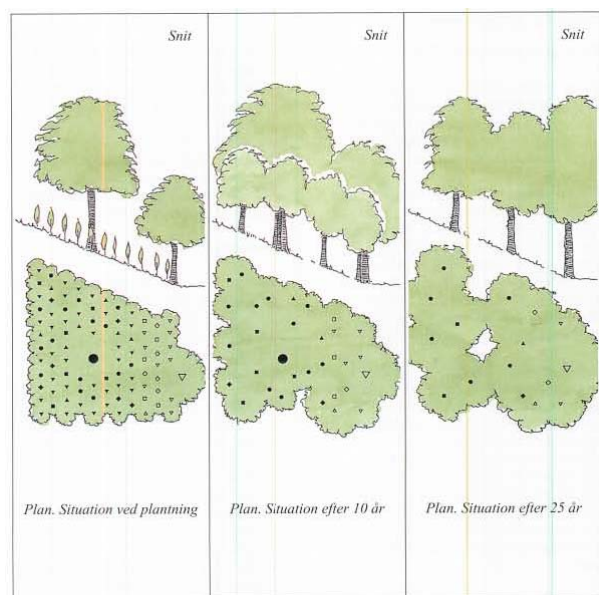
Parken på Furesøvej 125 B. Udsigt over Furesøen er en væsentlig kvalitet. Det er muligt både at bevare skovbøltet og have udsigt ved opstamning af trækronen.

Furesøkystens fremtræden er således af stor offentlig interesse.

Det overordnede mål for Furesøkysten er at bevare og forstærke træbevoksningen, så kyststrækningen mellem Furesøparken og Kanningården på længere sigt kan fremtræde som en mere sammenhængende skovklædt kyststrækning.

Det eksisterende skovbælte skal bevares og forstærkes. Træer og buske i skovbøltet må ikke fældes eller tilbageskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis der ønskes foretaget ændringer som f.eks. etablering af udsigtskiler kan dette ske ved opstamning af trækroner på større træer eller ved fældning af større buske. Ændringer er kun tilladt, såfremt der foreligger en af kommunalbestyrelsen godkendt landskabsplan, der fremmer skovbøltets karakter af sammenhængende skov. Placering af nye træer skal angives. Nye træer skal være løvfældende træer eller fyrretræer. Ved genplantning skal anvendes samme eller tilsvarende sort.

Alle ejendomme, der afgrænses af Furesøen, er omfattet af Naturbeskyttelsesloven § 16 og/eller 17. Naturbeskyttelseslinjes forløb fremgår af kortbilag 2A-2E og kan i sin helhed ses på kortbilag 5. Inden for området er det ikke tilladt at opføre byggeri, og der må heller ikke placeres, campingvogne og lignende eller foretages ændringer i terrænet.



I pjecen Træer ved Furesøen gives eksempel på, hvordan der kan skabes udsigt ved at opstamme trækrone, og på hvordan genplantning kan foregå.

Dispensationer i henhold til Naturbeskyttelsesloven kan i særlige tilfælde gives af kommunalbestyrelsen. En dispensation kunne eksempelvis omfatte etablering af adgang til søbredden i form af trapper. Der vil i den forbindelse blive opstillet vilkår om at den skal lægges ind i skrænten, og at den skal sløres mest mulig ved anvendelse af en mørk farve samt evt. beplantning, så trappen ikke vil være synlig fra kysten.

Skovbæltet fremgår af kortbilag 2 A – 2 D. Skovbæltets udstrækning svarer til udstrækningen i den hidtil gældende byplanvedtægt 4. Skovbæltets udstrækning er fastlagt ud fra ejendommenes matrikelstel mod Furesøen.

For at bevare skovbæltet er det også vigtigt, at der sker en foryngelse af skovbæltet. Der er ingen hjemmel i Planloven til at sikre, at der plantes nye træer. Det beror derfor alene på tiltag fra de enkelte grundejere.

På ubebyggede arealer mod Furesøen er det ikke tilladt at etablere belysning i form af effektbelysning, så som up-light belysning af træer m.v.

Fredskov og skovbælte
Skovbæltet i Furesøparken og parken på Furesøvej 125 B er fredskov. Desuden er skovarealet på Gyvelholm fredskov.

Skovbevoksede fredskovpligtige arealer skal holdes bevokset med træer, der danner, eller som inden for et rimeligt tidsrum vil danne sluttet skov af højstammede træer.

Naturstyrelsen, Østsjælland tager stilling til eventuelle ændringer, f.eks. ønske om beskæring eller fældning.

Delområde 7

Indenfor delområde 7, der omfatter strækningen mellem Furesøparken og Frederiksdals jorder, er der ikke udlagt noget skovbælte. Området har en fladere skrænt og en mere åben karakter. Det er målet, at bevare og forstærke beplantningen, især langs søbredden og på den øverste del af grunden, da træerne her giver illusionen af skovbælte, når man ser ind mod kysten fra Furesøen. Plantning af træer på den øverste del af grundene beror primært på tiltag fra de enkelte grundejere. Lokalplanen fastsætter, at der skal være levende hegn i alle skel, og at afstanden mellem bebyggelse og naboskel skal være 5 m.

For alle ejendomme der afgrænses af Furesøen fastsættes, at beplantning langs søbred primært skal være pil og rødel.

Parkerne

Lokalplanen regulerer ikke detailplanen for parkerne. Dette sker i plejeplanerne.

Den ønskede ændring fra naboerne om udsigt over Furesøen fra Furesøparken kan ske ved opstamning af trækrone på større træer eller ved fældning af større buske, men er kun tilladt, såfremt der foreligger en af kommunalbestyrelsen godkendt landskabsplan, der fremmer skovbæltets karakter af sammenhængende skov.



Furesøparken. Til højre ses delområde 7.



Niels Skri vers Vej set mod vest. Boligområdet er karakteriseret af levende hegn og mange store solitære træer.



Villaområdet inden for delområde 3 set fra Furesøen. Den gamle skovryk på skræntetoppen er et kendetegn for Furesøkysten. Træerne er ikke til hinder for udsigt over søen under trækroneerne.

Tekniske anlæg

Inden for lokalplanens område kan der opføres transformere, måle- eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m² og ikke er højere end 3 m. Bygningerne skal desuden opføres i harmoni med bebyggelsen i området.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen opfylder kravene i den til enhver tid gældende varmeplanlægning.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Dele af området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og §§ 16, 17, 18 og § 29 samt Skovloven, og der må ikke foretages ændringer af områderne før der er meddelt tilladelse hertil fra kommunalbestyrelsen og/eller Naturstyrelsen. Frederiksdals jorder er fredede, og der må ikke foretages ændringer af de fredede arealer medmindre Fredningsnævnet for København giver tilladelse dertil. Se endvidere afsnittet om lokalplanens forhold til anden planlægning.

Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

Byplanvedtægt nr. 4 for den nordlige del af Furesøkvarteret og Byplanvedtægt nr. 5 for den sydlige del af Furesøkvarteret ophæves med denne lokalplan og lokalplanens bestemmelser erstatter byplanvedtægterne.

Lokalplan 121 for et område i Furesøparken blev vedtaget i 1993. Lokalplanen blev dog henlagt, da den ikke kunne udnyttes. Lokalplan 124 for Gyvelholm blev vedtaget i 1994 for at muliggøre udbygningen af ejendomme med etageboliger. Begge lokalplaner ophæves og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

Der er i Byplanvedtægt nr. 5 fastsat en vejbyggelinje Virum Vandvej og på Furesøvej på 12,5 m fra vejmidte. Vejbyggelinjerne ophæves med denne lokalplan og erstattes af bestemmelsen i denne lokalplan om en byggelinje på 5 m fra vejskel.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen beskriver de retsvirkninger, som gælder ved den endeligt vedtagne lokalplan. Derudover beskrives de midlertidige retsvirkninger, som gælder ved lokalplanforslaget.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Kommuneplan 2009 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Lokalplanen omfatter de nedenfor nævnte 8 kommuneplanrammer.

4.2.81 Furesøvej, vest, 4.2.83 Furesøvænget, 4.2.84 Furesøvej

Områderne er udlagt til åben-lav boligområder; fritliggende bygninger med op til 2 boliger til helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er fastsat til max. 30. Etageantallet er sat til 1½.

4.2.40 Furesøparken

Området er udlagt til fritidsformål, park og tekniske anlæg. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for området under ét og bygningshøjden må ikke overstige 5 m.

4.2.41 Furesøvej 125 B

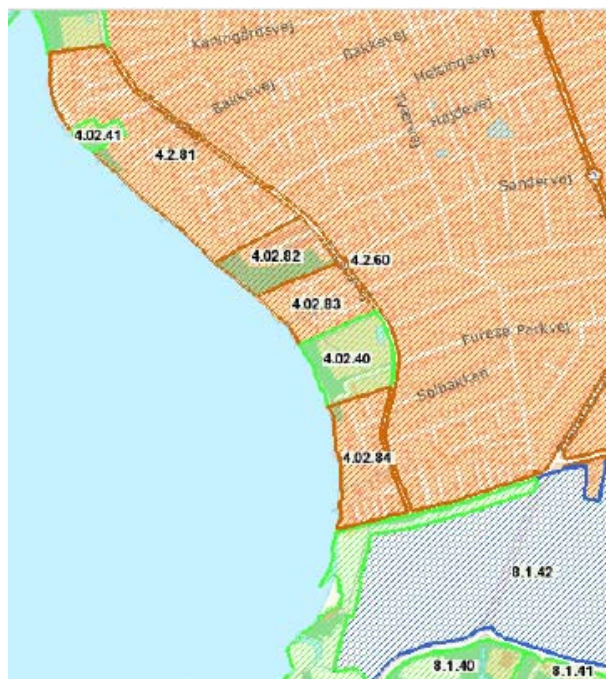
Området er udlagt til fritidsformål og park. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for området under ét og bygningshøjden må ikke overstige 5 m.

4.2.82 Gyvelholm

Området er udlagt til åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. Åben-lav: fritliggende bygninger med op til to boliger til helårsbeboelse. Tæt-lav: samlet bebyggelse i maksimalt to etager bestående af mindst 3 sammenbyggede parcelhuse og/eller etageboliger til helårsbeboelse. Etageboliger: bebyggelse i to eller flere etager indeholdende tre eller flere boliger til helårsbeboelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2009, for så vidt angår etageantal på 2 for åben-lav boligbebyggelse, der afgrænses af Furesøen, og for så vidt angår arealanvendelsen til énfamiliehuse. For ovennævnte 6 områder henvises desuden til de særlige planintensioner fra Kommuneplan 2005, men bestemmelserne er ikke overført til kommuneplan 2009.

Der udarbejdes kommuneplantillæg 8/2009 for ovennævnte 6 områder.



Oversigt over rammeområder.

For de nedenfor nævnte 2 områder gælder Kommuneplan 2009, og lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

8.1.42 Frederiksdal er beliggende i landzone. Anvendelsen er fastsat til bevarings- og friluftsområde; udflugtsområde, rekreativt område. Den rekreative anvendelse skal foregå under hensyntagen til de geologiske, biologiske, kulturhistoriske og landskabelige værdier i området.

8.1.44 Frederiksdal Slots jorder er beliggende i landzone. Anvendelsen er bevarings- og friluftsområde; landbrug, jordbrugsområde. Den landbrugsmæssige udnyttelse skal oprettholdes, og den åbne karakter med udsigt over Furesøen skal bevares.

Særlige bestemmelser for åben-lav bebyggelser

Bebyggelsesprocenten er generelt fastsat til 30. Dog kan bebyggelsesprocenten, hvor særlige hensyn gør sig gældende, ud fra en konkret vurdering i de enkelte lokalplaner, nedsættes til lavere procentsats. Det drejer sig om tilfælde for ejendomme med:

- Bebyggelse med bevaringsværdi 1-3
- Bebyggelse med bevaringsværdi 4 og særlig kulturhistorie

- Bebyggelse med bevaringsværdi 4 og en ensartet karakter med naboejendomme
- Ejendomme med åben-lav bebyggelse, der grænser op til naturfølsomme områder.

Furesøkysten er udpeget som naturfølsomt område.

I den sydlige del af området, der omfatter Frederiksdal er der en sti langs Furesøen. Stien er en del af det regionale rekreative stinet. Stien forløber videre mod nord ad Virum Vandvej og Furesøvej.

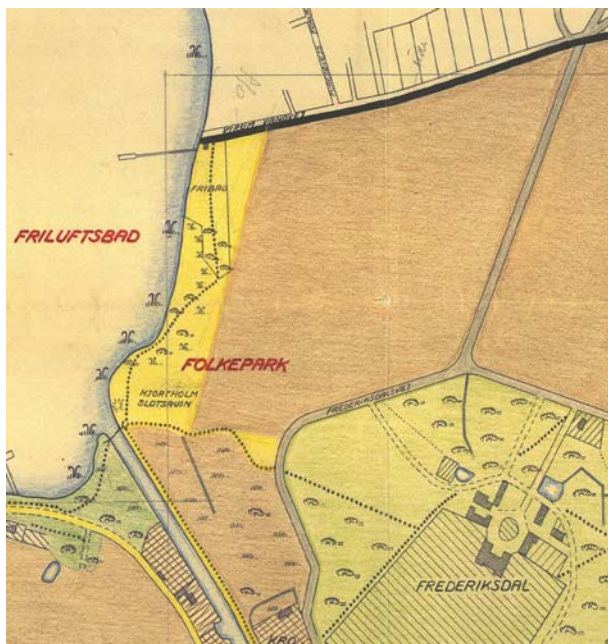
Rammerne for lokalplanområdet kan ses i deres helhed på www.kommuneplan.ltk.dk.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone, undtagen delområde 8 Frederiksdals jorder, der er landzone.

Fredninger

Den sydlige del af lokalplanens område omfatter Frederiksdals jorder, og er fredet.



Udsnit af kotrbilag til fredningen. Fredningsgrænsen er syd for Virum Vandvej.

I 1940 blev der indledt en forhandling mellem på den ene side staten, Københavns Amt, de storkøbenhavnske kommuner og Lyngby-Taarbæk kommune, og på den anden side den daværende ejer af Frederiksdals Gods, om mulighederne for at gennemføre fredninger på Frederiksdal, såvel af arealer under hovedgår-

den som af skovene. Fredningen blev gennemført i 1943.

Lokalplanen indebærer ingen ændringer for området, og vil således ingen konsekvenser have for fredningen.

Furesøen

Miljøministeriet er grundejer, idet staten fik tilkendt ejendommen ved ejendomssag i 1962. Naturstyrelsen Østsjælland forvalter nogle af miljøministeriets arealer vest for Storkøbenhavn, heri blandt er Furesøen. Naturstyrelsen Østsjælland har igangsat en fastlæggelse af ejendommens afgrænsning. Skel er visse steder som hovedregel fastsat efter flyfoto, mens der visse steder forefindes skelpæle. Definition af grænse af Furesøen, hvor der er erkendt vådbundsplanter. (landbaserede). Dvs. pil og rødel. Træer og buske ved søbredden er ejet af Naturstyrelsen Østsjælland, hvorfor de ikke må ikke beskæres eller fjernes uden tilladelse fra ejeren.

Bådebroer

Almindelig praksis er at Naturstyrelsen Østsjælland tillader brobyggeri. 1 bro pr. nabomatrikel. Broen må kun anvendes til at fastholde en båd – intet andet. Hvor der er smalle matrikler mod søen gælder almindelig praksis ikke. Her kan Naturstyrelsen Østsjælland kræve et samarbejde mellem grundejerne. Kun på Lyngby-Taarbæk siden er der eksempler på tilladelser til bro med brovinge pga. vestenvinden på denne kyst. Alle naboer kan få tilladelse til en motorbåd, max. 6 m lang og motorstyrrelse til sejlads med max. 8 knob.

International naturbeskyttelse - Natura 2000

Furesøen er udpeget som Natura 2000 område nr. 139 "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov" bestående af habitatområde nr. 123 og EF fuglebeskyttelsesområde nr. 109. Der er til hver udpegning, knyttet en liste med, naturtyper og dyrearter som udgør udpegningsgrundlaget. I forbindelse med behandling af tilladelser i området sikres det særskilt at udpegningsgrundlaget ikke påvirkes væsentligt.

Naturbeskyttelseslinjer

Fredningsstyrelsen ændrede i juni 1986 beskyttelseslinjerne langs Furesøkysten. Ændringen betyder at Naturbeskyttelseslovens generelle bygge- og beskyttelseslinjer langs åer og søer (150 m) og skove (300 m) er ophævet og erstattet af naturbeskyttelseslinjen, der er vist på kortbilag 5.

Naturbeskyttelseslinjen er blandt andet grænsen for, hvor der må placeres bebyggelse.

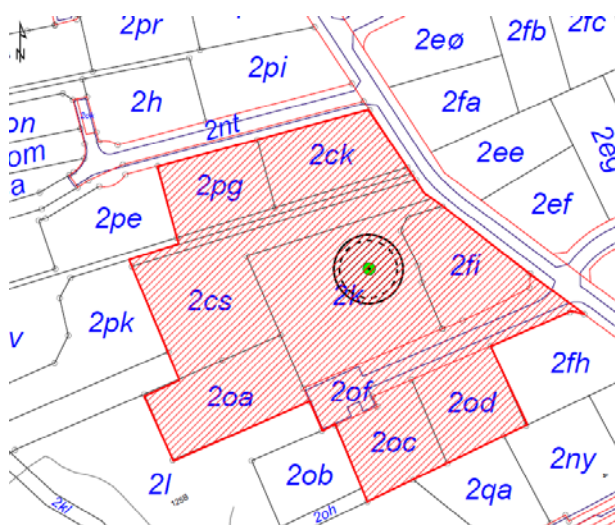
Fortidsmindebeskyttelseslinje

De fleste fortidsminder, som er synlige i terrænet, er automatisk beskyttede efter museumsloven. For at sikre at fortidsmindet vedbliver at være synligt i terrænet, er der en beskyttelseszone på 100 meter fra fortidsmindets ydergrænse.

På ejendommen Furesøvej 131 er der en rundhøj med en 100 m beskyttelseszone.

Efter Naturbeskyttelseslovens § 18 må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

I forbindelse med lokalplanarbejdet har kommunen ansøgt Naturstyrelsen Roskilde om at linjen reduceres, da der er tale om et udbygget boligområde. Forslag til reduktion af linjen fremgår af kort nedenfor.



Forslag til reduktion af beskyttelseslinje omkring rundhøj på Furesøvej 131, matrikel nr. 2 k. De ejendomme, der er skraveret vil også i fremtiden være omfattet af bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 18.

Bredsikring

Etablering af bredsikring er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og i visse tilfælde også § 16. Der må derfor ikke foretages ændringer af søbredden før der er ansøgt om tilladelse efter Naturbeskyttelsesloven hos kommunalbestyrelsen.



Eksempel på bredsikring med træer.

Da bredsikring er væsentlig for kystens fremtræden redegøres der her for det grundlag, der ligger til grund for vurdering af ansøgninger fra bredejere.

Bredsikring er et væsentlig indgreb i naturtypen, og forhindrer samtidig den dynamik, som naturligt former en kyststrækning, når vejr og vind eroderer visse strækninger væk og bygger på andre steder.

Der tilstræbes en høj grad af bredzonedynamik, og derfor skal der foreligge væsentlige argumenter for at tillade bredsikring.

Som hovedregel kan bredsikring kun anlægges på bredejers egen matrikel, og kun undtagelsesvis på Naturstyrelsens ejendom.

Den mest hensigtsmæssige bredsikring opnås med træer og buske, hvor rodsystemet effektivt modvirker erosion af bred. Det er derfor primært den metode, der kan tillades, såfremt bredsikring er nødvendig. Hvis der gives tilladelse til plantning af træer skal disse være hjemmehørende og tilpasset voksestedet, hvilket primært vil sige rødel, men også pil. Det er naturligvis mest hensigtsmæssigt at plante i god tid inden en eventuel erosion.

I modsat fald kan en metode med nedramning af pæle tages i anvendelse. Pælene skal kun holde i en kort årrække, max 6-8 år, indtil de bagved plantede træer har slået solidt rodfæste. De valgte pæle kan for eksempel være ubehandlet rødgran med en diameter på mindre en 10 cm. Uanset holdbarheden af pælene skal disse fjernes efter max 10 år.

Såfremt forholdene ikke er velegnet til bredsikring med træer og buske, kan der undtagelsesvis gives tilladelse til en bredsikring bestående af marksten (ikke kløvede). Stenene skal hovedsageligt have en størrelse på Ø 30-40 cm, men der skal indblandes en del større sten (Ø fra 50 til 100 cm) for at sikre et mere "naturligt" udseende. Der må ikke anvendes støbning eller ske udlægning af fibertex som underlag for stensætningen (eller lign. materialer). Afgravning eller opfyldning af jord på land- eller vandside er heller ikke tilladt. Udlagte sten, der skylles ned af bredsikringen, må efterfølgende sættes tilbage.

Fredskov

Skovbæltet langs Furesøen i Furesøparken, og parken på Furesøvej 125 B er fredskov. På Gyvelholm er al skov fredsskov.

Efter Skovloven gælder følgende for fredskovarealer:

1. Arealet skal holdes bevokset med træer, der danner, eller som inden for et rimeligt tidsrum vil danne, sluttet skov af højstammede træer.
2. Hugst, bortset fra tynding, må ikke finde sted før bevoksningen eller det enkelte træ har opnået en alder eller dimension, hvor den er hugstmoden.
3. Arealet skal senest 10 år efter afvikling af en hugstmoden bevoksning opfylde kravet i nr.

Naturstyrelsen Østsjælland er tilsynsmyndighed.

Bevaringsværdige bygninger

Kommunalbestyrelsen har fastsat at alle ejendomme med høj bevaringsværdi (1 – 3) udpeges som bevaringsværdige. Desuden udpeges sammenhængende bebyggelser med en bevaringsværdi på 4 som bevaringsværdige.

Indtil der forelægger en ny kommuneplan er det desuden besluttet, at alle bygninger, der er registreret med en bevaringsværdi 4 skal vurderes i forbindelse med lokalplanlægningen. Ved en gennemgang af bygningerne vurderes om de skal udpeges som bevaringsværdige.

Udpegnings af de bevaringsværdige bygninger i denne lokalplan er sket i samarbejde med Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Se mere om bygningerne i statens database over fredede og bevaringsværdige bygninger

(FBB, som er Kulturarvsstyrelsens database). Se www.fbb.dk.

Museumsloven

Der er ikke begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige jordfaste fortidsminder inden for lokalplanområdet. Hvis der findes fortidsminder under et jordarbejde inden for lokalplanområdet, vil de være omfattet af Museumslovens § 27 stk. 2 (Bekendtgørelse af museumsloven; lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Sten- og jorddiger

Der er stendiger på Frederiksdals jorder. Stendigerne er omfattet af fredningen.

Sten- og jorddiger er beskyttede fordi de fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år: om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings- og ejerforhold. De er også beskyttede, fordi de er vigtige levesteder og spredningsveje for planter og dyr, og fordi de har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Digerne har en generel beskyttelse i museumsloven, og bestemmelsen i Museumslovens § 29 betyder, at de ikke må ændres.

Lokalplanens påvirkning på bymiljøet

Lokalplanen vil medvirke til at fastholde og forstærke områdets karakter som åben lav boligbebyggelse. Desuden vil områdets nuværende grønne karakter blive fastholdt og forstærket.

Det forventes, at lokalplanen vil have en positiv påvirkning på de grønne omgivelser og villakvarteret. I forhold til de gældende byplanvedtægter reduceres antallet af etager fra 2 til 1 etage med udnyttelig tagetage. Dog kan der i særlige tilfælde gives tilladelse til bygninger i op til 2 etager for villaer beliggende mod Furesøen.

Det grønne udtryk sikres ved, at der udpeges bevaringsværdige træer og levende hegn, hvor disse vurderes at være særligt karkerskabende for området. Yderligere sikres at Furesøparken og parken på Furesøvej 125 B bevares og det eksisterende skovareal og skovbælte mod Furesøen bevares, så kyststrækningen langs Furesøen fortsat vil fremtræde med en skovklædt karakter.

Endelig fastsættes der bestemmelser om, at hegning mod vej og naboskel skal være levende, grønt hegn og om vejbyggelinjer. Vejbyggelinjerne hindrer at bebyggelse kan opføres nærmere end 5 m fra vej. Samlet set vurderes dette at medvirke til at fastholde den grønne karakter i området, som netop gør det til et attraktivt sted at bo og færdes.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen væsentlige miljømæssige konsekvenser er ved en realisering af lokalplanen, da der ikke sker væsentlige ændringer af de eksisterende forhold. Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljørapport.

Varmeplan

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

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Langs Furesøen ligger der offentlige hovedkloakledninger. Ledningstracéet er selvstændigt udmatrikuleret nord for Gyvelholm.

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN 195 FOR FURESØKYSTEN I VIRUM

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24.09.2009 med lovændring nr. 424 af 10. maj 2011 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastsætte en del af områdets anvendelse til boligformål, dels til énfamiliehuse til helårsbeboelse, dels til tæt-lav og etageboliger til helårsbeboelse,

at fastsætte en del af områdets anvendelse dels til offentlige formål, parker, og dels til landbrug og rekreative formål,

at sikre områdets landskabelige karakter,

at bevare områdets grønne karakter og sikre bevaringsværdige bygninger, og særlig bevaringsværdig beplantning og træer,

at sikre det eksisterende skovareal og skovbælte mod Furesøen, så kyststrækningen langs Furesøen vil fremtræde med en mere sammenhængende skovklædt karakter.

2. Område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 2A – 2E. Lokalplanen opdeles i 8 delområder som vist på kortbilag 2A – 2E.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikel numre, samt de parceller, der efter den 15. april 2011 udstykkes herfra:

2g, 2h, 2k, 2l, 2m, 2ø,

2 aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2bo, 2bp, 2bq, 2bt, 2bv, 2bz,

2ca, 2cb, 2cd, 2ce, 2ck, 2cn, 2cp, 2cr, 2cs, 2cz, 2cæ,

2da, 2db, 2dc, 2dg, 2dh, 2dr, 2ds, 2dt, 2du, 2dv, 2dx, 2dy, 2dz, 2dæ, 2dø,

2ed, 2ex,

2fh, 2fi, 2fl, 2fm,

2kc, 2kd, 2ke, 2kf, 2kg, 2kh, 2ki, 2kk, 2kl, 2kp, 2ks, 2kt, 2ku, 2kv, 2kx, 2ky, 2kz, 2kø,

2la, 2lb, 2lc, 2ld, 2le, 2lf, 2lg,

2mo, 2mp, 2mu, 2my, 2mz, 2mæ, 2mø,

2na, 2nb, 2nc, 2nd, 2ne, 2nf, 2ng, 2nh, 2nt, 2ny, 2nz, 2næ, 2nø,

2oa, 2ob, 2oc, 2od, 2of, 2oh, 2oi, 2ok, 2ol, 2om, 2on, 2oo, 2op, 2oq, 2or, 2os, 2ot, 2ou, 2ov, 2ox, 2oy, 2oz, 2oæ, 2oø,

2pa, 2pb, 2pe, 2pg, 2pi, 2pk, 2pl, 2pm, 2pn, 2po, 2pp, 2pq, 2pr, 2ps, 2pt, 2pu, 2pv, 2px, 2py, 2pz, 2pæ, 2pø,

2qa, 2qc, 2qd, 2qe, 2qf, 2qg, 2qh, 2qi, 2qk, 2ql, 2qm, 2qn, 2qo, 2qp, 2qq, 2qr, 2qs, 2qt, 2qu, 2qx, 2qy, 2qz, 2qæ, 2qø,

2ra, 2rb, 2re, 2rf, 2rg, 2rh, 2ri, 2rk, 2rl, 2rm, 2rn, 2ro, 2rp, 2rq, 2rr, 2rs, 2rt,

8e,

8cc, 8cd, 8ce,

8ph, 8px, 8py, 8pz, 8pæ,

8qd,

15e,

15bc,

15bd, 15ki, 15kl, 15ks, 15kt,

15li, 15lk, 15lp, 15lq, 15lr, 15ls, 15lt, 15lu, 15lv, 15lx, 15ly, 15lz, 15læ, 15lø,

15mg, 15mh, 15mi, 15mk,

17h, 17i,

17cz, 17dn, 17ev, 17ex, 17ey, 17ez,

27l,
28c, 28d, 28e, 28f, 28g,
28bq, 28bz,
28ck, 28cp, 28cq, 28cr, 28cs, 28ct, 28cu,
28cv, 28cx, 28cy,
28ep, 28eq, 28er, 28es, 28et, 28eu, 28ev,
28ex, 28eø,
28fi, 28fm,
28ga, 28gc, 28gf, 28gg, 28gh, 28gi,
29b, 29c,
118b, 118d,
132,
litra 7000bb,
alle af Virum by, Virum, samt
1fm, 1ge, 1gf, 1gk, og del af litra 7000c af
Frederiksdal, Sorgenfri, samt
del af 2 af Furesø, Virum.

3 Områdets anvendelse

3.1 Boligområder - delområde 1, 3, 5 og 7

3.1.1 Ejendomme må kun anvendes til boligformål, åben, lav boligbebyggelse, énfamiliehuse til helårsbeboelse.

3.1.2 Inden for områderne kan der etableres institutioner til børn og unge, hvis kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

3.1.3 Det på kortbilag 2 A – 2D med priksignatur viste område udlægges som skovbælte langs Furesøen.

3.2 Delområde 2 Furesøvej 125 B

3.2.2 Området udlægges til offentlige formål, park.

3.2.3 Det på kortbilag 2 A med særlig signatur viste område udlægges som skov og skovbælte langs Furesøen.

3.3 Delområde 4 Gyvelholm

3.3.1 Området må kun anvendes til boligformål, tæt-lav og etageboliger til helårsbeboelse samt til fællesanlæg for boligerne.

3.3.2 Det på kortbilag 2 C med særlig signatur viste område udlægges som skov og skovbælte langs Furesøen.

3.4 Delområde 6 Furesøparken

3.4.1 Området udlægges offentlige formål, park. Dog gælder at Furesøvej 37 A, må anvendes til fritidsformål og tekniske formål; regnvandsbassin m.v. jf. kortbilag 2D.

3.4.3 Det på kortbilag 2 D med særlig signatur viste område udlægges som skov og skovbælte langs Furesøen.

3.5 Delområde 8 Frederiksdals jorder

3.5.1 Området må kun anvendes til landbrug og rekreative formål.

3.6 Inden for delområde 1, 3, 4, 5 og 7, der er udlagt til boligformål, er det tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og at der ikke beskæftiges andre end boligens beboere,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres herunder ved skiltning eller lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at erhvervsarealet højst udgør 25 % af det samlede etageareal over terræn på den pågældende ejendom,

at virksomheden ikke medfører væsentlige gener i form af støj, lugt, rystelser og lignende, og

at virksomheden ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning eller skaber behov for parkering, der ikke er plads til inden for området.

4 Udstykninger og sammenlægninger

4.1 Inden for delområde 1, 3, 5 og 7 skal grundstørrelsen pr. bolig som minimum være

900 m² eksklusivt vejareal jf. delområde afgrænsning kortbilag 2 A-2 E.

Inden for delområde 1, 3 og 5 gælder dog uanset ovenstående for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4 A – 4 D, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 1.800 m² eksklusiv vejareal.

Inden for delområde 7 gælder dog uanset ovenstående for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4 E, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 1.200 m² eksklusiv vejareal.

4.2 Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for delområde 2, 4, 6 og 8, jf. delområdeafgrænsning kortbilag 2 A-2 E. jf.

Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for delområde 1 af følgende 8 ejendomme: Furesøvej 123 A, 123 B, 127, 129, 131, 135, 139 og 141.

4.3 Dog er mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt til forsynings- og afløbsledninger tilladt i hele lokalplanens område.

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Områdets veje og stier forbliver uændrede.

5.2 Inden for delområde 1, 3, 5 og 7 skal der udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

5.3 Delområde 4 Gyvelholm

5.3.1 Inden for området skal der udlægges parkeringsareal svarende til:

1,5 p-plads pr. 3-, 4- og 5-rums bolig,
1,0 p-plads pr. 2-rums bolig.

5.3.2 Der må ikke opføres overdækkede parkeringspladser inden for området.

5.4 Delområde 2 Furesøvej 125 B og delområde 6 Furesøparken

5.4.1 De eksisterende stier, der giver adgang til søbredden må ikke nedlægges.

6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Boligområderne delområde 1, 3, 5 og 7

6.1.1 Inden for delområde 1, 3, 5 og 7 gælder at bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.1.2 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel.

6.1.3 For boligejendomme der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4A – 4 E, gælder, at bebyggelse ikke må opføres nærmere naboskel end 5 m.

6.1.4 Det maksimale etageantal må ikke overstige én med udnyttelig tagetage.

Uanset ovenstående gælder det for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4A – 4 E, at der efter en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan tillades op til 2 etager, hvis det fremmer områdets skovklædte karakter og/eller landskabskarakteren jf. note.

6.1.5 Carporte /garager må ikke gives et omfang der overstiger 40 m². Det er tilladt at etablere ét skur på maks. 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten / garagen.

Ovenstående gælder ikke for boligejendomme der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4A – 4 E.

6.1.6 Carporten / garagen skal placeres mindst 5 m fra vejskel. Carporten / garagen kan placeres tættere på vej, hvis den eksisterende villa er placeret mindre end 5 m fra vej. Carporten / garagen skal i det tilfælde placeres enten så den flugter villaens facade eller placeres længere bagved facadelinjen.

6.1.7 For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 3 A og 3 B, gælder, at der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må etableres yderligere garager eller carporte.

Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse til disse vil i givet fald være betinget af, at garagen eller carporten underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører denne i væsentlig grad.

Omfanget af garager og carporte skal i øvrigt følge reglerne i pkt. 6.1.5.

Note til 6.1.4: Der skal fremsendes en landskabsplan med projektet. En forbedring af landskabskarakteren kunne udover plantning af yderligere løvfældende træer og buske f.eks. også være at huset vil fremstå mindre synligt fra Furesøen f.eks. ved at huset fremstår sort eller i en mørk nuance.

6.2 Delområde 2 Furesøvej 125 B, delområde 6 Furesøparken og delområde 8 Frederiksdal jorder

6.2.1 Inden for delområde 2, 6 og 8 må der ikke opføres bebyggelse.

Dog gælder det for den del af område 6, der er udlagt til fritidsformål og tekniske anlæg jf. kortbilag 2D, at der tillades de nødvendige ændringer og udvidelser af det tekniske anlæg.

6.3 Delområde 4 Gyvelholm

6.3.1 Inden for delområde 4 må der ikke opføres yderligere bebyggelse. Det er dog tilladt at foretage mindre ændringer af den eksisterende bebyggelse og af småbygninger.

7 Bevaring af bebyggelse

7.1 De på kortbilag 3 A og 3 B angivne bygninger udpeges som bevaringsværdig bebyggelse.

7.2 Alle bygninger, som på kortbilag 3 A og 3 B er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.3 Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger og udestuer, skal ske med respekt for husets oprindelige byggeskik.

Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

7.4 Delområde 7A Virum Vandvej 50-56

7.4.1 Bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg skal bevares.

Facader skal fremstå i blank mur i gule teglsten, og tage skal fremstå sorte.

7.4.2 Sternbrædder skal fremstå sorte.

7.4.3 Bebyggelsens glaspartier mod Furesøen må ikke ændres og rammer skal fremstå sorte.

7.4.4 Øvrige vinduer skal fremstå helrammede som de oprindelige, og karme og rammer skal fremstå i en mørk, brun nuance.

7.5 Delområde 7B Virum Vandvej 38-48

7.5.1 Bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg skal bevares.

7.5.2 Facader skal fremstå i blank mur i gule teglsten, og tage skal fremstå sorte.

7.5.3 Sternbrædder skal fremstå sorte.

7.5.4 Vinduer skal fremstå helrammede som de oprindelige, og karme og rammer skal fremstå i en mørk, brun nuance.

8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Delområde 1, 3, 4, 5 og 7

8.1.1 For delområde 1, 3, 4, 5 og 7 gælder at der ikke må anvendes reflekterende tagmaterialer jf. note.

Note til pkt. 8.1.1:

Engoberede tegl (dog ikke ædelengoberede tegl) medfører generelt ikke samme generende refleksioner som glaserede tegl, og kan derfor godt benyttes til tagbeklædning.

8.1.2 Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte, medmindre kommunalbestyrelsen har givet sin tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.1.3 Der må til hver ejendom kun opsættes ét antenneanlæg. Parabolantenner må placeres på facaden med en højde på højst 1,8 m målt fra terræn til overkant jf. i øvrigt pkt. 9.10.

8.2 Delområde 4 Gyvelholm

8.2.1 Boligbebyggelsens facader skal fremstå i blank mur i gule teglsten med vandrette bånd i røde teglsten.

8.2.2 Tage på boligbebyggelsen skal beklædes med røde vingetegl.

9. Ubebyggede arealer

9.1 Delområde 1, 3, 5 og 7

9.1.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads, udeopholdsarealer og have, samt parkering.

9.1.2 Uanset ovenstående i 9.1.1 gælder dog for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen inden for delområde 1, 3, 4 og 5 jf. kortbilag 4A - 4C, at det på kortbilag 2A - 2C angivne skovbælte skal bevares og forstærkes.

Større træer og buske i skovbæltet må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ændringer er kun tilladt, såfremt der foreligger en af kommunalbestyrelsen godkendt landskabsplan, der fremmer skovbæltets karakter af sammenhængende skov. Landskabsplanen skal redegøre for nyplantning og genplantning af løvfældende træer eller fyrretræer. Genplantning skal ske med samme eller lignende sort.

9.2 Delområde 2, 4 og 6

9.2.1 Det på kortbilag 2 A, 2 C og 2 D angivne skovbælte skal bevares. Træer i skovbæltet må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt før der foreligger en af kommunalbestyrelsen godkendt landskabsplan. Landskabsplanen skal redegøre for nyplantning og genplantning af løvfældende træer eller fyrretræer. Genplantning skal ske med samme eller lignende sort.

9.2.2 Inden for delområde 4 Gyvelholm må de øvrige ubebyggede arealer kun anvendes til gårdsplads, udeopholdsarealer, haver samt parkering.

9.3 Det er ikke tilladt at etablere belysning i form af effektbelysning", så som up-light belysning af træer m.v. på ubebyggede arealer, der vender ud mod Furesøen

9.4 Terrænreguleringer

9.4.1 Terrænreguleringer må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

9.4.2 Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere

end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

9.5 Hegning

9.5.1 Der må kun hegnes med levende hegn i vejskel og i naboskel. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.

9.5.2 Inden for den på kortbilag 5 angivne naturbeskyttelseslinje gælder, at der også skal anvendes træer og buske i de levende hegn.

9.6 Bevaringsværdige træer og hegn

9.6.1 Der udpeges bevaringsværdige solitære træer og levende hegn. Træerne og de levende hegn er angivet på kortbilag 3 A og 3 B.

De bevaringsværdige træer og hegn må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Genplantning skal ske med samme eller lignende sort.

9.7 Trapper til søbred

9.7.1 Ved etablering af trapper, herunder renowering af eksisterende inden for naturbeskyttelseslinjen, jf. kortbilag 2A - 2E gælder, at disse skal lægges ind i skrænten og skal sløres mest mulig ved anvendelse af en mørk farve samt evt. beplantning.

9.8 Søbredssikring

9.8.1 Beplantning langs søbred skal primært være pil og rødæl.

9.9 Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte, medmindre kommunalbestyrelsen har givet sin tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.10 På hver ejendom må der kun opsættes ét antenneanlæg. Bruges der parabolantenne må denne placeres på terræn med en maksimal højde på 1,8 m målt fra terræn.

9.11 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt).

9.12 Oplagring må ikke finde sted på ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende. Oplagring omfatter containere og uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige.

10 Tekniske anlæg

10.1 Der kan opføres transformer-, pumpe-, måle- eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m² og ikke er højere end 3 m.

Bygningerne skal i øvrigt udføres i harmoni med bebyggelsen i området.

11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før det opfylder kravene i den til enhver tid gældende varmeplanlægning.

12. Ophævelse af byplanvedtægt

12.1 Partiel byplan nr. 4 for den nordlige del af Furesøkvarteret (godkendt af boligministeriet den 25. marts 1954 og tinglyst den 14. april 1954) ophæves for det område, som denne lokalplan omhandler, ophæves i sin helhed og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

12.2 Partiel byplan nr. 5 for den sydlige del af Furesøkvarteret (godkendt af boligministeriet den 5.5.1954 og tinglyst den 25.5.1954) ophæves for det område, som denne lokalplan omhandler, ophæves i sin helhed og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

13. Ophævelse af lokalplaner

13.1 Lokalplan 121 for et område i Furesøparken i Virum bydel vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 23. august 1993, ophæves i sin helhed og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

13.2 Lokalplan 124 for Gyvelholm, Furesøvej 61 i Virum bydel vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 16. juni 1994, ophæves i sin helhed og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 Den endeligt vedtagne lokalplan

14.1.1 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.

14.1.2 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.

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

14.1.4 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.

14.1.5 Lokalplanen indeholder i pkt. 7 en bestemmelse om, at bebyggelsen ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis denne tilladelse nægtes, kan ejeren ifølge Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget mod erstatning. Dette gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

Note:

Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18 om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.

14.1.6 Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.

14.2 Lokalplanforslaget

14.2.1 Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket er indtil 15. december 2012.

14.2.2 Ejendomme, der er omfattet af dette lokalplanforslag, må ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, f.eks. ved udstykning,

bebyggelse eller ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

14.2.3 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at en ejendom bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. Der er fastsat nærmere regler for, hvornår en sådan tilladelse kan gives.

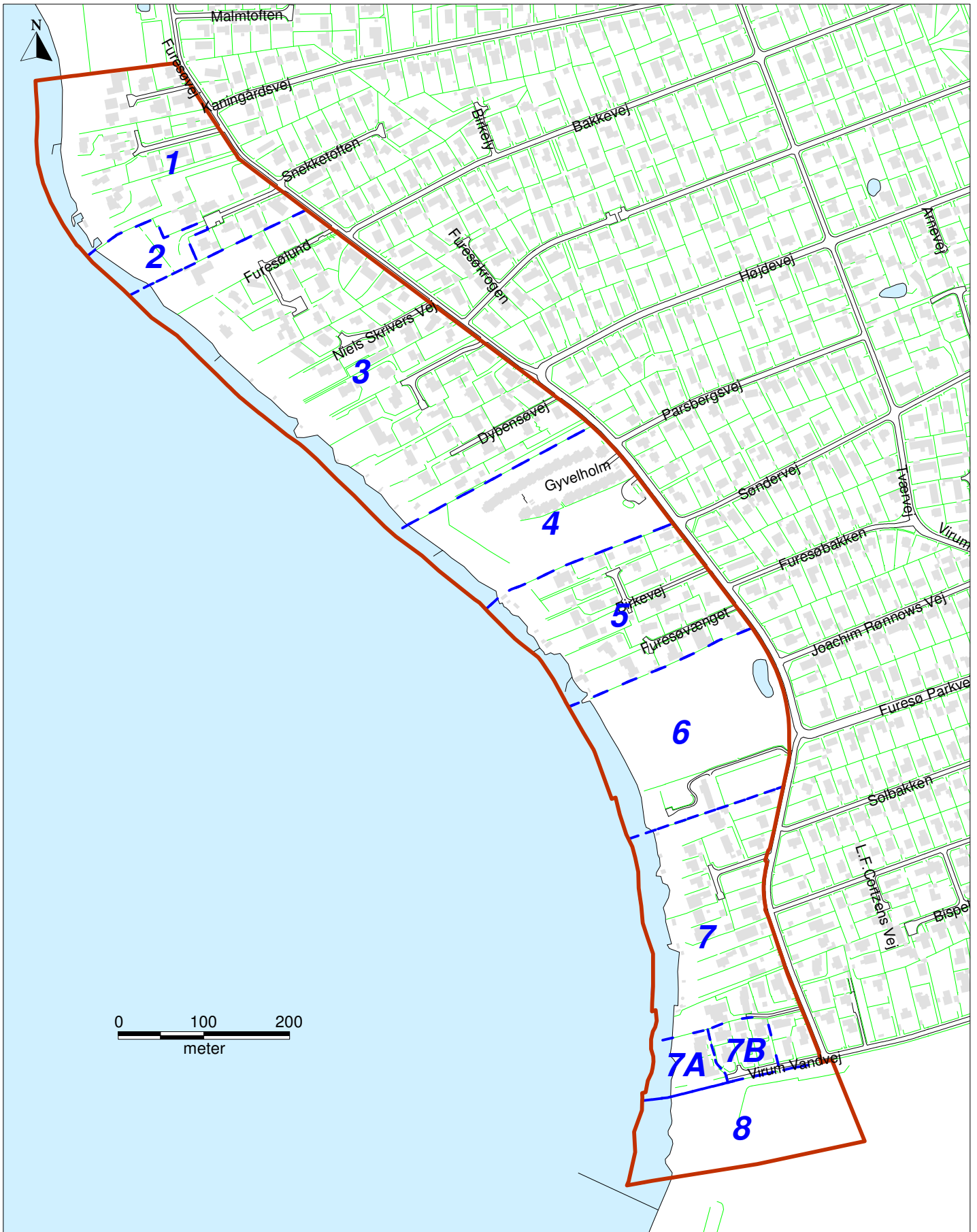
Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 28. november 2011.

Søren P. Rasmussen

/

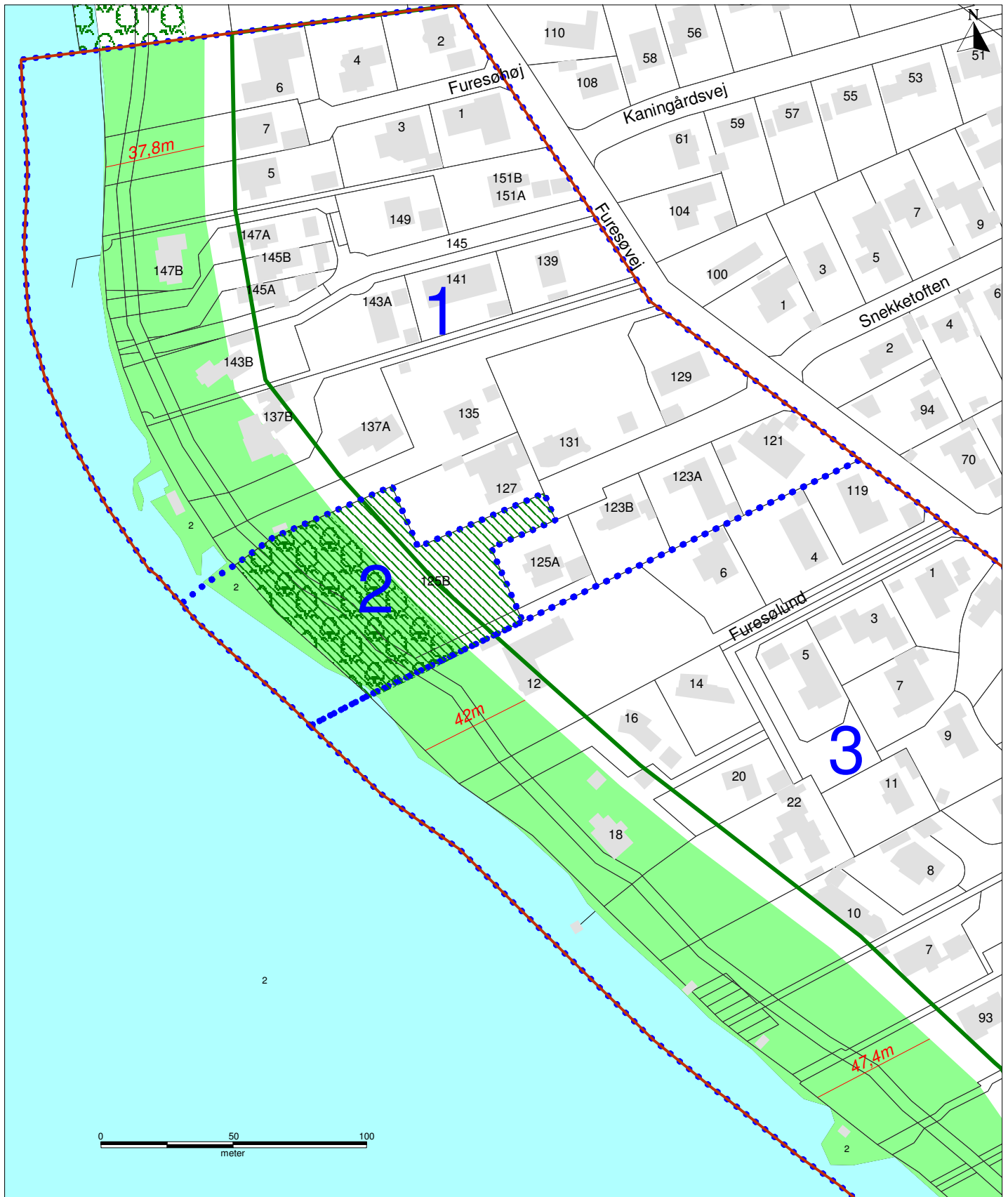
Bjarne Holm Markussen



Bilag 1









Oversigtskort

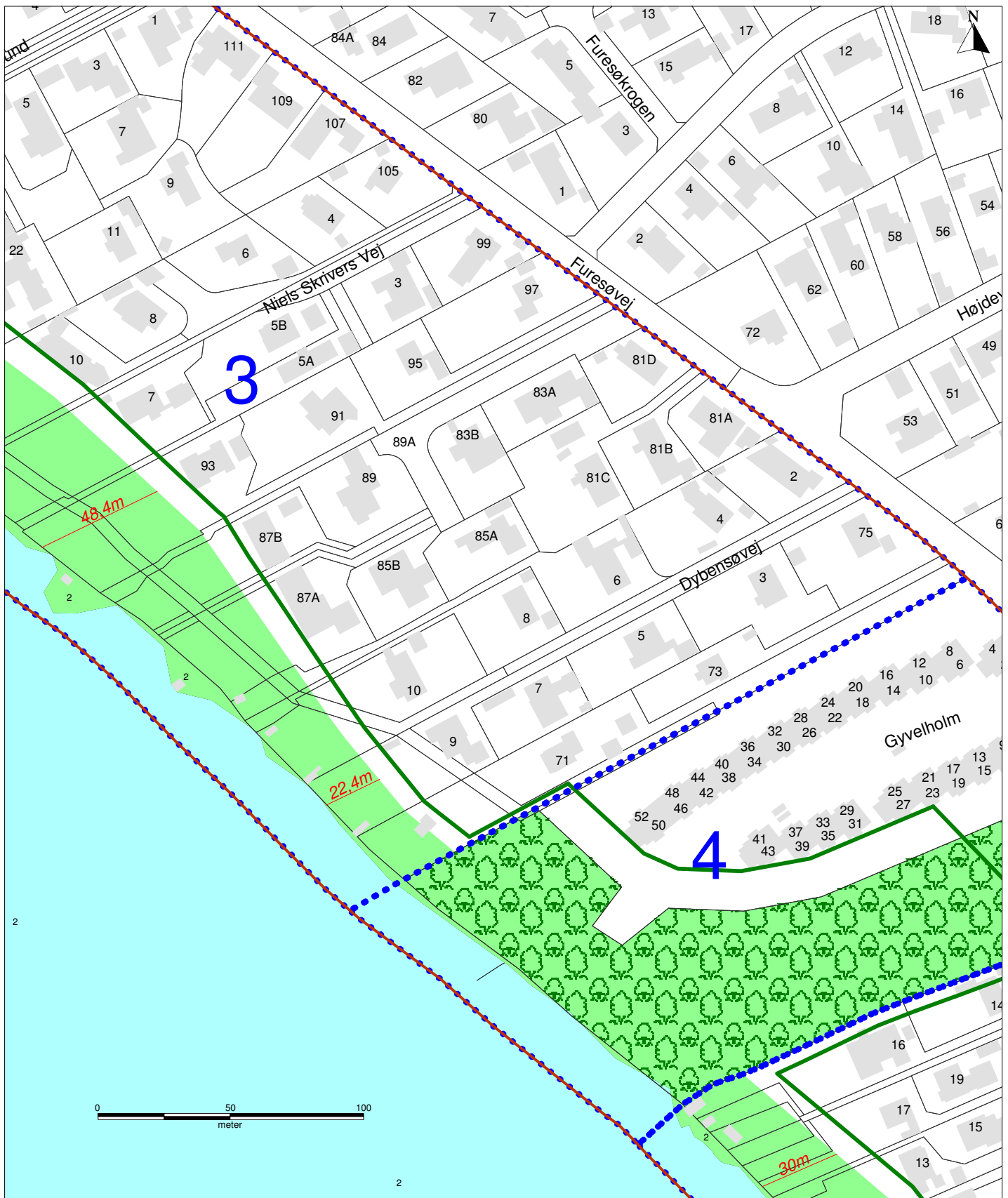
- Områdeafgrænsning
- - Delområdeafgrænsning



Bilag 2A









Arealanvendelse

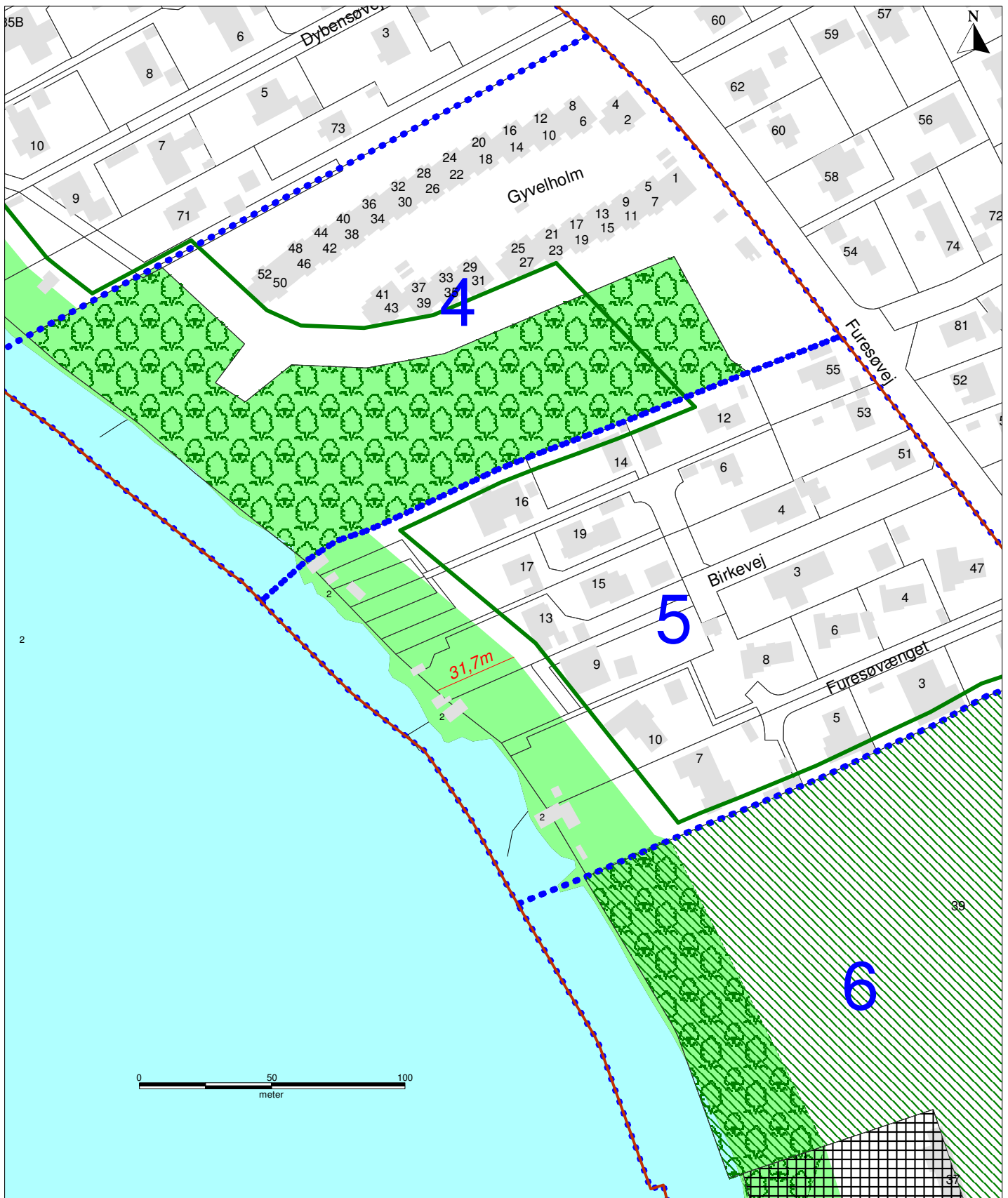
- | | |
|---|--|
|  Lokalplanens område |  Skovbælte |
|  Lokalplandelområde |  Naturbeskyttelseslinje |
|  Fredsskov |  Park |
|  Matrikelskel |  Fritidsformål og teknisk anlæg |



Bilag 2B









Arealanvendelse

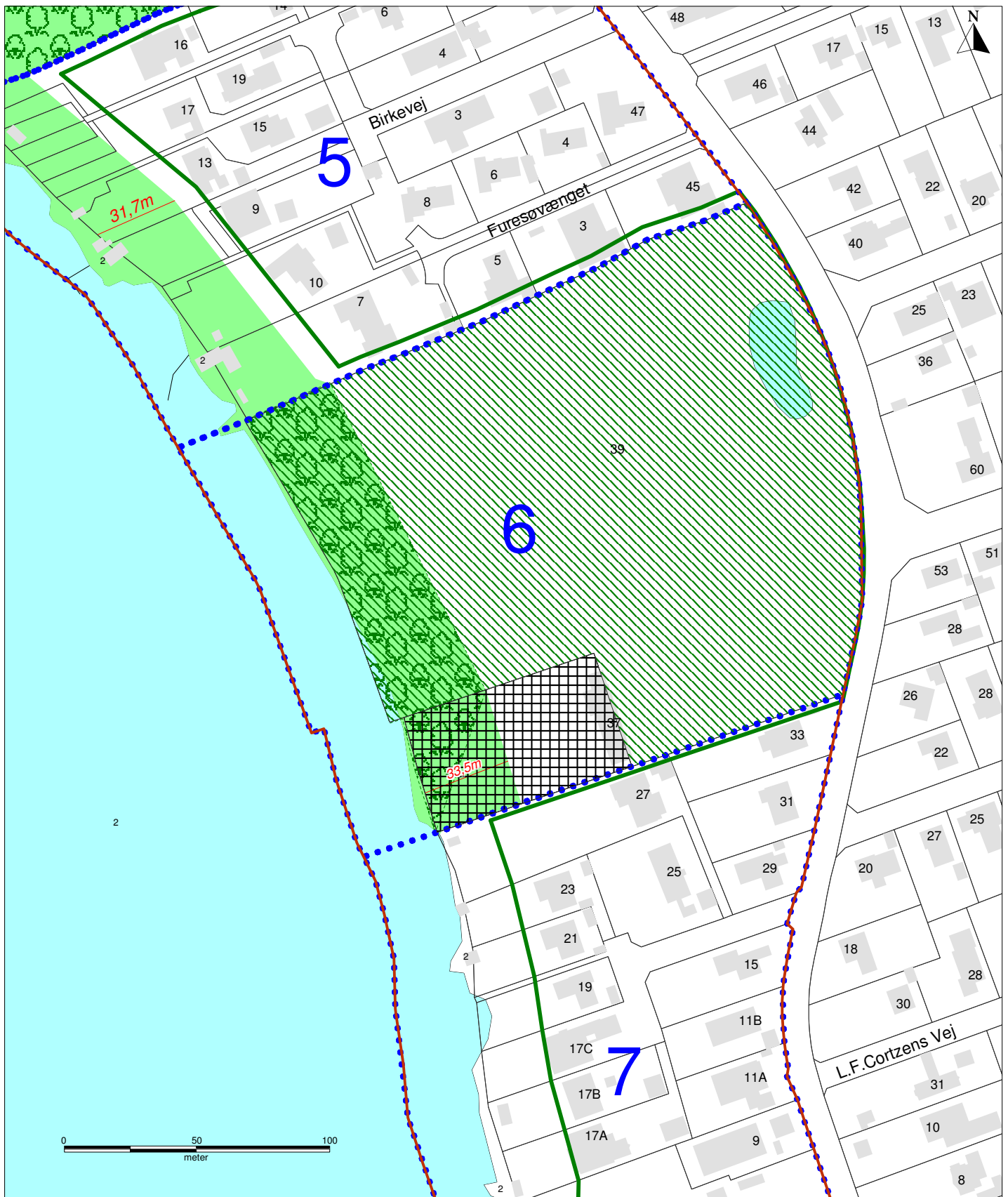
- | | |
|---|--|
|  Lokalplanens område |  Skovbælte |
|  Lokalplandelområde |  Naturbeskyttelseslinje |
|  Fredsskov |  Park |
|  Matrikelskel |  Fritidsformål og teknisk anlæg |



Bilag 2C









Arealanvendelse

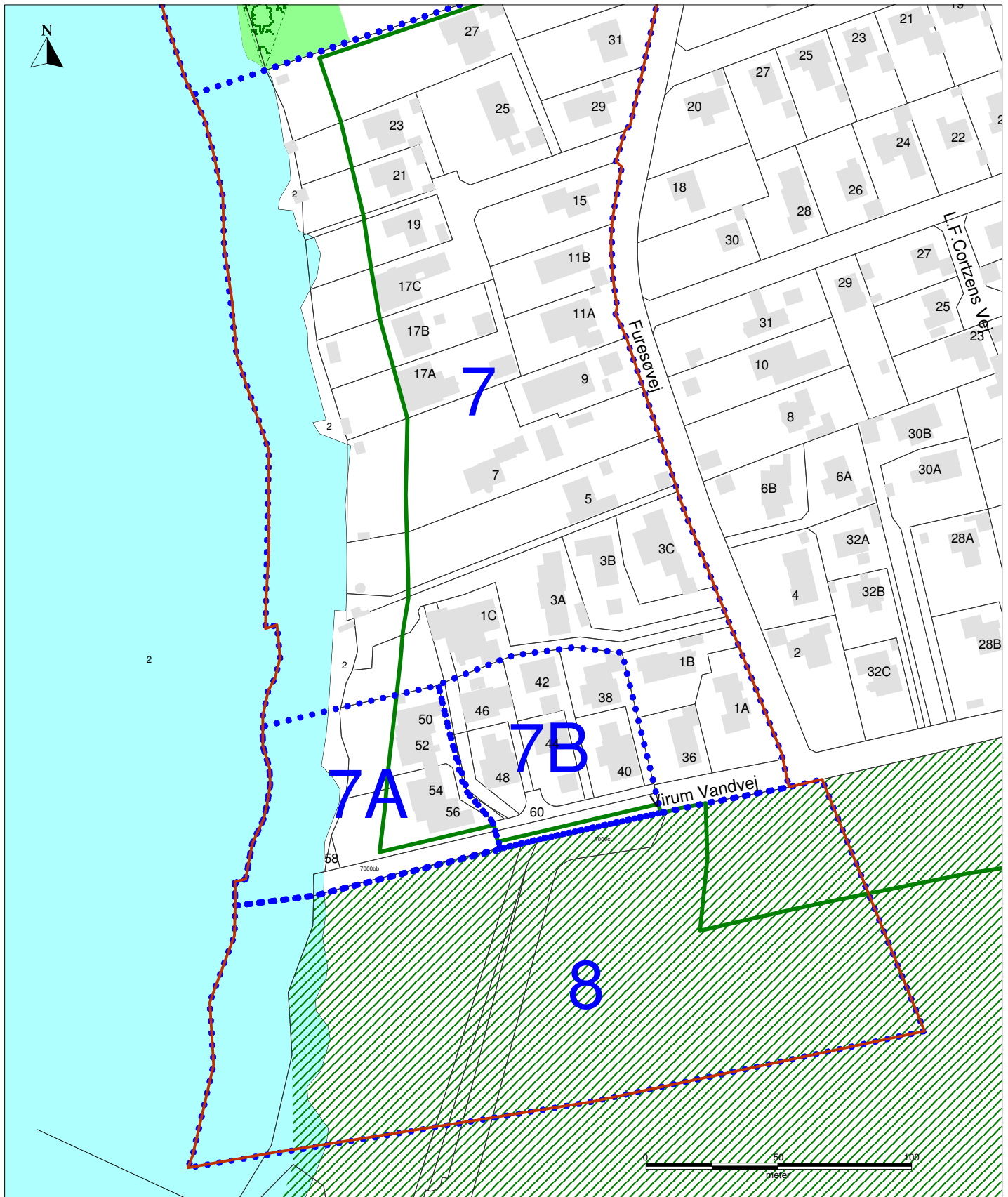
- | | |
|---|--|
|  Lokalplanens område |  Skovbælte |
|  Lokalplandelområde |  Naturbeskyttelseslinje |
|  Fredsskov |  Park |
|  Matrikelskel |  Fritidsformål og teknisk anlæg |



Bilag 2D

Arealanvendelse

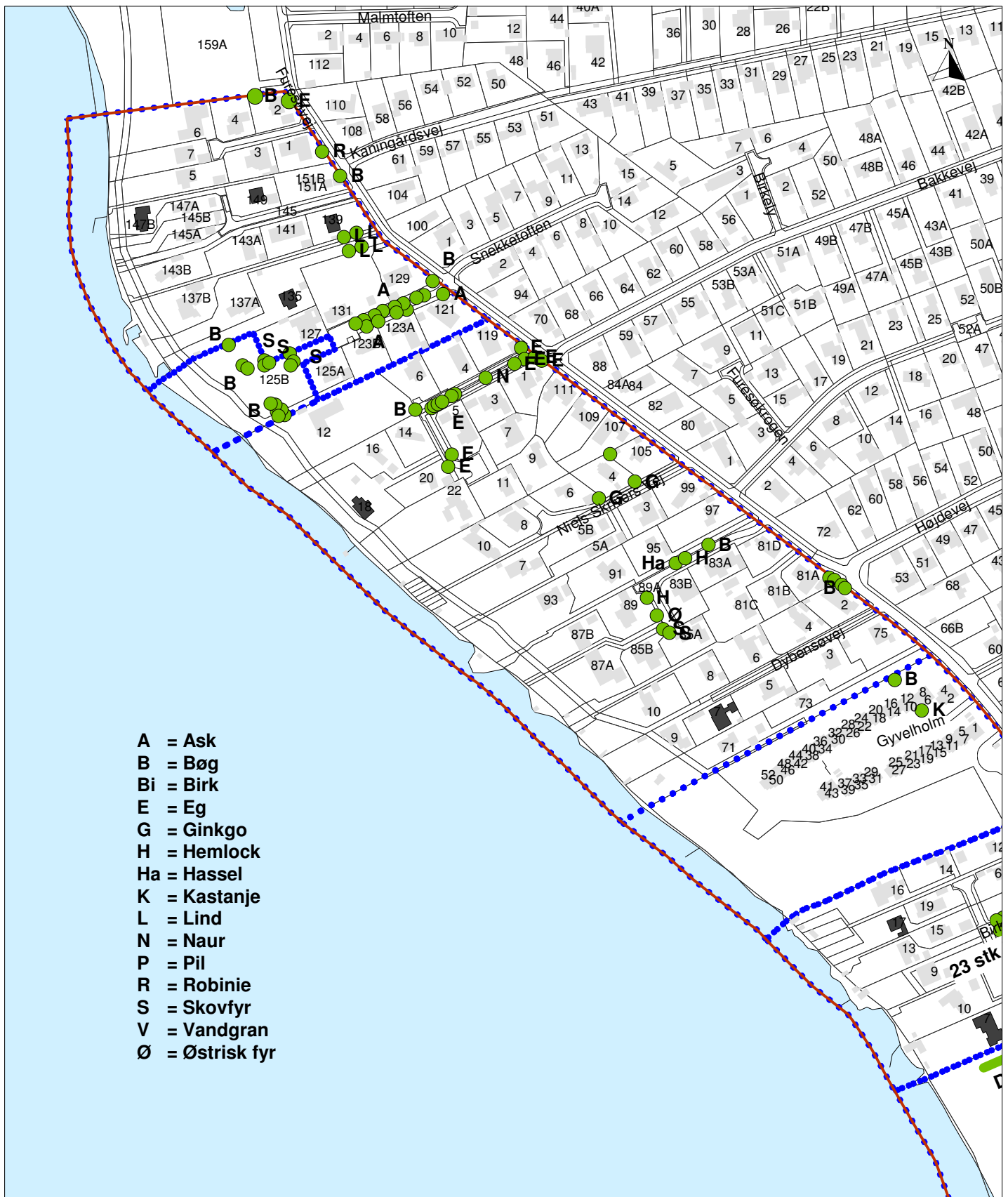
- | | |
|---|--|
|  Lokalplanens område |  Skovbælte |
|  Lokalplandelområde |  Naturbeskyttelseslinje |
|  Fredsskov |  Park |
|  Matrikelskel |  Fritidsformål og teknisk anlæg |



Bilag 2E

Arealanvendelse

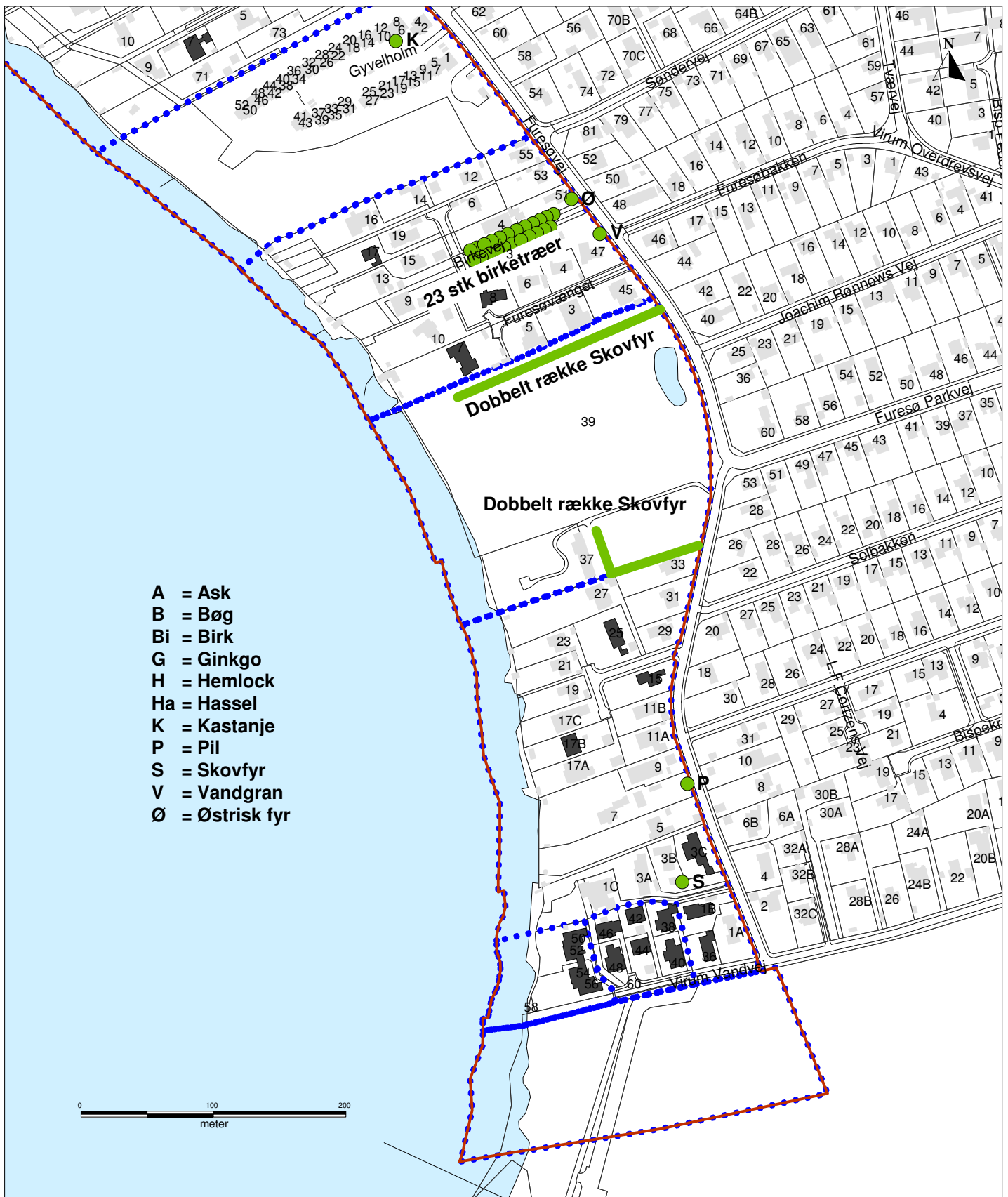
- Lokalplanens område
- Lokalplandelområde
- Fredsskov
- Matrikelskel
- Skovbælte
- Fredet område samt landzone
- Naturbeskyttelseslinje







Bilag 3A

- Områdeafgrænsning
- Bevaringsværdigt hegn
- Bevaringsværdigt træ
- Bevaringsværdig bygning

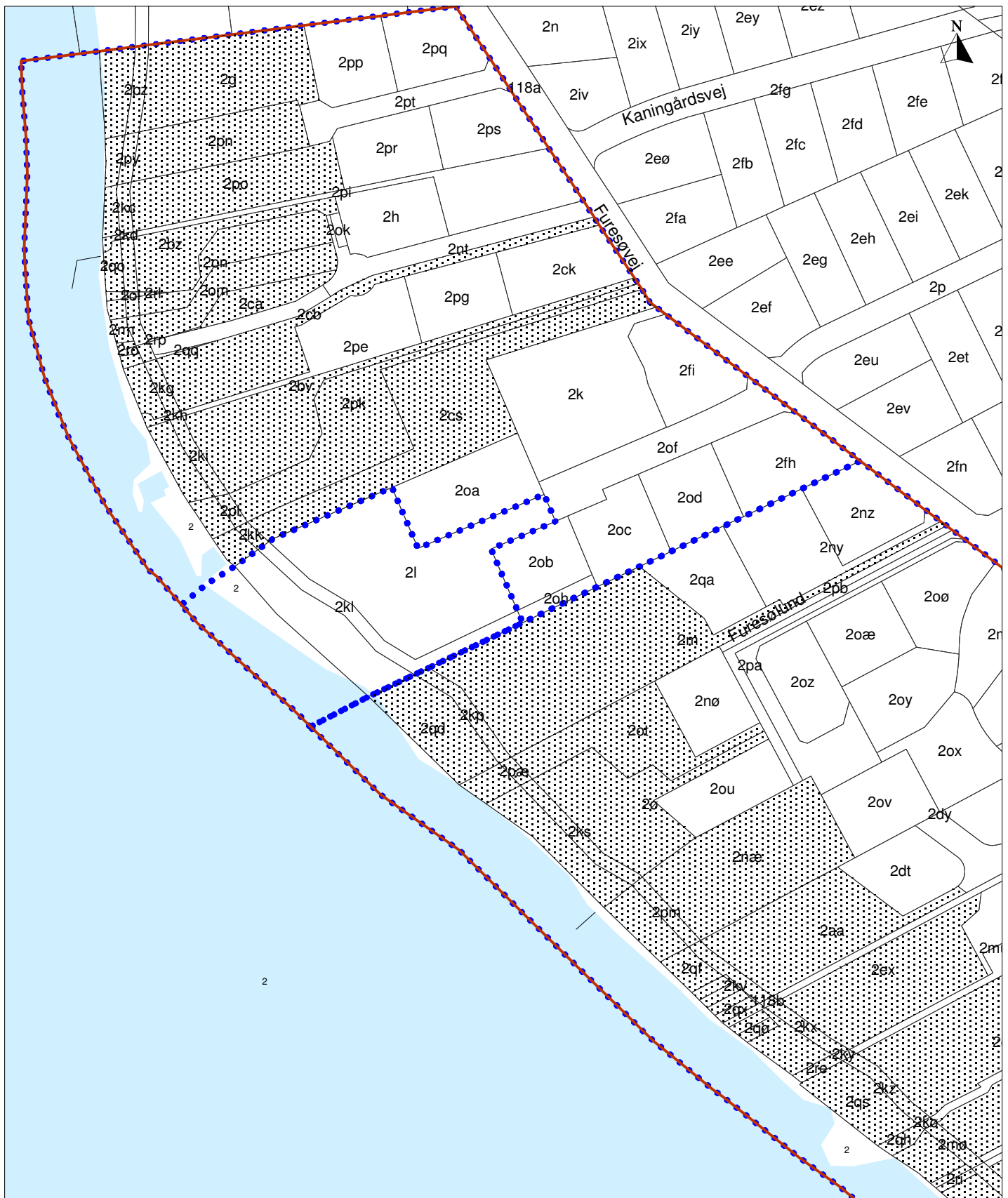
Bevaringsværdige bygninger, hegn og træer



Bilag 3B

-  Områdeafgrænsning
-  Bevaringsværdig bygning
-  Bevaringsværdigt hegn
-  Bevaringsværdigt træ

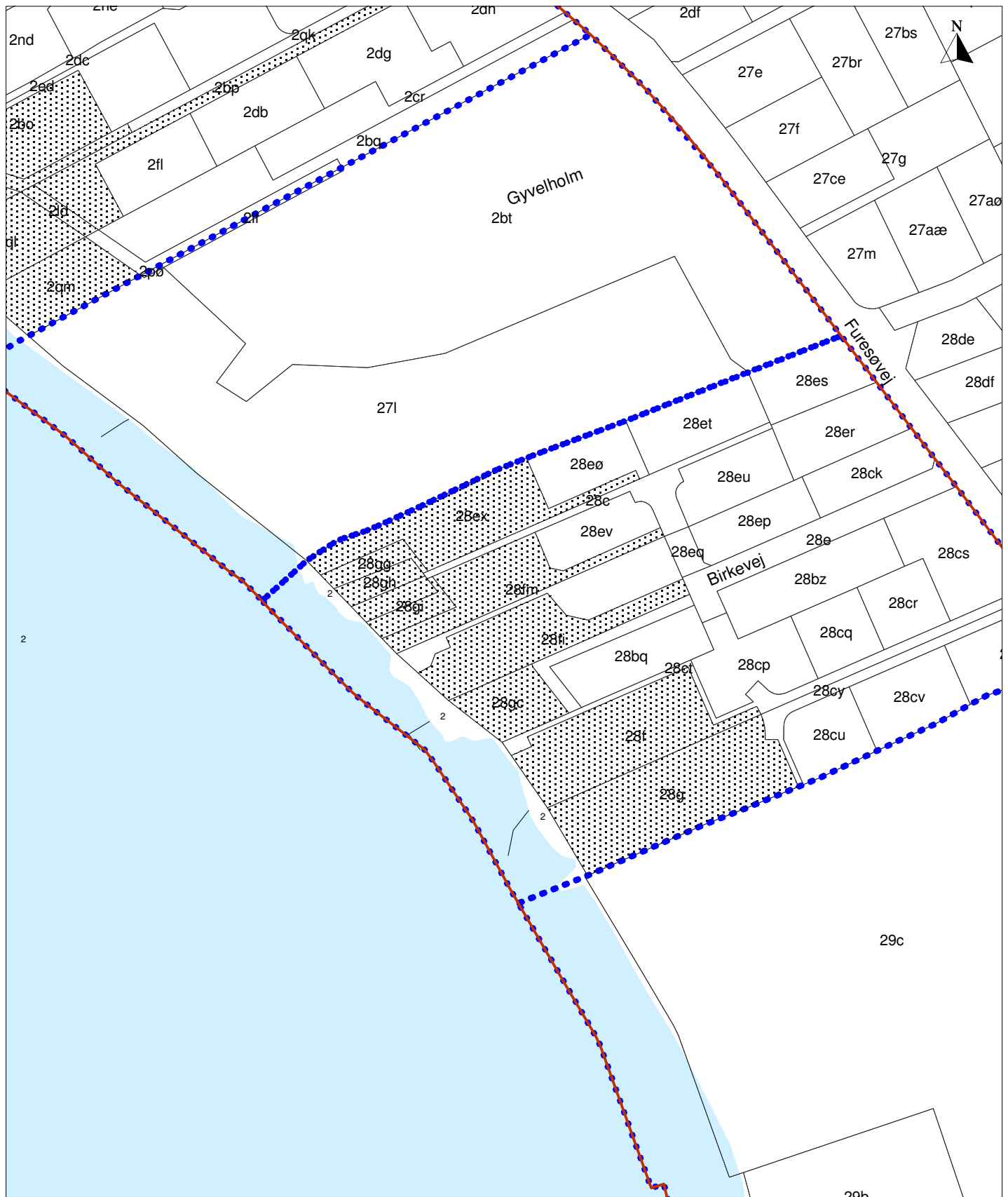
Bevaringsværdige bygninger, hegn og træer



Bilag 4A

Ejendomme udlagt til boligformål med afgrænsning mod Furesøen

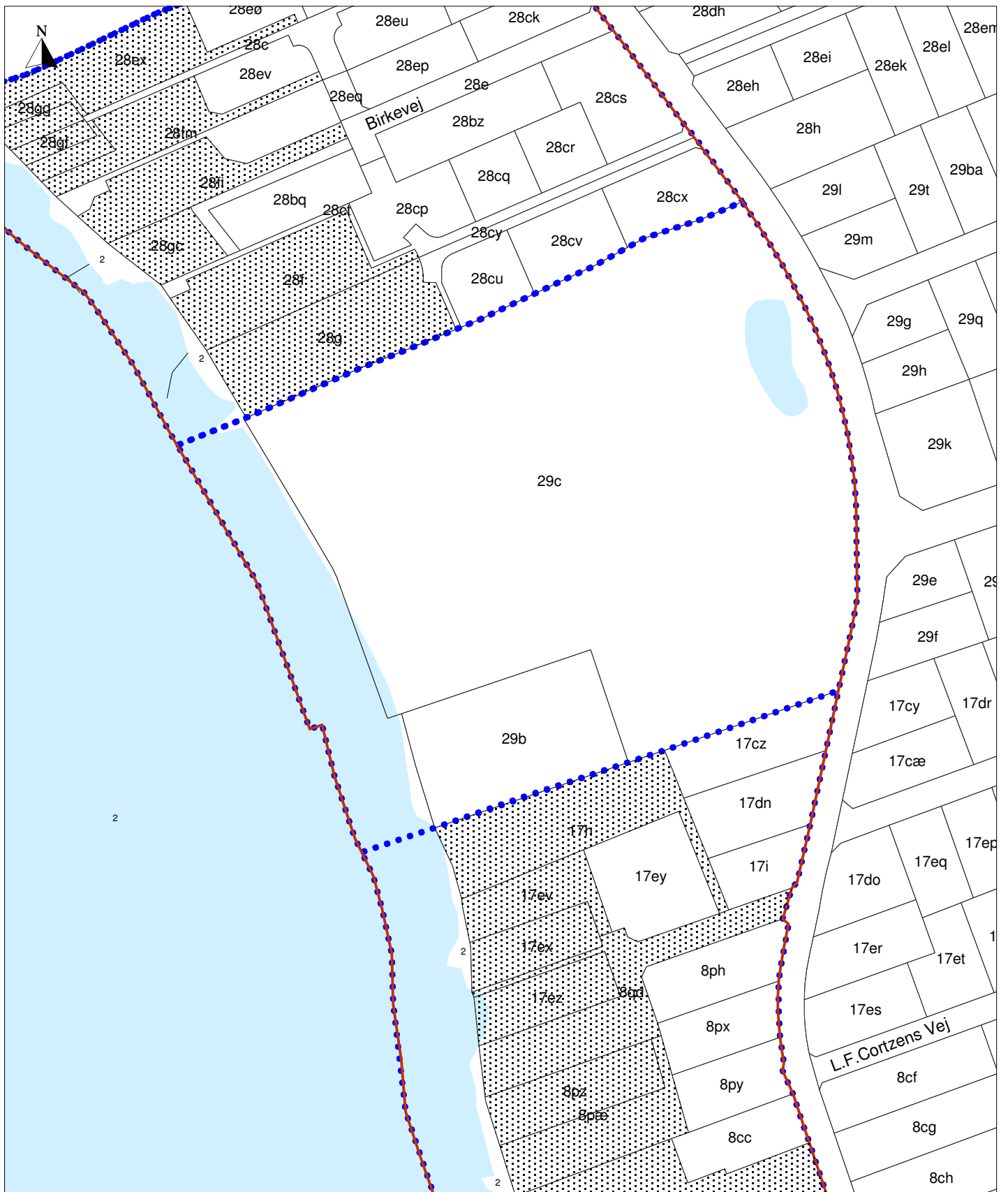
- Lokalplanens område
- Lokalplanens delområder
- Ejendomme udlagt til boligformål med afgrænsning mod Furesøen



Bilag 4C

Ejendomme udlagt til boligformål
med afgrænsning mod Furesøen

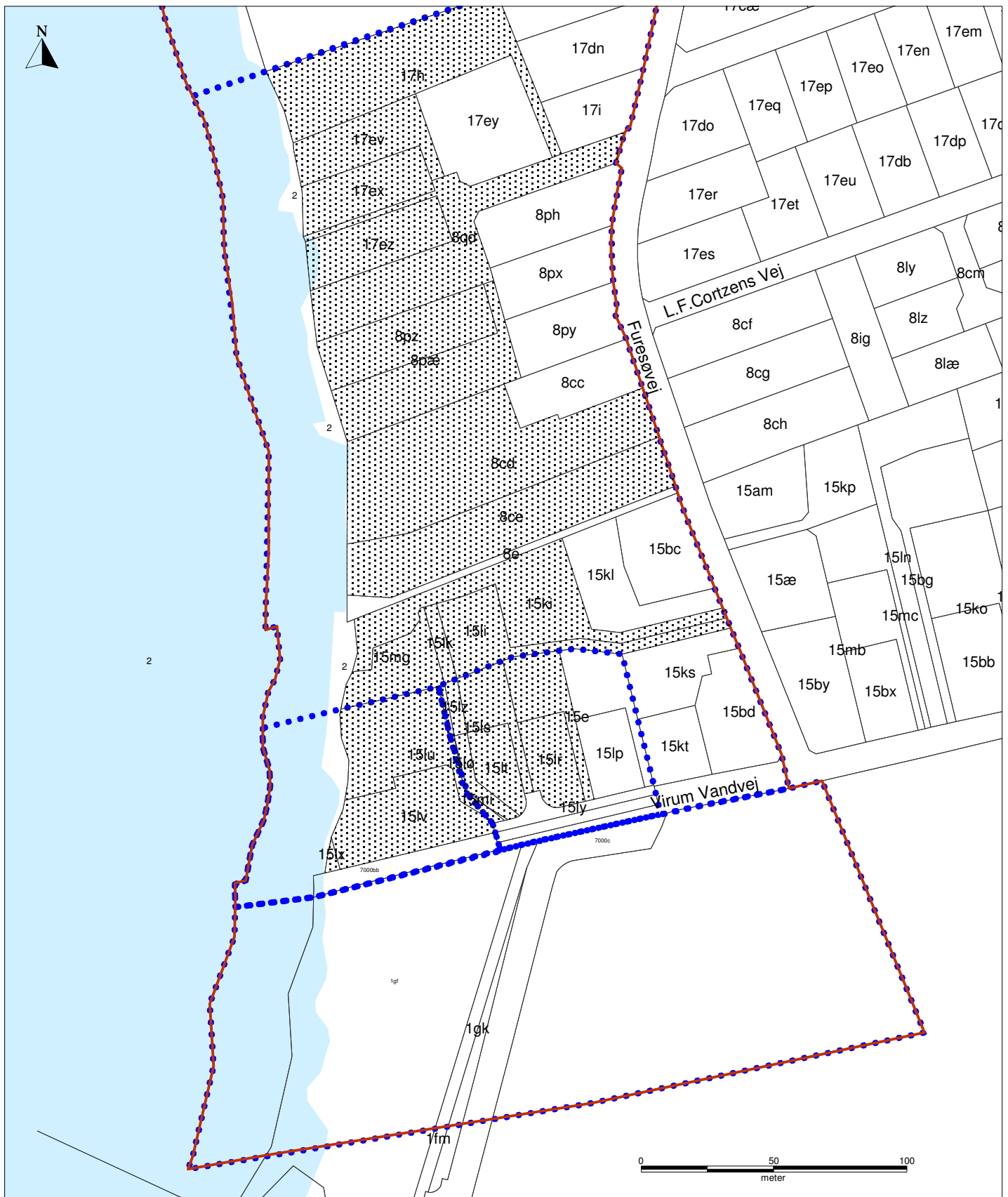
- Lokalplanens område
- Lokalplanens delområder
- Ejendomme udlagt til boligformål
med afgrænsning mod Furesøen



Bilag 4D

Ejendomme udlagt til boligformål
med afgrænsning mod Furesøen

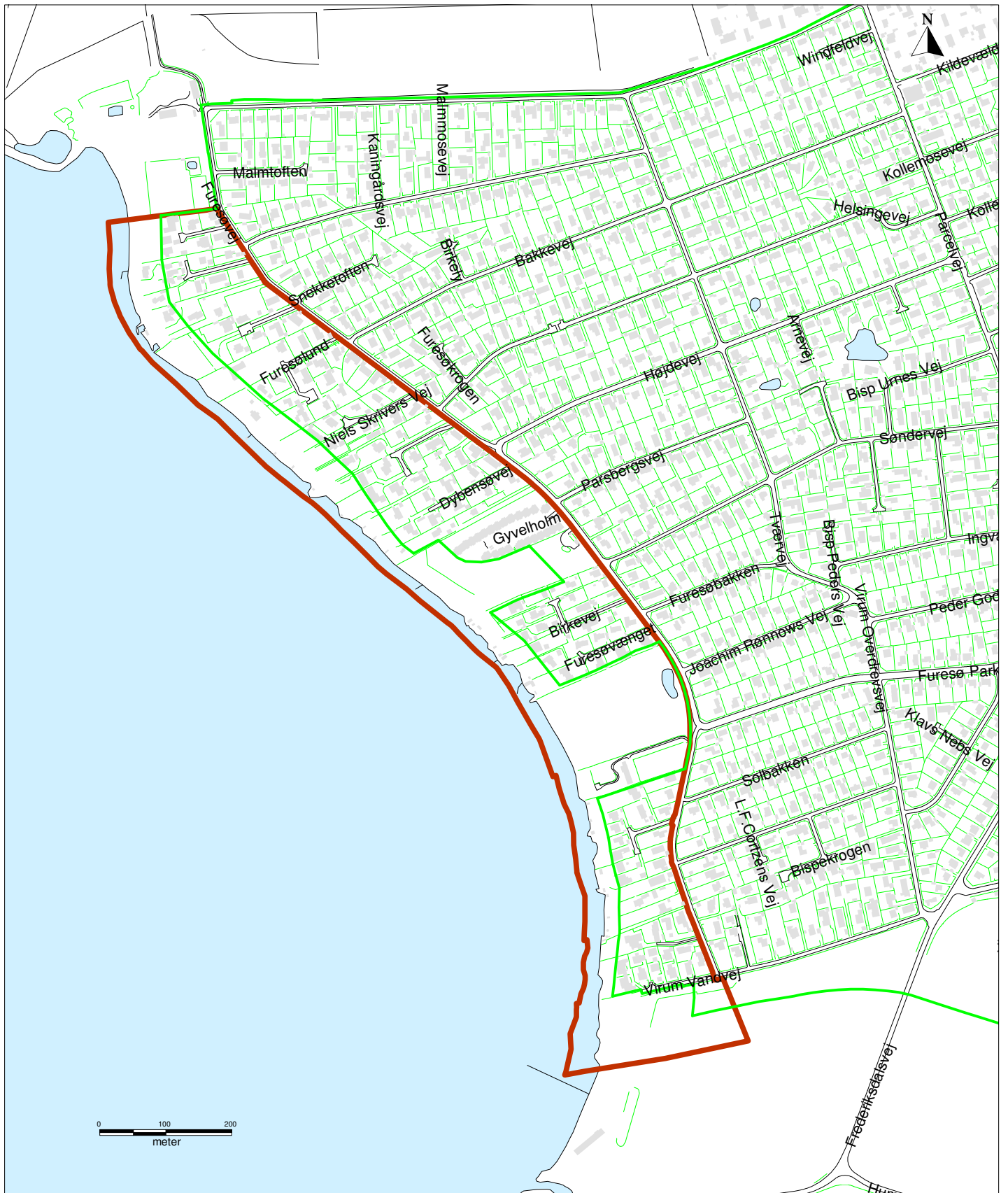
- Lokalplanens område
- Lokalplanens delområder
- Ejendomme udlagt til boligformål
med afgrænsning mod Furesøen



Bilag 4E

Ejendomme udlagt til boligformål
med afgrænsning mod Furesøen

- Lokalplanens område
- Lokalplanens delområder
- Ejendomme udlagt til boligformål
med afgrænsning mod Furesøen



Bilag 5

Naturbeskyttelseslinje

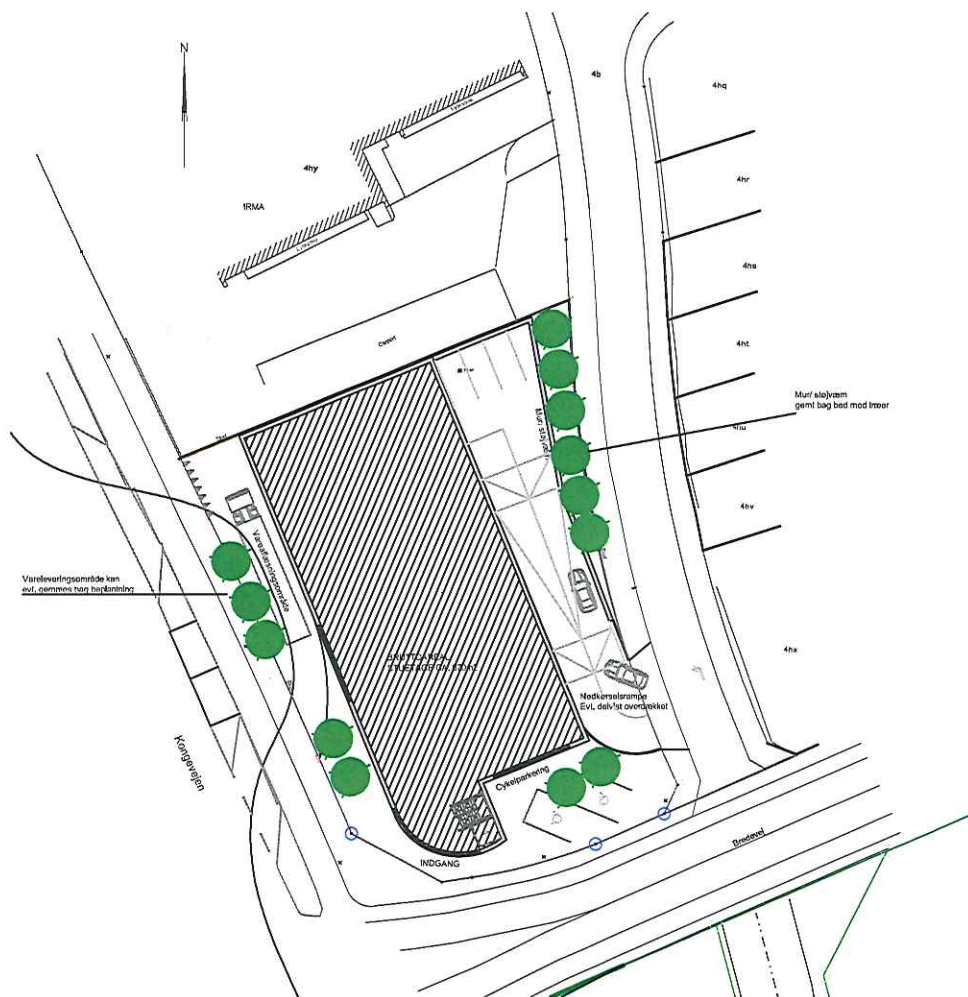
- Områdefgrænsning
- Naturbeskyttelseslinje

LOKALPLAN

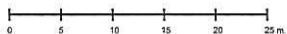
195

FORSLAG

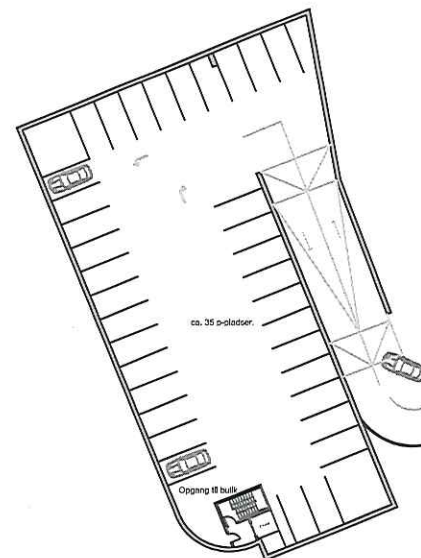
Byplanudvalget den 16-11-2011
Bilag 4.1



Situationsplan 1: 500



Arealer mv.:
Grund: 1650 kvm.
Butik: ca. 870 kvm.
Parkeringskælder: ca. 870 kvm. + rampe.
ca. 37 p-pladser



Kælderplan 1: 500

NETTO - Kongevejen 166, 2830 Virum - Dispositionsforslag
Alternativt forslag
Dato: 24. maj 2011 rev.: Sagsnr. 7404
NETTO - Mimersvej 1 - 4600 Køge
Jonas N. Vestermann - jnv@netto - 21210096

Til
Dansk Supermarked

Dokumenttype
Rapport

Dato
Maj 2011

ETABLERING AF NETTO- BUTIK I VIRUM

UNDERSØGELSE AF ADGANGSFORHOLD, PLACERING OG INDPASNING



Revision **0**
Dato **2011-05-04**
Udarbejdet af **THBM**
Kontrolleret af **SH**
Godkendt af **SH**

Ref. P:\sager\Private\Netto\11651094_Netto_Virum_Opdatering

INDHOLD

1.	Indledning	1
1.1	Procesbeskrivelse	1
2.	Sammenfatning	2
2.1	Projektforslag	2
2.2	Ændringer i trafikmønster	2
2.3	Trafiksikkerhed	3
2.4	Støj og barrierevirkning	3
3.	Eksisterende trafiksystem	4
3.1	Eksisterende trafikmængder	5
3.2	Registrerede uheld	6
4.	Projektforslag	7
4.1	Projektforslag	7
4.2	Alternativ	8
5.	Genereret trafik og parkeringsforhold	9
5.1	Genereret trafik	9
5.1.1	Trafik beregnet ud fra antal parkeringspladser	9
5.1.2	Trafik beregnet ud fra Miljøstyrelsens turrater	9
5.1.3	Eksisterende Netto-butik i Blovstrød	9
5.1.4	Konklusion	9
5.2	Standsnings- og parkeringsforhold på det kommunale vejnet i området	10
6.	Konsekvensvurdering	11
6.1	Trafikbetjening	11
6.2	Trafikmønster i lokalområdet	11
6.3	Konsekvenser for trafiksikkerheden	13
6.3.1	Ind- og udkørsel på Kongevejen	13
6.3.2	Varelevering	13
6.3.3	Trafiksikkerhed generelt i området	14
6.4	Støj og barrierevirkning	15

1. INDLEDNING

Netto ønsker at etablere en butik på hjørnet af Kongevejen/Bredevej. Området er udpeget som lokalcenter, og Netto ser et udækket behov i området.

I dag er placeret en bilforhandler på lokaliteten. Mængden af kunder til den fremtidige aktivitet vil være meget større end til den nuværende aktivitet. Det er derfor undersøgt hvordan en Netto kan trafikbetjenes med mindst mulige konsekvenser for kapaciteten og trafiksikkerheden i området. Det er desuden vigtigt, at generne for beboerne i lokalområdet bliver mindst mulige.



Figur 1. Netto butikken placeres på hjørnet af Kongevejen/Bredevej, hvor der i dag er en bilforhandler.

1.1 Procesbeskrivelse

I processen med udarbejdelse af en Netto på den omtalte grund er cirka 10 løsningsmuligheder blevet diskuteret med Lyngby-Tårnbæk Kommunes forvaltning. Forvaltningen har klarlagt eksisterende problemstillinger i området og ønsker/krav til trafikbetjeningen af en ny butik.

Der er tidligere foreslået en signalregulering af krydset Bredevej/Kongevejen med mulighed for venstresving til og fra Bredevej. Denne løsning er ikke blevet godkendt, og i stedet arbejdes videre med en løsning kun med højresvingmuligheder.

Dette notat behandler indledningsvis de eksisterende trafikale forhold, derefter en beskrivelse af projektforslaget og endelig en konsekvensvurdering.

2. SAMMENFATNING

2.1 Projektforslag

Ved etablering af Netto vil der ske en visuel forbedring og samtidig skabes et mere sammenhængende byggeri, som vil kunne give en støjreducerende effekt på de bagvedliggende boliger. Butikken etableres i niveau med Kongevejen, og under butikken etableres en parkeringskælder med ca. 31 p-pladser. Desuden etableres to handicap-p-pladser i terræn.

Butikken vejbetjenes i projektforslaget via en højre-ind og højre-ud vejadgang på Kongevejen umiddelbart nord for Bredevej. Dvs. det er kun muligt at køre til butikkens parkeringskælder fra det nordgående kørespor på Kongevejen, hvor der etableres et separat højresvingsspor. Desuden etableres udkørslen, så det kun er muligt at køre højre ud i retning mod nord ad Kongevejen.

2.2 Ændringer i trafikmønster

Det skønnes, at omfanget til og fra den nye Netto-butik vil være i størrelsesordenen 230-350 bilture i eftermiddagsspilstimen afhængigt af antallet af parkeringspladser. Etableres 33 p-pladser som i projektforslaget vurderes trafikmængden at være ca. 230 bilture i spidstimen (inkl. 5 eksterne pladser, der kan anvendes ved indkøb i Netto, skaber ca. 30 bilture).

Erfaringsmæssigt vil en stor del af kunderne til den nye Netto-butik allerede færdes på Kongevejen eller Bredevej i dag. Mange kunder vurderes at være folk på vej hjem fra arbejde, som allerede i dag kører på Kongevejen og fremover samtidigt vil benytte den nye indkøbsmulighed. Med et højt skøn forudsættes ca. 50 % af kunderne at være helt ny trafik i området – dvs. på baggrund af antal p-pladser genereres ca. 55 nye bilture i spidstimen i et snit på Kongevejen umiddelbart nord for vejadgangen. Det svarer til en stigning på ca. 3 %, hvilket er så begrænset en stigning, at det ikke vil skabe større trængsel af betydning. Yderligere skal det bemærkes at de skønnede 50 % nye trafikanter er meget højt sat. Ved andre lignende projekter er det næsten ikke muligt at registrere en forskel før/efter, dvs. at andelen af nyskabt trafik er så lav som 10 %.

Idet krydset Kongevejen/Bredevej bevares vigepligtsreguleret og uden venstresvingmulighed opretholdes barrierevirkningen på tværs af Kongevejen. Kunderne vurderes langt overvejende at komme fra Kongevejen og ikke fra boligområdet. Den begrænsede del af kunderne, der kommer fra boligområdet vurderes for 90 %'s vedkommende at komme fra næroplanet nord og øst for butikken, og det vurderes, at de kører til butikken via Bredevej og væk fra butikken via Lindvangen og Skodsborgvej. På Bredevej skønnes en trafikstigning på ca. 50 biler i spidstimen (+13 %) som følge af den nye butik.

Den skønnede trafikstigning er så begrænset, at den ikke vurderes at give mærkbare påvirkninger af lokalmiljøet. Desuden vurderes butikken ikke at medføre betydelige afviklingsproblemer. Eventuel langsom afvikling vil fortrinsvis være ved højresvingudkørslerne fra Bredevej og Netto til Kongevejen.

Den skønnede trafikstigning må betragtes som højt sat. Reelt vurderes stigningen at blive mindre, idet det må antages, at størstedelen af de kunder, der bor i nærheden af den nye butik, før har benyttet andre handlemuligheder indkøbsmuligheder – formentligt fortrinsvis ved Virum Torv eller Sorgenfri Torv. Det betyder, at trafikstigningen på de enkelte delstrækninger reelt er et resultat af en ny trafikfordeling dvs. overflyttet trafik fra andre delstrækninger, hvor der dermed vil være en trafikreduktion.

Med henblik på at undgå utilsigtet parkering af handlende i nærområdet bør standsning og parkering forbydes i begge sider af vejen på Bredevej 100 m op mod Kongevejen (fra Kongevejen til efter udkørslen fra Bredevej 2). Standsning og parkering er allerede forbudt på Kongevejens lokalvej. Der bør tillige etableres p-forbud på Bredesvinget, men med undtagelser for beboere (licens).

2.3 Trafiksikkerhed

Ved adgangen til Netto fra Kongevejen anbefales det, at der etableres en højresvingbane for at reducere risikoen for bagendekollisioner på Kongevejen. Som følge af den tætte beliggenhed til Bredevej kan højresvingbanen dog kun etableres i en begrænset længde, og nedbremsninger på Kongevejen kan derfor ikke undgås. Ved indkørslen til Netto vil der kunne ske uheld. Det er beregnet, at der ved de begrænsede svingmuligheder kun vil ske ca. 0,2 uheld over en femårig periode. Indkørslen vurderes i kraft af det separate højresvingsspor på Kongevejen ikke at være et betydeligt sikkerhedsmæssigt problem.

Udkørende skal køre ud på Kongevejen, hvor hastigheden er skiltet til 70 km/t, og hvor trafikken er intens i spidsperioder. Fra syd er der ikke signaler i umiddelbar nærhed, og der er derfor ikke "huller" i trafikken som følge heraf. Derfor vil udkørsel i de perioder formentligt ske ved at nogle bilister kører frem med en mindre afstandstolerance end sædvanligt. Det vil bevirke nedbremsninger, der teoretisk kan give en forøget uheldsrisiko. Den samme situation er imidlertid gældende allerede i dag ved udkørsel fra Bredevej til Kongevejen. På baggrund af antallet af registrerede uheld i krydset Kongevejen/Bredevej vurderes uheldsrisikoen forholdsvis begrænset.

Der kan desuden være en lille risiko for, at udkørende fra Bredevej forveksler højresvingende til Netto med højresvingende til Bredevej, og dermed kører frem foran trafik, der reelt kører ligeud.

Fortovet og cykelstien bør være som i dag.

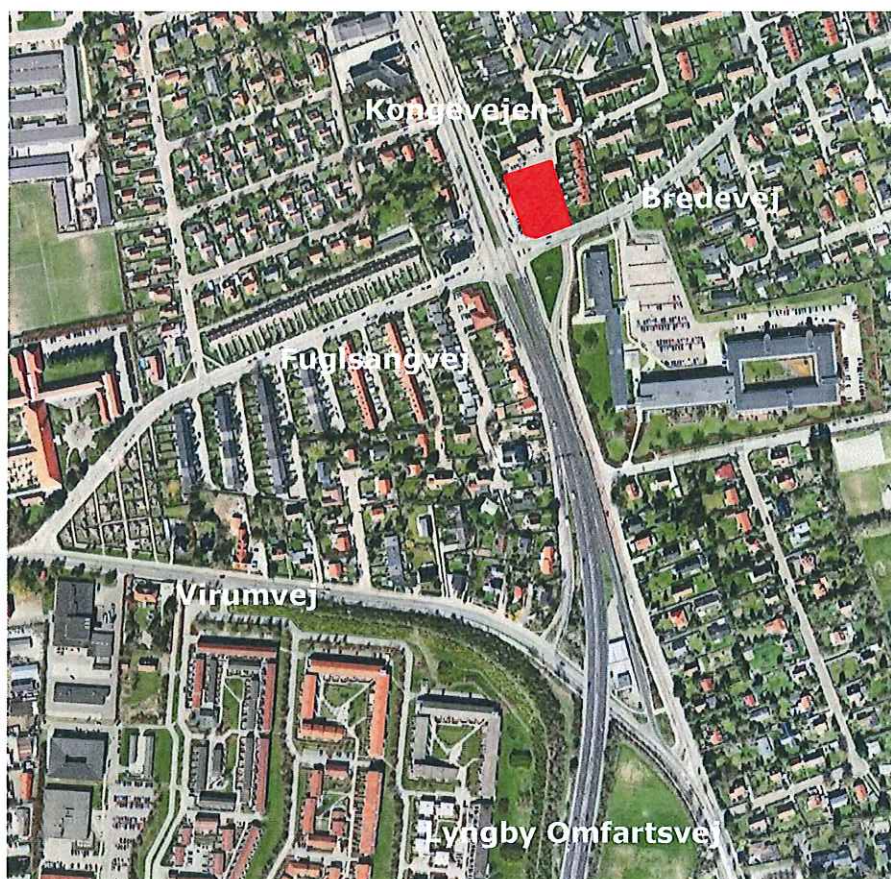
2.4 Støj og barrierevirkning

Den øgede trafikmængde vil umiddelbart medføre et forhøjet støjniveau, men området er allerede plaget af støj fra Kongevejen, hvorfor støjen for den øgede trafik formentligt ikke vil føles som en hørbar stigning i det generelle støjniveau. Den nye bygning er i sig selv støjskærmende, hvilket dermed vurderes at have en vis støjreducerende effekt på boligområdet øst for butikken.

Ændringerne i trafikmængderne på vejene i området vurderes at være af så begrænset omfang, at vejenes barrierevirkning kun vil ændres lidt. Kongevejen er i forvejen en svært overvindelig barriere, og en trafikstigning her vil ikke påvirke dens barrierevirkning.

3. EKSISTERENDE TRAFIKSYSTEM

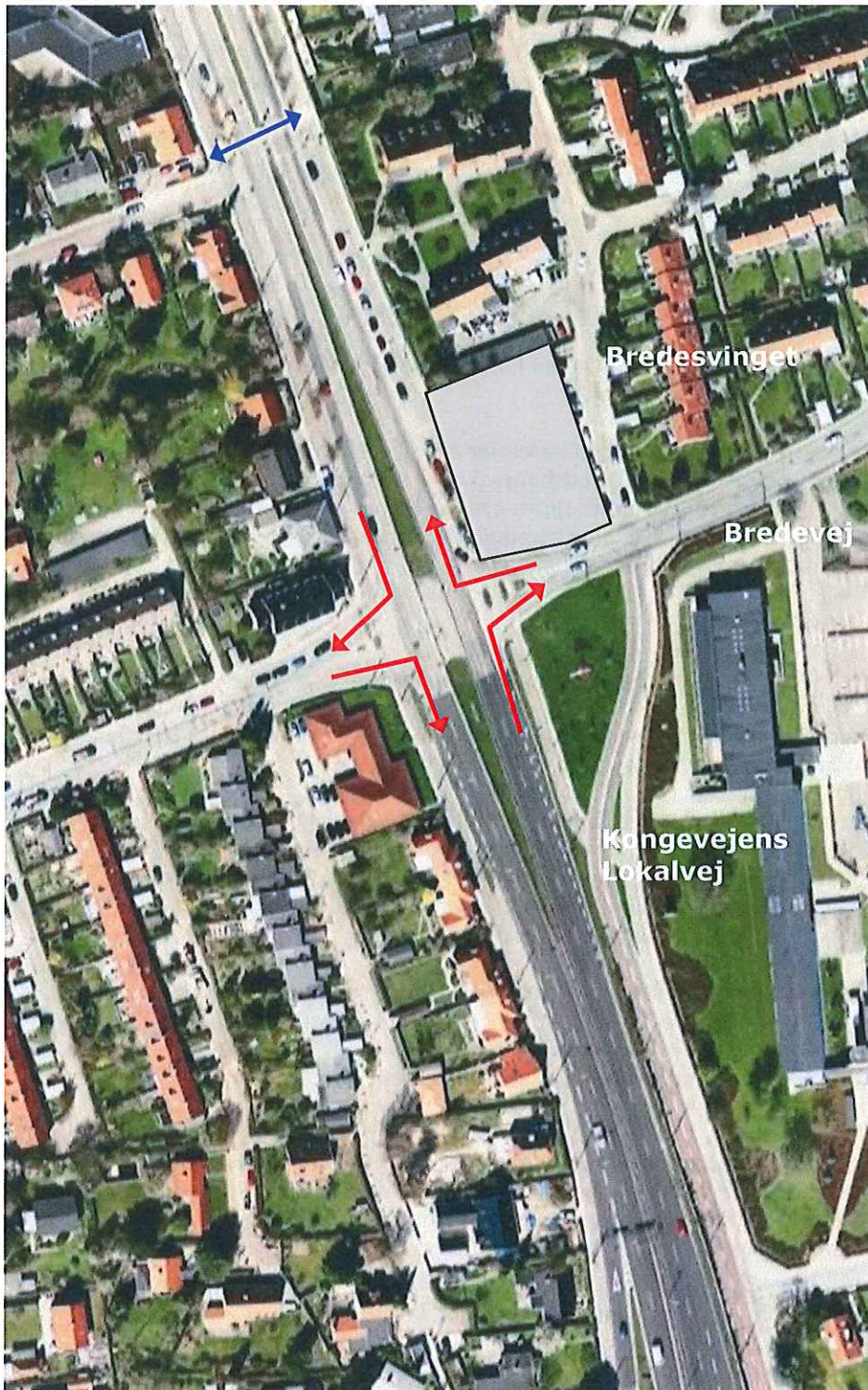
Lyngby Omfartsvej munder ud i Kongevejen umiddelbart syd for Bredevejs tilslutning til Kongevejen. Hastighedsgrænsen på Lyngby Omfartsvej er 90 km/t, men reduceres til 70 km/t på Kongevejen. Der er en tilkørsel fra Virumvej til Kongevejen umiddelbart efter overgangen fra motorvej til Kongevejen.



Figur 2. Placering af den nye butik er vist med rødt.

I krydset Kongevejen/Bredevej/Fuglsangvej er det kun muligt at køre højre ind fra Kongevejen og højre ud fra sidevejen til Kongevejen, jf. figur 3. Midterautoværnet er ført igennem krydset. Da det ikke er muligt at svinge til venstre fra Bredevej ad Kongevejen betjener Kongevejens Lokalvej trafik fra Bredevej mod Lyngby og København.

130 m nord for krydset Kongevejen/Bredevej/Fuglsangvej er en signalreguleret fodgængerovergang.



Figur 3. Mulige svingbevægelser ved Bredevej. Fodgængerovergang er vist med blå.

3.1 Eksisterende trafikmængder

Det er oplyst, at Kongevejen har en ÅDT på ca. 25.000 køretøjer (ÅDT=Årsdøgnstrafik). Erfaringsmæssigt svarer det til en trafikmængde på ca. 2.500 i spidstimen. Det har ikke været muligt at skaffe detaljerede tællinger, men det formodes, at trafikken er meget retningsopdelt med megen trafik i retning mod København om morgenen og modsat om eftermiddagen. Retningsfordelingen antages til 65 % i den mest belastede retning og 35 % modsat.

Lyngby-Taarbæk Kommune har vurderet ÅDT på Kongevejens Lokalvej til ca. 3.000.

I september 2007 blev der gennemført en ugetælling på Bredevej øst for adgangen til Bredevej 2 (det tidligere Rambøll og Keops). ÅDT er ud fra denne tælling beregnet til ca. 2.500.

I en tidligere undersøgelse for området er trafikmønstret igennem det eksisterende kryds Kongevejen/Bredevej estimeret ved nummerskrivningsanalyse¹. Relevante trafiktal fra analysen er angivet i det følgende. Tallene er her omregnet til spidstimetrafik.

Morgenspidstime:

- 225 søger til Bredevej fra nord gennem boligområderne.
- 250 kører fra Bredevej til Kongevejen lokalvej mod syd. 230 kører fra Kongevejen lokalvej mod nord og drejer ad Bredevej.
- Om morgenen er der dermed 350 køretøjer pr. time på Bredevejs østlige del, som kommer fra nord, og som har kørt via Skodsborgvej gennem boligområderne. På Kongevejen lokalvej kører der 480 biler, som kommer til/fra syd, og som også har kørt gennem boligområderne langs lokalvejen. Disse trafikanter kommer primært til/fra parkeringen ved Bredevej 2 (tidligere Rambøll) og belaster dermed ikke Bredevej.

Eftermiddagsspidstime:

- 50 søger til Bredevej fra nord gennem boligområderne.
- 250 kører fra Bredevej til Kongevejen lokalvej mod syd. 300 kører fra Kongevejen lokalvej mod nord og drejer ad Bredevej.
- Om eftermiddagen er der dermed 50 køretøjer pr. time på Bredevejs østlige del, som kommer til/fra nord, og som har kørt via Skodsborgvej gennem boligområderne. På Kongevejen – lokalvej kører der 550 biler, som kommer til/fra syd, og som også har kørt gennem boligområderne langs lokalvejen. Disse trafikanter kommer primært til/fra parkeringen ved Bredevej 2 (tidligere Rambøll) og belaster dermed ikke Bredevej.

Omregnes tallene fra nummerskrivningsanalysen til ÅDT fås tal, der ligger lidt under de i forvejen estimerede tal for ÅDT. Dette skyldes, at der på de angivne strækninger også findes en lille del trafik, som ikke er registreret af nummerskrivningsanalysen. På denne baggrund vurderes det, at trafikmængderne i de to analysemetoder er sammenfaldende.

3.2 Registrerede uheld

Der er i perioden fra januar 2005 til november 2010 registreret 4 ulykker på strækningen omkring krydset ved Bredevej². 3 ulykker er med svingende biltrafik og cykeltrafik mod nord (heraf to i krydset ved Bredevej) og 1 trængningsulykke med en bilist, der fra længdeparkeringen kørte ud foran en anden bilist på Kongevejen.

¹ *Vurdering af åbningen af krydset Kongevejen/Bredevej samt etablering af sydvendte ramper ved Virumvej – Teknisk notat, COWI A/S, 13. august 2007.*

² *Netto-butik på Kongevejen i Virum – Vurdering af vejbetjening af p-kælder fra Kongevejen, COWI A/S, 24. november 2010.*

4. PROJEKTFORSLAG

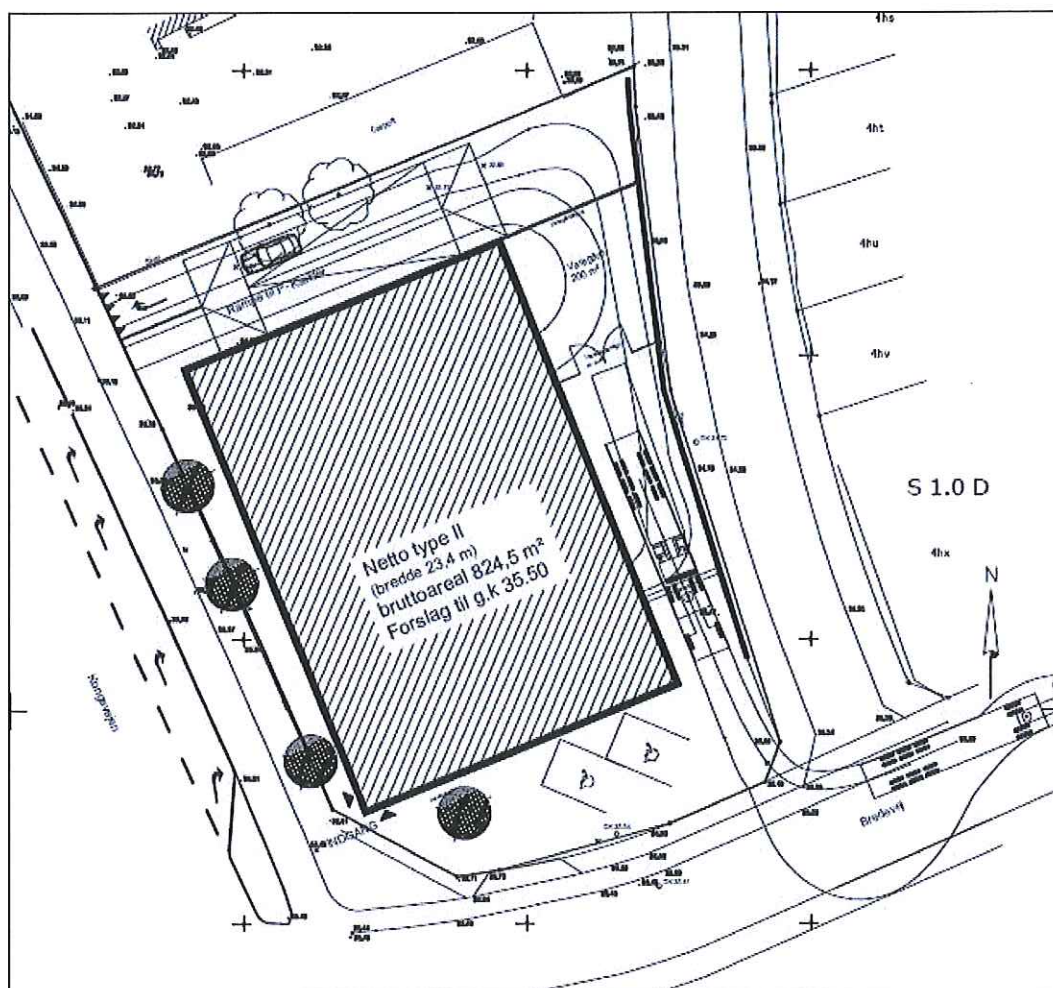
Den ny Netto-butik etableres i niveau med Kongevejen og under butikken etableres en parkeringskælder med ca. 31 p-pladser. Desuden etableres 2 handicap-p-pladser i terrænet.

4.1 Projektforslag

Butikken vejbetjenes via en højre-ind og højre-ud vejadgang på Kongevejen umiddelbart nord for Bredevej, se figur 4. Dvs. det er kun muligt at køre til butikkens parkeringskælder fra det nordgående kørespor på Kongevejen, hvor der etableres et separat højresvingsspor. Der etableres udkørsel fra parkeringskælderens på samme sted, og det er dermed kun muligt at køre højre ud i retning mod nord ad Kongevejen.

Adgang til parkeringskælderens sker via en rampe på nordsiden af bygningen. Der foreslås dynamisk skiltning ud mod Kongevejen, som viser antallet af ledige p-pladser i kælderens. Dermed reduceres risikoen for kødannelse på rampen og eventuel tilbagestuvning til Kongevejen i perioder med fuld belægning.

Rampen afskærms mod boligerne så støjgener minimeres.



Figur 4. Projektforslag udarbejdet af Myhlenberg, rev.dato 10.12.2010.

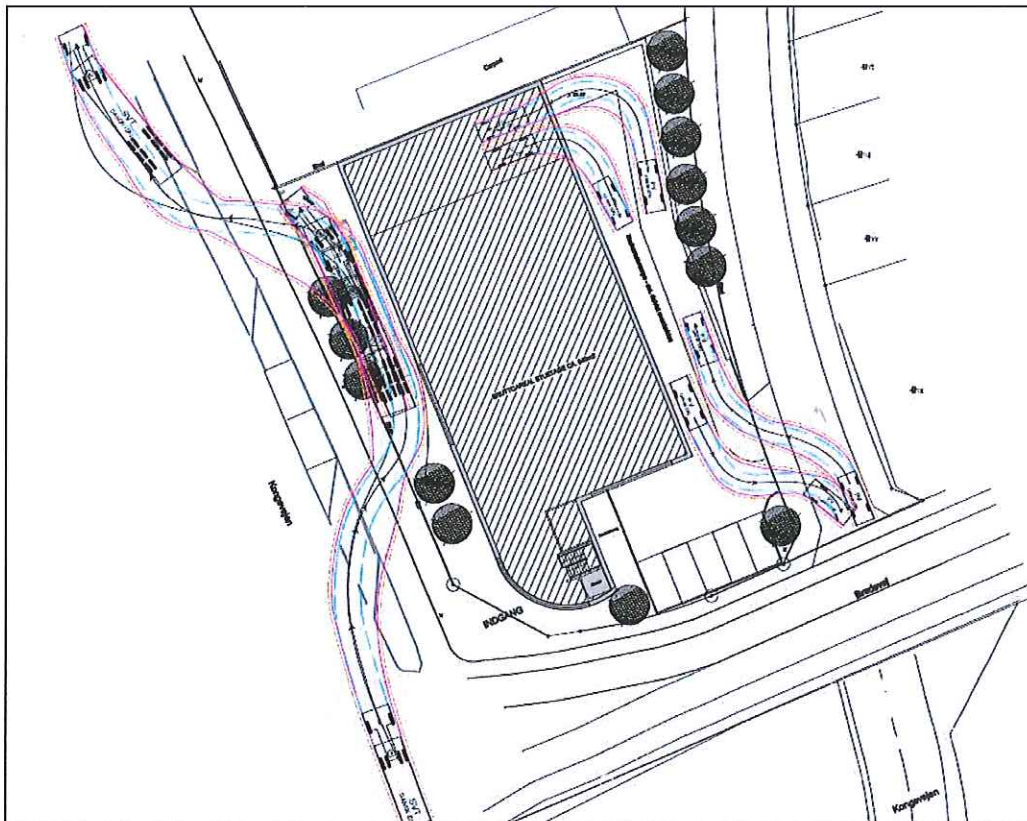
Projektforlaget udarbejdet af Myhlenberg er vist på figur 4. Varelevering sker i niveau langs butikkens østside, og der er vist kørekurver for sættevogn (SVT). SVT kører ifølge Myhlenbergs forslag til vareleveringen ved at bakke fra Bredevej og ved at benytte cykelsti i begge sider.

4.2 Alternativ

Som alternativ foreslås en vejbetjening, hvor man kører til parkeringskælderen via en rampe med tilslutning til Bredesvinget umiddelbart nord for Bredevej. Dvs. trafik fra Kongevejen svinger til højre ad Bredevej og derfra til venstre til Bredesvinget. Herfra er der en rampe til p-kælderen.

Vareleveringen sker i stedet fra Kongevejen. Varegården er i forslaget placeret langs bygningens vestside parallelt med fortov og cykelsti. Varebiler skal ved tilkørsel dermed krydse fortov og cykelsti ved at foretage højresving fra Kongevejen. Ved udkørsel kan varebiler køre direkte ud til Kongevejen igen. Dermed behøver varebilerne ikke at bakke for at køre hverken til eller fra butikken.

Figur 5 viser en skitse af alternativet. Kantsten og kørebaneafmærkning mm bearbejdes yderligere i forhold til køretøjernes arealbehov.



Figur 5. Alternativ.

5. GENERERET TRAFIK OG PARKERINGFORHOLD

Der beregnes kun trafikbelastning på en hverdag, da trafikbelastningen i området forventes at være størst her. Der fokuseres på eftermiddagsspilstimen, da Netto ikke har åbent i morgenmiddagstiden.

Der er anvendt to metoder til at beregne den forventede trafik til Netto. Trafikmængden er beregnet ud fra henholdsvis antallet mængden af parkeringspladser til kunder og ud fra Miljøstyrelsens turrater. Desuden er der sammenlignet med skønnet trafik på baggrund af antal kunder til en eksisterende Netto-butik i Blovstrød.

Det formodes, at en stor del af kunderne til Netto-butikken allerede færdes på Kongevejen eller Bredevej i dag. Formentligt kører 50-75 %, formentlig endda flere, af kunderne der allerede i dag.

5.1 Genereret trafik

5.1.1 Trafik beregnet ud fra antal parkeringspladser

Butikken forventes at blive på 825 m² stor. Praksis for parkeringsnormer for denne type bebyggelse er 4-5 parkeringspladser pr. 100 m², hvorved der kræves 33-41 parkeringspladser. I projektforslaget etableres ca. 31 parkeringspladser i kælder samt 2 handicap-p-pladser i terræn.

Den største trafikmængde til Netto vil være om eftermiddagen, hvor der også er meget trafik på Kongevejen. Det antages, at parkeringspladserne vil være fuldt belagt i eftermiddagsspilstimen. Erfaringsmæssigt vides, at der vil være udskiftning 3 gange i timen på hver parkeringsplads. Netto vil således generere ca. 200 bilture i eftermiddagsspilstimen (100 ture til og 100 fra butiksområdet). På begge sider af Kongevejen er der parkeringspladser, der kan anvendes ved indkøb i Netto. Det antages, at 5 af disse pladser anvendes af kunder til Netto. Disse parkeringspladser vil skabe 30 bilture. Samlet giver dette ca. 230 bilture i eftermiddagsspilstimen.

5.1.2 Trafik beregnet ud fra Miljøstyrelsens turrater

Miljøstyrelsen har samlet turrater for hvor meget trafik forskellige funktioner generer. Ifølge turraten genereres 280 bilture pr. døgn pr. 100 m². Da Netto-butikken i Virum planlægges til at blive ca. 825 m² vil dette medføre ca. 2.300 bilture/døgn. I spilstimen forventes erfaringsmæssigt ca. 15 % af dagens kunder, hvilket svarer til ca. 350 bilture.

5.1.3 Eksisterende Netto-butik i Blovstrød

Netto har oplyst, at en eksisterende Netto-butik på 1000 m² og 48 p-pladser i Blovstrød har ca. 900 kunder om dagen i gennemsnit. Ifølge Miljøstyrelsen vurderes ca. 67 % at køre i bil, hvilket for den pågældende butik svarer til ca. 1.200 bilture pr. døgn. Anvendes dette som grundlag vil den nye Netto-butik i Virum generere ca. 1.000 bilture pr. døgn og ca. 150 i spilstimen. På Kongevejen ud for lokaliseringen i Virum er trafikken til gengæld større end i Blovstrød, og derfor vurderes flere at ville benytte en butik ved Bredevej – hvis det er muligt at parkere.

5.1.4 Konklusion

Turratemetoden giver således en større trafikmængde end både antallet af p-pladser og erfaringstallene fra en eksisterende Netto. I sidste ende vil udbuddet af parkeringspladser være regulerende for den øvre grænse for hvor mange, der ønsker at handle i butikken. Særligt hvis der opsættes variabel skiltning på Kongevejen, der informerer potentielle handlende om antallet af ledige p-pladser. Enten vil de køre til en anden butik, eller også vil de fx dreje af mod Bredevej og parkere på vejene i nærheden. I det følgende regnes med trafik beregnet ud fra antal p-pladser. I forhold til butikken i Blovstrød må vurderingen betegnes som forholdsvis robust.

5.2 Standsnings- og parkeringsforhold på det kommunale vejnet i området

Bliver butikken en succes kan antallet af bilister til Netto være større end antallet af parkeringspladser. Lyngby-Taarbæk Kommune bør derfor have en restriktiv parkeringspolitik for området nær Netto for at undgå uhensigtsmæssig parkering fra handlende.

Standsning og parkering bør derfor forbydes i begge sider af vejen på Bredevej 100 m op mod Kongevejen (fra Kongevejen til efter udkørslen fra Bredevej 2). Standsning og parkering er allerede forbudt på Kongevejens lokalvej.

På Bredesvinget vurderes der at være en risiko for, at kunder parkerer i vejsiden. Det indsnævrer det reelle kørebaneareal, ligesom der formentligt vil være flere bakke- og vendemanøvrer. Det gør vejstrækningen utryk at færdes på for særligt cyklister og fodgængere.

6. KONSEKVENSVURDERING

6.1 Trafikbetjening

Netto planlægges i projektforslaget primært trafikbetjent fra Kongevejen. Dette giver kun mulighed for højre ind og højre ud, da man på stedet ikke kan krydse Kongevejen. Dette simple trafiksystem reducerer risikoen for uheld.

Ved adgangen fra Kongevejen etableres en højresvingbane, så risikoen for bagendekollisioner reduceres, og en højresvingbane vil også reducere risikoen for påkørsel af cyklister, da de højresvingende vil have bedre tid til at orientere sig. Ved udkørsel til Kongevejen kan det i myldretiden være besværligt at køre ud, da trafikken på denne delstrækning er intens og kører med forholdsvis høj hastighed. Samme situation som i dag er gældende er for trafik fra Bredevej til Kongevejen.

6.2 Trafikmønstre i lokalområdet

Ved at etablere Netto vil der komme lidt mere trafik på Kongevejen, dog af et så begrænset omfang, at det ikke vil skabe større trængsel af betydning. Mange kunder vil formentligt være folk på vej hjem fra arbejde, som allerede i dag kører på Kongevejen og fremover samtidigt vil benytte den nye indkøbsmulighed. Erfaringsmæssigt kører 50-75 % af trafikken til den ny butik på vejnettet i forvejen. Alle vil køre højre ind og højre ud (i nordlig retning). Hvis det med et højt skøn antages, at 50 % er helt ny trafik, svarer det således til ca. 55 biler i spidstimen eller ca. 1 i minuttet i et snit umiddelbart nord for ind-/udkørslen. I forhold til en estimeret spidstimetrafik på ca. 1.625 biler (65 % i nordgående retning om eftermiddagen) udgør nygenereret således 3 % flere biler, hvilket vurderes som en marginal stigning i forhold til den eksisterende trafik på Kongevejen.

Idet krydset Kongevejen/Bredevej bevares vigepligtsreguleret og uden venstresvingmulighed opretholdes barrierevirkningen på tværs af Kongevejen. Den nygenererede trafik vurderes dermed primært at komme fra boligområderne nord og øst for butikken (skøn ~90 %), og det vurderes, at den i projektforslaget kører til butikken via Bredevej og væk fra butikken via Lindevangen og Skodsborgvej. En skønnet fordeling af den nygenererede trafik er for projektforslaget vist i tabel 1.

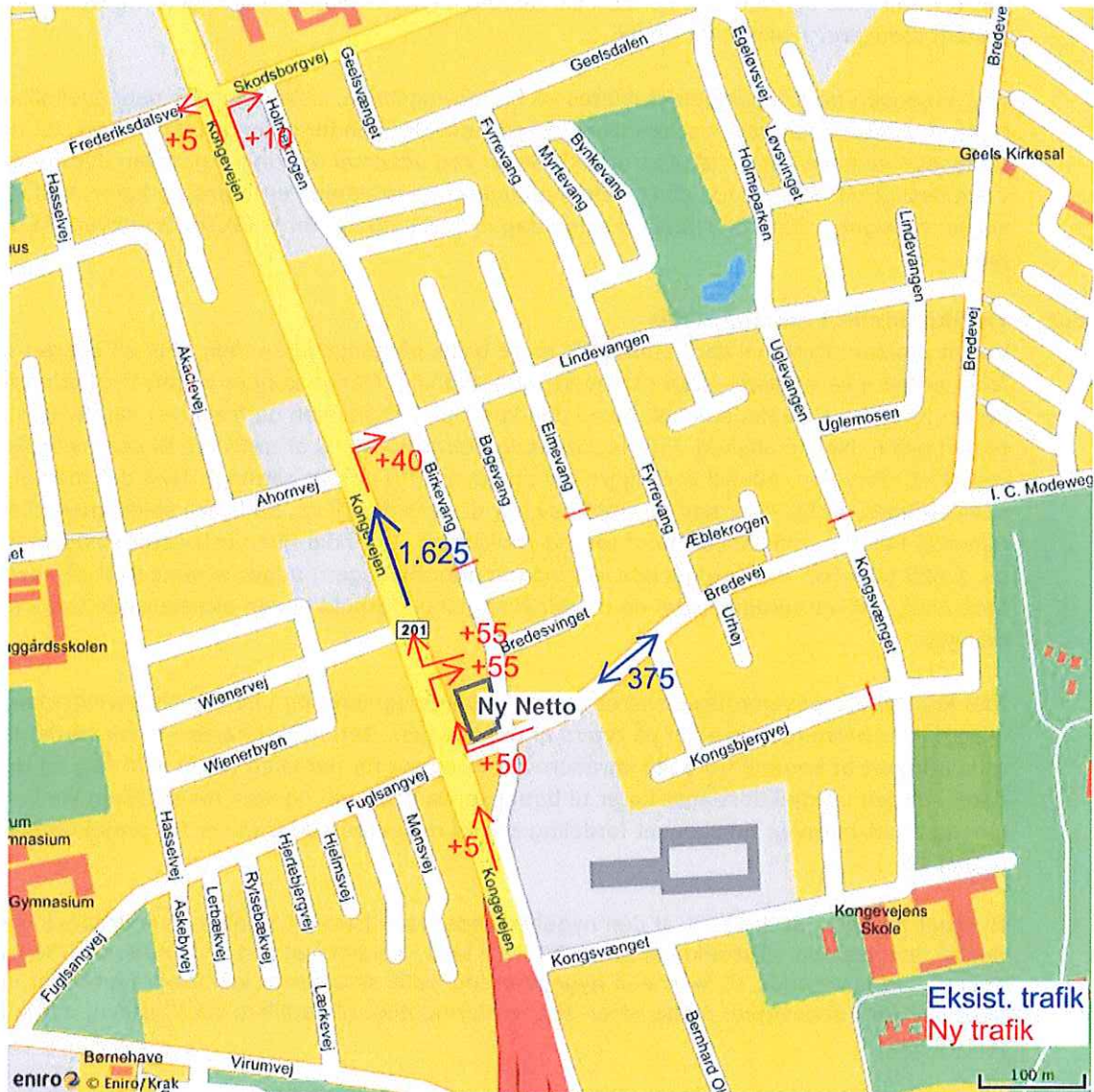
Hvis det antages, at de 90 % af den nygenererede trafik kører til butikken via Bredevej svarer det på den vestlige delstrækning til ca. 50 flere biler i spidstimen (+13 %) eller ca. 330 flere i døgnnet. De resterende 10 % af den nygenererede trafik skønnes at komme fra området umiddelbart vest for Kongevejen, og de kører dermed formentligt til butikken via Virumvej og Kongevejen fra syd.

På vej væk fra butikken, via Kongevejen, skønnes ca. 70 % af den nygenererede butik i projektforslaget at køre ad Lindevangen, 20 % ad Skodsborgvej og 10 % mod vest ad Frederiksdalsvej. På Lindevangen svarer det til en stigning på ca. 35 biler i spidstimen eller ca. 1 bil hver andet minut i gennemsnit.

Vejsnit	Til butik		Fra butik	
	Fordeling [%]	Stigning i spidstime [ktj.]	Fordeling [%]	Stigning i spidstime [ktj.]
Kongevejen, n.f. ny butik	-	-	100 %	+55
Bredevej, ø.f. Kongevejen	~90 %	+50	-	-
Kongevejen, s.f. Bredevej	~10 %	+5	-	-
Lindevangen, ø.f. Kongevejen	-	-	~70 %	+40
Skodsborgvej, ø.f. Kongevejen	-	-	~20 %	+10
Frederiksdalsvej, v.f. Kongevejen	-	-	~10 %	+5
Sum		+55		+55

Tabel 1. Skønnet fordeling af nygenereret butikstrafik i projektforslaget og trafikstigning i forhold til eksisterende.

Den skønnede trafikstigning er så begrænset, at den ikke vurderes at medføre afviklingsproblemer. Eventuel langsommere afvikling vil fortrinsvis være ved højresvingssudkørslerne fra Bredevej og Netto til Kongevejen.



Figur 6. Skønnet trafik i eftermiddagsspidstimen. Talt med blå er eksisterende trafik og rød er nygenereret trafik.

Endvidere må tallene i tabel 1 betragtes som en højt estimeret stigning. Reelt vurderes stigningen at blive mindre, idet det må antages, at størstedelen af de kunder, der bor i nærheden af den nye butik, før har benyttet andre indkøbsmuligheder – formentligt fortrinsvis ved Virum Torv eller Sorgenfri Torv. Det betyder, at trafikstigningen på de enkelte delstrækninger reelt er et resultat af en ny trafikfordeling dvs. overflyttet trafik fra andre delstrækninger, hvor der dermed vil være en trafikreduktion. Den nye trafikfordeling vil delvist overlape den nuværende og derfor blot erstatte eksisterende trafik. Vurderingen af trafikstigninger på det omkringliggende vejnet må derfor antages for værende som en forholdsvis robust vurdering.

Alternativ

Trafikfordelingen i det forslåede alternativ vil for den tilkørende kundetrafiks vedkommende overordnet være den samme. Trafik væk fra butikken har til gengæld mulighed for at fordele sig

anderledes, idet fx trafik i retning mod boligområderne mod nord og øst ikke er tvunget til at benytte Kongevejen i retning mod nord, men også har mulighed for at benytte Bredevej. Det vurderes derfor, at trafikstigningen på Lindevangen og Skodsborgvej vil være mindre end i projektforslaget, men lidt større på Bredevej.

6.3 Konsekvenser for trafikikkerheden

6.3.1 Ind- og udkørsel på Kongevejen

Ved adgangen til Netto fra Kongevejen anbefales det, at der etableres en højresvingbane for at reducere risikoen for bagendekollisioner på Kongevejen. Som følge af den tætte beliggenhed til Bredevej kan højresvingbanen dog kun etableres i en begrænset længde, og nedbremsninger på Kongevejen kan derfor ikke undgås. Ved indkørslen til Netto vil der kunne ske uheld. Det er tidligere beregnet, at der ved de begrænsede svingmuligheder kun vil ske ca. 0,2 uheld over en fem-årig periode. Indkørslen vurderes i kraft af det separate højresvingsspor på Kongevejen ikke at være et betydeligt sikkerhedsmæssigt problem.

Udkørende skal køre ud på Kongevejen, hvor hastigheden er skiltet til 70 km/t, og hvor trafikken er intens i spidsperioder. Fra syd er der ikke signaler i umiddelbar nærhed, og der er derfor ikke "huller" i trafikken som følge heraf. Det kan give forholdsvis lang ventetid, idet der i myldretiden kun er få perioder, hvor der er en tilstrækkelig afstand imellem bilerne på Kongevejen til, at udkørende kan køre ud, uden at være til gene. Derfor vil udkørsel i de perioder formentligt ske ved at nogle bilister kører frem med en mindre afstandstolerance end sædvanligt. Det vil bevirke nedbremsninger, der teoretisk kan give en forøget uheldsrisiko. Den samme situation er imidlertid gældende allerede i dag ved udkørsel fra Bredevej til Kongevejen. På baggrund af antallet af registrerede uheld i krydset Kongevejen/Bredevej vurderes uheldsrisikoen forholdsvis begrænset.

Der kan desuden være en lille risiko for, at udkørende fra Bredevej forveksler højresvingende til Netto med højresvingende til Bredevej, og dermed kører frem foran trafik, der reelt kører ligeud. På grund af høj hastighed på Kongevejen og en forholdsvis kort højresvingbane til Netto, vil kunder nedbremse før Bredevej og eventuelt også 'blinke af' før. Der er dermed en risiko for, at hensigten misforstås.

Ved udkørsler til veje med tæt trafik og høj hastighed, er den udkørendes opmærksomhed i høj grad rettet mod biltrafikken og i retning mod venstre. På dette sted er der observeret cyklister på den nordgående cykelsti, der ulovligt kører i retning mod syd. Dette skyldes bl.a. den signalregulerede fodgængerkrydsning ca. 130 m nord for Bredevej. Der er derfor en særlig risiko for, at den udkørende overser de "ulovlige" cyklister fra nord. Samme risiko er desuden gældende for de indkørende, som under højresving, har opmærksomheden rettet bagud (mod cyklister fra syd).

Fortovet og cykelstien bør være som i dag, så de indsvingende bilister skal ind over fortovet og cykelstien. Dette mindsker risikoen for, at cyklister bliver påkørt. Fra Netto kan der ligeledes laves en lille rampe op, så bilisterne bedre opfatter, at de krydser de lette trafikanters areal.

Alternativ

I alternativet kan trafik fra Kongevejen benytte den eksisterende højresvingmulighed ved Bredevej. Det vurderes i sig selv at være forbundet med en mindre uheldsrisiko, at højresvingende samles i ét eksisterende kryds frem for i to. Ved frakørsel er der tillige færre højresvingende til Kongevejen, idet det i alternativet er muligt at køre mod øst ad Bredevej. Dvs. en mindre risiko for bagendekollisioner. Både ved til- og frakørsel vurderes således en mindre uheldsrisiko end projektforslaget.

6.3.2 Varelevering

En sættevogn, der bakker som vist på Bredevej, hvor der udover biltrafik færdes cykler og fodgængere, vurderes lokalt at påvirke trafikikkerhedsbilledet (figur 4). Bl.a. er der skoler i området, og det må derfor antages at der færdes skolebørn på Bredevej – både morgen og eftermiddag.

dag. Desuden udgør Bredevej en forbindelse for lette trafikanter imellem den signalregulerede fodgængerkrydsning på tværs af Kongevejen og boligområderne mod øst. Da der fremover vil være flere vareleverancer end til bilforhandleren i dag, vil risikoen for mulige konflikter blive forøget. Hvis vareleverancerne holdes uden for myldretiderne vil denne risiko kunne reduceres væsentligt.

Bakkemanøvren sker i et krydsområde (Bredevej/Bredesvinget/Kongevejen lokalvej), hvor oversigten er begrænset af beplantning, og derfor vil chaufføren have svært ved at tilpasse sin manøvre i forhold til øvrig trafik. Sættevognen benytter hele kørebanen, og der er derfor en forøget risiko for konflikter med andre trafikanter i forhold til i dag. Manøvren har behov for en god oversigt, men denne er i dag begrænset af beplantning.

Desuden bør manøvrer indover cykelsti normalt undgås. For det første er der risiko for usikre situationer med cyklister, og for det andet er belægningen formentligt ikke dimensioneret til kørsel med tunge køretøjer. Bakning fra Kongevejens lokalvej er ligeledes uhensigtsmæssig, idet det vil ske på tværs af både vej, cykelsti og fortov på et sted, hvor oversigten er begrænset. Det forøger risikoen for usikre situationer.

Det anbefales, at varetilkørsel sker udenfor myldretid på tidspunkter uden skoletrafik og i øvrigt med lav trafikintensitet og få andre trafikanter. Det vil reducere uheldsrisikoen. Det anbefales, at vareleveringen sker i "tidslommer" før kl. 7.30, i perioden kl. 9.00-12.00 eller efter kl. 17.30.

En sættevogn er et meget arealkrævende køretøj, og hvis der foretages sving under bakning, gør knækket på køretøjet, at der er begrænset udsyn bagud. Alternativt kan varelevering foretages med lastvogn. Denne type har et mindre arealbehov, og der er et bedre udsyn under bakning, men det vil formentligt forøge antallet af vareleveringer som følge af en mindre lasteevne i forhold til sættevogn.

Alternativ

I alternativet kan varelevering køre til butikken direkte fra Kongevejen ved at køre henover cykelsti og fortov umiddelbart nord for Bredevej. I forhold til projektforslaget flyttes varebilernes højresving fra Kongevejen således fra Bredevej til en indkørsel umiddelbart nord herfor, og de kan dermed ikke benytte et separat højresvingsspor, hvilket giver en lidt større risiko for bagedekollisioner end i projektforslaget. Antallet af varebiler pr. dag er imidlertid så begrænset, at denne risiko vurderes forholdsvis lille. I alternativet undgås til gengæld bakkemanøvrer på Bredevej i et krydsområde med begrænset oversigt. Antallet af potentielle uheldssituationer ved tilkørsel til varegård vurderes færre i alternativet end i projektforslaget.

Frakørsel sker ligeledes direkte til Kongevejen ved igen at køre henover fortov og cykelsti. Chaufføren har ved udkørsel et godt udsyn i spejlene og via sideruder til eventuelle cyklister og fodgængere. Derfor vurderes en begrænset uheldsrisiko. I alternativet undgås det helt at benytte mindre veje i forbindelse med vareleveringen.

Med hensyn til varelevering vurderes alternativet samlet set som en mere trafiksikker løsning end projektforslaget.

6.3.3 Trafiksikkerhed generelt i området

Som udgangspunkt vil en forøget trafikmængde medføre en forringet trafiksikkerhed, men i området nord og øst for butikken vurderes ny trafik på nogle delstrækninger primært at være overflyttet trafik. Derfor vil trafiksikkerheden blive forringet på nogle delstrækninger, mens den på andre delstrækninger vil blive forbedret. Samlet set vurderes kun en forholdsvis begrænset forringelse af trafiksikkerheden i boligområdet, som ikke er målbar.

6.4 Støj og barrierevirkning

Den øgede trafikmængde vil umiddelbart medføre et forhøjet støjniveau, men området er allerede plaget af støj fra Kongevejen, hvorfor støjen for den forøgede trafik formentlig ikke vil føles som en hørbar stigning i det generelle støjniveau. Den nye bygning er i sig selv støjskærmende, hvilket dermed vurderes at have en vis støjreducerende effekt på boligområdet øst for butikken.

Varelevering til butikken vil være en anden støjparameter. Varelevering sker ofte tidligt om morgenen, hvor støjen kan opleves generende. Støjgenerne bør reduceres mest muligt ved at slukke lastbilens motor under aflæsning. Beboerne er allerede vant til varelevering til Irma på Bredesvinget.

På grund af ændringerne i trafikmængderne, vil vejenes barrierevirkning i området ændres. Barrierevirkning er et udtryk for, hvor let det er at krydse vejen samt utryghed ved at færdes langs vejen.

Kongevejen er i forvejen en svært overvindelig barriere, og en trafikstigning her vil ikke påvirke dens barrierevirkning.



Lyngby Taarbæk Kommune
Byplanafdelingen
Rådhuset
2800 Kongens Lyngby

NETTO
Udviklingsafdelingen
Mimersvej 1
4600 Køge

Tlf.: 43 56 88 22
Direkte tlf.: 43 56 84 19
Fax: 43 56 84 14
Mobil: 21 21 00 96
jnv@netto.dk
www.netto.dk

24. maj 2011

**Ejendommen Kongevejen 166/ Bredevej 1, 2830 Virum. Matr. nr. 4eg, Virum by, Lundtofte
Tillæg til Principansøgning vedrørende etablering af dagligvarebutik på ejendommen.**

I forlængelse af tidligere fremsendt ansøgningsmateriale og med henvisning til protokol for møde i Teknik- og Miljøudvalget d. 8. Februar 2011, fremsendes hermed revideret trafiknotat udarbejdet af Ingeniørfirmaet Rambøll. Notatet er dateret maj 2011.

Notatet tager udgangspunkt i den senest fremsendte planløsning og vedrører trafikale konsekvenser for nærområdet.

- I hovedtræk bekræfter Rambølls analyse, at den forøgede trafik i området vil være så begrænset, at den ikke vurderes at give mærkbar påvirkning af lokalområdet. Et højt estimat angiver en stigning på 55 biler på Kongevejen (3%) og 50 biler på Bredevej (13%) i spidstimen.
- Indkørsel til parkeringskælderens vurderes ikke at være et betydeligt sikkerhedsmæssigt problem.
- Udkørsel på Kongevejen, vurderes ikke optimal, grundet den megen trafik på Kongevejen i spidstimen, men ved sammenligning med uheldsstatistik for nuværende udkørsel fra Bredevej, vurderes uheldsrisikoen begrænset.
- I notatet angiver Rambøll antallet af parkeringspladser som værende i underkanten i forhold til butikkens forventede attraktion (Miljøstyrelsens turrater), men angiver samtidig at antallet af parkeringspladser, vil fastsætte en naturlig begrænsning for antallet af kunder til butikken.
- Rambøll vurderer at sættevognens bakkemanøvre på Bredevej vil påvirke trafiksikkerheden og kan skabe konflikter med andre trafikanter. I den henseende påpeges vigtigheden i, at der er gode oversigtsforhold og at varelevering foregår udenfor de tidsrum, hvor der færdes skolebørn på vejene. Endvidere foreslås mindre lastbiler (2 akslede) mens det skal sikres at belægning er egnet til tung trafik.

Ses bort fra bakkemanøvren med sættevogn, vurderer Rambøll, at de trafikale konsekvenser ved en ny dagligvarebutik på ejendommen vil være forholdsvis begrænset og ikke målbar.

Som kommentar til ovenstående og vedlagte analysenotat bemærkes, at NETTO er indstillet på at begrænse vareleverancer til de anbefalede tidsrum, således at der ikke leveres varer i tidsrum, hvor den største trafik til og fra den nærliggende skole finder sted. Endvidere bemærkes, at der er meget lille aktivitet på Bredevej udenfor spidstimen, hvorfor risiko for konflikter og påvirkning af trafiksikkerhed, må antages begrænset i dette tidsrum. NETTO sikrer at belægninger er egnet til anvendelsen.

Som konsekvens af Rambølls iagttagelse vedrørende varelevering, har vi udarbejdet et alternativt løsningsforslag, der vedlægges som bilag. Forslaget "vender billedet", således at varelevering flyttes til bygningens vestside (mod Kongevejen) og indkørsel til parkeringspladserne flyttes mod øst.

Herved opnås følgende:

- Varelevering kan foregå uden bakkemanøvre og planlægges til tidsrum, hvor der kun er begrænset trafik på Kongevejen.
- Varelevering flyttes væk for boligområdet og vil ikke forårsage støj.
- Udkørsel fra P-kælder påvirkes ikke af trafiksituationen på Kongevejen.
- Den eksisterende højresvingmulighed ved Bredevej vil anvendes ved udkørsel på Kongevejen.
- Antallet af parkeringspladser kan forøges til ca. 37 – mere end 4 pr. 100 m² bruttoareal.
- Støjværn mellem parkeringskælder og Bredesvinget kan følge rampen og behøver derfor ikke være nær så højt og markant, som i det oprindelige forslag.
- Ved overdækning af nedkørselsrampe kan støj fra biler reduceres og bør ikke påvirke støjsituationen væsentligt.
- Butikken vil i højere grad henvende sig til lokalområdet øst fra Kongevejen, da de kan komme til og fra butikken uden at være nødt til at køre via Kongevejen.
- Sivetrafik i lokalområdet til og fra butikken forårsaget af den tvungne udkørsel til Kongevejen, forsvinder.

Samlet set vurderer Rambøll, at det alternative forslag reducerer uheldsrisiko og er en mere trafikikker løsning end det oprindelige projektforslag.

Det alternative forslag vil forårsage større trafik udfør ejendommen Bredesvinget 2. Gener i den henseende vil kunne afhjælpes ved etablering af lydisoleres hegn, alternativt et plantebælte, i ejendommens skel, hvis ejendommens ejer er interesseret i en sådan løsning.

I lyset af Rambølls vurdering samt den estimerede trafikpåvirkning i lokalområdet, vil NETTO foretrække det alternative forslag. Da begge forslag medfører konsekvenser for lokalområdet, vil vi lade det være op til Lyngby-Taarbæk Kommune at afgøre, hvor der skal tages størst hensyn.

Med udgangspunkt i disse to forslag, anmoder vi igen Lyngby-Taarbæk Kommune om at iværksætte udarbejdelsen af en lokalplan for ejendommen, der muliggør realiseringen af en moderne dagligvarebutik på Kongevejen 166/ Bredevej 1.

Det bemærkes at bygningens udseende fortsat er under bearbejdning.

Med venlig hilsen


Jonas Nyrop Vestermann

Bilag:

Trafiknotat udarbejdet af Rambøll, dateret maj 2011
Alternativt forslag – Situationsplan, dateret 24. maj 2011.

Lyngby-Taarbæk Kommune

Cradle to Cradle demonstrationspavillon -
placering

COWI A/S

Parallevej 2
2800 Kongens Lyngby

Telefon 45 97 22 11
Telefax 45 97 22 12
www.cowi.dk

Indholdsfortegnelse

1	Valgt placering	2
2	Analyse af placeringsmuligheder	3
2.1	Placering # 1 - gårdrum	3
2.2	Placering # 2 – på tagflade	4
2.3	Placering # 3 – forpladsen (den valgte placering)	5
2.4	Placering # 4 – under synkoblen	6
2.5	Placering # 5 – ved banen	7
2.6	Placering # 6 – ved Lyngbyhus	8

Projektnr. 76216
Dokumentnr. 76216-plac
Version 1
Udgivelsesdato 17.10.2011

Udarbejdet MANG
Kontrolleret MUP
Godkendt MUP

1 Valgt placering

Placeringen af mødepavillonen på forpladsen/torvet ved Hollandsvej er valgt af følgende grunde:

- Pavillonen skal være tilgængelig og åben overfor offentligheden og COWIs besøgende.
- Pavillonen skal være en selvstændig enhed, der kan benyttes og flyttes uafhængig af eksisterende byggeri på grunden.
- Pavillonen skal være synlig fra S-tog og omgivende veje.
- Pavillonen må ikke have negativ indflydelse på dagslysforhold for kontorarbejdspladser i COWIs nuværende bygninger.



Da pavillonen står som en selvstændig og uafhængig enhed vil den kunne fungere uafhængig af COWIs åbningstider, og man vil ikke skulle igennem COWIs reception for at besøge pavillonen. Dette er vigtigt for at skabe en pavillon, der er så åben og imødekomende for alle som muligt – og som kan have sit ”eget liv” for andre interessenter.

Ved denne placering, lige ved COWIs hovedindgang, vil alle besøgende til COWI passere forbi eller igennem pavillonen på vej mod receptionen. Dette er et vigtigt parameter for COWI, idet vi gerne vil vise den innovative pavillon frem til flest muligt.

Pavillonen er synlig fra trafikåreerne omkring – S-toget, motorvejen og Lyngby Hovedgade - og facaderne designes, så pavillonen er iøjnefaldende hele døgnet.

Dagslysf forholdene i både det eksisterende byggeri og det nye byggeri er særdeles vigtige. Den nuværende placering betyder, at dagslysf forholdene i kontorpladser i det eksisterende byggeri ikke bliver påvirket negativt.

Der er desuden en del konstruktionsrelaterede begrænsninger for placeringen af pavillonen, idet de eksisterende bygningers fundamenter ikke er dimensioneret til at kunne bære en evt. tilbygning ovenpå eksisterende bygninger eller en "hængende" tilbygning på siden af eksisterende bygninger.

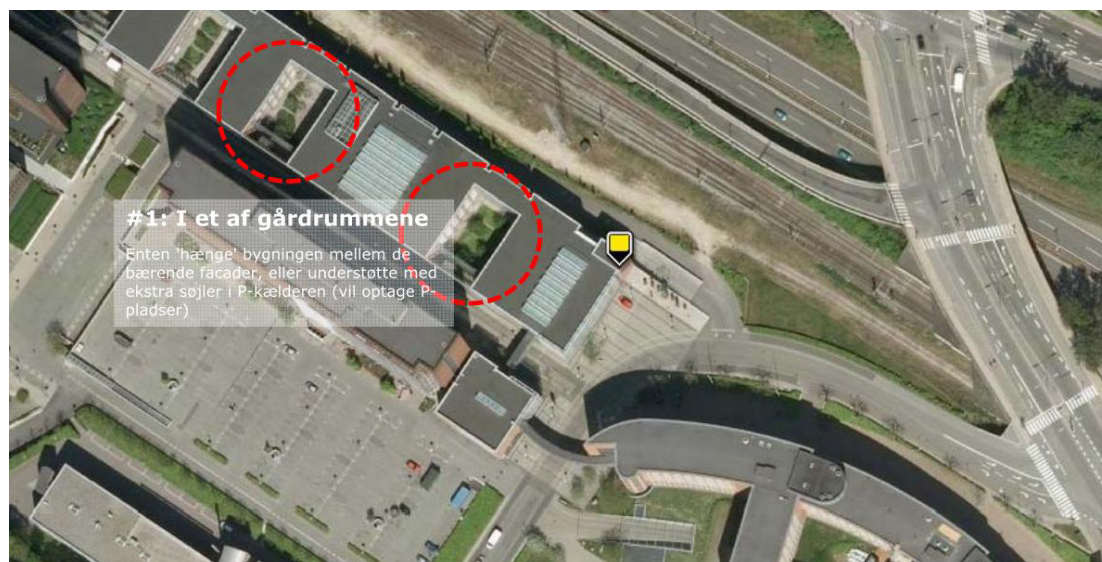
Den valgte placering giver nogle udfordringer omkring trafikplanlægning af forpladsen, som vi håber at løse i dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune.

2 Analyse af placeringsmuligheder

Forud for skitseringen af pavillonen har vi indledningsvist foretaget en analyse af mulige placeringer i forbindelse med COWIs hovedsæde i Lyngby. Det er på baggrund af denne analyse, at den ovenstående placering er valgt.

Analysen af de forskellige placeringsmuligheder er kort ridset op i det efterfølgende.

2.1 Placering # 1 - gårdrum



Placering i et af gårdrummene medfører en række u hensigtsmæssige aspekter i forhold til fire parametre i afsnit 1:

- Der vil blive optaget p-pladser i kælderen under pavillonen, idet det kræver ekstra understøttende søjler.
- Pavillonen bliver skjult for offentligheden og de omkringliggende trafikårer.

- Pavillonen vil ikke virke imødekommende for besøgende, der ikke har ærinde ved COWI, ligesom besøgende til COWI ikke vil opleve pavillonen medmindre de har et decideret ærinde i pavillonen.
- Pavillonen vil sænke dagslystilgangen til de eksisterende kontorlængere ved gårdrummet.

2.2 Placering # 2 – på tagflade

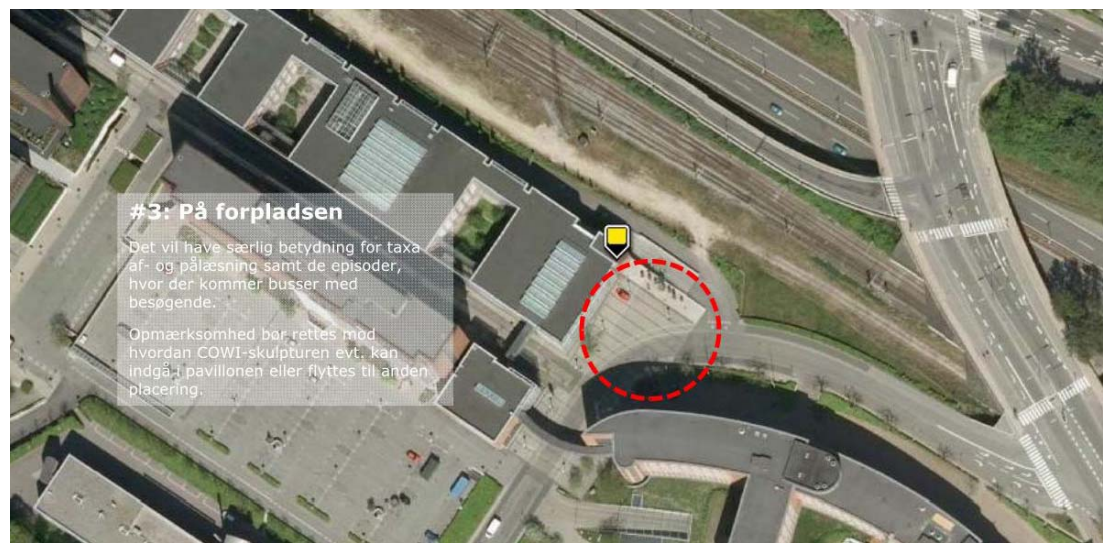


En placering af pavillonen ovenpå en af de eksisterende bygninger vil uden tvivl skabe stor synlighed omkring projektet fra de omkringliggende trafikårer. Herudover vil den ikke optage friareal omkring det eksisterende byggeri.

Men der er nogle u hensigtsmæssige effekter ved en sådan placering:

- De eksisterende bygningers fundamenter og stabiliserende konstruktioner er ikke dimensioneret for en ovenpåliggende tilbygning. Derfor vil det kræve en forstærkning af de eksisterende konstruktioner.
- Adgangen til pavillonen vil blive begrænset af COWIs ”åbningstider” og adgangskontrol mv. og pavillonen vil dermed ikke føles så imødekommende for gæster uden ærinde hos COWI.

2.3 Placering # 3 – forpladsen (den valgte placering)



Placeringen på forpladsen er fordelagtig i forhold til pavillonens tilgængelighed, åbenheden og imødekommenhed overfor både offentligheden og gæster til COWI. Herudover er pavillonens synlig fra de store trafikårer omkring – S-toget, motorvejen og Lyngby Hovedgade.

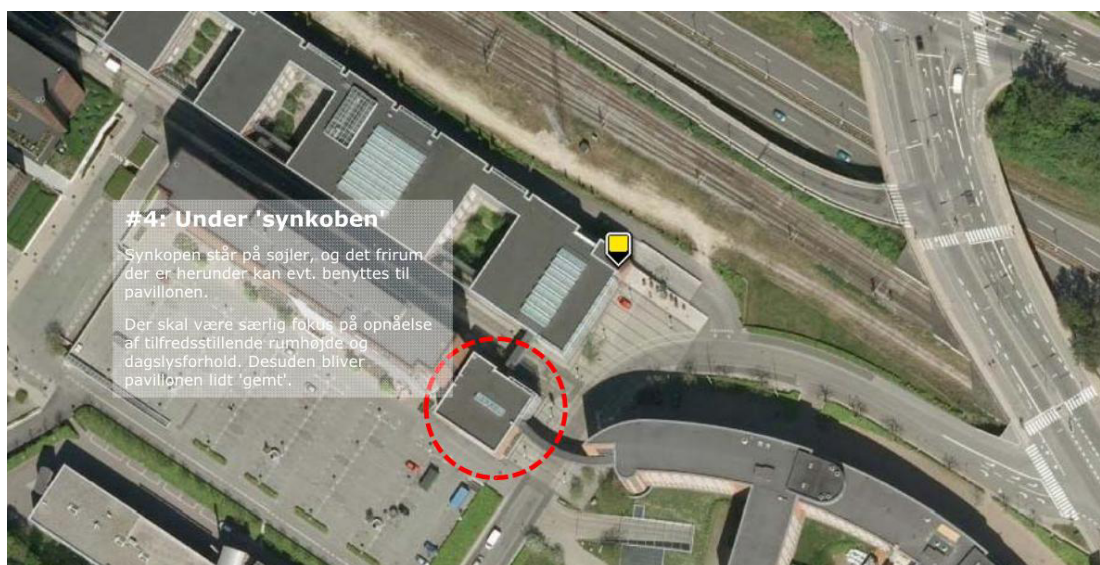
Denne placering vil ikke påvirke dagslysforholdene i receptionsområdet, som i forvejen ligger i skygge fra udhæng. Receptionen ligger i et åbent atrium, så vi vurderer, at dagslysforholdene ikke vil blive væsentligt ændret.

Denne placering skaber dog også en række udfordringer:

- Af- og pålæsning af gæster fra taxa eller lignende samt cykelparkering skal omlægges/flyttes.
- COWIs skulptur skal flyttes til en anden placering.

Disse udfordringer vurderes dog som forholdsvis lette, set i forhold til de positive effekter denne placering har og sammenlignet med udfordringerne ved de andre skitserede placeringer.

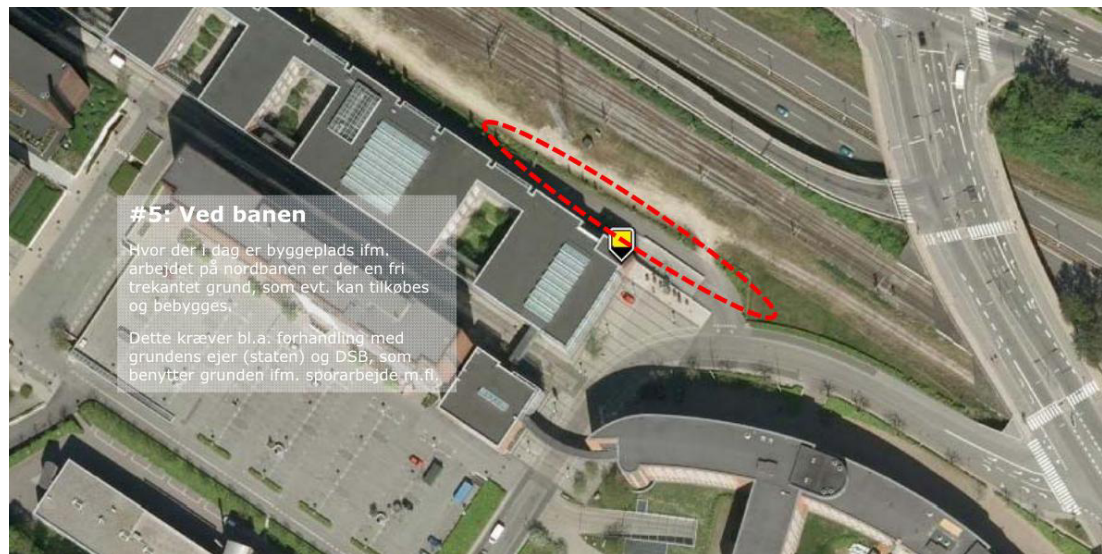
2.4 Placering # 4 – under synkoben



Denne placering (i vandbassinet under synkoben) er god ift. at minimere påvirkningerne af trafiksituationen omkring bygningen. Der er dog en række udfordringer i forbindelse med denne placering:

- Placeringen vil sætte en række geometriske og arkitektoniske begrænsninger for pavillonen, f.eks. ift. loftshøjde, ydre form mv.
- Pavillonen vil fremstå som en indlejret del af det eksisterende byggeri, og vil derfor ikke virke så iøjnefaldende og imødekommende for udefrakommende.
- Placeringen er ikke så synlig fra de omkringliggende hovedtrafikårer.
- Pavillonen vil skulle underordne sig det eksisterende søjlegrid under synkoben, eller ligefrem konstrueres som bærende for synkoben, hvilket kan give store udfordringer ift. såvel opførelse som flytning.

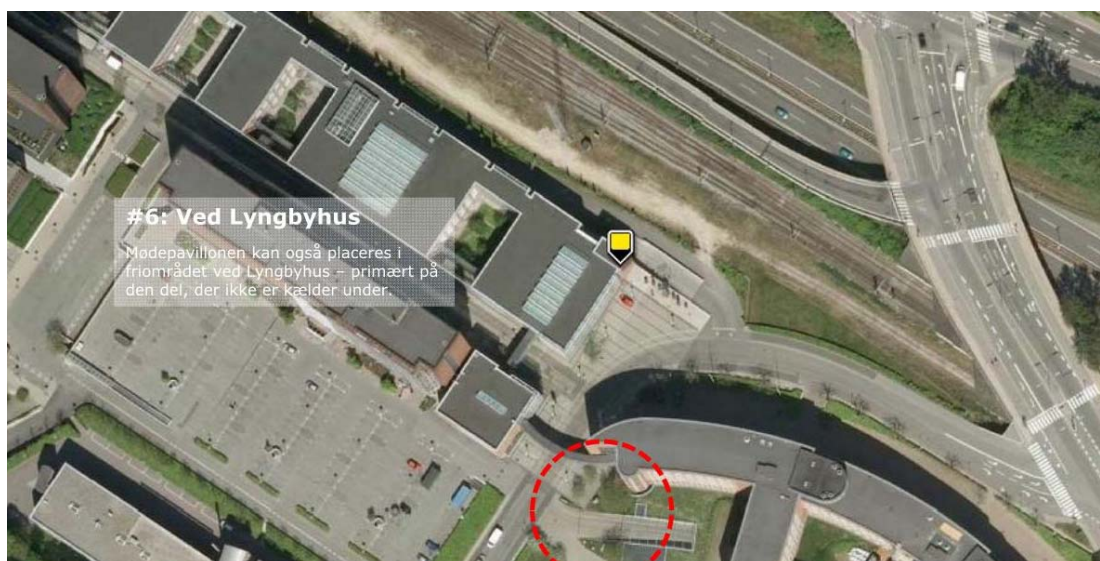
2.5 Placering # 5 – ved banen



Denne placering er optimal ift. synlighed fra S-toget og motorvejen. Der er dog en række u hensigtsmæssige aspekter ved en sådan placering:

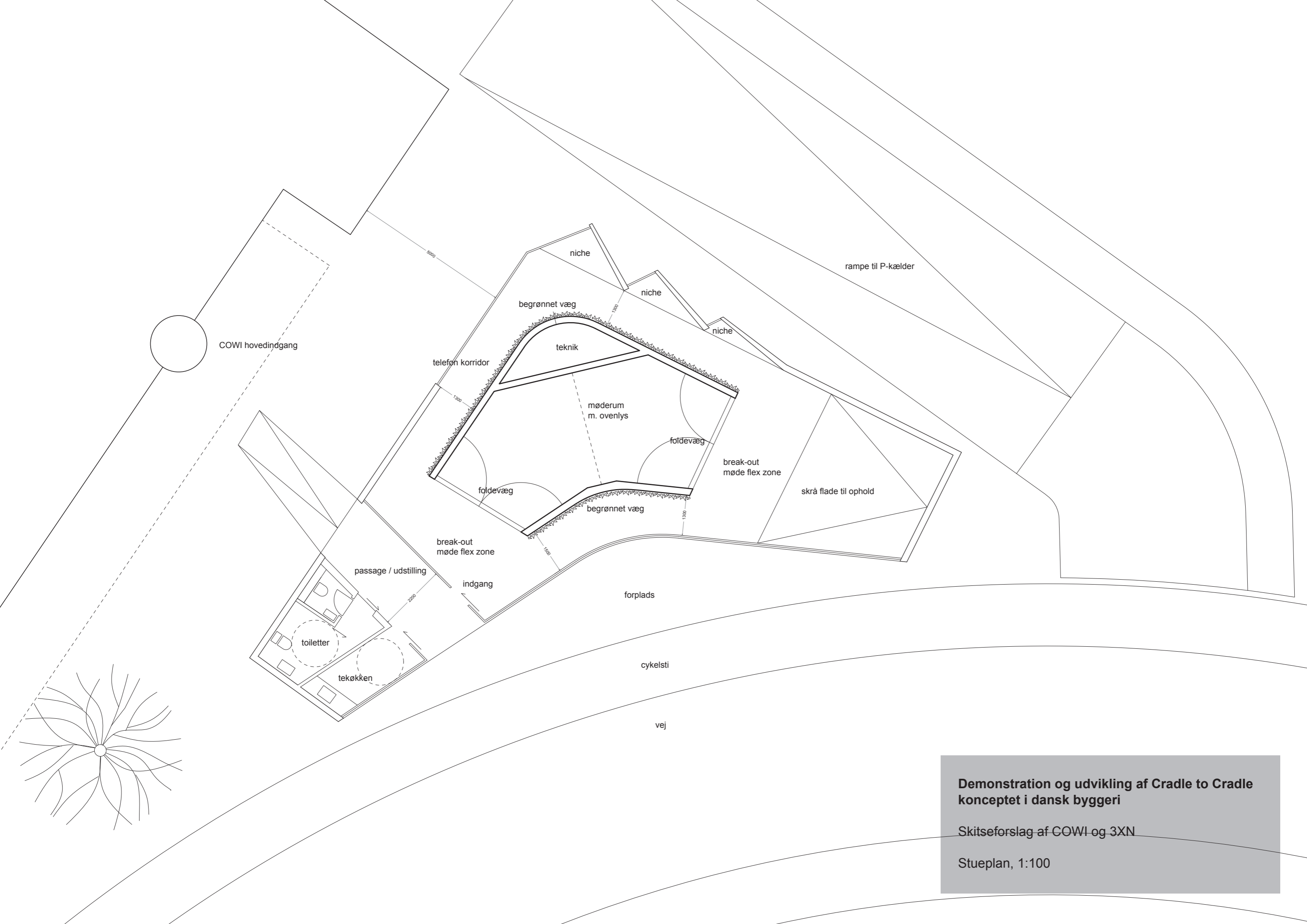
- Grunden skal købes/stilles til rådighed fra BaneDanmark, der i dag benytter grunden i forbindelse med sporarbejder mv., og sandsynligvis ikke vil være interesseret i at afstå grunden.
- Placeringen så tæt på S-toget stiller en række sikkerhedsmæssige udfordringer.
- Placeringen medfører også en række store udfordringer ift. opnåelsen af et godt og komfortabelt indemiljø i pavillonen, f.eks. ift. støj, rystelser o.lign.

2.6 Placering # 6 – ved Lyngbyhus

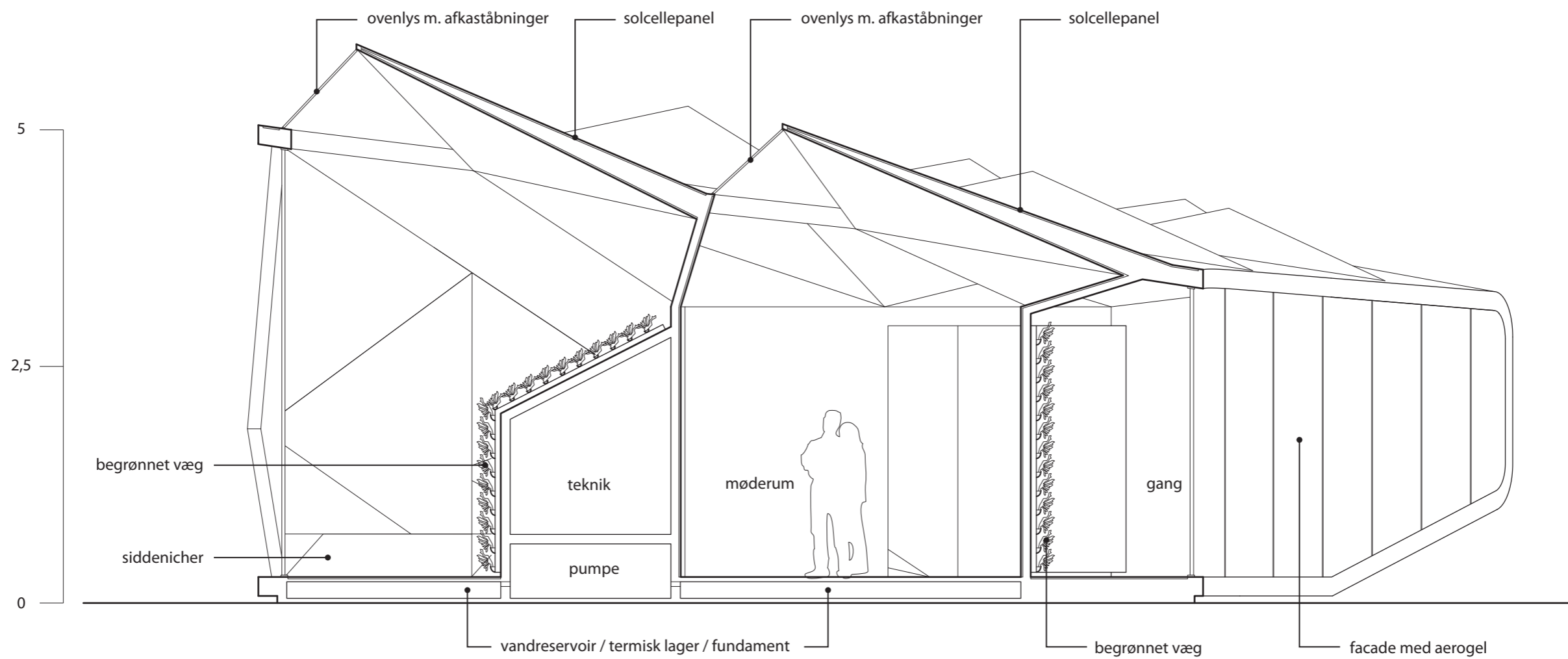


En placering på friområdet ved Lyngbyhus vil skabe luft omkring pavillonen.

Til gengæld vil pavillonen blive skjult for offentligheden og de omkringliggende hovedtrafikårer, og dermed ikke være iøjnefaldende eller virke imødekomende for besøgende, med mindre de kender til pavillonen og har et decideret ærinde i den.



Demonstration og udvikling af Cradle to Cradle konceptet i dansk byggeri
Skitseforslag af COWI og 3XN
Stueplan, 1:100



**Demonstration og udvikling af Cradle to Cradle
konceptet i dansk byggeri**

Skitseforslag af COWI og 3XN

Principsnit, 1:50



CRADLE TO CRADLE PAVILION

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

PROJEKT PRÆSENTATION

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

Vision

Manifest	s.04
Flytningsscenarier	s.05
Vision og æstetik	s.06
Fokusområder	s.07

Projekt

Visualiseringer	s.09
Plan og snit	s.12
Konceptdiagrammer	s.14
Axonometri	s.17

Fokus

Skabe vidensdeling	s.21
Vedvarende energi	s.24
Godt indeklima	s.27
Sunde materialer	s.33
Flytbart design	s.36



PROJEKT TEAM:

Rådgivende Ingeniører COWI A/S og Arkitekter 3XN A/S

Side 2 af 38

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN

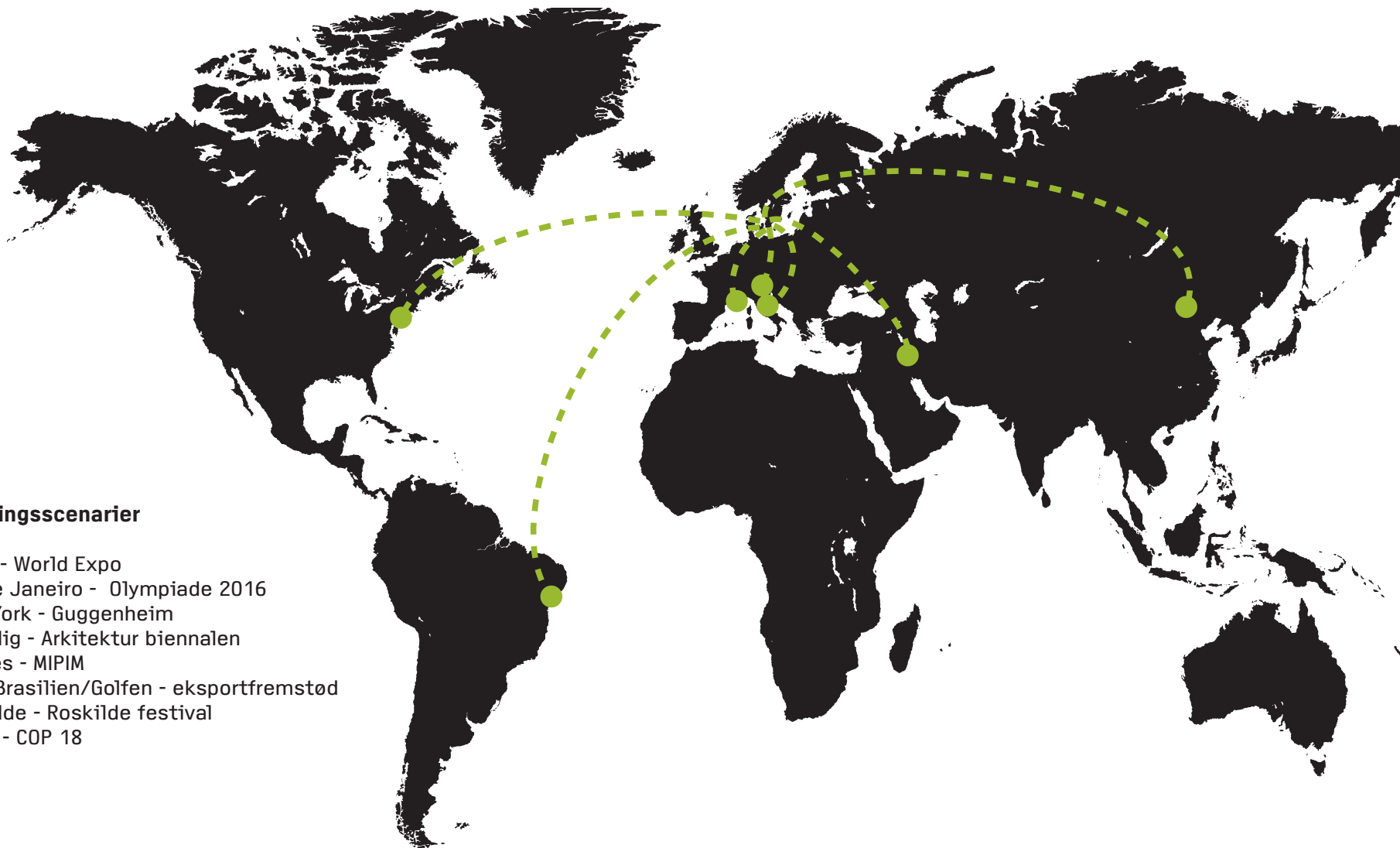
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

INDHOLD

Vision

“En **flytbar** Cradle to Cradle inspireret pavillon, der skaber **trivsel**, deler **viden**, består af sunde **materialer** og drives af vedvarende **energi**”

	CRADLE TO CRADLE PAVILLON	
	COWI_3XN_GXN SKITSEFORSLAG 2011.07.15	MANIFEST



Flytningsscenarier

- Milan - World Expo
- Rio de Janeiro - Olympiade 2016
- New York - Guggenheim
- Venedig - Arkitektur biennalen
- Cannes - MIPIM
- Kina/Brasilien/Golfen - eksportfremstød
- Roskilde - Roskilde festival
- Asien - COP 18

Bygningen kan flyttes ud til forskellige store arrangementer

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

FLYTNINGSSCENARIER

Projektets Visioner

Visionerne for dette projekt blev udviklet i et tæt og fuldt ud integreret samarbejde mellem specialister fra alle COWIs divisioner og arkitekter fra 3XNs udviklingsafdeling GXN.

Integreret design har været et nøgleord igennem hele designprocessen. Bygningens værdigrundlag kan sammenfattes i følgende fem fokusområder: vidensdeling, vedvarende energi, godt indeklima, sunde materialer og flytbart design.

Indre og ydre æstetik.

Som naturen finder udformning igennem sameksistens med sine omgivelser og indpasning i det nære miljø, således skal projektet også inspireres af naturens evne til at være i samhørighed med sine omgivelser. Begreber som spild og affald forekommer ikke i naturen, her indgår alt i kredsløb, her bruges ikke mere energi end hvad der kan skabes gennem naturens egne ressourcer. Materialer kan nedbrydes og genanvendes, luft og vand forurenes ikke.

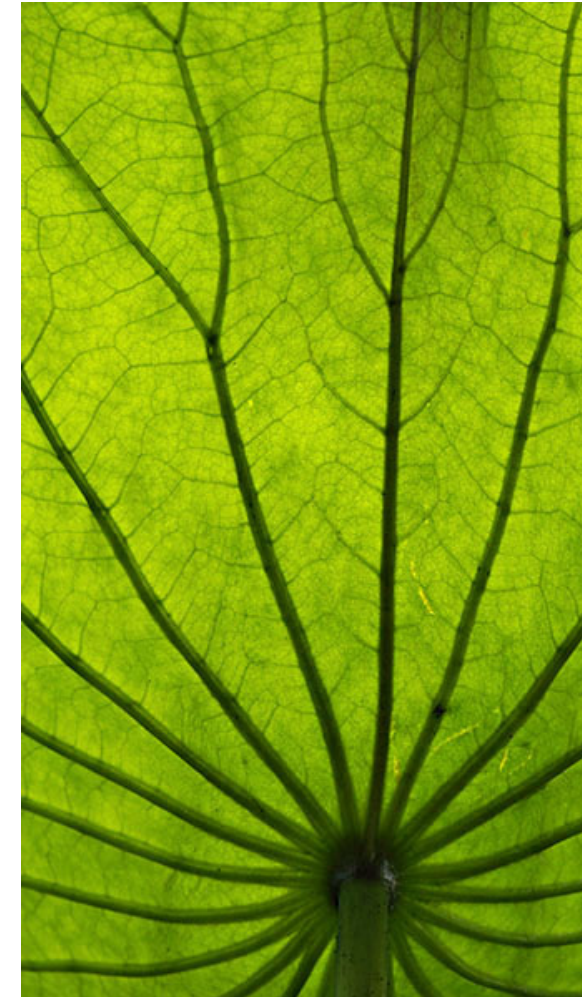
Denne naturens indre skønhed er projektets største inspiration, hvilket medfører en ny tilgang til det byggede miljø.

Bygningens bestanddele kan således indgå i biologiske eller tekniske kredsløb, skabe et sundt indeklima og bidrage med energi.

Inspireret af naturens ydre skønhed, som for eksempel findes i et blads raffinerede forgrening eller en trækrones optimale konstruktioner, ligeledes er bygningen designet til at optimere sin brug af materialer, og udformet til at udveksle energi med sine omgivelser.

Æstetikken ligger med andre ord i bygningens evne til at finde sin udformning gennem hensyn til de indre og ydre påvirkninger. Solens vandring og brugernes behov for forskellige rumlige oplevelser, der kan understøtte de gode møder, som pavillonen skal fordele.

Symbiose mellem form, teknik og funktion er brugt som æstetisk driver. Igennem hele bygningen er der søgt løsninger som supplerer hinanden, for eksempel udspringer konstruktionen fra mødekernen og danner åbninger i loftet, hvorved der skabes et levende spil af dagslys. Samme konstruktion indeholder ligeledes føringsveje for luft, el og vand. Ganske som en trækrones optimale konstruktioner, der forbinder stammen og bladene



CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

VISION OG ÆSTETIK



Skabe vidensdeling



Vedvarende energi



Godt indeklima



Sunde materialer



Flytbart design

Projektets fem fokusområder; viden, energi, indeklima, materialer og flytbarhed

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

PROJEKTFOKUS

Projekt

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15



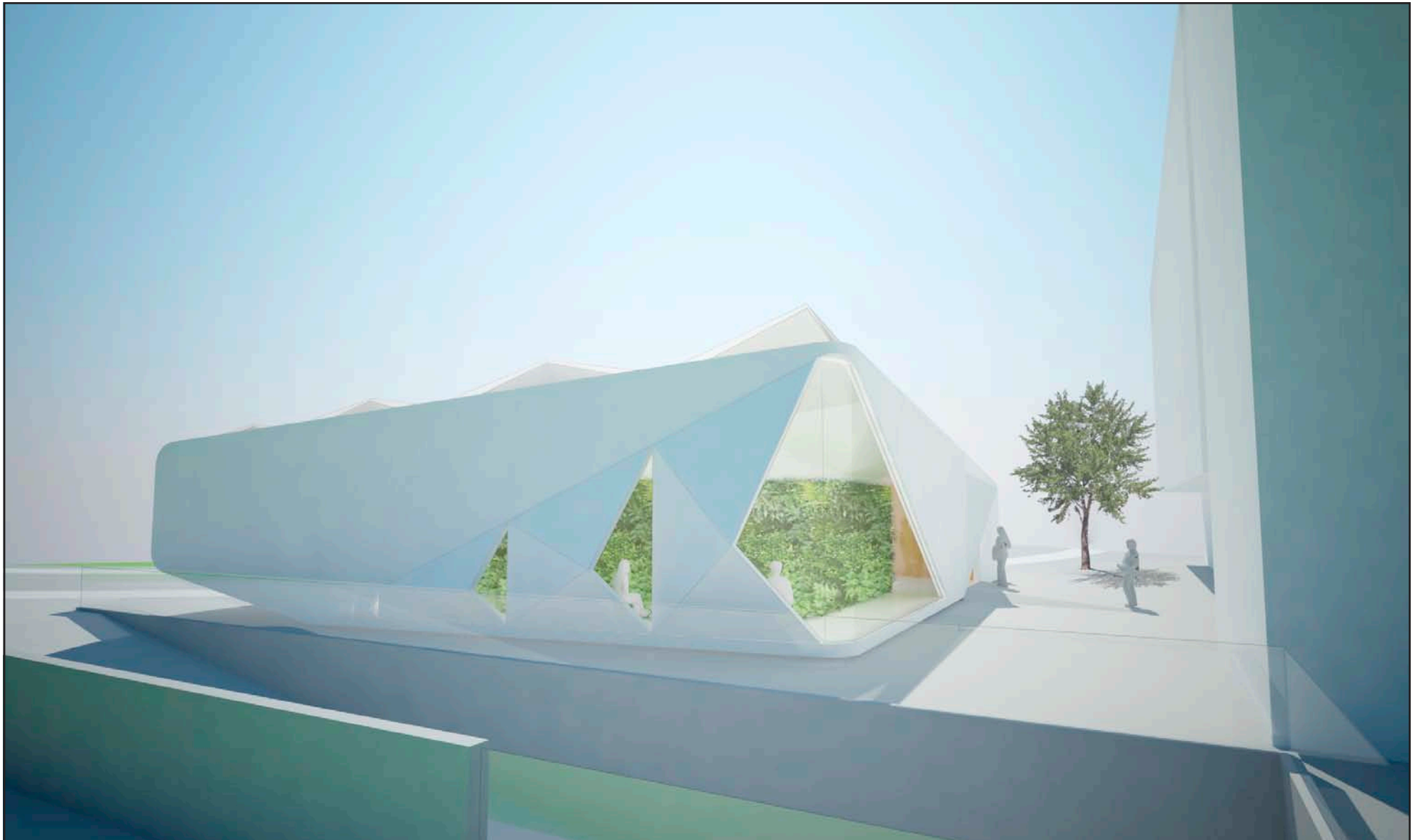
View set fra Parallelvej mod pavillon og COWI's hovedbygning

Side 9 af 38

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

VISUALISERING



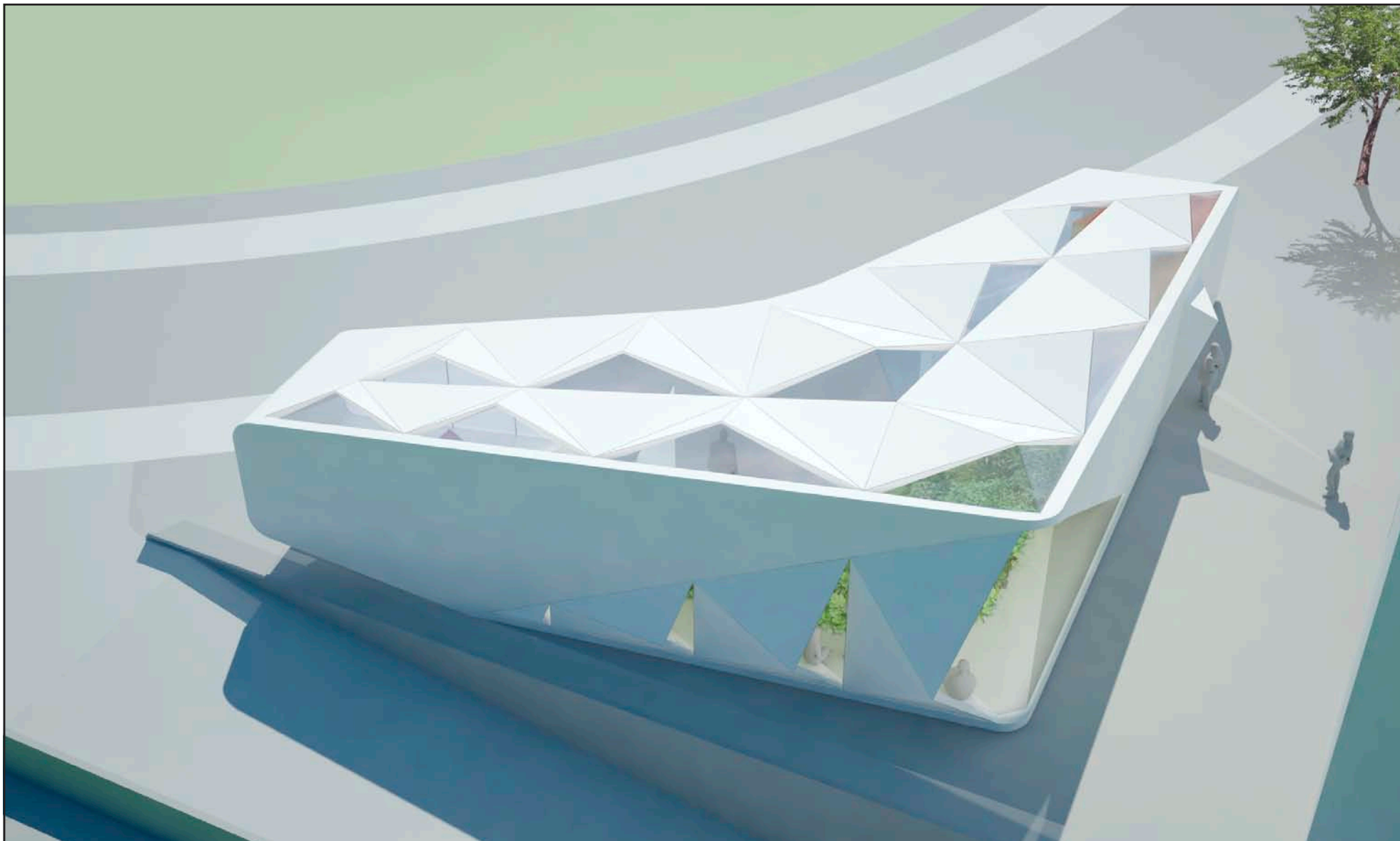
View set fra S-tog med kig mod mødenicher og break-out zonen

Side 10 af 38

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

VISUALISERING



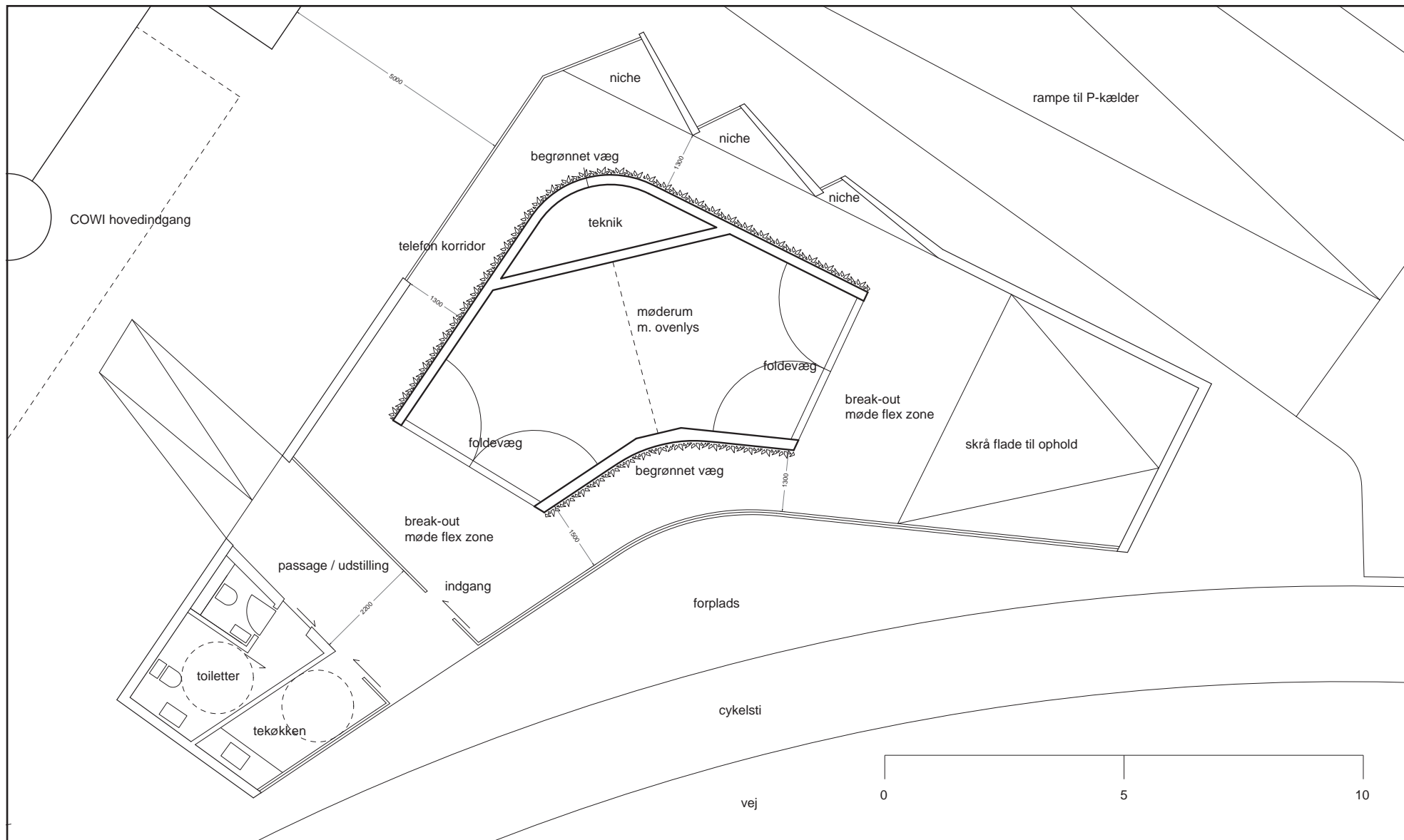
View set fra oven med fokus på pavillonens nordvendte tagåbninger.

Side 11 af 38

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

VISUALISERING



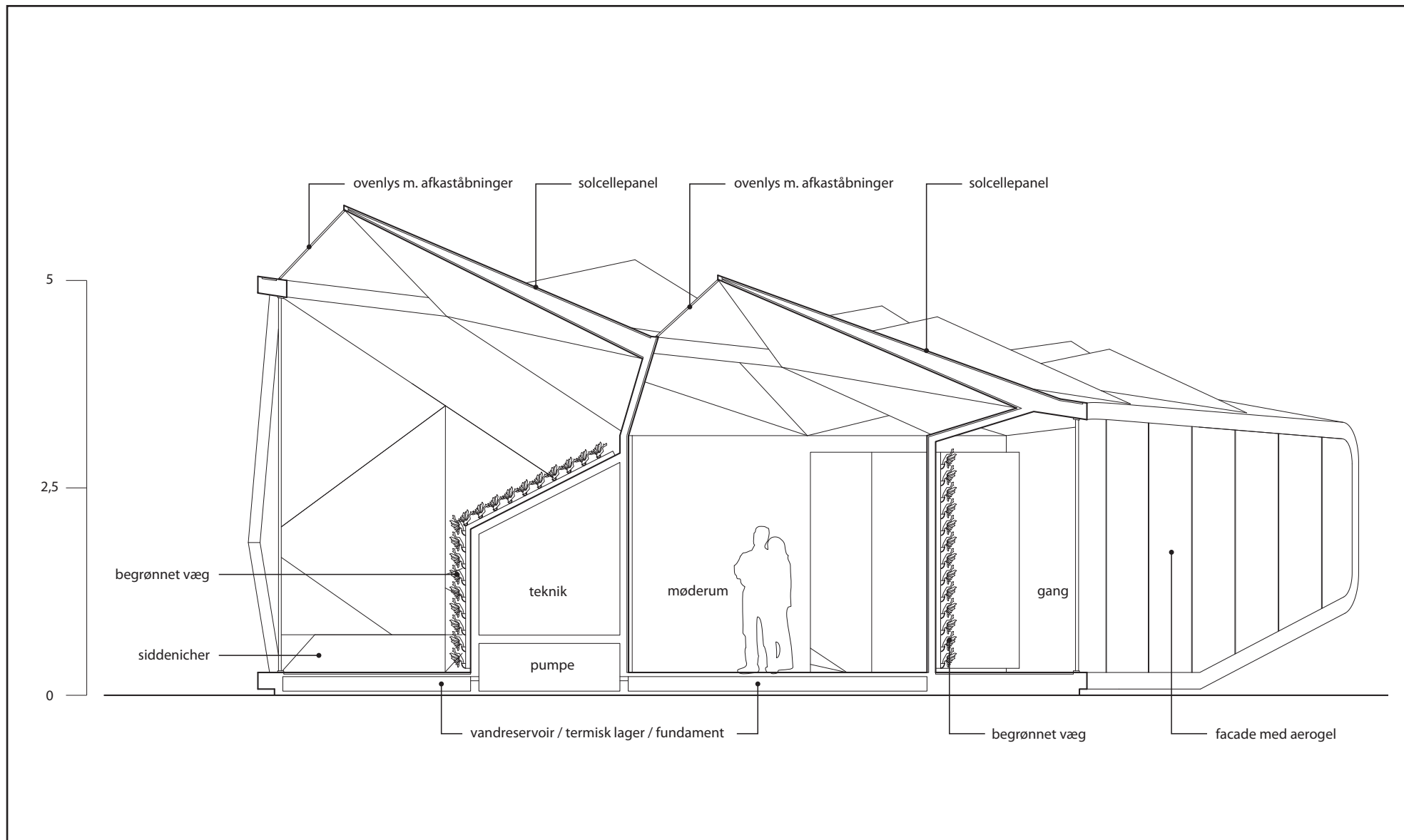
Cradle to Cradle Pavillon, plantegning

Side 12 af 38

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
 SKITSEFORSLAG
 2011.07.15

PLAN

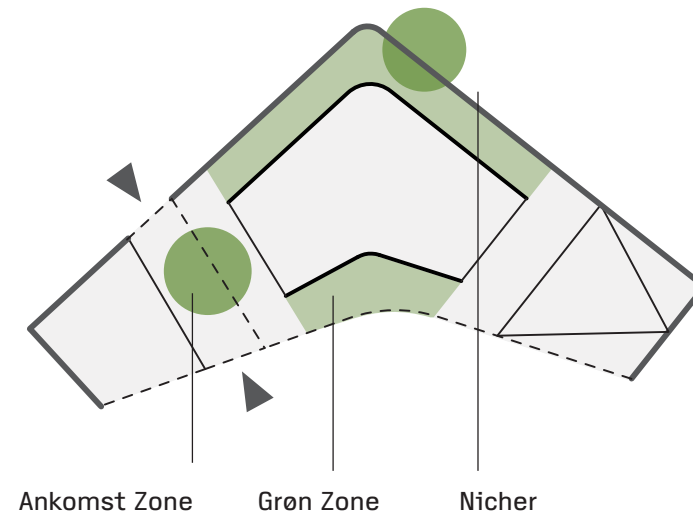
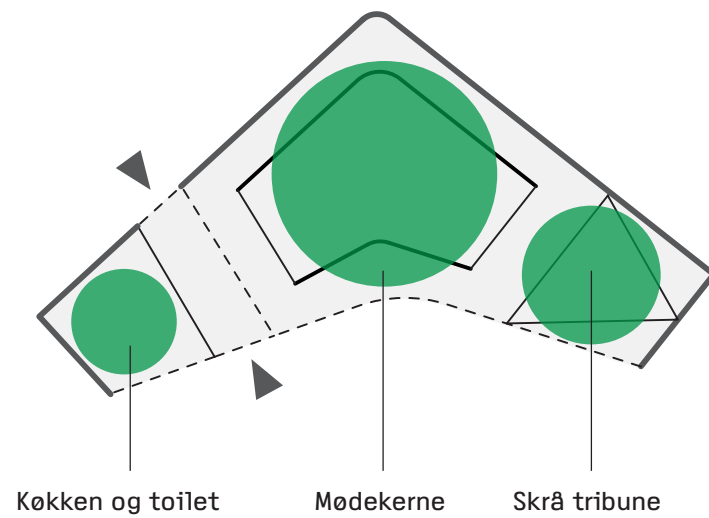


Cradle to Cradle Pavillon, snittegning

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

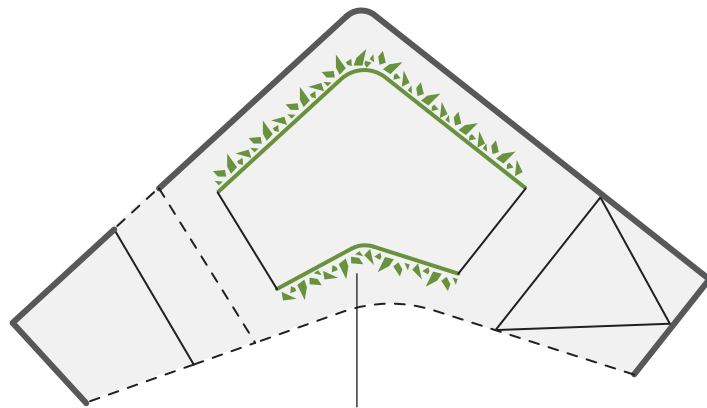
COWI_3XN_GXN
 SKITSEFORSLAG
 2011.07.15

SNIT



Organisering af primære og sekundære funktioner

CRADLE TO CRADLE PAVILLON



Grøn kerne



Visuel



Akustisk



Rumskabende



Luftrensende (og kølende)

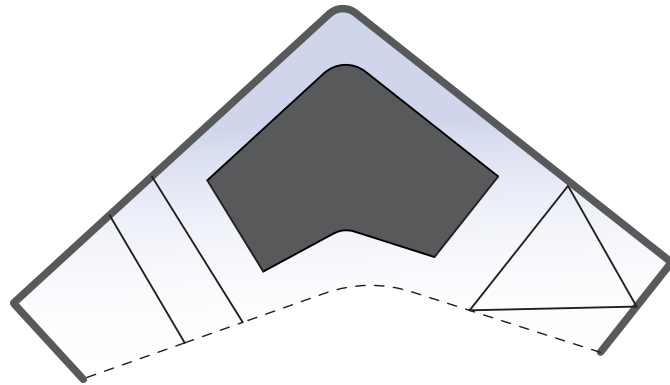
Mødekernens grønne væg har mange positive effekter

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

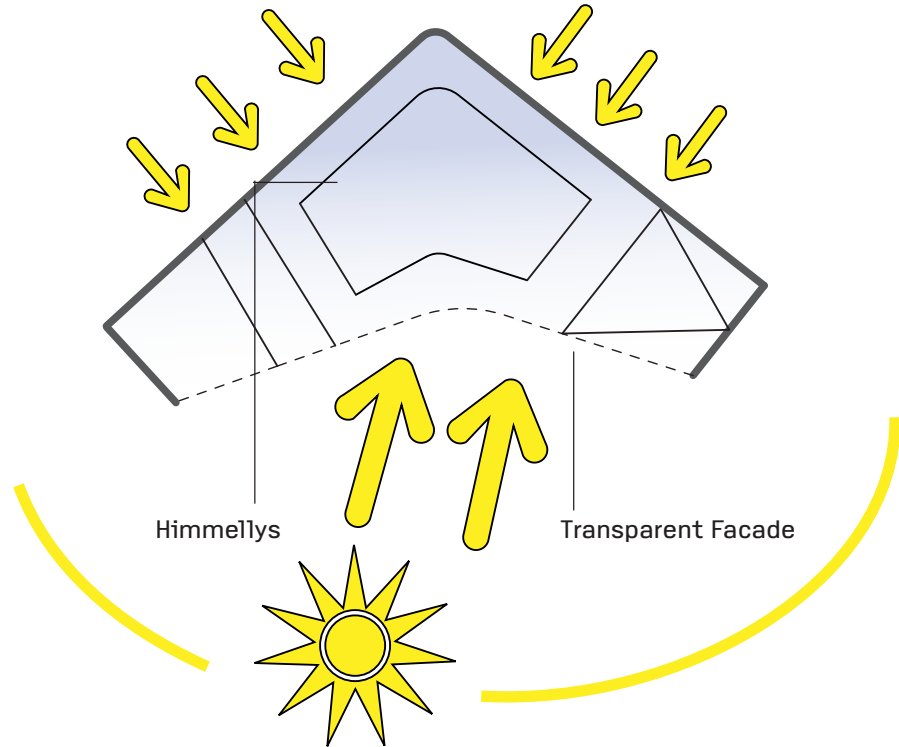
COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

DEN GRØNNE KERNE

Lukket Nordfacade



Åben Sydfacade

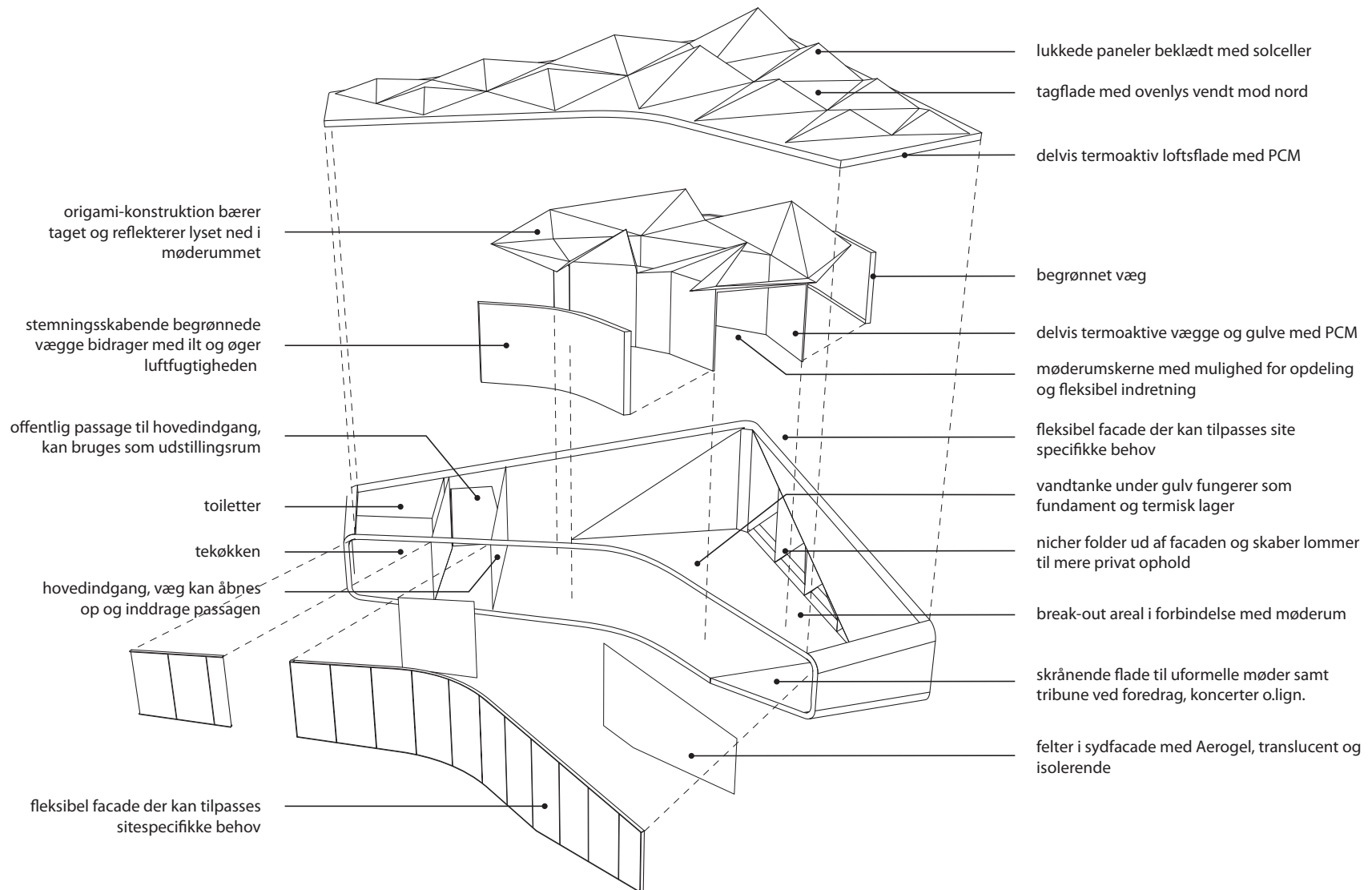


Bygningen er udformet for optimal udnyttelse af dagslys og solenergi

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

DAGSLYS OG SOLENERGI



Sprængt axonometri med angivelse af pavillonens delkomponenter

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

AXONOMETRI



View fra ankomst mod åben mødekerne med åbne ovenlys

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

VISUALISERING



View fra telefonkorridor mod stillenicher i pavillonens østside

Side 19 af 38

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

VISUALISERING

Fokus



Vidensdeling

Vidensdeling

Der er arbejdet med vidensdeling på to niveauer – vidensdeling om bygningen og vidensdeling i bygningens mødefaciliteter.

Historien om bygningen i sin helhed udbreedes ved at bygningen er flytbar og kan opføres og tilpasses forskellige kontekst. Hermed kan bygningen formidle projektets målsætninger og nytænkende byggeløsninger og teknologier i forskellige sammenhænge for en bred målgruppe. Der involveres lokale partnere (f.eks. rådgivere og leverandører) ved tilpasningen og opførelsen af pavillonen på de forskellige lokationer, hvorved bygningen kan inspirere byggebranchen og industrien, hvor den kommer frem.

Bygningens "rum i rum" koncept skaber varierende rammerne for en bred vifte af mødescenarier, lige fra det formelle forretningsmøde til den kreative designworkshop og det uformelle kaffemøde.

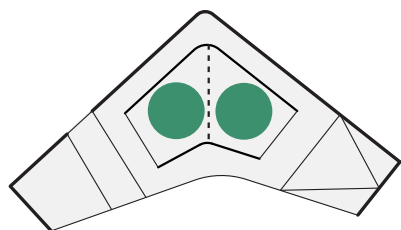
Mødekernen fordrer til det formelle koncentrerede møde i lukket form, hvor den kan rumme max 22 personer. Rummet kan underopdeles i to rum. Mødekernen kan desuden åbnes op og inkludere dele af break-up området til større møder, events og foredrag.



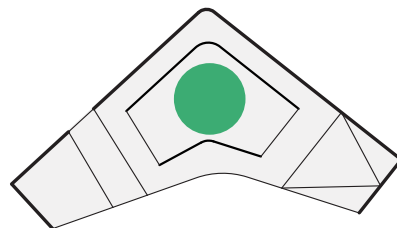
Break-up områderne fordrer til mere uformelle møder med varierende aktivitet og deltagerantal.



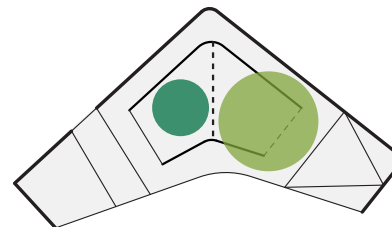
Der er blandt andet etableret små sidde-nicher, og der er åbne rum for workshops og mere aktivitetsprægede mødeformer.



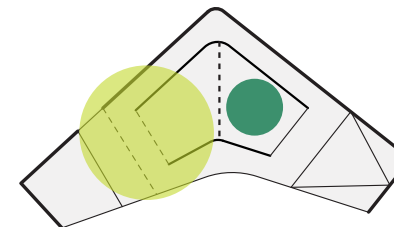
2 x Lukkede møder



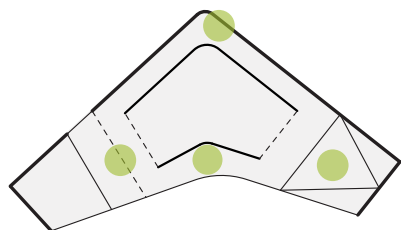
1 x Stort lukket møde



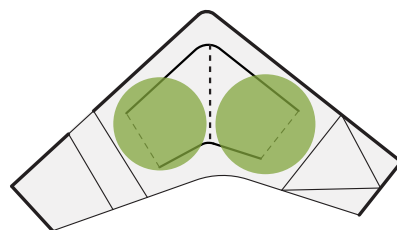
1 x Lille lukket møde
1 x Stort åbent møde



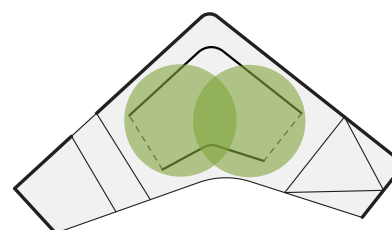
1 x Lille lukket møde
1 x Åben reception



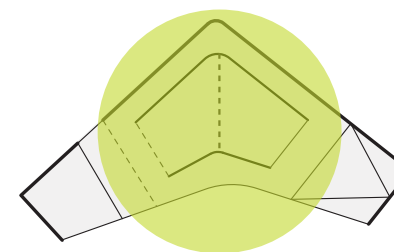
4 x Små uformelle møder



2 x Store åbne møder



2 x Store fælles workshops



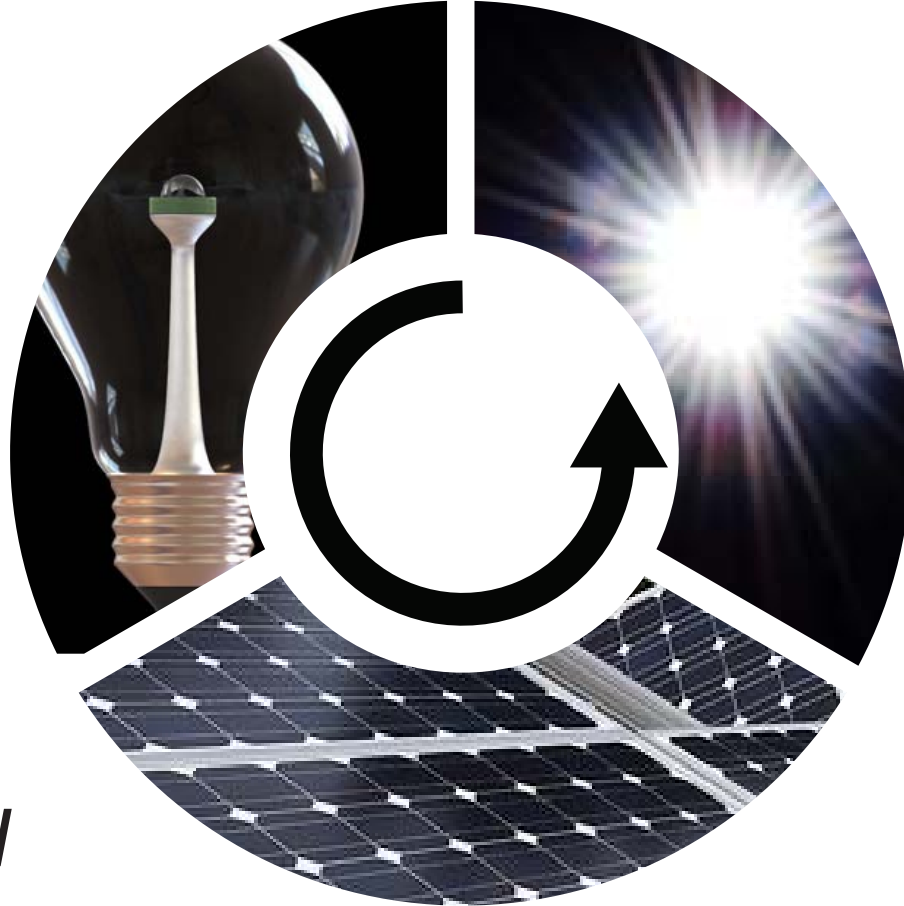
1 x Stort event (fredagsbar)

Pavillonen kan rumme en bred vifte af mødescenarier, lige fra det formelle forretningsmøde, til den kreative designworkshop og det uformelle kaffemøde.

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

SCENARIER FOR MØDER



VEDVARENDE ENERGI

Energi

Bygningen genererer et energioverskud over året. Dette opnås ved et energioptimeret design med udgangspunkt i energibesparende formgivning (passivt design) kombineret med et energieffektivt installationskoncept og bygningsintegreret energiproduktion.

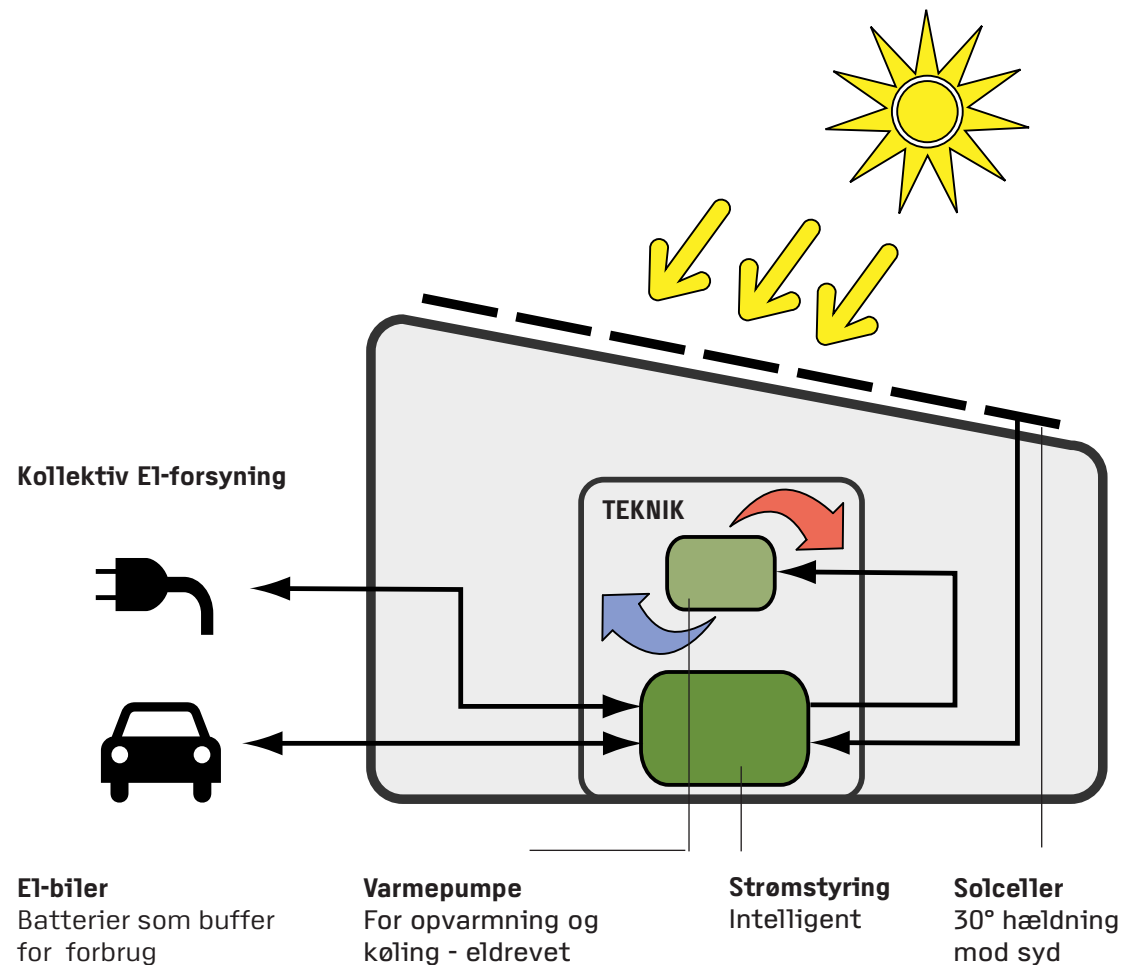
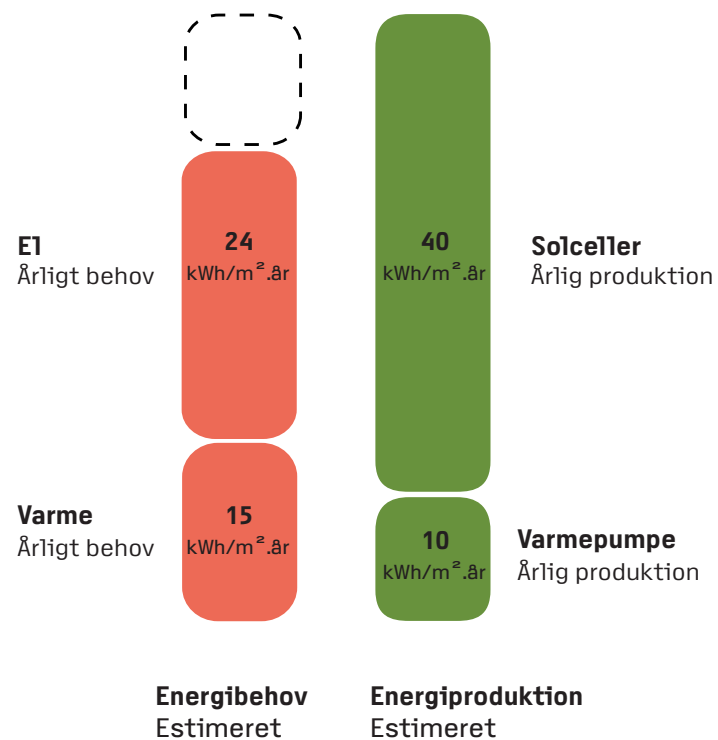
Bygningens energibehov er estimeret til i alt ca. 40 kWh/m² pr. år (75 kWh/m² pr. år primær energi). Der er integreret ca. 45 m² i monokrystalinske solceller på ovenlysksætterne, som er orienteret og vinklet for at opnå en høj effektivitet fra solcellerne. De integrerede solceller dækker hele bygningens energibehov over året.

Herudover etableres en eldrevne varmepumpe til opvarmning og køling. Varmepumpen producerer varme-energi svarende til minimum 3 gange den el-energi den forbruger, og køling svarende til minimum 2 gange den energi den bruger til køleproduktionen.

I bygningen integreres et intelligent og fleksibelt "plug and play" system for tilslutning og udveksling af strøm med den offentlige elforsyning. Dette sikrer, at bygningen kan levere overskudsproduktion af grøn strøm fra de bygningsintegrerede anlæg til nettet,

og desuden aftage strøm fra nettet som backup i perioder med lav produktion fra solceller. Det intelligente energistyringsystem er desuden åbent for integration af flere/andre lokale energikilder, alt efter behov og ønske på lokationen. I den efterfølgende projekteringsfase indtænkes øvrige bygningsintegrerede energiproducerende anlæg som små integrerede demonstrationsprojekter, f.eks. opsamling af bevægelsesenergi eller vindenergi.

Indeklimaet styres generelt efter behovet og udeklimaet som led i energioptimeringen. Denne styring er en integreret del af den intelligente energistyring. F.eks. kan styringsparametre for indeklimaet være mødekalenderen i Outlook, vejrudsigten fra DMI, energipriser og indholdet af grøn strøm i den kollektive forsyning. Disse komfort behov kan være med til at styre f.eks. forvarmning eller nattekøling af bygningen. Hermed opvarmes eller køles pavillonen, når det er mest fordelagtigt for miljøet og brugssituationen.



Intelligent strømstyring efter udbud af vedvarande energi fra bygningsintegrerede anlæg og/eller den kollektive forsyning

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

ENERGIKONCEPT



GODT INDEKLIMA

Indeklima

Bygningens indeklima skal generere overskud, sundhed og trivsel for brugeren.

Som vist i diagrammerne til højre varierer indeklimaet mellem mødekernen og break-out zonerne. Mødekernens indeklima vil være behovsstyret, og komfortforholdene bliver optimeret efter de nøjagtigt behov.

I break-out zonen arbejdes der med større tolerancer for komfort, idet mødeformen her vil variere meget, og ofte betyde mere dynamiske mødeformer og mindre stille-siddende mødearbejde. Indeklimaet her vil i højere grad variere i forhold til udeklimaet, selvfølgelig indenfor acceptable komfortgrænser.

Klimatiseringen af bygningen varetages ved hjælp af naturlig ventilation og termoaktive konstruktioner. De termoaktive konstruktioner udføres med faseskiftende materiale (PCM) integreret i lette konstruktioner med indlejrede køle- og varmeslanger, og placeres i gulv, væg og loft.

Der suppleres med mekanisk ventilation og køling som back up i særlige spidsbelastningsperioder, hvilket er fordelagtigt for

den brugsmæssige fleksibilitet samt i visse flytningssituationer, hvor bygningen placeres under varmere himmelstrøg.

Afkast af luft sker igennem højt placerede åbninger i ovenlyskassetterne. Tagets hældning og ovenlyskassetternes udformning er optimeret for at skabe et optimalt vindinduceret sug i kombination med termisk opdrift i/ved afkaståbningerne, hvilket alt i alt sikrer en effektiv udskiftning af luften.

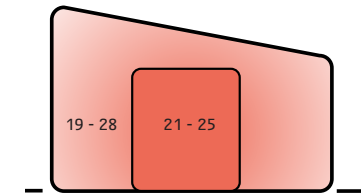
Gulvet i hele pavillonen udføres som et termoaktivt dæk, som varetager basis køling (effekt 35-40W/m²) og basisopvarmning.

Dagslys er den vigtigste lyskilde i bygningen. Bygningens facader og tag er åbnet op, og ovenlysene og facadevinduerne varierende skala og orientering vil bevirke en variation af dagslysoplevelser i bygningen.

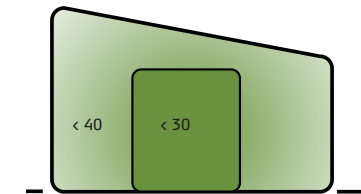
I mødekernen udnyttes udelukkende ovenlys, og den kunstige belysning styres intelligent ift. dagslys. På denne måde skabes rammer for koncentration og fordybelse.

I break-out området er en række vinduesfacader og nogle få ovenlys. Hermed bliver dagslysoplevelsen væsentligt forskellig fra mødekernen, og der er større visuel kontakt

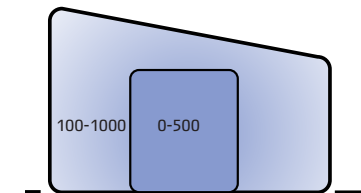
til omgivelserne. Belysningen er her ligeledes intelligent styret, men med en større grad af brugerstyring.



Indetemperatur (°C)



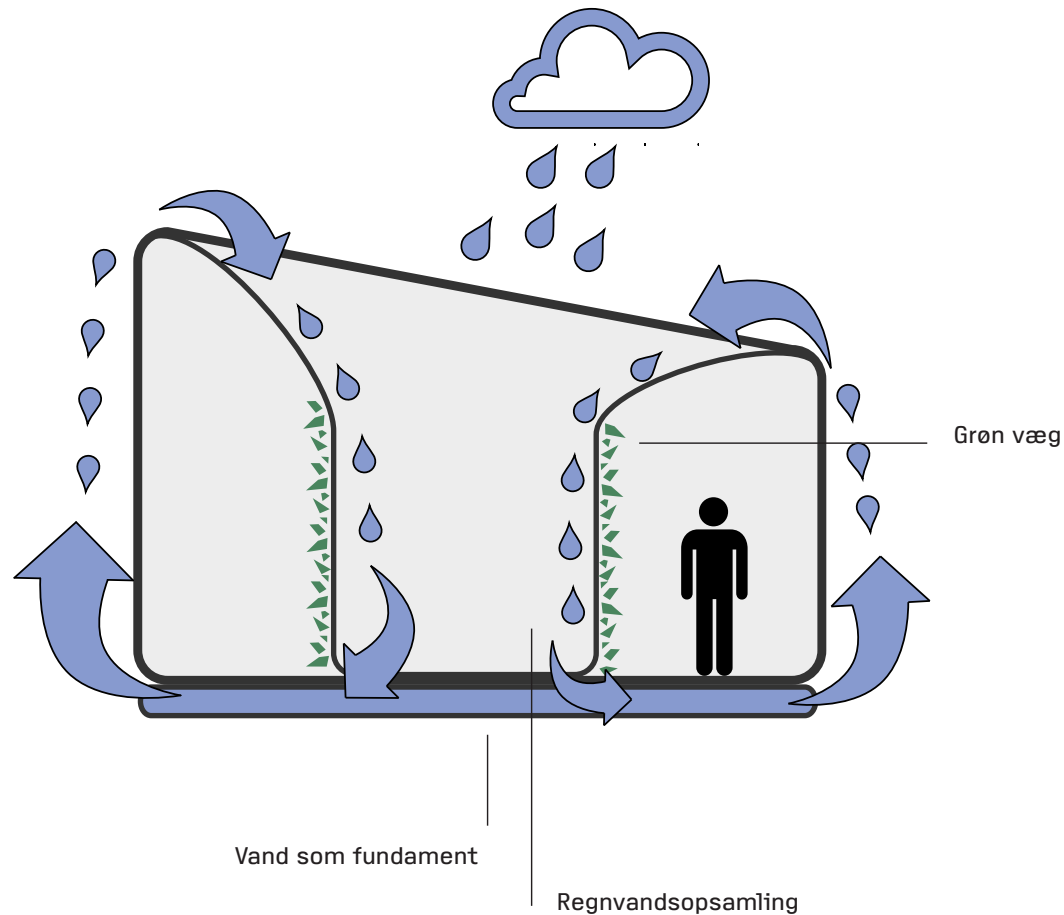
Lydniveau (dB)



Lysniveau (Lux)

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15



Vandkredsløb

Der opsamles og anvendes regnvand til brug for toiletskyll, vanding af grønne elementer, fordampningskøling mv. Bygningens skal let kunne tilsluttes kollektiv vandforsyning og kloak.

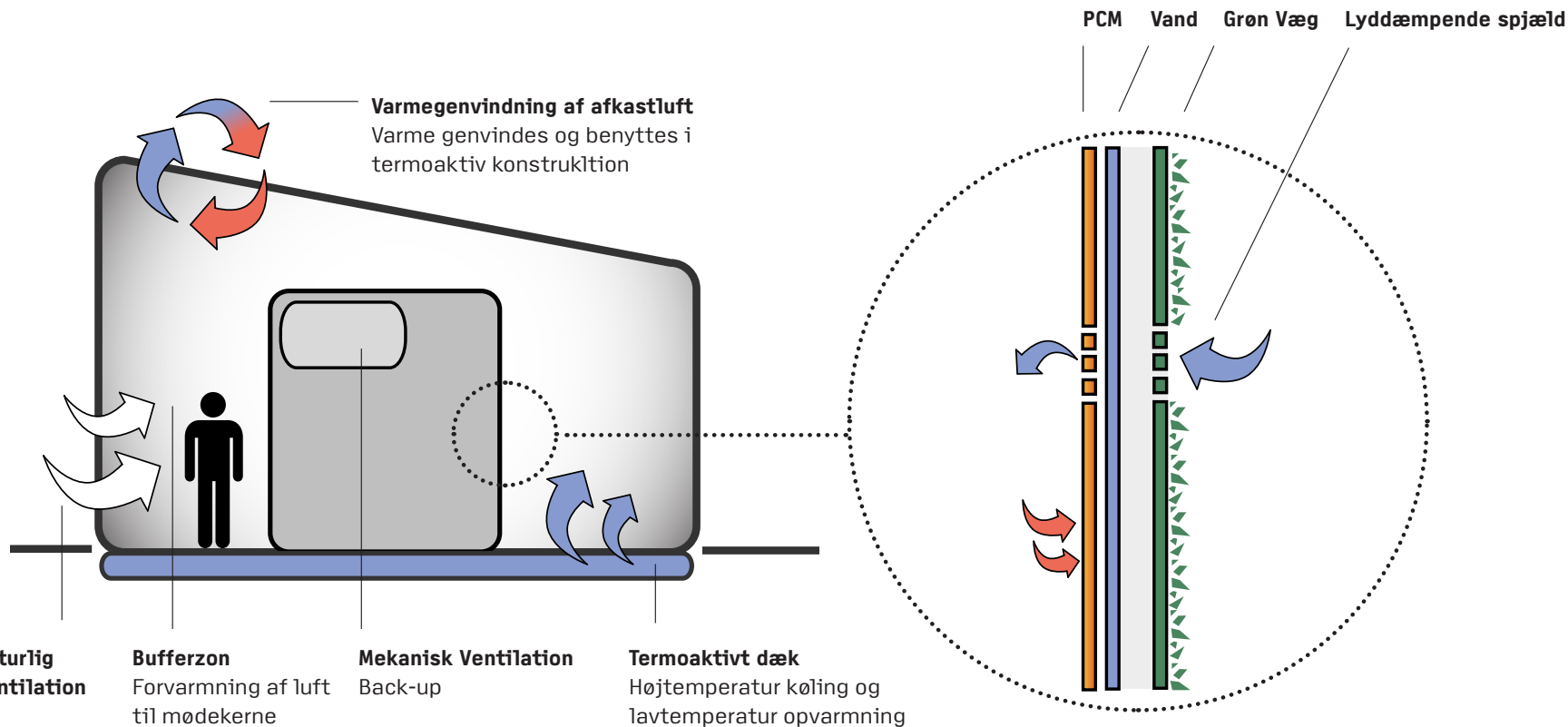
Den grønne mødekerne væg er opbygget, så vand kontinuerligt cirkulerer og holder væggenes beplantning fugtig. Hermed kan den grønne væg medvirke til køling og befugtning af luften. Ligeledes virker den grønne væg akustisk regulerende og delvist luftrensende og kølende.

Regnvand og grønne vægge er vigtige ressourcer for både indeklimaet og oplevelsen af bygningen

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

VANDKREDSLØB



Klimatisering

Bygningen klimatiseres ved brug af naturlig ventilation og termoaktive konstruktioner. Varmen genvindes fra afkastluften og benyttes til opvarmning. Der suppleres med mekanisk ventilation og køling i særlige spidsbelastningsperioder.

Opbygning af væg i mødekerne

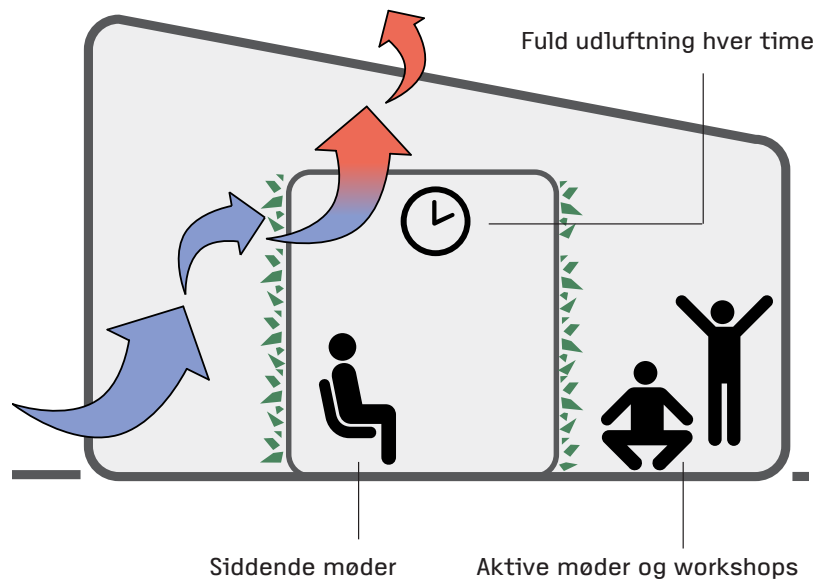
Kerneväggen inderside er udført med PCM for at udjævne temperaturforholdene i bygningen over dagen og herved minimere spidsbelastningerne. Langs PCM-panelerne indstøbes vandslanger for termoaktivt køling og opvarmning i udvalgte vægområder.

Klimatiseringen tager udgangspunkt i udnyttelsen af naturlig ventilation i samspil med den grønne kernevæg og termoaktive elementer

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

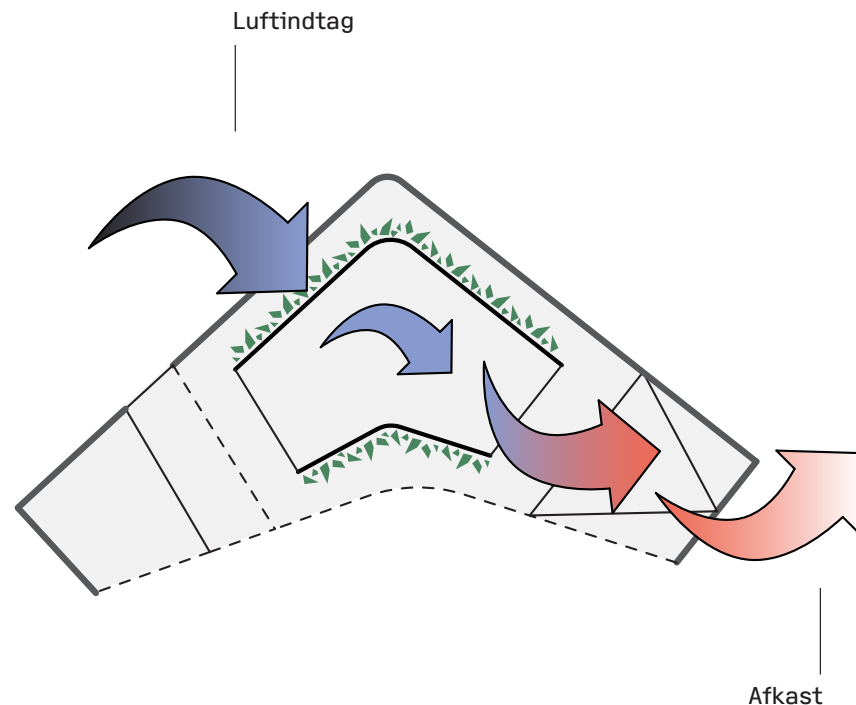
COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

KLIMATISERINGSKONCEPT



Brugeradfærd

Som en del af det naturlige ventilationskoncept arbejdes med brugeradfærd. For at få systemet i mødekernen til at fungere optimalt i de tilfælde, hvor personbelastningen og solindfaldet er størst, skal der holdes en pause på 5-10 min. hver time, hvor mødelokalet åbnes op og gennemventileres.



Naturlig ventilation

Luftindtagene for den naturlige ventilation placeres primært nederst i facaden langs den nordvendte gangzone. Gangzonen udnyttes til konditionering af indtagsluften, hvor luften kan forvarmes eller forkøles i dette område, før det sendes videre ind i bygningens break-out zone og via lyddæmpede åbninger ind til mødekernen.

Brugeradfærd og bygningens overordnede form er afgørende for indeklimaet og energioptimeringen

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

VENTILATION



SUNDE MATERIALER

Materialer

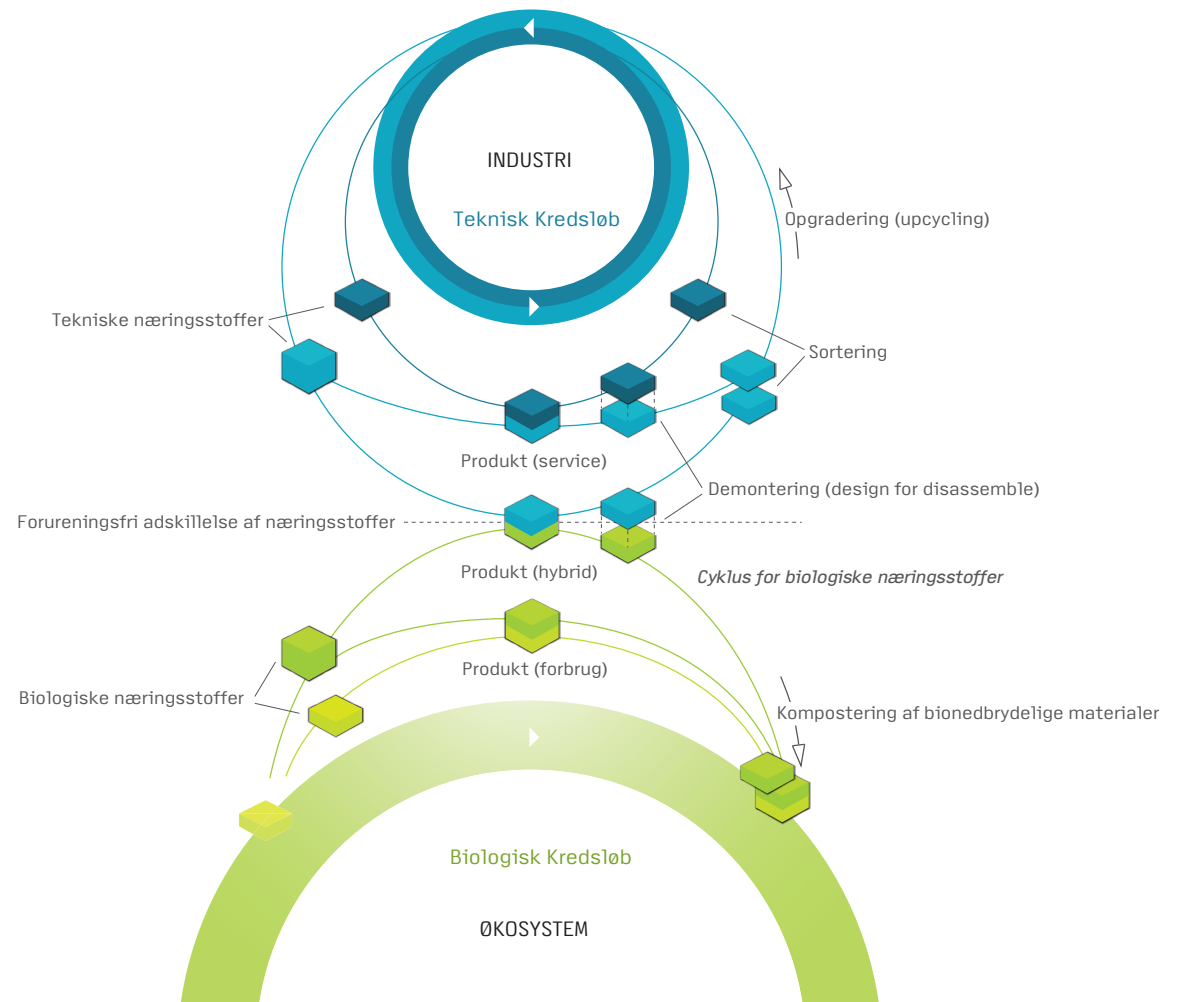
Bygningen skal være genanvendelig, og bestå af byggematerialer og komponenter, der let kan identificeres/sorteres og genanvendes i tekniske og biologiske kredsløb.

Generelt benyttes materialer med en positiv effekt på indeklimaet, f.eks. luftrensende materialer, sunde materialer uden afgasning (eller med en positiv afgasning), materialer med termisk effekt mv.

Materialer vælges ud fra en forventet brugstid. Lang levetid er i denne sammenhæng ikke nødvendigvis en kvalitet, idet dele af bygningen kan være midlertidige.

Bygningens bærende struktur udføres i materialer, der er 100% genanvendelige i tekniske kredsløb. Som udgangspunkt tænkes en topologioptimeret stål-gitter-konstruktion.

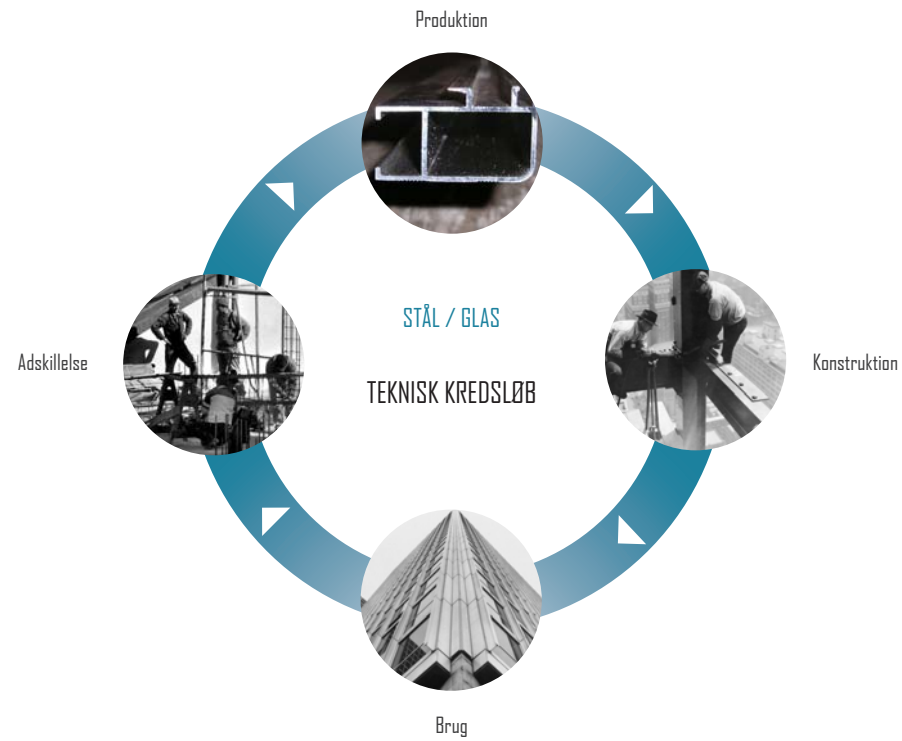
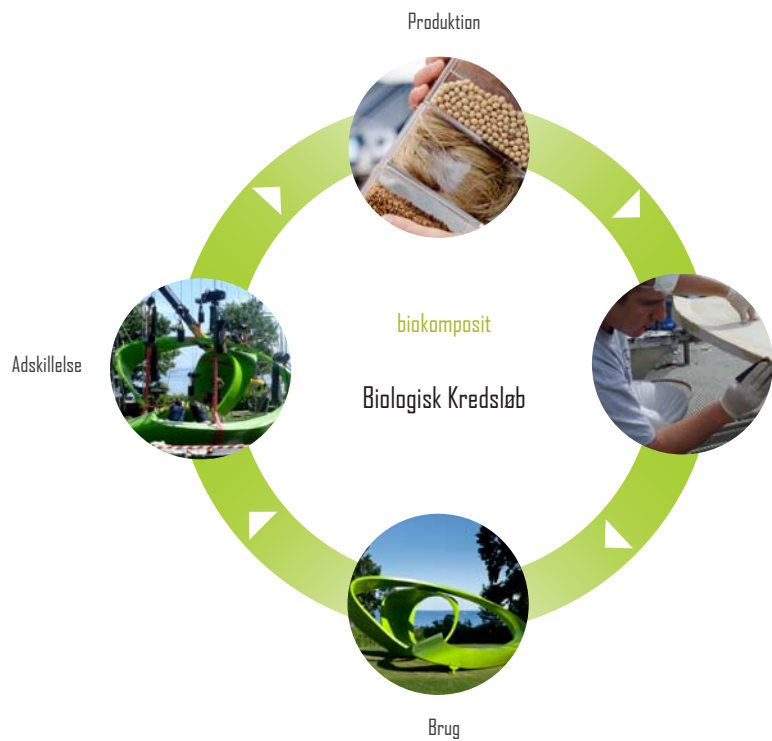
Bygningens facadebeklædning består hovedsageligt af materialer, der kan indgå i biologiske kredsløb. I denne forbindelse afprøves biokompositter som byggematerialer.



CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

MATERIALEKREDSLØB

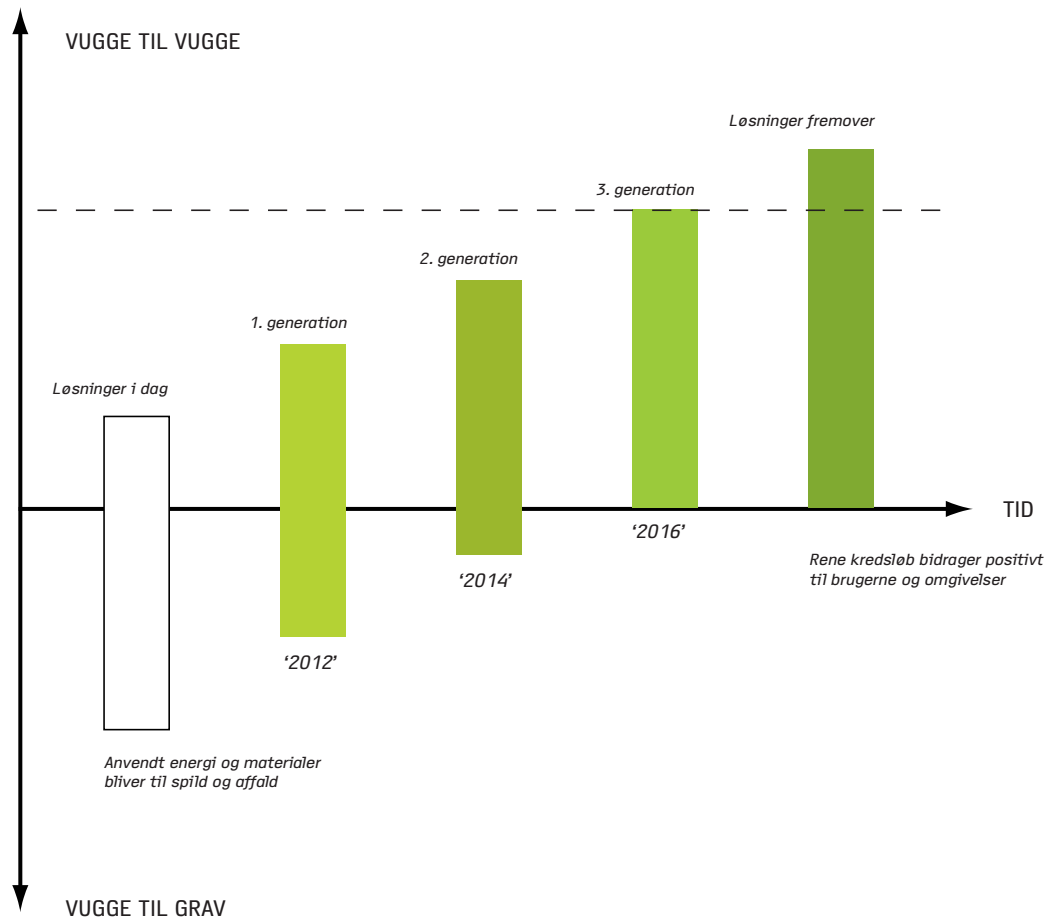


To materialekredsløb; det biologiske med biokomposit som eksempel og det tekiske kredsløb med stål og glas som eksempler.

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

MATERIALEKREDSLØB



Generationsdesign

At designe med udvikling og evolution for øje er essentielt for kontinuerligt at kunne udvikle bygningen i retningen mod Cradle to Cradle. Bygningen vil aldrig blive perfekt, men den skal designes til løbende at afprøve og demonstrere nye produkter, energikilder og forretningsmodeller, i takt med at nye teknologier og materialer udvikles.

1. generation af pavillonen: 2012.

Pavillonen er tilpasset danske klimaforhold, og er fuld forsynet med vedvarende energi, og designet for adskillelse.

2. generation af pavillonen: 2014.

Pavillonens hovedleverandører har udarbejdet tilbagetagnings- og genanvendelsespolitikker for de benyttede produktet.

3. generation af pavillonen: 2016.

Pavillonen genererer overskud – f.eks. energigenererende, materialer som næringsstoffer for biologiske kredsløb og tekniske kredsløb.

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

GENERATIONSDESIGN

Biokompositter

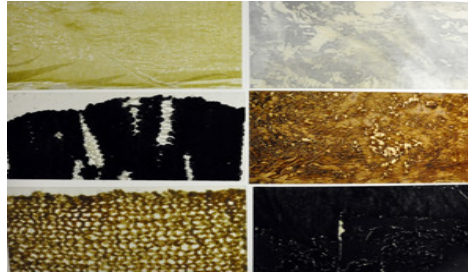
Strukturer og overflader udført i biokompositter kan enten konstrueres ved oplægning eller ved termoformning. Hvilken metode der benyttes afhænger af, hvilken type konstruktion, der skal fremstilles og formålet med denne.

Til oplægning benyttes en hærdeplast, som hærder ved en kemisk reaktion. En biobaseret hærdeplast kan evt. dannes af resin og hør.

Termoplast er betegnelsen for en række plasttyper, der er kendetegnet ved, at det er muligt at forme dem ved at tilføre varme i produktionsprocessen. En termoplastisk biokomposit kan evt. dannes af majsplast (PLA) og Jute.

I Danmark kan fibre som hør og hamp med fordel benyttes, da de begge har relativt lange fibre, som gør at der kan skabes en komposit med stor styrke.

Pavillonen udføres enten som en selvbærende sandwichkonstruktion udført i biokomposit, eller med en bærende konstruktion i genanvendeligt stål med facade i biokomposit.





FLYTBART DESIGN

CRADLE TO CRADLE PAVILLON

COWI_3XN_GXN
SKITSEFORSLAG
2011.07.15

Flytbarhed

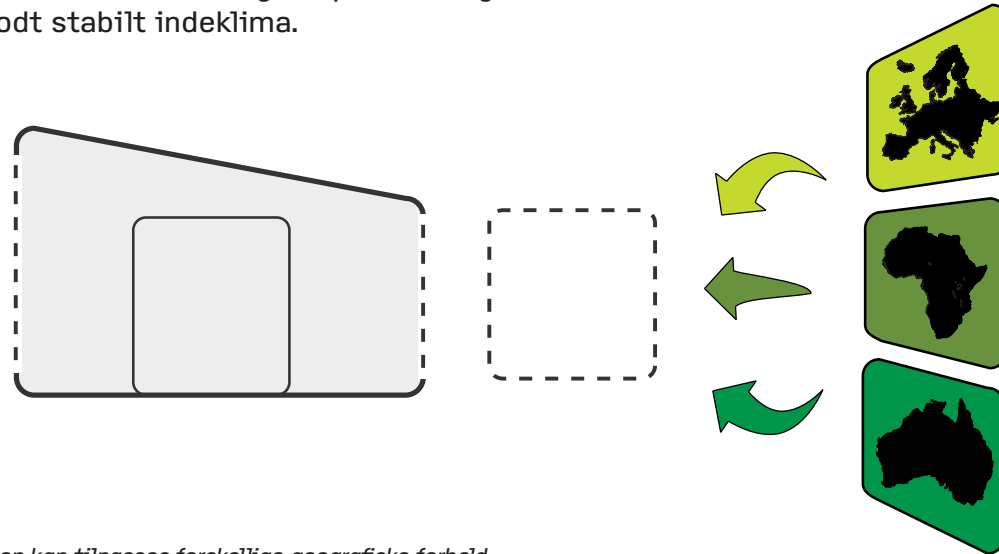
Bygningen kan flyttes og formidle Cradle to Cradle inspirerede byggeløsninger og teknologier i 1:1 på forskellige lokationer i verden. Pavillonen bliver vidensgenererende og fordrende for kreativiteten i byggebranchen, hvor den kommer frem.

Bygningen designes, så den kan flyttes og genopføres i sin oprindelige form - en let håndterbar standardform, der kræver minimal planlægning af flytningen og genetableringen.

Et alternativt flytningsscenarie er, at kun bygningens hovedstruktur ("chassiset") flyttes, og facadebeklædning og inventar ("karosseriet") designes og tilføres lokalt i samarbejde med lokale rådgivere og leverandører, som led i en videndelingsproces.

I denne proces kan pavillonen tilpasses særlige scenarier omkring brug, klima, sociale forhold, kulturelle forhold mv. Herved skabes et særligt lokalt ejerskab til projektet og dets budskab.

Bygningens masse tilsættes lokalt for at understøtte en bæredygtig transport af pavillonen. Massen tilsættes i form af vand (eller alternativt sand) i de før beskrevne beholdere i fundamentet. På denne måde forankres bygningen til grunden på en nænsom måde - uden at skabe varige 'ar' på grunden - og der tilsættes en termisk masse lokalt, som kan medvirke til energibesparelser og et godt stabilt indeklima.



Facaden kan tilpasses forskellige geografiske forhold













DOMINIA

DOMUS/
ARKITEKTER

Byplanudvalget den 16-11-2011
Bilag 6.1

Lyngby Almennyttige Boligselskab afd. 1706

SORGENFRIVANG II

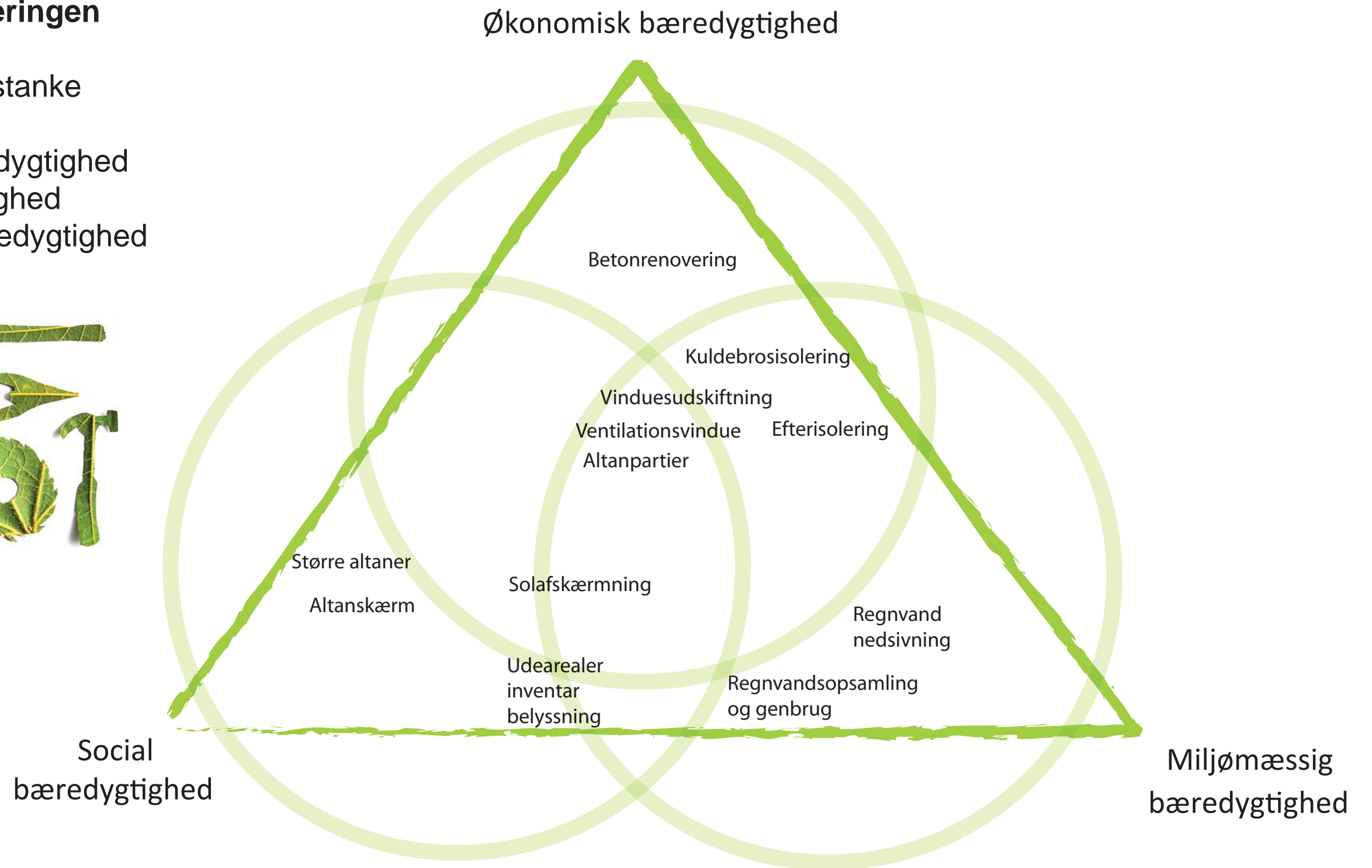
LTK november 2011



Strategi for renoveringen

Bæredygtig helhedstanke

- Økonomisk bæredygtighed
- Social Bæredygtighed
- Miljømæssig bæredygtighed



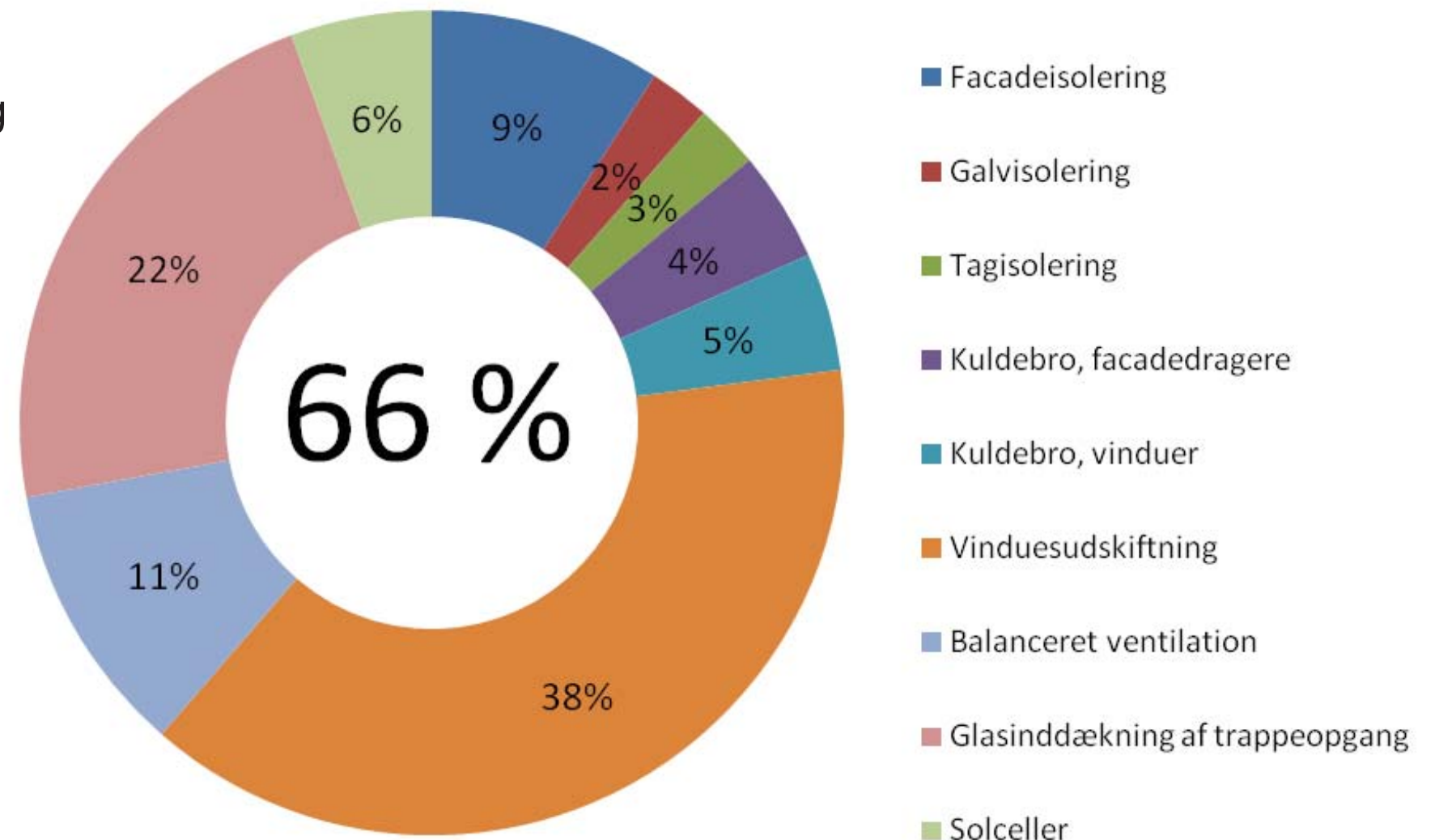
Bæredygtigheden illustreret som trekantsmodel

Vision

Bæredygtig helhedsplan

- Fastholder byggeriets bevaringsværdige kvaliteter gennem nytolkning og genskabelse
- Reducerer det høje energiforbrug i huset
- Udbedrer de nuværende byggeskader og forebygger fremtidige
- Giver lyse og venlige boliger
- Økonomisk forsvarlige og velovervejede tiltag
- Høj teknisk og æstetisk kvalitet
- Lavt vedligehold
- Øget brugsværdi
- "Grønne" tiltag med vedvarende energi

“Sorgenfrivang II kan blive et nutidigt bæredygtigt byggeri, hvor beboerne opfylder en fælles drøm om mindre energiforbrug og mere kvalitet i hverdagen.”

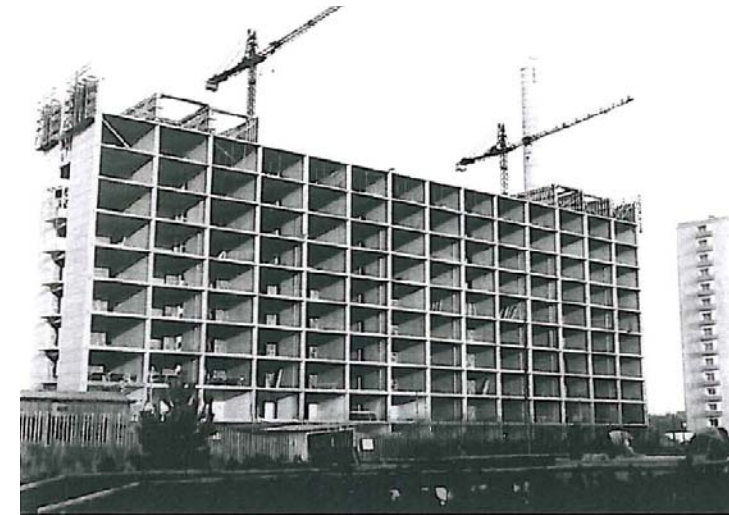
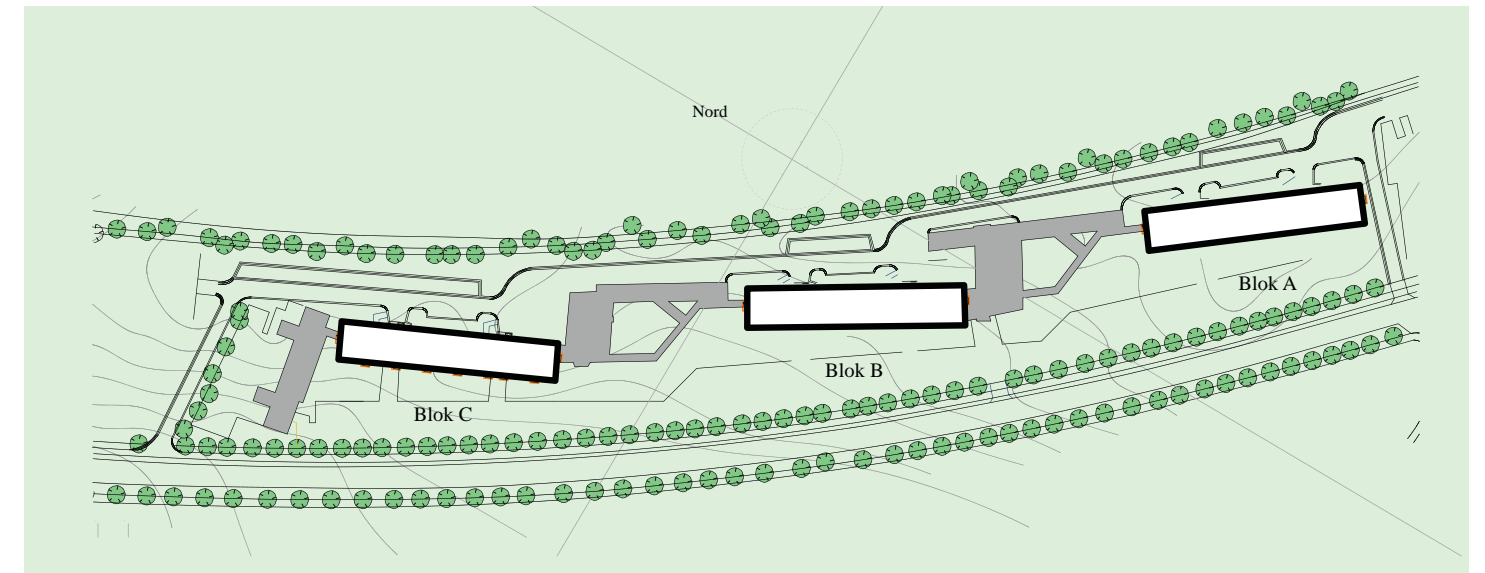


Udspecificering af den teoretiske energibesparelse ved totalrenovering

Bebyggelsen

Bevaringsværdige kvaliteter

- Bygningerne i det grønne landskab
- Rammemotivet
- Lette facadefelter
- Altaner
- Gavle
- Gode fællesarealer



Problemer

- Dårligt isolerede og utætte facader - kulde- og trækgener
- Kuldebroer ved facaderammer, altaner og gavle, skimmelsvamp
- Udvendige trappeopgange - kulde, fygesne og slagregn
- Betonskader - store omkostninger til vedligeholdelse
- Ringe ventilation - dårligt indeklima
- Nedslidte installationer - dårlig energiudnyttelse og tung vedligeholdelse
- Små og nedslidte elevatorer - for lidt plads og for lang ventetid, ingen mulighed for båretransport



Renovering

- Totaludskiftning af facader
- Større vinduespartier
- Større altaner
- Lukning af opgange
- Solceller og CO2-neutral vaskeri

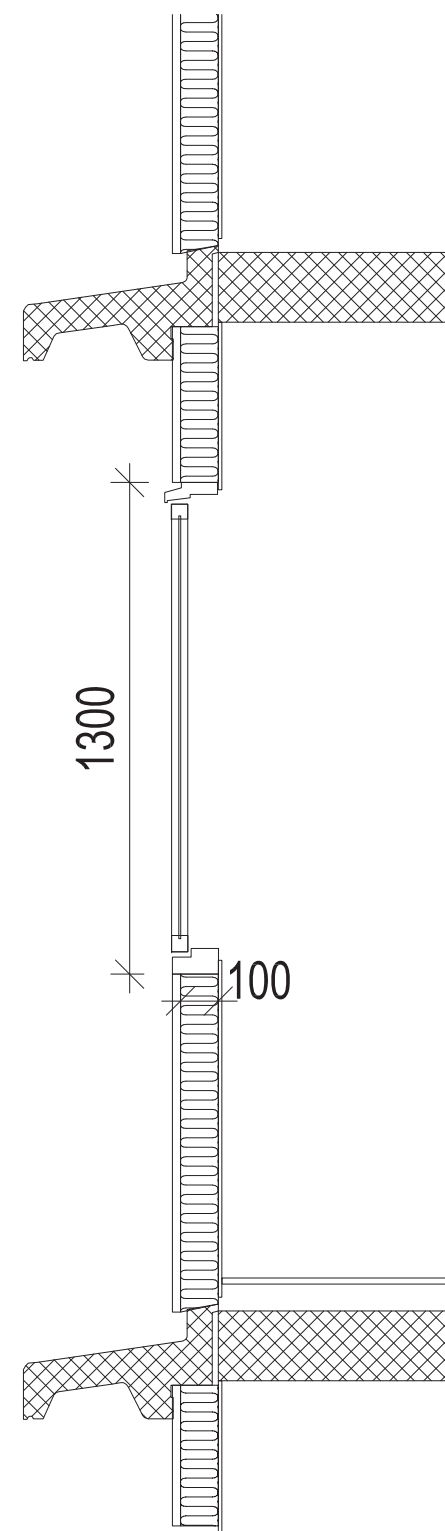


Udsnit af fremtidig vestfacade

Lette facader

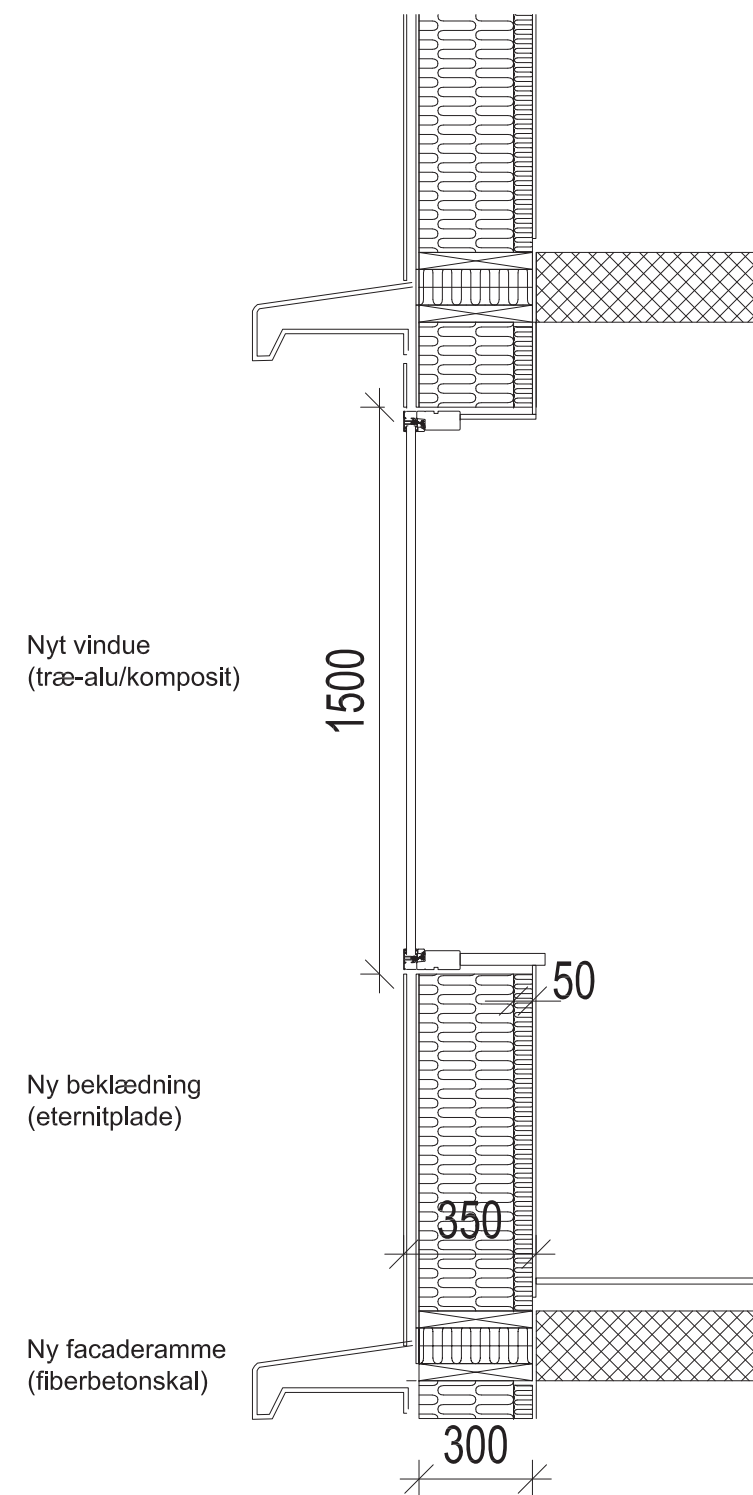
- Lette facader nedrives
- Nye højisolerede og tætte facader
- Nye, større vinduer

Eksisterende facadesnit



Eksisterende forhold
100 mm isolering

Fremtidig facadesnit

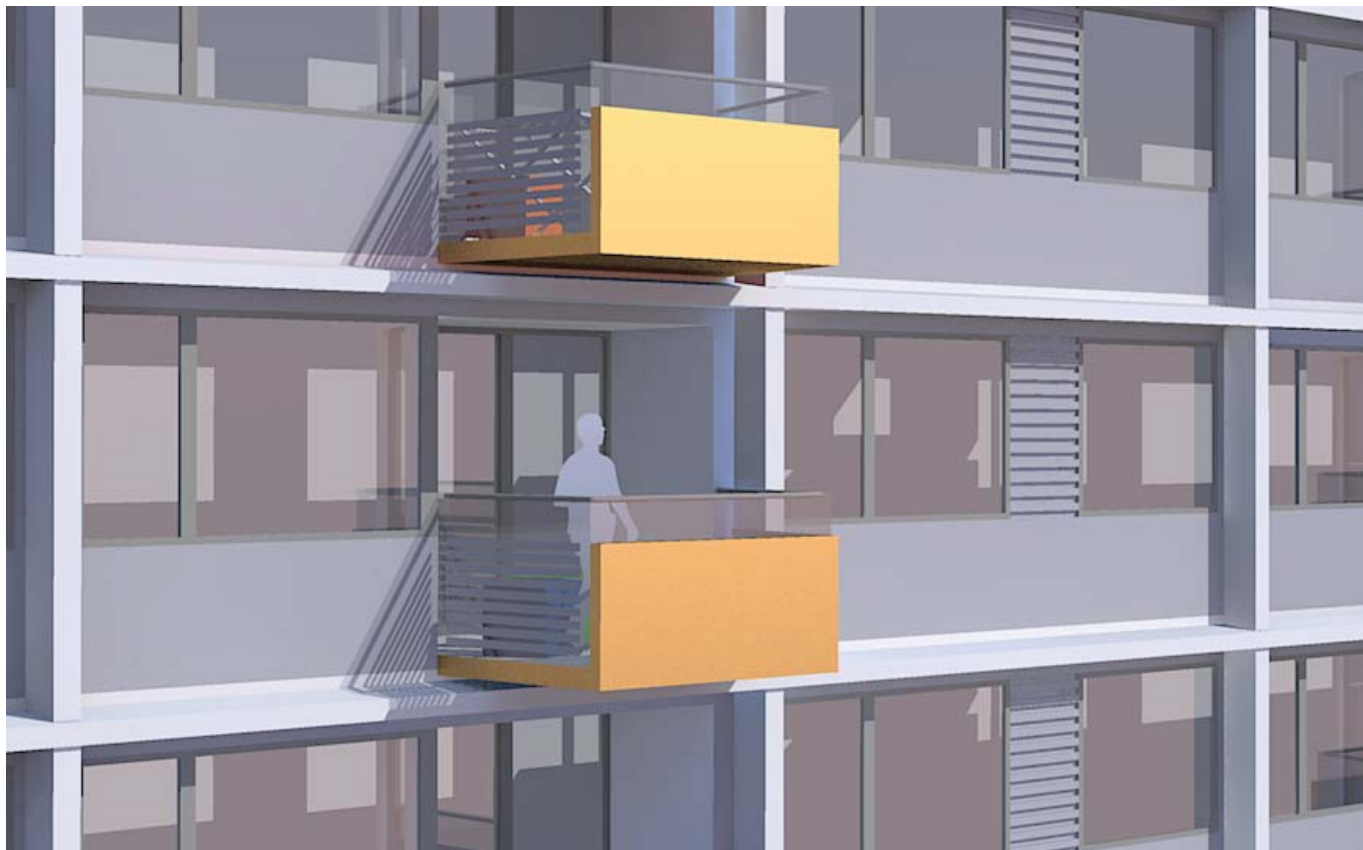


Fremtidige forhold - ny kassette
300 mm isolering

Facaderammer og gavle

- Facaderammer og gavlbeklædning (kuldebroer) nedrives
- Nye facaderammer og gavlbeklædning i fiberbeton genskaber det karakteristiske facadeudtryk

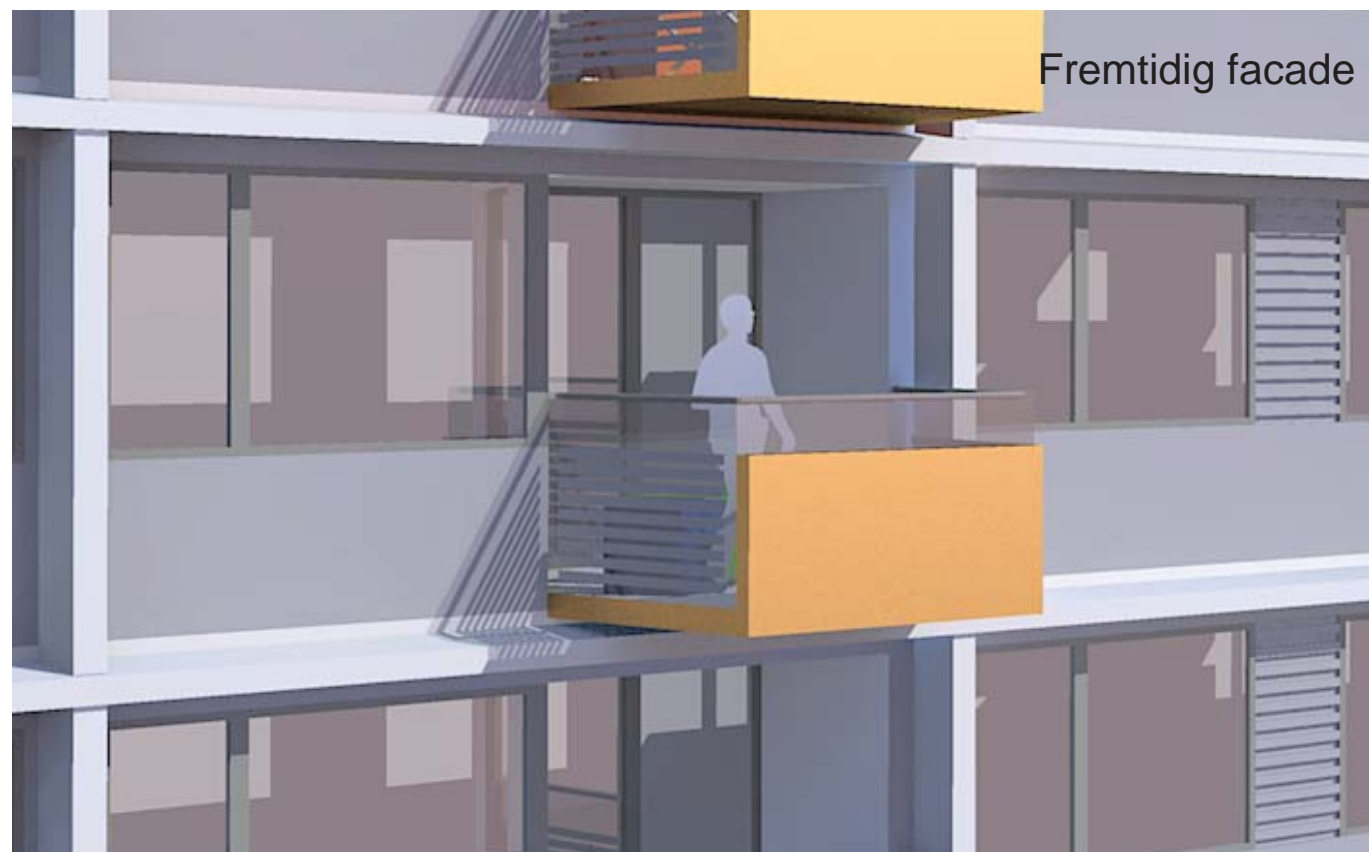
Fremtidig facade



Fremtidig nordgavl

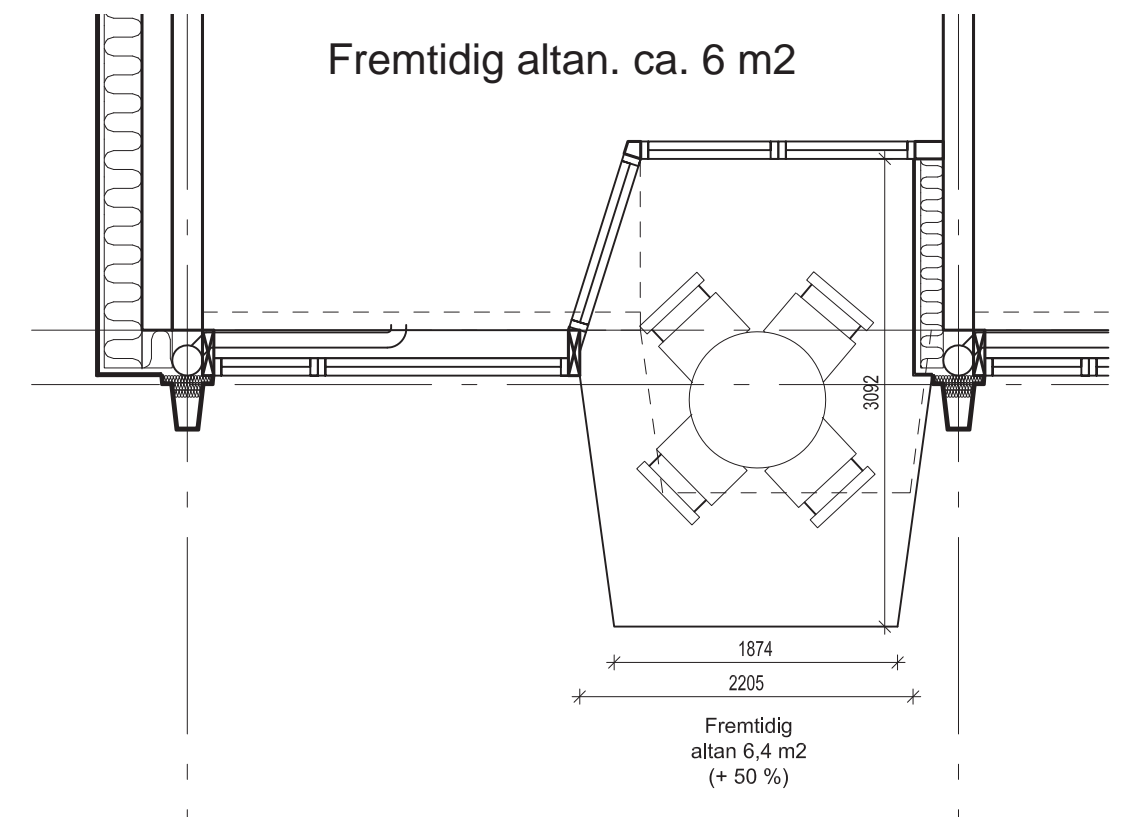
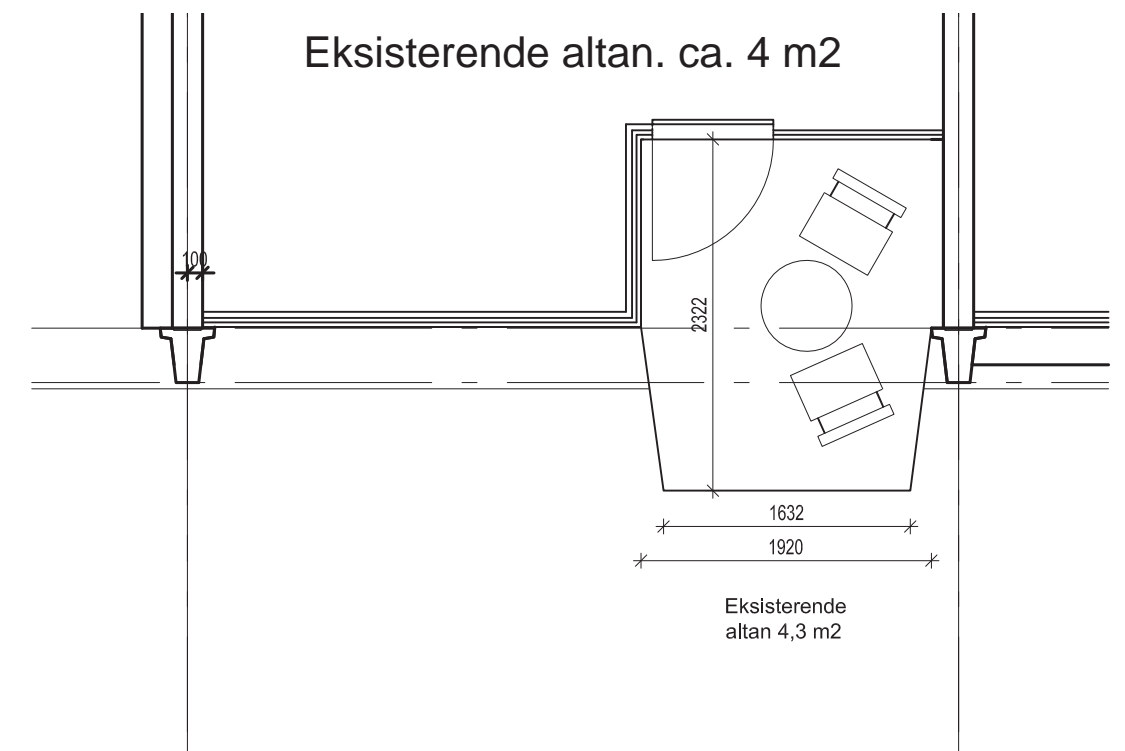
Altaner

- Eksisterende altaner (kuldebroer) nedrives
- Nye større altaner
- Altaner udformes som "tunger"- fastholder det kompakte og lette udtryk på facader
- Større glasareal i vinduespartier ved altaner
- Glasværn i sider – åbner boligen mod udsigten



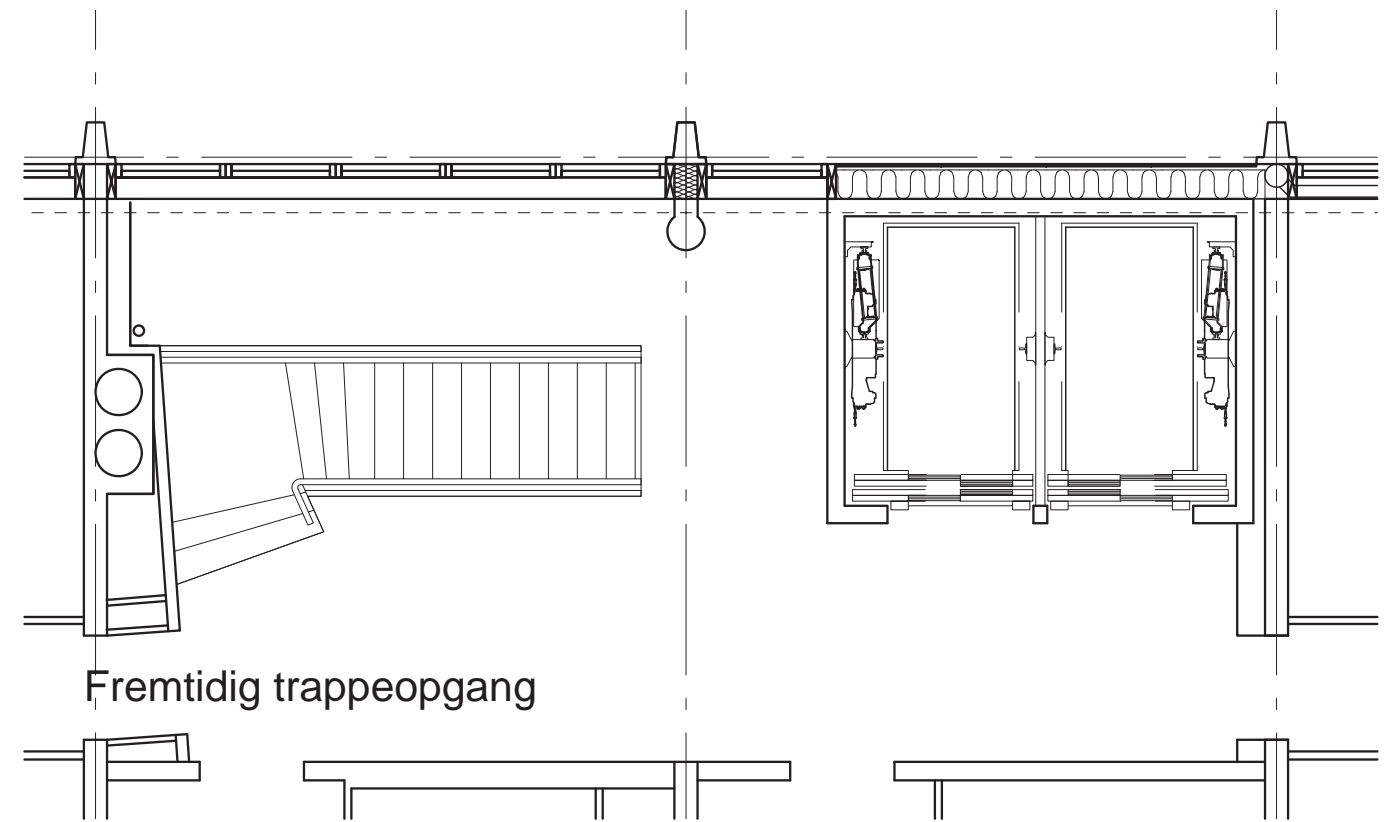
Altaner

- 50 % større altan
- Altanparti vinkles – bedre møbleringsmulighed og brugsværdi



Opgange og elevatorer

- Facader på opgange lukkes med glaspartier
- Opgange og trapper beskyttes mod vind, fygesne og slagregn
- Opgange bliver et trygt og venligt fællesareal og mødested for beboerne
- Nye større elevatorer
- Muliggør transport af møbler og ambulancebårer
- Kan benyttes af brandvæsenet til evakuering
- Kortere ventetid



Facader



Eksisterende vestfacade



Fremtidig vestfacade

Facader



Solceller og CO2-neutralt vaskeri

- Solceller på tage – forsyner vaskeri/fællesrum med el
- Regnvandsopsamling fra tage anvendes i vaskeri
- CO2-neutralt vaskeri
- Energibesparende belysning i opgange, fællesarealer og udearealer



Det CO2-neutrale vaskeri

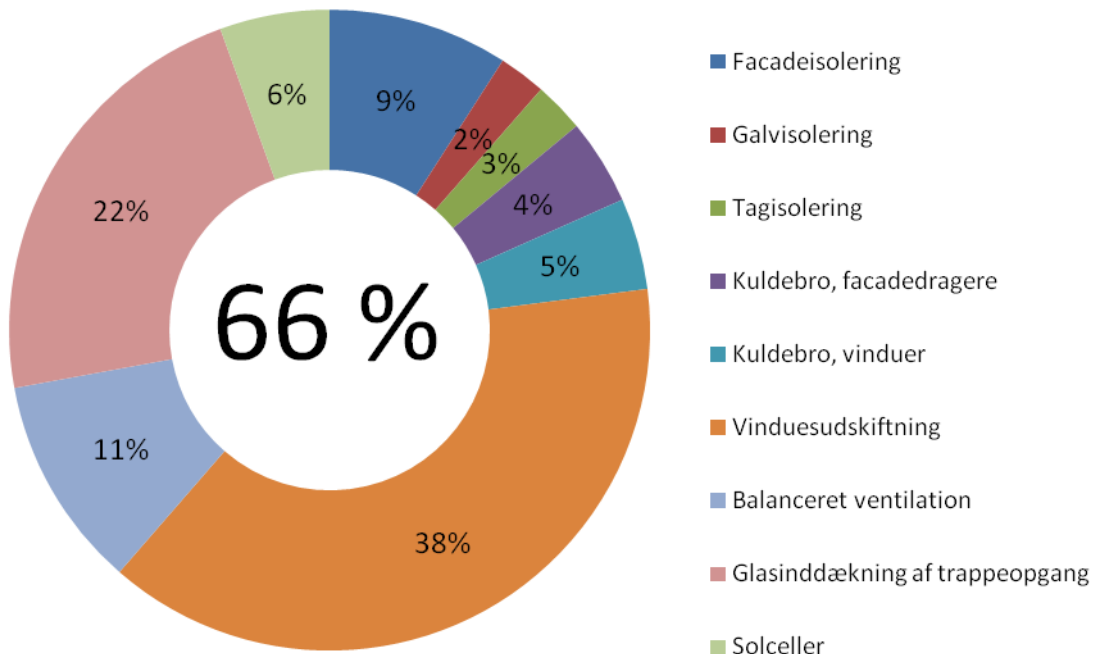


Byplanudvalget 16-11-2011
Bilag 6.2





Udspecificering af teoretisk energibesparelse ved totalrenovering



Byplanudvalget den 16-11-2011
Bilag 6.5

Kgs. Lyngby den 28.09.2011

Lyngby-Taarbæk Kommune
Børne- og Fritidsforvaltningen
Toftebæksvej 12
2800 Kongens Lyngby
Att: Charlotte Bidsted

Byplanudvalget den 16-11-2011
Bilag 7.1

Vedr.: Ansøgning om leje af grunden Strandvejen 607, 2930 Klampenborg samt de omkringliggende arealer.

Med henvisning til tidligere ansøgning om leje af grunden Strandvejen 607, dateret 18.05.2011 samt det, den 06.09.2011, pr mail, fremsendte kortudsnit angivende de i ansøgningen anførte arealer, skal vi hermed officielt ansøge om tilladelse til at leje de omtalte arealer. Både det nuværende areal, hvorpå Skovbo Skovbørnehave har til huse i dag, men også de på kortskitsen angivne udenomsarealer.

Begrundelsen for denne ansøgning er, at vi til Børne og Ungdomsudvalget, har tilkendegivet, at vi agter at søge fondsmidler til opførelse af en ny børnehave fra forskellige fonde, idet Skovbo Skovbørnehave ikke selv har den fornødne egenkapital til opførelse af et sådan byggeri.

Vi ser derfor meget positivt på Deres tilkendegivelse af, at en lejekontrakt derfor vil kunne udformes med en forholdsvis lang løbetid, således at det vil kunne hjælpe os fremadrettet i vores ansøgninger til fonde og legater.

For god ordens skyld, vedlægges den oprindelige ansøgning samt det efterfølgende fremsendte kortudsnit.

Skulle De, i forbindelse med det fremsendte, have behov for yderligere oplysninger, er De velkommen til at kontakte undertegnede, ligesom vi gerne står til rådighed for et møde med forvaltningen, hvis dette skulle vise sig nødvendigt.

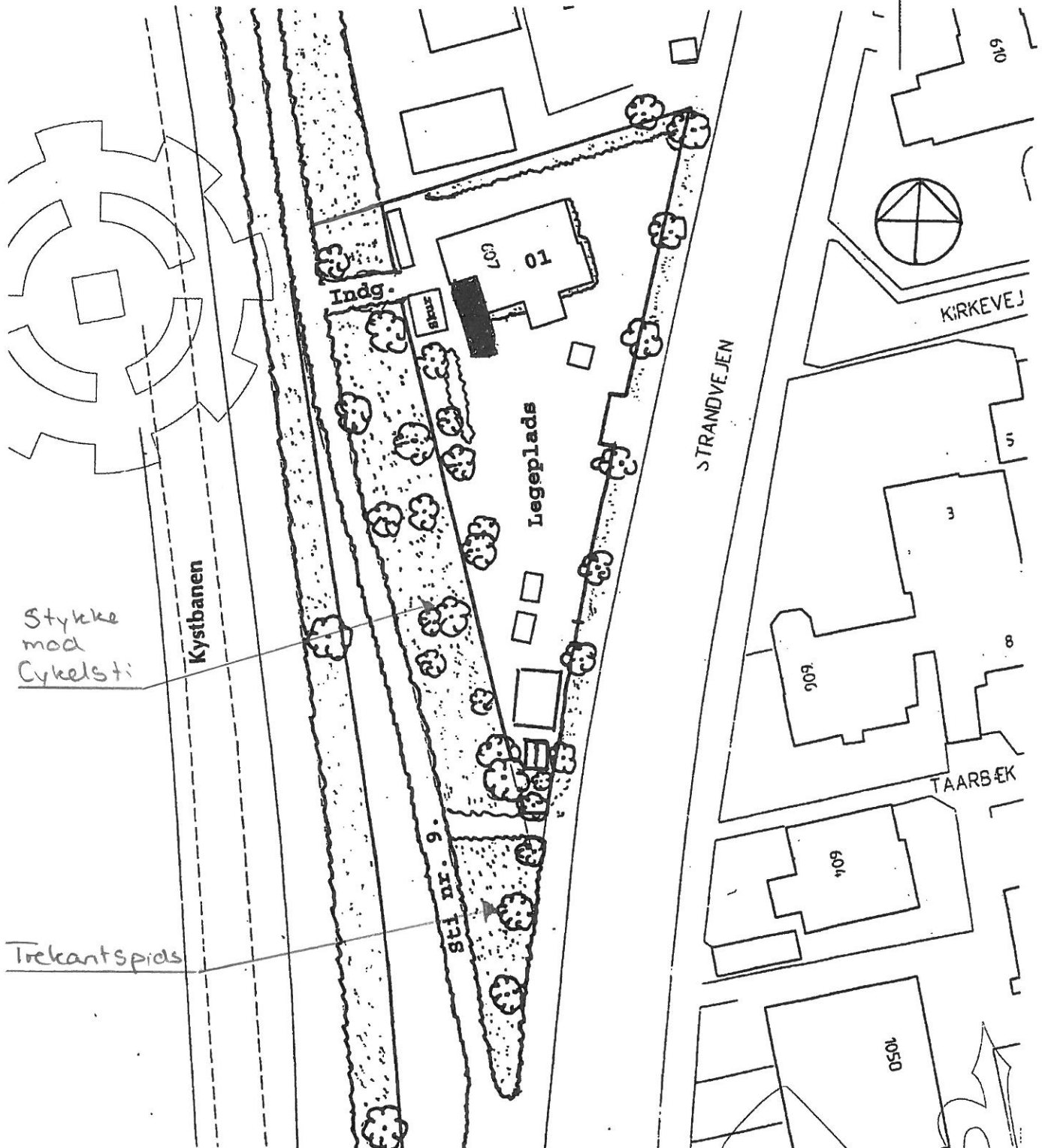
Med Venlig Hilsen

Troels Wester Fischer
Bestyrelsesformand
Rævehøjparken 48
2800 Kgs. Lyngby
Tlf: 39 63 10 24
Mobil: 60 69 10 24



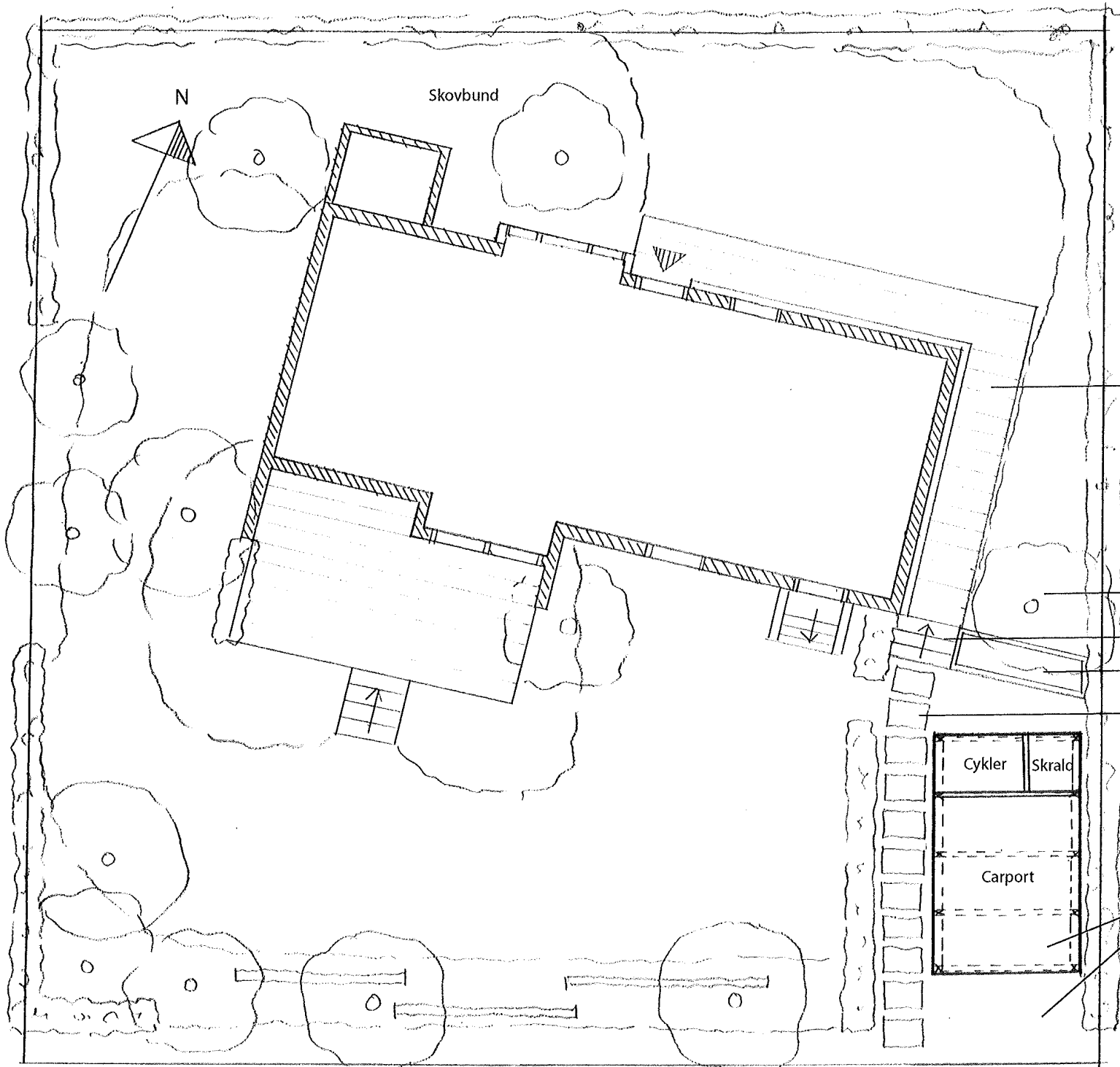
SITUATIONSPLAN

Byplanudvalget den 16-11-2011 Bilag 7.2



**LYNGBY-TAARBÆK SKOVBØRNEHAVE,
STRANDVEJEN 607,
SITUATIONSPLAN, NOVEMBER 1997**

Byplanudvalget 16-11-2011
Bilag 8.1



Ny belægning langs
huset i skiffer

Surbunds-
bed

Smukt lille
træ

Trappe i skiffer

Støttemur med
træbeklædning

Store skiffer fliser
lagt i skærverne

Cykler

Skrald

Carport

Granit skærver i hele
indkørsel og carport

Furesøvænget 4, Virum

Carport og indkørsel, Situationsplan

Mai-Mai Ulrich, 24. okt. 2011

27 OKT. 2011

Byplanudvalget den 16-11-2011
Bilag 8.2

Møde med Lyngby-Tårnbæk kommune vedr. carport på Furesøvænget 4, 2830 Virum

Problemstillingen

Vi ønsker at foretage en forbedring og modernisering af vores carport, som er meget gammel og grim. Der er således ikke tale om et nybyggeri, men en opgradering af en eksisterende carport.

Den nuværende carports placering er ca. 2 meter fra vejkanten, men kommunen ønsker at den skal placeres mindst 5 meter fra vejkant.

Dette krav forhindrer os i at foretage en modernisering, da det vil medføre en række andre géner. Det vil vi gerne redegøre for.

Hvad omfatter en modernisering?

Vi ønsker en carport, som får et kønnere og mere moderne udtryk. Det indbefatter en forlængelse af carporten med ca. 2 meter ind mod huset, således der bliver plads til familiens 5 cykler. Carportens højde skal hæves, således man for det første kan stå oprejst inde i carporten samt der skal være plads til et fald på taget, så regnvand kan løbe af. Carporten skal derudover forsynes med tagrende og afløb til kloak.

Carporten skal derimod ikke udvides til at kunne rumme 2 biler.

Hvorfor kan carporten ikke rykkes 5 meter ind på grunden?

Vi har en lille grund på ca. 700 kvm. og husets placering gør, at afstanden fra det sydøstlige hushjørne til skel kun er godt 4 meter. Det betyder, at såfremt carporten rykkes længere tilbage på grunden, vil der kun være en snæver passage mellem carport og hushjørnet. Det vil medføre at man kun med besvær kan komme forbi med cykel eller barnevogn.

Carporten vil endvidere blive placeret så tæt på et vindue til kælderen (høj kælder) at lysindfaldet vil blive forringet, hvor der i forvejen kommer begrænset lys ind.

Mindre grønt areal på grunden og mere flisebelægning

Såfremt carporten rykkes længere ind på grunden, vil det betyde at indkørslen forlænges med 3 meter, som skal flisebelægges. Det betyder reelt at vejen udvides og grundens nuværende beplantning skal reduceres. Det har med andre ord den stik modsatte effekt af de ønsker, der tilsyneladende ligger til grund for reglen om 5 meter fra vejskel, herunder lokalplanens ønske om at bevare kvarteret grønne islæt.

"Øjebæ" og godt naboskab

Vores carport fremstår i dag som gammel og udslidt, og det har ikke manglet på opfordringer fra vores naboer om at få den renoveret. Den er blevet kaldt vejen "øjebæ" og ødelæggende for vejens samlede æstetiske udtryk. Det er vi sådan set ikke uenig i.

Dertil kommer, at såfremt vi skal placere carporten længere inde på grunden, vil den komme så tæt på vores nabos ejendom, at det vil reducere lysindfaldet til deres stue. Vi har i dag et godt naboskab

til hele vejens beboere. Det sætter vi stor pris på, og det skal ikke ødelægges af, at vi bygger en carport klods op ad vores nabos stuevindue.

Vi har et stort dilemma!

Vi ønsker ikke carporten rykket længere ind, og det gør vores nabo heller ikke. Vi ønsker at modernisere carporten og det ved vi at beboerne på vejen også vil værdsætte. Men kommunens regel om en "placering på 5 meter fra vejskel" blokerer for en løsning, der er acceptabel for alle på vejen.

Hvad gør vi så?

Vi er i tvivl om, hvilke muligheder der er. Vi ser flere løsninger:

1. Den nødtørftige: At foretage vedligeholdelsesarbejder, fx skifte tagplader, hæve taget med nogle klodser og stive den lidt mere af. Det kræver ingen tilladelse.
2. Den akutte behovsafdækning: At foretage ovennævnte vedligeholdelsesarbejder og forlænge carporten med et cykelskur. Det kræver formentlig heller ingen tilladelse.
3. Modernisering af carport: Vi bygger reelt en ny på fundamentet af den gamle (samme placering) inkl. en forlængelse med et cykelskur. Vi er i tvivl om det kræver en tilladelse.

Løsning nr. 1. alternativt nr 2. er vi tvunget til, såfremt kommunen ikke kan dispensere fra reglen om 5 meter fra vejskel. Det vil vi gerne undgå. Det koster penge, men realiserer ikke vores ønsker og behov. Løsning nr. 3 er den optimale løsning. Vi ønsker dog ikke at igangsætte dette arbejde, medmindre vi er sikre på, at det ikke er ulovligt.

Mette og Niels
Furesøvænget 4
2830 Virum



Det grønne indtryk af indkørslen set ned ad Furesøvænget.

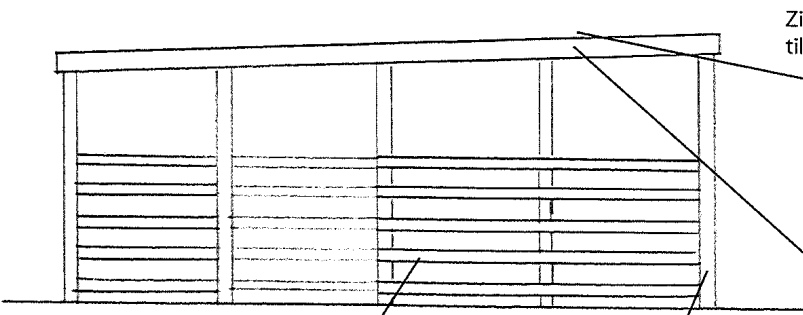


Carporten, som er tilbagetrukket 2 meter fra vejen, ses først når man står lige foran.

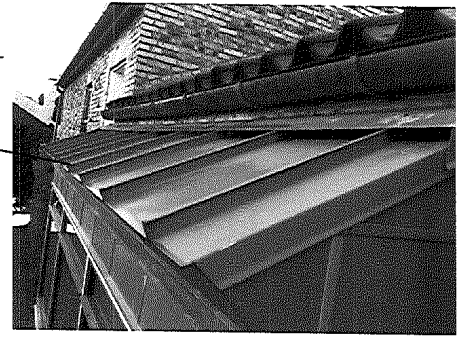


Den snævre passage mellem hushjørnet og hækken / skel mod naboen. På billedet ses ligeledes hvor tæt naboens husgavl ligger på dette hjørne.

Furesøvænget 4, Virum
Eksisterende forhold
Mai-Mai Ulrich, 24. okt. 2011



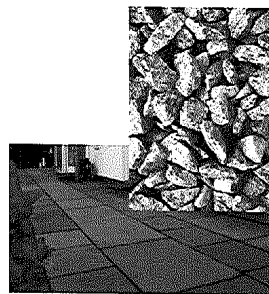
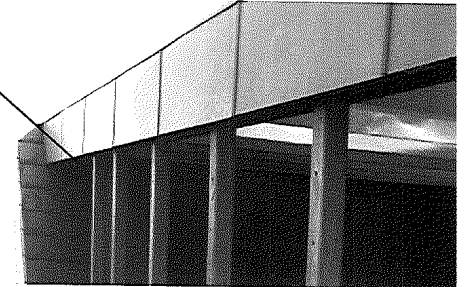
Zinktag so på køkken-
tilbygning



Meget let og luftig
mørk træbeklædning

Bærende stolper
i galvaniseret stål

Sternkant med zink-
beklædning

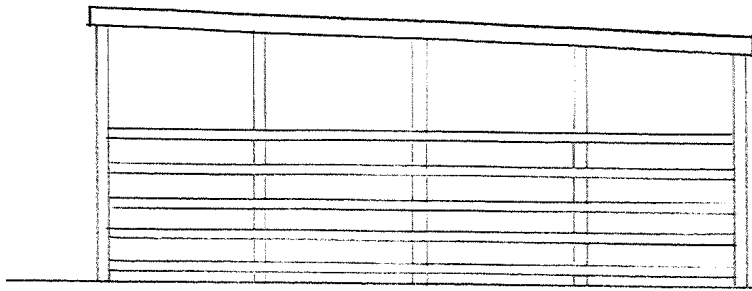


Hele inkørselspartiet og bund i carport og
cykelskur er belagt med granitskærver
afbrudt af store fliser i mørk kløvet skiffer
i gangzonen. (se plantegning)

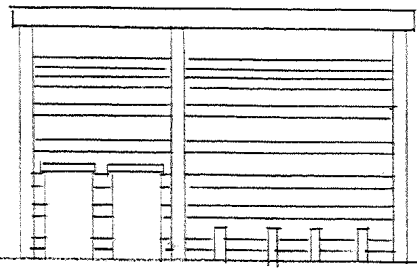
Furesøvænget 4, Virum

Carport og indkørsel, materialevalg

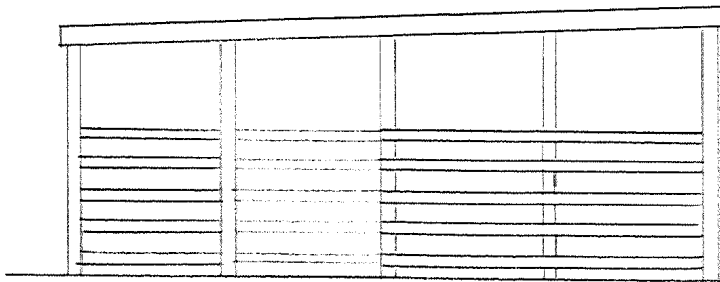
Mai-Mai Ulrich, 24. okt. 2011



Østfacade

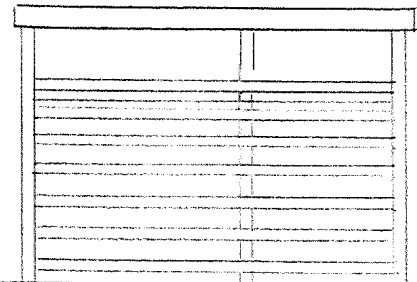


Nordfacade



Vestfacade

Ca 6,00 m



Sydfacade

ca 3,60 m

2,50 m

Furesøvænget 4, Virum

Carport, principielle opstalter 1:50

Mai-Mai Ulrich, 24. okt. 2011