

LOKALPLAN 22

For et boligområde på Virumgårds jorder



Lyngby-Taarbæk Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Baggrunden for lokalplanen	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens fremlæggelse og vedtagelse	14
Lokalplanens retsvirkninger	14
Lokalplanens bestemmelser	15

Denne lokalplan er udarbejdet af arkitekterne Søren Bangsbo, Ulla Poulsen og Jørgen Raun i samarbejde med stadsarkitektens forvaltning.

Kortudsnit i 1:25.000 er reproduceret med Geodætisk Instituts tilladelse A 400/76.

Lyngby-Taarbæk kommune, januar 1982.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN



Lyngby-Taarbæk kommune erhvervede Virumgårds jorder i henholdsvis 1967 og 1973.

Efter en undersøgelse af mulighederne for en udnyttelse af arealet til bymæssige formål, udskrev kommunen i september 1977 en offentlig idekonkurrence om en bebyggelsesplan for området.

I den videre planlægning af Virumgård er hovedideerne i det valgte 1. præmieforslag blevet fastholdt. Med vedtagelse af Oplæg til Rammeplan for Virumgård af 04.08.80 fastlagde kommunalbestyrelsen det grundlag, der har dannet rammen for lokalplanlægningen.

Som en foreløbig orientering til borgerne afholdtes i vinteren 80 og de første måneder af 81 en offentlig udstilling, der redegjorde for den fremtidige hovedstruktur på Virumgård og fordelingen af arealerne til bolig-, erhvervs-, offentlige og rekreative formål.

Herefter har kommunalbestyrelsen besluttet at fastlægge udbygningen af Virumgård i 4 lokalplaner omfattende:

Et område til erhvervsformål.

Et område til offentlige, rekreative formål.

Et område til offentlige formål (dagcenter, plejehjem, kollektive boliger samt rets- og politibygning).

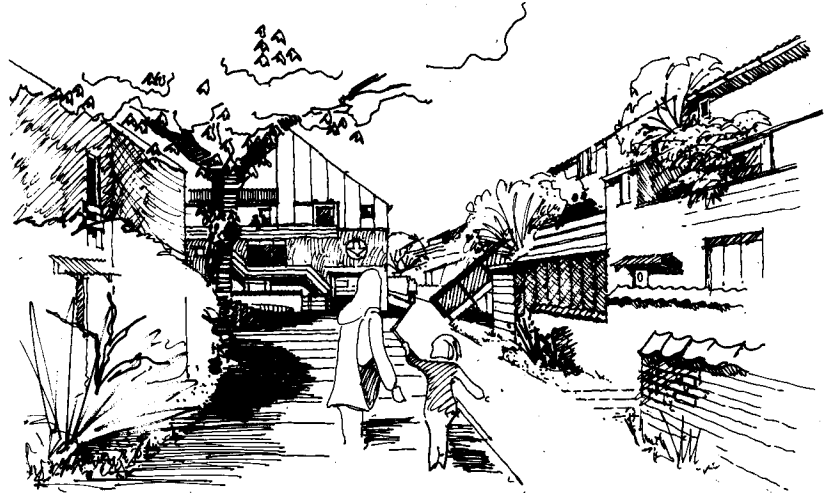
Et område til boligformål.

Lokalplanerne indeholder bestemmelser for den endelige udformning af området og vil være retningsgivende for byggeriet. Dog således, at der for boligbebyggelsen på Virumgård kræves udarbejdet supplerende lokalplaner før byggeriet kan påbegyndes.



Illustration fra konkurrenceforslaget

LOKALPLANENS INDHOLD



De varierede etagehøjder og tætheder danner en bebyggelse, hvor stræder veksler med pladser.

Afsnittet "Lokalplanens indhold" svarer til redegørelsen nævnt i § 21 stk. 1 i lov om kommuneplanlægning.

Hensigten med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål.

I alt rummer boligområdet ca. 500 boliger med et varieret indhold af boligtyper (familie-, ungdoms- og kollektivboliger for ældre).

For kollektivboligernes vedkommende ønskes en placering i relativ nærhed til dagcentret, men samtidig integreret med den øvrige boligbebyggelse.

Dette kan sikres ved at forbeholde boliggrupperne B1, D2 og C1 til kollektivboliger for ældre.

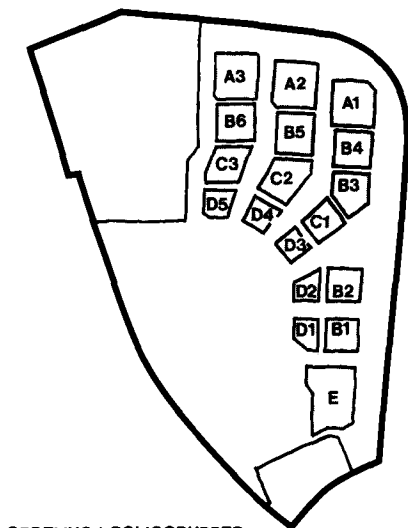
Målet er gennem en lokalplan at fastlægge de overordnede bestemmelser og sikre bebyggelsens samordning og dens tilpasning til de omgivende grønne områder.

De mere detaljerede bestemmelser vedrørende de enkelte boliggruppers udformning skal fastlægges i supplerende lokalplaner. Desuden skal der udarbejdes en samlet plan omhandlende anlæg af bebyggelsens fælles færdsels- og opholdsarealer, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 9,6 ha, der opdeles i 5 bebyggelsesafsnit.

Bebyggelsesafsnittene adskilles af grønne kiler, der fører ind mod et større grønt offentligt friareal, der bl.a. indeholder grønning, fodboldbaner og nyttehaver.

Opgørelse over boliggrupperne:



OPDELING I BOLIGGRUPPER

Boliggruppe betegnelse	Boliggruppens grundareal ca. m ²	Boliggruppens byggefelt ca. m ²	Boliggruppens max. etageareal ca. m ²	Max. bebyg.prc. af boliggruppens grundareal	Eks. på boligantal					
					70m ²	80m ²	85m ²	95m ²	100m ²	120m ²
A 1	7.100	5.200	4.600	65 %	66	57	54	48	46	38
A 2	7.400	5.400	4.800		68	60	56	50	48	40
A 3	7.300	5.300	4.700		67	59	55	49	47	39
B 1	4.500	2.800	2.900	65 %	41	36	34	30	29	24
B 2	4.700	3.100	3.000		43	37	35	31	30	25
B 3	4.600	3.900	3.000		43	37	35	31	30	25
B 4	4.600	3.800	3.000		43	37	35	31	30	25
B 5	5.200	4.400	3.400		48	42	40	36	34	28
B 6	4.800	4.100	3.100		44	39	36	32	31	26
C 1	4.100	3.000	2.300	55 %	33	28	27	24	23	19
C 2	5.300	4.200	2.900		41	36	34	30	29	24
C 3	4.500	3.600	2.500		36	31	29	26	25	21
D 1	2.400	2.000	1.100	45 %	16	14	13	11	11	9
D 2	2.400	2.000	1.100		16	14	13	11	11	9
D 3	2.500	2.000	1.100		16	14	13	11	11	9
D 4	2.400	1.900	1.100		16	14	13	11	11	9
D 5	2.600	2.000	1.200		17	15	14	12	12	10
E*	9.500	5.900	7.100	75 %	70	70	70	70	70	70
I ALT	85.900 m ²	64.600 m ²	52.900 m ²		724	640	606	544	528	450

* Plejehjem, dagcenter og kollektive boliger

For at styrke nærmiljøet og modvirke, at området bliver et stort og ensformigt boligkvarter, opdeles bebyggelsesafsnittene i mindre boliggrupper med hver deres struktur, bygningshøjde og tæthed. Sammensat vil bebyggelsens uderum kunne danne et samlet forløb af stræder, torve og haverum.

Hver bolig skal sikres et privat uderum i form af have eller terrasse. Desuden skal der etableres fælles opholdsmuligheder uden dørs som indendørs til fælles hobbyaktiviteter, bilvask, fester m.v.

Bebyggelsen opføres med varierende etageantal (1-3 etager med mulighed for udnyttelse af tagetagen). Højest og tættest mod nord og øst, således at bebyggelsen danner "ryg" mod Virumvej og Lyngby Omfartsvej - lavest og mere åbent mod grøningen.

De enkelte boliggrupper på Virumgård skal fremtræde med hver deres karakter og farve.

For at binde bebyggelsen sammen indføres en "tung basis" af rødt murværk, der er fælles for alle boliggrupperne.

Oven på denne basis bygges der med lette facader, der giver mulighed for forskellig farve- og materialebehandling.

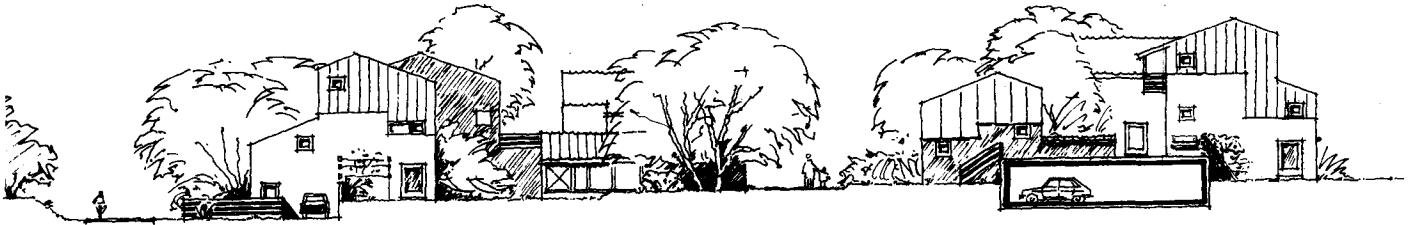
For at sikre bebyggelsens sammenhæng, og for nærmere at kunne vurdere udformningen og fremtræden, skal der for de enkelte boliggrupper udarbejdes en model. Modellerne skal kunne indgå i en samlet bebyggelsesmodel for hele Virumgård.





Gruppe A

Boliger i max. 3 etager, med mulighed for udnyttelse af tagetagen. Bebyggelsen udformes omkring et større indre fælles haverum.



Gruppe B

Boliger i max. 3 etager. Bebyggelsen udformes omkring et indre fælles torv eller haverum.



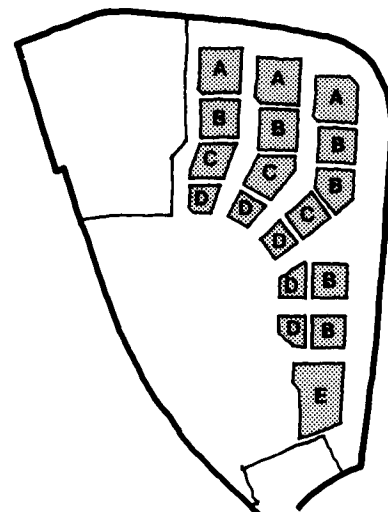
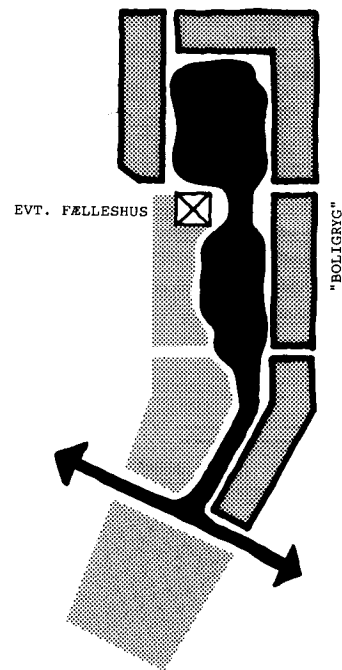
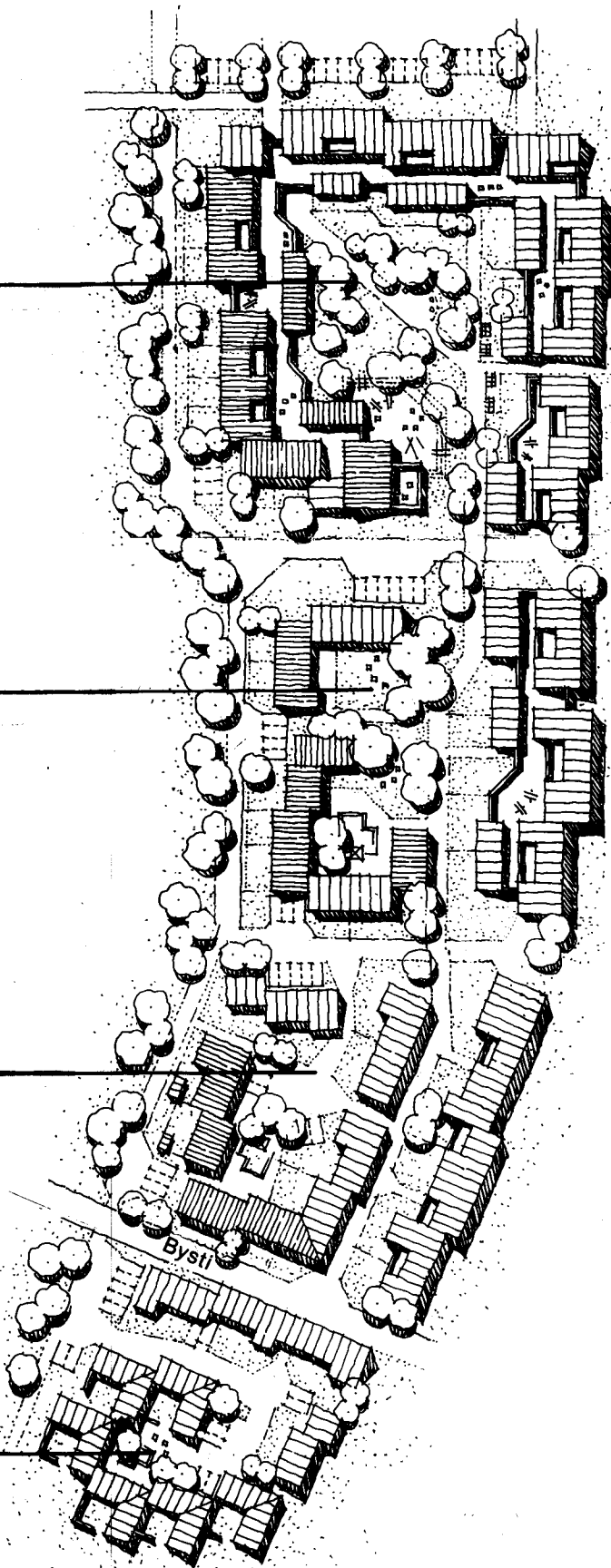
Gruppe C

Boliger i max. 2 etager, med mulighed for udnyttelse af tagetagen. Bebyggelsen udformes omkring et boligstræde.

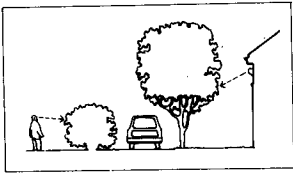
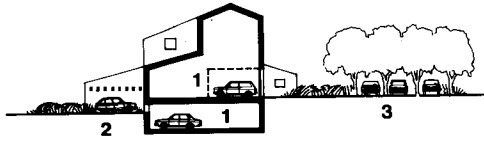


Gruppe D

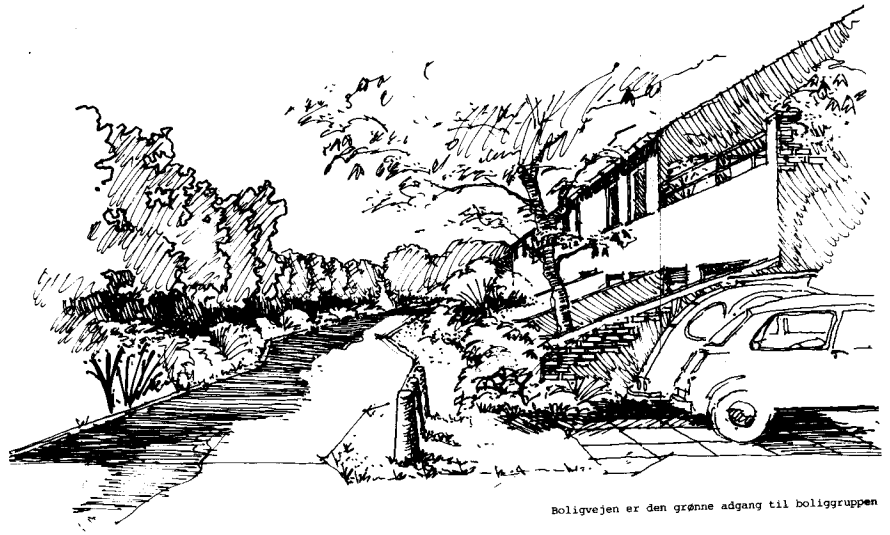
Boliger i max. 1 etage, med mulighed for udnyttelse af tagetagen (punktvis i 2 etager). Bebyggelsen udformes som en klyngebebyggelse.



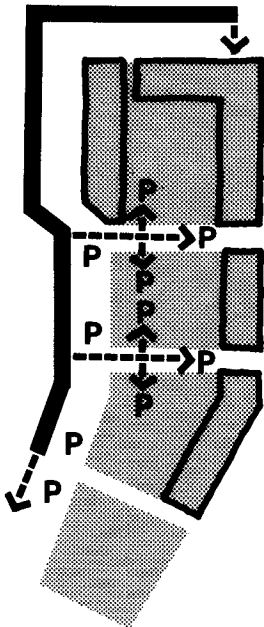
OPDELING I BOLIGGRUPPER



1. UNDER TAG
2. I HAVEN
3. I SMÅ GRUPPER



Boligvejen er den grønne adgang til boliggruppen



PARKERING I SMÅ ENHEDER

En nord-syd gående bysti binder bebyggelsesafsnittene sammen og sikrer forbindelsen til S-station og Sorgenfri-centret samt det plejehjem/dagcenter, der som et selvstændigt boligafsnit ligger i umiddelbar forlængelse af lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

Børn og voksne skal kunne færdes sikkert i bebyggelsen. Derfor anlægges boligvejene som 30-km veje, der er udformet med henblik på at kunne dæmpe bilernes hastighed.

Privathaver og parkeringspladser placeres langs boligvejenes ene side. Levende hegn og græsarealer til fælles ophold til den anden side.

Parkeringspladserne skal anlægges i mindre enheder. Dels som ovenfor beskrevet langs boligvejene, dels integreret i den enkelte boliggruppe. En del af parkeringen skal etableres under tag.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Afsnittet "Lokalplanens forhold til anden planlægning" svarer til redegørelsen nævnt i § 2o i lov om kommuneplanlægning.

Kommuneplanen for Lyngby-Taarbæk kommune er blevet vedtaget siden lokalplanforslagene for Virumgårds jorder blev fremlagt, og tillæg til §15-rammerne er derfor bortfaldet.

Kommuneplanens rammer gælder derfor for området, og lokalplanerne er i overensstemmelse med disse rammer.

PLANLÆGNINGSINTENTIONER FOR VIRUMGÅRD

Virumgård-kvarteret består i dag af erhvervsområdet ved Virumgårdsvej, Lyngby Rets- og politibygning samt Virumgårds ubebyggede dyrkningsarealer.

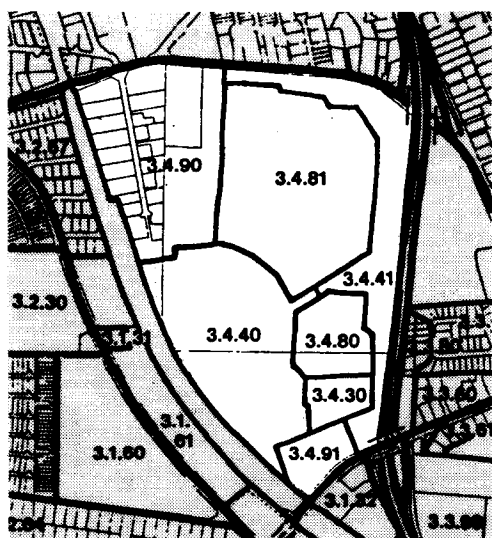
I planperioden frem til 1992 er det intentionen, at der skal foregå en udbygning af Virumgårds dyrkningsarealer. Først og fremmest med ca. 600 boliger, der udgør knap en trediedel af den samlede boligbyggekvote, placeret inden for enkeltområderne 3.4.30 og 3.4.80-81. I område 3.4.30 er det planen at placere et plejehjem med 50 pladser og 20 kollektive boliger for ældre samt dagcenter.

I områderne 3.4.80 og 3.4.81 skal der ske en udbygning med tæt-lav boliger og etageboliger som familie- og ungdomsboliger samt boliger for ældre.

Mellem boligområderne og Omfartsvejen, område 3.4.41, skal der etableres en støjvold, der på vestsiden vil blive terrasseret. Område 3.4.4o er planlagt som bydelspark med fodboldbaner. Gennem området skal forløbe en hovedsti med forbindelse til Hummeltofteskolen og Kongevejen.

Der skal skabes mulighed for at føre kvarterets interne stier ned til Sorgenfri-centret og S-stationen. Dette tænkes gjort ved at føre en sti mellem jernbanen og Rets- og politibygningen (3.4.91).

Det eksisterende erhvervsområde tænkes udvidet med godt 2 ha. forbeholdt mindre håndværks- og serviceprægede virksomheder, erhvervskategori II (3.4.90).

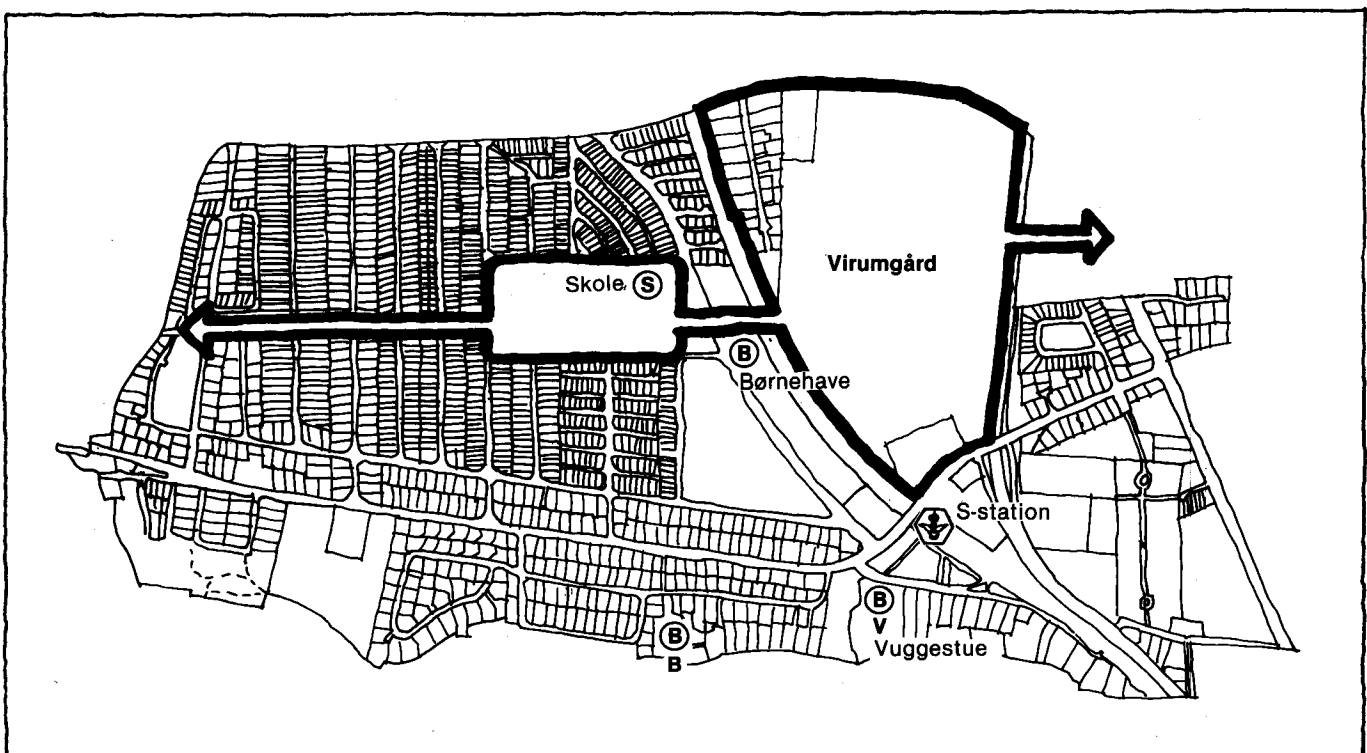


Udbygningen af Virumgård vil betyde, at det faldende befolkningstal i de to eksisterende boligkvarterer stort set opvejes.

Virumgård ligger centralt med nær forbindelse til Sorgenfri station, Lyngby Omfartsvej og Kongevejen.

Sorgenfri-centret, der med sine butikker vil forsyne Virumgård med dagligvarer og visse udvalgsvarer, indeholder tillige afdelingsbibliotek, postkontor m.v.

På institutionsområdet vil bebyggelsen af Virumgård betyde, at Hummeltofteskolen (hvis skoledistrikt bliver hele Sorgenfri bydel) kan fastholdes som fuldt 2-sporet skole.



I forbindelse med udbygningen ønskes fodboldanlægget ved Kaplevej flyttet til Virumgård.

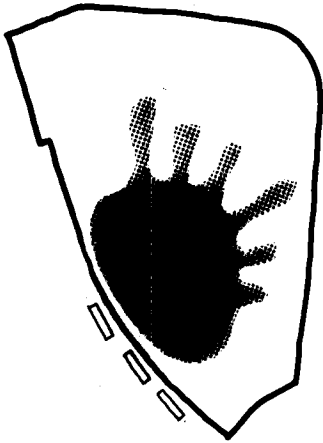
En samlet planlægning af Kaplevejsområdet skaber mulighed for, at Hummeltofteskolen kan udvides, og for at en udbygning af institutioner for børn og unge kan finde sted.

Endelig kan sikres areal til en hovedsti, der ved en forlængelse gennem Virumgårdbebyggelsen vil kunne få forbindelse til Frederiksdal og Mølleådal.



Perspektiv fra boliggruppe

VIRUMGÅRDS OVERORDNEDE PLANLÆGNING:



Virumgård er på ca. 33,7 ha (incl. politistations- og erhvervsområdet) og terrænet er fladt og jævnt skrånende mod syd fra kote 37 til kote 32.

Mod nord og syd afgrænses grunden af henholdsvis Virumvej og Hummeltoftevej. Mod øst af Lyngby Omfartsvej og mod vest af jernbanen. Den vestlige del domineres yderligere af de tre højhuse, hvis facader vender ud mod arealet.

Dette forhold samt generne ved indblik i haver og terrasser fra højhusene gør grundens sydlige del uegnet til bebyggelse. Desuden vil højhusenes beboere få glæde af de friholdte arealer.

Det er nødvendigt at anlægge en støjvold mod Omfartsvejen.

Støjvolden terræsseres mod vest,

En støjvold langs jernbanen vil have en ringe effekt, da højhusene som en skærm vil kaste lyden tilbage.

Boligbebyggelsen er delt op i 5 bebyggelsesafsnit hver indeholdende en række boliggrupper.

Herudover udlægges et bebyggelsesafsnit til plejehjem/dagcenter og kollektive boliger.

De enkelte bebyggelsesafsnit adskilles af grønne kiler.

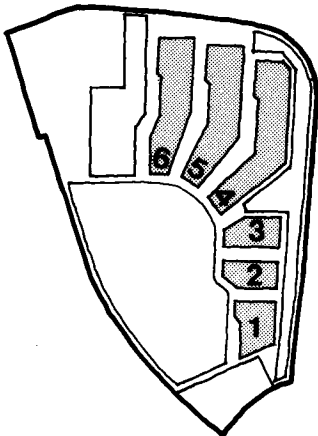
Kilerne går vifteformet ud fra en bydelspark, der tillige bliver fælles friareal for bebyggelsen.

I bydelsparken er indpasset grønning, fodboldanlæg (4 fodboldbaner med klubhus og parkering) samt nyttehaver (evt. spejdergrund).

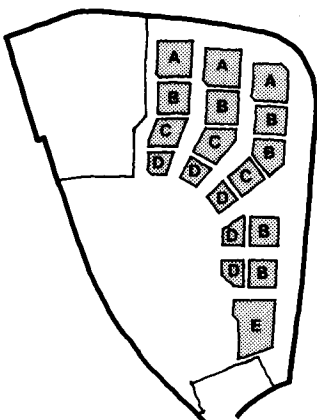
Ligeledes indgår regnvandsbassinet, der opsamler overfladevand fra området, som et landskabeligt element i grønningen.

Som afrunding af det eksisterende erhvervsområde udlægges areal til en udvidelse på ca. 2,3 ha.

Det nye erhvervsområde trafikbetjenes således, at der ikke etableres yderligere vejtilslutninger til Virumvej.



BEBYGGELSESAFSNIT



OPDELING I BOLIGGRUPPER

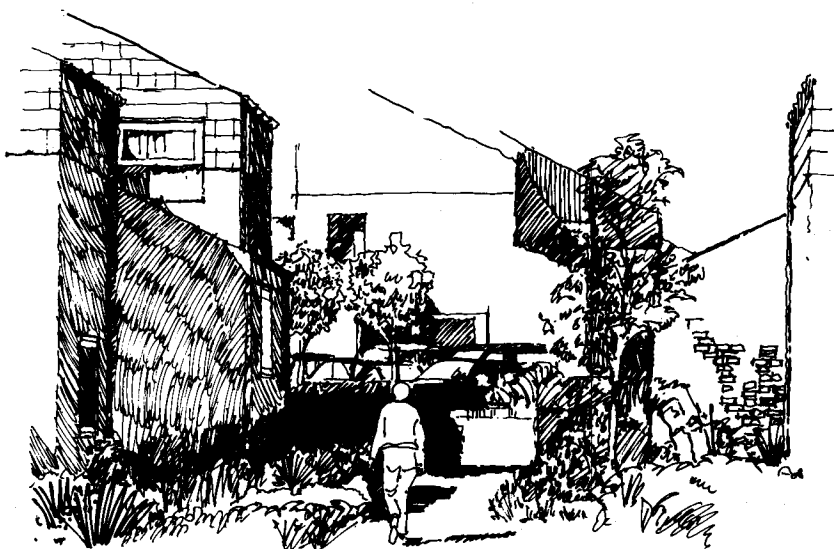
Enkelt- område	*	Grundareal ca. m ²	I alt ca. m ²
3.4.90	Eks. erhvervsområde Veje Nyt erhvervsområde Veje	42.700 5.200 20.500 3.200	71.600
3.4.40	Grønning Boldbaner Klubhus, parkering Nyttehaver Regnvandsbassin	37.300 42.200 3.100 9.000 5.500	97.100
3.4.41	Støjvold Veje Evt. tilkørsel til A5	34.900 6.900 5.900	47.700
3.4.30	Fløjehjem, dagcenter kollektive boliger	9.500	9.500
3.4.91	Rets- og politibygning	15.600	15.600
3.4.80	Boligområde (syd) Grøn kile, veje	14.000 3.200	17.200
3.4.81	Boligområde (nord) Grøn kile, veje	62.400 16.300	78.700
	TOTAL		337.400 m ²

* incl. stiarealer

Der er ikke fastlagt endelig varmforsyningsplan for Virumgård.

Boligbebyggelsen betjenes trafikalt af to uafhængige vejnet. Således kan kommunens hovedsti anlægges på Virumgård uden at krydse boligvejene. Ved at føre hovedstien i tunneller under jernbanen og Lyngby Omfartsvej sikres forbindelsen til Hummeltofteskolen og Mølleådal.

Boligvejene tænkes anlagt som 30 km-veje, der ved deres udformning nedsætter bilernes hastighed og derved gøres trafiksikre.



Perspektiv fra boliggruppe



SIGNATURFORKLARING:

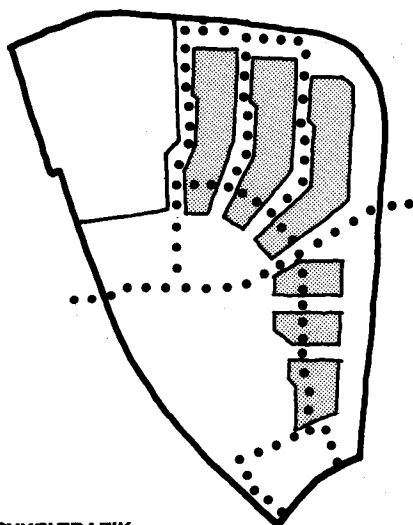
- 1 GRØNNING
- 2 FODBOLDBANER
- 3 NYTTEHAVER V. JERNBANEN
- 4 STØJVOLD MOD OMFARTSVEJ
- 5 REGNVANDBASSIN
- 6 EKS. ERHVERV
- 7 NYT ERHVERV
- 8 BOLIGAFSNIT
- 9 PLEJEHJEM, DAGCENTER, KOLLEKTIVE BOLIGER
- 10 POLITI OG RETSBYGNING

VIRUMGÅRD MÅL 1:4.000

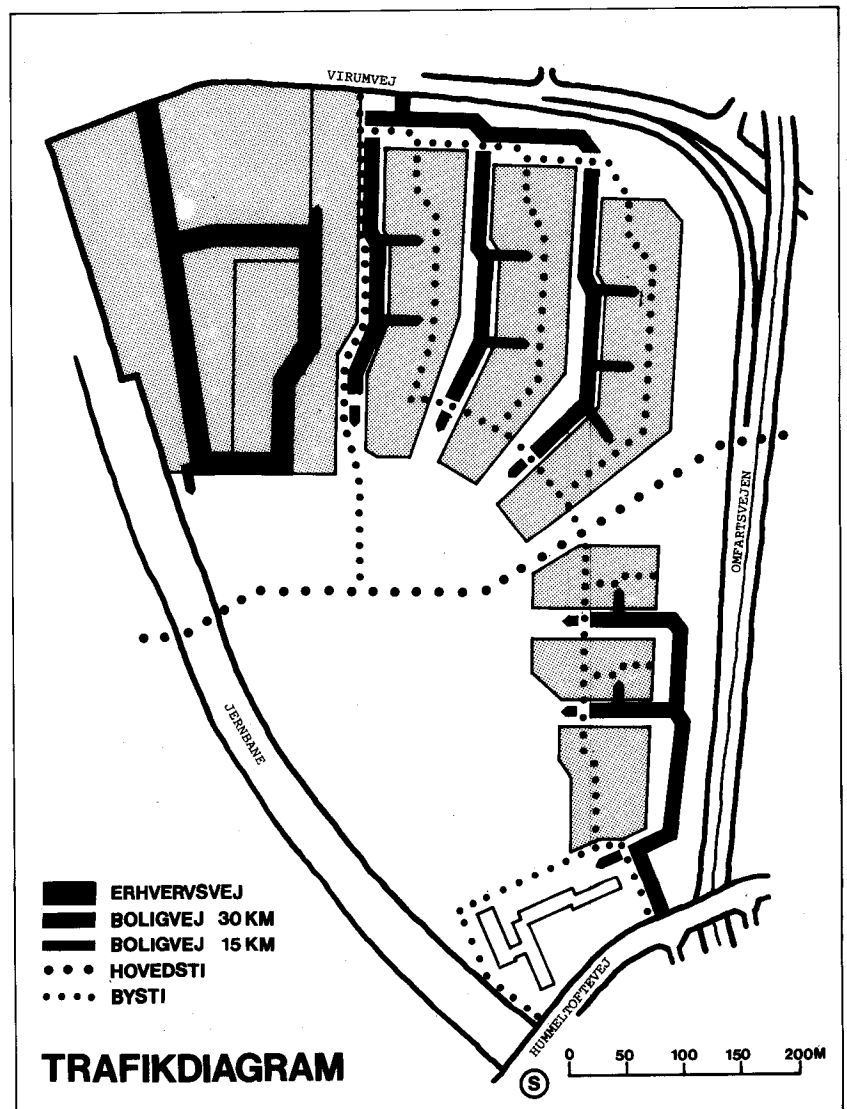
En bysti forbinder boligafsnittene i nord-sydlig retning. Plejehjem, dagcenter og kollektive boliger er naturligt placeret tættest ved S-stationen og Sorgenfri-centret. Ved at føre bystien ind gennem bebyggelsen med plejehjem og kollektive boliger, bidrager færslen til og fra den øvrige boligbebyggelse til en daglig aktivitet i området.

Virumgård er rimeligt dækket ind med kollektive transportmuligheder. Ud over S-stationen er der på de omliggende veje mulighed for busforbindelser.

For at kunne imødekomme eventuelle fremtidige ønsker om en intern busforbindelse på området, skal det være muligt at anlægge et bustracé i kanten af grønningen mod boligområdet.



CYKELTRAFIK



LOKALPLANENS FREMLÆGGELSE OG VEDTAGELSE

De 4 lokalplanforslag for Virumgårds jorder har været offentligt fremlagt fra 7. august til den 7. oktober 1981, og i denne periode har der været i alt 25 henvendelser fra offentlige myndigheder, foreninger og enkeltpersoner.

På kommunalbestyrelsesmødet den 25. januar 1982 blev lokalplanerne vedtaget endeligt. På grund af henvendelser i fremlæggelsesperioden har kommunalbestyrelsen vedtaget i lokalplan nr. 22 at ændre bredden på bystien og på sti "b" til 6 m for at kunne adskille gående fra cyklister.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Afsnittet "Lokalplanens retsvirkninger" svarer til redegørelsen nævnt i § 21 stk. 1 i lov om kommuneplanlægning.

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget en lokalplan, må ejendommen, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg med videre, som er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af området, der søges fastholdt ved lokalplanen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. 22
FOR ET BOLIGOMRÅDE PÅ VIRUMGÅRDS JORDER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at udlægge areal på Virumgård til boligformål, med plads til ca. 500 boliger.
 - at sikre hovedtrækkene i bebyggelsens udformning, således at disse kan danne grundlag for supplerende lokalplaner, der detaljeret skal redegøre for bebyggelsens udformning og fremtræden.
 - at udlægge areal til grønne kiler, der fra grønningsen fører ind i bebyggelsen og sikrer området en grøn og frodig karakter.
 - at opdele bebyggelsen i mindre boliggrupper med hver sin struktur, bygningshøjde og tæthed, der danner et varieret forløb af tæt-lav og etagebebyggelse, af stræder, torve og haverum.
 - at sikre forløbet at en nord-syd gående bysti, der binder bebyggelsen sammen og skaber forbindelse til plejehjem/dagcenter, S-station og Sorgenfri butikcenter.

2 OMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses og opdeles som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 9md og 9mb af Virum By, Kongens Lyngby.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i enkeltområderne 3.4.80 og 3.4.81 som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Enkeltområde 3.4.80 er opdelt i 2 bebyggelsesafsnit, der indeholder i alt 4 boliggrupper.
- 2.4 Enkeltområde 3.4.81 er opdelt i 3 bebyggelsesafsnit, der indeholder i alt 13 boliggrupper.

3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Områderne må kun anvendes til boligformål med tilhørende fællesanlæg og fælles færdselsarealer.
- 3.2 Dog kan der med kommunalbestyrelsens godkendelse af den, der bebor en bolig, indrettes ikke publikumsorienterede liberale erhverv, når erhvervsarealet ikke overstiger 25% af den pågældende bolig.
- 3.3 Transformere o.l. til områdernes forsyning må kun opføres inden for områderne, hvis de indgår i bygningerne eller opføres i samme materialer som disse.

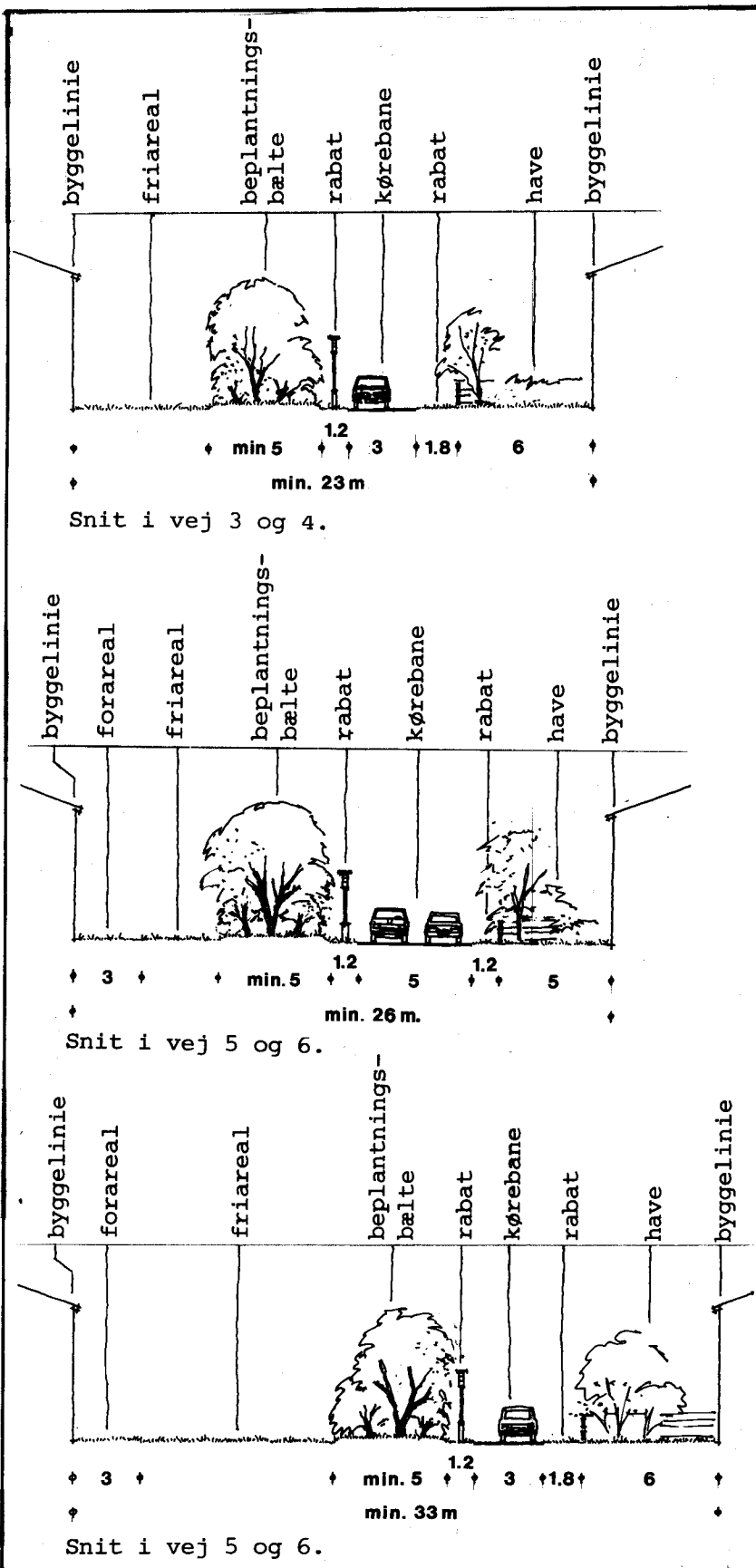
4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykning må kun foretages således, at lokalplanområdet opdeles i boliggrupper og fælles færdselsarealer i overensstemmelse med de retningslinier, som fremgår af kortbilag 1, med de herpå angivne afstande.
- 4.1.1 Herudover kan der inden for den enkelte boliggruppe, efter bebyggelsen er opført, udstykkes i mindre selvstændige ejendomme.

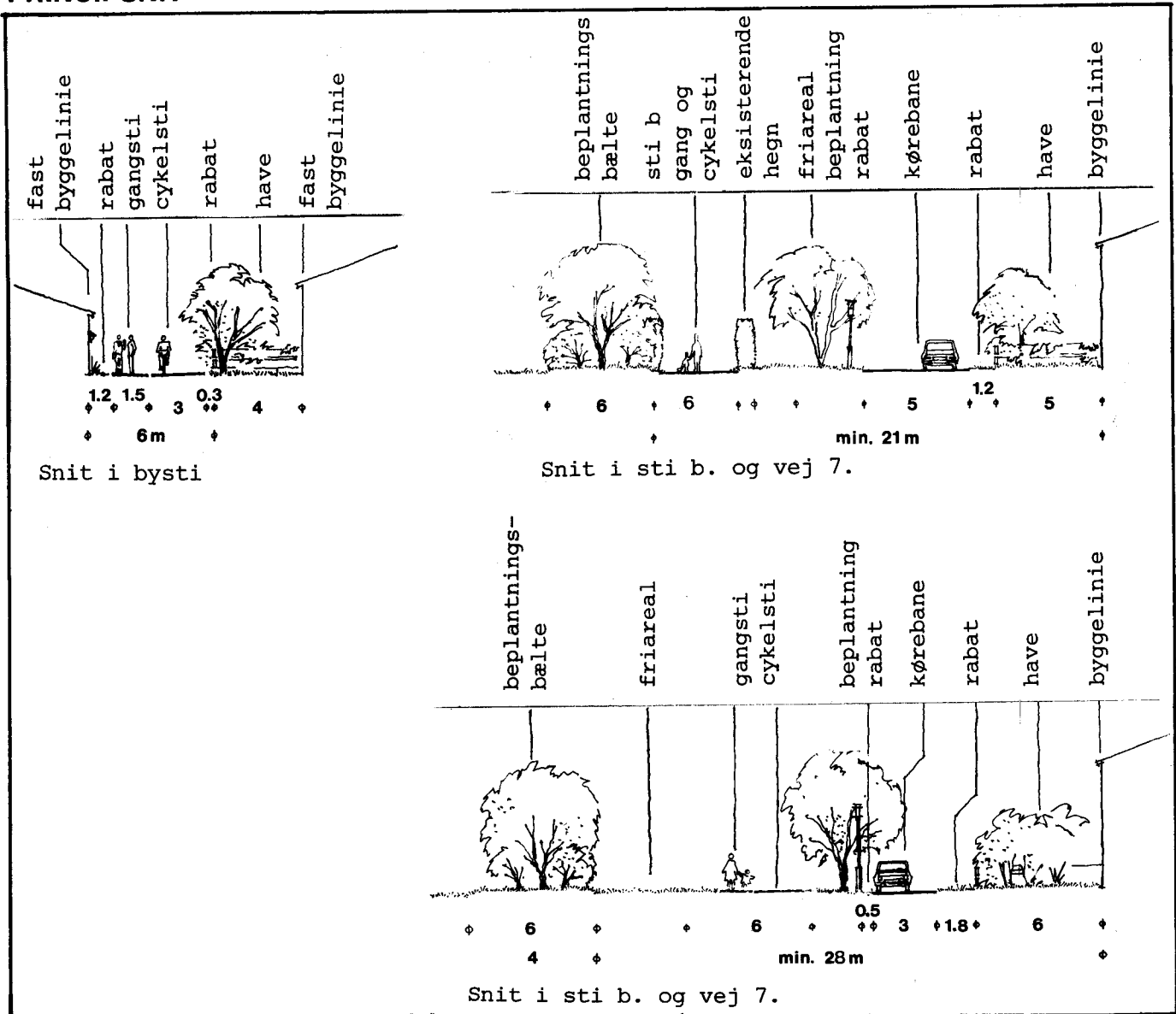
5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til vejene 3,4,5,6 og 7 i princippet med beliggenhed og tværprofil som vist på kortbilag 1 og principsnittene.
- 5.2 For vejudlæggene 3,4,5 og 6 gælder, at de skal udformes som grønne kiler indeholdende: kørebane, beplantning og friarealer.
- 5.2.1 Kørebanerne anlægges asfalteret i en varieret bredde af 3 - 5 meter uden kantsten og fortov. De udformes som 30-km veje således, at bilernes hastighed nedsættes.
- 5.2.2 Beplantningsbælterne skal følge kørebanen i en max. afstand af 1,2 m og udlægges i en bredde af min. 5 m.
- 5.2.3 Friarealerne anlægges som græsklædte arealer med forbindelse til grønningen.
- 5.3 For vejudlæg 7 gælder, at det skal udformes som grøn kile indeholdende: kørebane, sti b og friareal.
- 5.3.1 Kørebanen anlægges som beskrevet under § 5.2.1.

PRINCIPSNIT



PRINCIPSNIT



- 5.3.2 Sti b skal anlægges så den følger kørebane med en træække eller evt. anden beplantning mellem kørebane og sti.
- 5.3.3 Friarealet anlægges som beskrevet under § 5.2.3.
- 5.4 Der udlægges areal til bystien i en bredde af 6 m med beliggenhed og tværprofil som vist på kortbilag 1.
- 5.4.1 Hvor kørebanerne krydser bystien skal stibeklægningen altid være den gennemgående og i øvrigt markeres med steler, belysning, træer eller lignende.
- 5.5 Inden for boliggruppernes areal skal sikres gangforbindelser, jvf. kortbilag 1, nærmere beskrevet under § 9.1.2.

- 5.6 Der skal inden for boliggrupperne udlægges areal til parkering og vendepladser. Der udlægges areal til 1,5 parkeringsplads pr. bolig og etableres mindst 1 p.plads pr. bolig som beskrevet i § 7.
- 5.6.1 Al parkering skal anlægges i mindre enheder: langs boligvejene, integreret i bebyggelsen eller under tag således, at der er en maksimal gangafstand på 150 m til den enkelte bolig.
- 5.7 Kørebaner, vendepladser og parkering skal anlægges således, at de grønne kiler sikres.

6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 El-ledninger, herunder til vej og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Der må ikke foretages ledningsføring i beplantningsbælterne. Dog kan enkelte tværgående ledninger tillades.

7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 For boliggrupperne mærket A gælder følgende bestemmelser:
- 7.1.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65
- 7.1.2 Boligantallet skal inden for den enkelte boliggruppe ligge mellem 45 - 60 boliger.
- 7.1.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager, med mulighed for udnyttelse af tagetagen (3½ etage).
- 7.1.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 14 m over det for grunden fastsatte niveau-plan målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.1.5 Bebyggelsen skal udformes omkring et større, indre fælles haverum.
- 7.1.6 Der skal etableres 1 p.plads pr. bolig under tag.
- 7.2 For boliggrupperne mærket B gælder følgende bestemmelser:
- 7.2.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65
- 7.2.2 Boligantallet skal inden for den enkelte boliggruppe ligge mellem 25 - 50 boliger.

- 7.2.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager.
- 7.2.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 13 m over det for grunden fastsatte niveau-plan målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.2.5 Bebyggelsen skal udformes omkring et indre fælles torv eller haverum.
- 7.2.6 Der skal etableres 1 p.plads pr. bolig under tag.
- 7.3 For boliggrupperne mærket C gælder følgende bestemmelser:
 - 7.3.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 55
 - 7.3.2 Boligantallet skal inden for den enkelte boliggruppe ligge mellem 15 - 45 boliger.
 - 7.3.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager, med mulighed for udnyttelse af tag-etagen (2½ etage).
 - 7.3.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over det for grunden fastsatte niveau-plan målt efter reglerne i bygningsreglementet.
 - 7.3.5 Bebyggelsen skal danne et strædeforløb, der står i forbindelse med bystien.
- 7.4 For boliggrupperne mærket D gælder følgende bestemmelser:
 - 7.4.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45
 - 7.4.2 Boligantallet skal inden for den enkelte boliggruppe ligge mellem 5 - 20 boliger.
 - 7.4.3 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage, med mulighed for udnyttelse af tag-etagen (1½ etage). Dog kan enkelte bygninger efter kommunalbestyrelsens godkendelse tillades opført i 2 etager.
 - 7.4.4 Intet punkt i en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m over det for grunden fastlagte niveau-plan målt efter reglerne i bygningsreglementet.
 - 7.4.5 Bebyggelsen skal udformes som en klyngebebyggelse.
- 7.5 Fælles for boliggrupperne gælder, at:
 - 7.5.1 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være 20°.

- 7.5.2 Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 1 viste byggefelter.
- 7.5.3 Hvor der på kortbilag 1 i byggefeltets afgrænsning er angivet byggelinier, skal bygninger placeres med facade eller gavl heri. Dog kan tilbagerykning fra byggelinien tillades, når den tilbagerykkede facadelængde ikke overstiger 1/3 af den samlede facadelængde i byggelinien. Mindre bygningsdele som trappestene, halvtage, karnapper o.l. kan opføres indtil 100 cm udover byggelinie. Undtaget er ligeledes udhuse og evt. carporte placeret inden for den enkelte boligs haveareal. I havearealerne langs bystien må dog ikke opføres udhuse.
- 7.5.4 Hovedadgangen til de enkelte boliger skal etableres direkte fra boliggruppernes indre færdsels- og opholdsarealer. Dog må der evt. etableres adgang fra bystien til boligerne i grupperne D.
- 7.5.5 Ingen form for bebyggelse inden for lokalplanområdet må finde sted, før denne er fastlagt i en supplerende lokalplan.
- 7.5.6 For at sikre bebyggelsens sammenhæng, og for nærmere at kunne vurdere udformning og fremtræden, skal der for de enkelte boliggrupper udarbejdes en model i mål 1:250. Modellerne skal kunne indgå i en samlet bebyggelsesmodel for hele Virumgård.

8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Bebyggelsen skal udføres således, at en tung basis, der fremstår som rødt murværk med skræbefuge, bliver det gennemgående arkitektoniske træk på Virumgård.
- 8.1.1 Oven på denne tunge basis skal bebyggelsen fremstå med lette facader, der er beklædt med træ eller profilerede pladematerialer.
- 8.1.2 For bygninger indtil 2 etager skal de lette facader udgøre mindst $\frac{1}{2}$ etage og for bygninger indtil 3 etager med udnyttet tagetage, mindst 1 etage.
- 8.2 Tage skal inden for en boliggruppe udføres uden tagudhæng eller med et tagudhæng på min. 100 cm målt vandret fra yderside facade til afslutning af tagbeklædning ved sternlinien.

- 8.2.1 Tagudhæng skal udføres således, at den bærende konstruktion fremtræder og må ikke inddækkes.
- 8.3 De nærmere bestemmelser vedr. de enkelte boliggrupper ydre fremtræden i øvrigt (herunder farver) skal fastlægges i supplerende lokalplaner, således at de enkelte boliggrupper markerer sig i forhold til hinanden med hver deres særlige karakter.
- 8.4 Opsætning af udvendige antenner må ikke finde sted.

9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1.1 Ved anlæg af veje, parkeringspladser, trafiktorve, stier samt friarealer skal disse etableres i overensstemmelse med kortbilagene og i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt, samlet beplantningsplan.
- 9.1.2 Lokalstier udføres 4 m brede uden trin og med belysning. Belægning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.2 Den del af byggefeltet der ikke bebygges, skal enten anlægges som have/forareal til den enkelte bolig eller som fælles opholds- og færdselsareal for hele bebyggelsen.
- 9.3 Hver bolig skal sikres et privat uderum i form af have, terrasse eller altan. Desuden skal der etableres opholdsmuligheder til fælles ophold og leg.
- 9.4 Hegn mod grønning skal udføres i overensstemmelse med grønningens landskabelige karakter.
Hegn der ikke udføres som levende hegn skal udføres i samme materialer som bebyggelsen.
- 9.5 De øvrige boliggrupper afgrænsning mod de grønne kiler skal mod boligveje anlægges som haver. Mod de græsklædte friarealer må evt. hegn kun etableres vinkelret på huskroppen som levende hegn.
- 9.6 Boliggrupperne C's afgrænsning mod bystien skal anlægges som haver.
- 9.7 Belysning af bystien og bebyggelserne i øvrigt skal så vidt muligt monteres på husene.
- 9.8 Langs vejene skal belysning udføres som parkbelysning på fritstående standere.

10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Før bebyggelse inden for området tages i brug skal belægning, beplantning og udstyr i øvrigt på færdsels- og friarealerne være etableret.
- 10.2 Før bebyggelse inden for området tages i brug skal fællesrum og fællesanlæg for bebyggelserne være etableret.
- 10.3 Før bebyggelse inden for området tages i brug skal etableres tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg og et fælles antenneanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

11 EJER-, LEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en ejer/lejerforening inden for hver boliggruppe eller for hvert bebyggelsesafsnit efter aftale.
- 11.2 Ejer/lejerforeningen skal oprettes senest ét år efter indflytning eller efter, at kommunalbestyrelsen har fremsendt krav herom.
- 11.3 Ejer/lejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 25. januar 1982.

Ole Harkjær

Tarquini Mårtensson

