

LOKALPLAN

231 for Kongestien i Sorgenfri



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

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

Baggrund for lokalplan

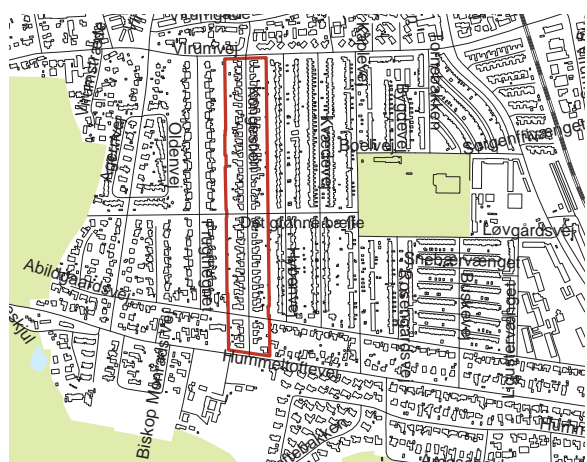
Den 14. september 2011 besluttede Byplanudvalget, at der skal udarbejdes en lokalplan for "Sorgenfrihusene" på Kongestien i Sorgenfri. Beslutningen blev taget på baggrund af grundejerforeningens ønske og for at undgå, at fremtidige bygningsændringer vil ødelægge området helhedspræg.

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.

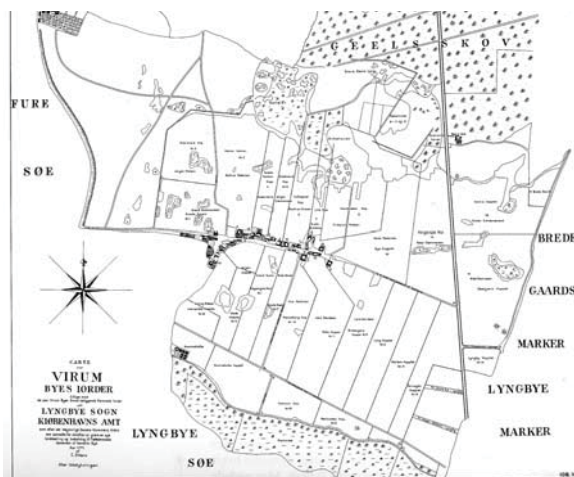


Lokalplanens område

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.

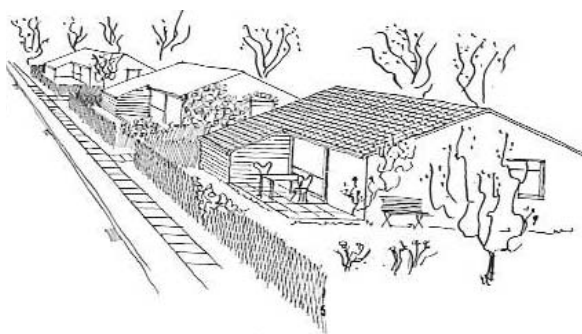
Kongestien hed tidligere Spurveskjulsbakken, og vejen blev anlagt i 1941.



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.

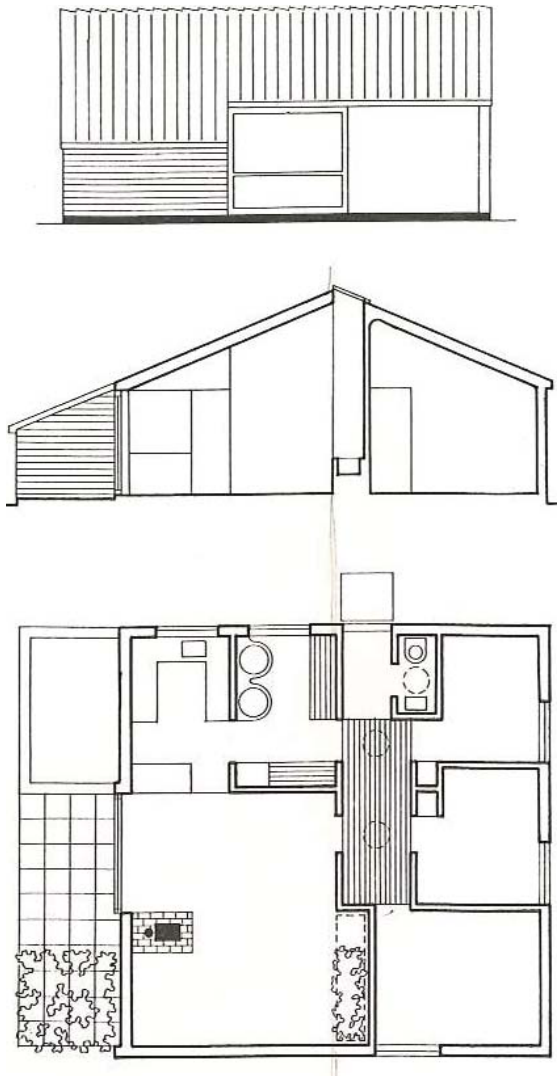
Det arkitektoniske udtryk er beskedent og enkelt - en fin gentagelse af den lille huskrop mod vejen. Kongestiens lige forløb i det let bakkede terræn gør, at hustagene på afstand opleves let forskudte i forhold til hinanden, fordi de følger terrænet.

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 "Sorgenfrihuse-
ne", så denne fortsat opleves som en samlet
bebyggelse. Centralt for oplevelsen fra Kongestien er gentagelsen af de røde tegltage, de små lyse huskropper 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 området 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 huskropper 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 bygningskropper 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 bevarer.

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 5,4 m til kip. De oprindelige huse var op til 5 m høje, hvortil der er lagt 40 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. Tage 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., som er placeret langs med hovedhuses gavle, må ikke overstige hovedhusets facadehøjde mod Kongestien. For carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv. i baghaver gælder der ingen særlige bestemmelser, hvorfor bygningsreglementets bestemmelser om højde gælder her.

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 hovedhuses 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 under-

strege 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 ensartede huskropper. 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 gavlareal. 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 uglaserede, røde tegltagsten. Den ensartede tagbeklædning er med til at understrege helhedsindtrykket på Kongestien.

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 refleksionsgener 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



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

fremstå beplantet. Forhaver er en betegnelse for arealet, som ligger mellem ejendommens skel mod Kongestien og hovedhusets facadelinje mod Kongestien.

Hegn i forhaver 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 markante træer. Det vil give mere byrumskvalitet, variation og bidrage til områdets grønne udtryk, hvis flere træer fremstår markante set fra Kongestien.

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 natursten eller fremstå beplantet.

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 uændrede.

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 5,4 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 5,4 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., som er placeret langs med hovedhuses gavle, må ikke overstige hovedhusets facadehøjde mod Kongestien.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Hovedhuses gavle og hovedhuses 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.

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 uglaserede, røde tegltagsten.

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

8.7 Terrænreguleringer mod vej skal fremstå i natursten eller fremstå beplantet.

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 Paraboler må kun placeres i baghaver. Overkanten af paraboler 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 ophæves.

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 lo-

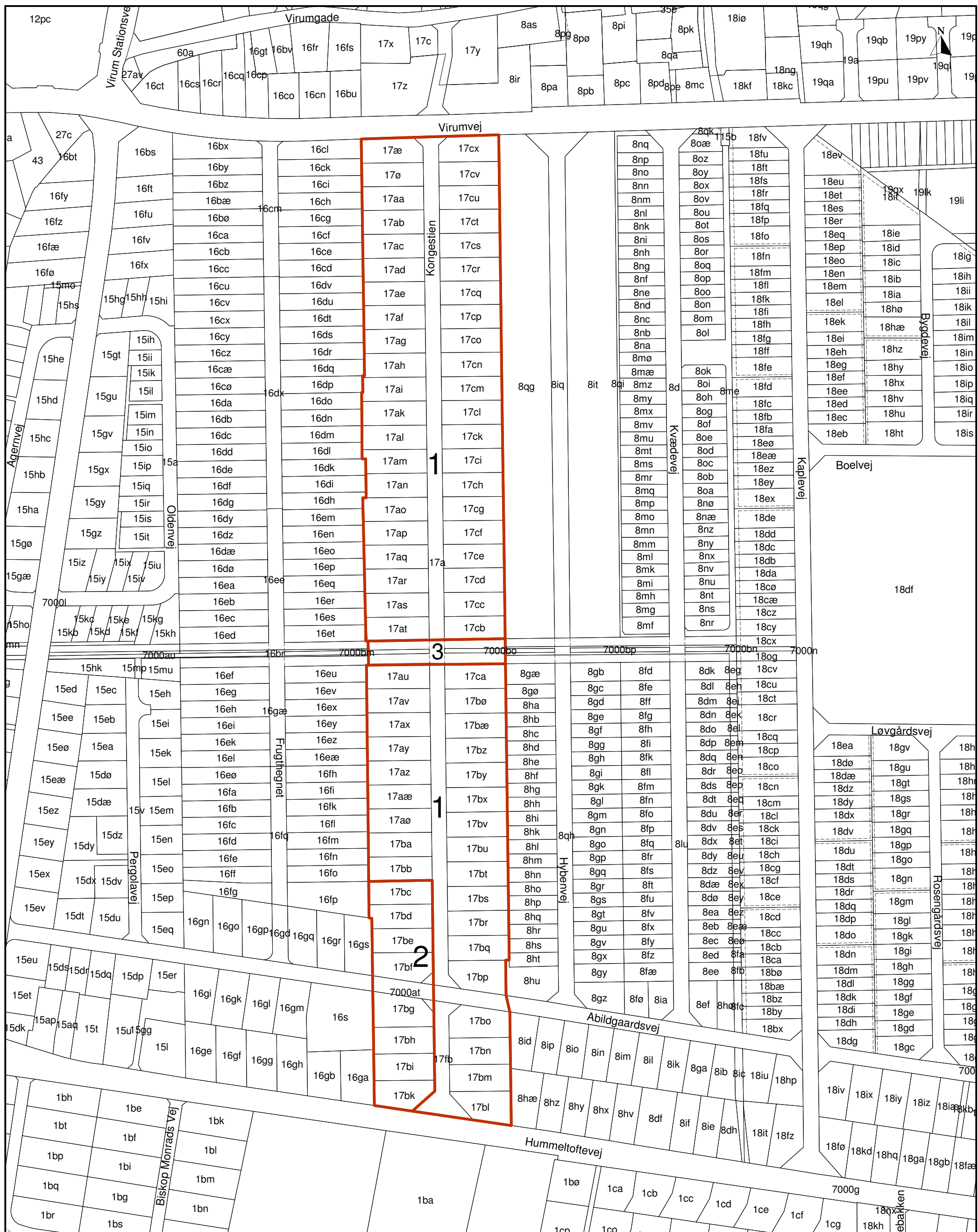
kalplan.

Lokalplanen er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 3. september 2012.

Søren P. Rasmussen

/

Bjarne Holm Markussen



Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning

— Lokalplanens grænse og delområder

□ Matrikler



Bilag 2

Grundkort

- Lokalplangrænse
- Hegn
- Bygninger
- ★ Hovedhuse

LOKALPLAN

231