

LOKALPLAN

297

For et område ved Skolebakken/Parcelvej

FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

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 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 lokalplanens bestemmelser 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 lokalplanens bestemmelser herom.

Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som typisk er udtrykt i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Dette lokalplanforslag giver mulighed for at området kan anvendes til offentligt formål i form af skole, daginstitution og administration i tilknytning til disse anvendelser. Derudover kan området anvendes til boligformål i form af åben-lav boliger.

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

Lokalplanforslaget kan derudover fås ved henvendelse hos Center for Byudvikling og Byggesag, Fælles Sekretariatet, Lyngby Rådhus, eller ved at sende en mail til: byudviklingogbyggesag@ltk.dk

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes på e-mail eller brev til kommunalbestyrelsen senest den 4.12.2024.

Kommunalbestyrelsen
Torvet 17
2800 Kgs. Lyngby

Lokalplan297@ltk.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	4
Baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	7
Midlertidige retsvirkninger	17
Generelt om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan:	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	18
Statslig planlægning	18
Kommunal planlægning	18
Arkæologiske og kulturhistoriske interesser	24
Servitutter	24
Tilladelser fra andre myndigheder	25
Miljø- og trafikforhold	25
§ 1. Lokalplanens formål	27
§ 2. Område og zonestatus	27
§ 3. Anvendelse	27
§ 4. Udstykning	27
§ 5. Veje, stier - og parkering	27
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 7. Bebyggelsens udseende	29
§ 8. Ubebyggede arealer	29
§ 9. Bevaringsbestemmelser	30
§ 10. Støj	30
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning	30
§ 12. Servitutter og lokalplaner	31
§ 13. Retsvirkninger	31
§ 14. Vedtagelsespåtegning	32
Bilag 1: Lokalplanafgrænsning	
Bilag 2: Lokalplanens delområder	
Bilag 3: Bebyggelsesplan	
Bilag 4: Vej- og parkeringsforhold	
Bilag 5: Beplantning og hegn	

REDEGØRELSE

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har i 2022 besluttet, at der skal bygges nye daginstitutioner i kommunen, da børnetallet ifølge befolkningsprognoserne forventes at stige i de kommende år. Prognoserne viser, at der særligt i Virum vil komme til at mangle daginstitutionspladser på sigt.

For at imødekomme det øgede antal børn, vedtog Kommunalbestyrelsen den 6.10.2022 at igangsætte planlægning af nye daginstitutioner i Virum herunder på Skolebakken/Parcelvej.

Etableringen af en ny daginstitution ved Skolebakken/Parcelvej kræver, at der tilvejebringes en ny lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021.

Daginstitutionen forventes at kunne rumme otte børnegrupper, hvilket svarer til ca. 136 børn, afhængigt af fordeling mellem vuggestue og børnehavegrupper. Yderligere skal der etableres udearealer til daginstitutionen samt parkeringsområder. En del af arealet skal anvendes til udearealer til Virum Skole.

I planområdet ligger i dag flere eksisterende bygninger, som forventes nedrevet for at muliggøre nærværende lokalplan.

Der har i udformningen af daginstitutionen været fokus på, at byggeriet skal udføres på sådan måde, at anvendelse er fleksibel og senere kan anvendes til skole for at sikre bæredygtighed i forhold til fremtidige anvendelser. Ligeledes har der i udformningen af daginstitutionen været fokus på bæredygtighed i forhold til valg af materialer.

Eksisterende forhold

OMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter ejendommene Skolebakken 23 – 29 og Parcelvej 151 – 153, samt en del af Virum Skoles arealer og dækker et areal på ca. 8.000 m².

Mod syd afgrænses området af Virum Skole. Mod øst afgrænses området af Skolebakken, som sammen med Parcelvej udgør skolevej til Virum Skole. Mod nord afgrænses området af åben-lavt boligbyggeri. Mod vest afgrænses området af Parcelvej og Frederiksdalsvej.



Lokalplanområdet er markeret med rød streg. Copyright: COWI GEODKorto2024.

På Parcevel 151 ligger motorikhuset, som er et sortbejdet træhus. Huset er opført 1925 og har en middel bevaringsværdi på 5 i Kulturstyrelsens database over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB).



Motorikhuset i 2021 (© Lyngby-Taarbæk Kommune).

Træhuset er delvist sammenbygget med en nyere lav træbygning, som er beliggende syd for huset.



Del af lokalplanområdet set mod Parcelvej og Frederiksdalsvej (© Lyngby-Taarbæk Kommune).

Parcelvej 153 har været anvendt til pedelbolig til Virum skole og er opført i 1928.

Lyngby-Taarbæk Kommune har købt ejendommene Skolebakken 27 og 29. Bygningerne forudsættes nedrevet for at kunne realisere lokalplanen.



På Skolebakken 23 og 25 lå tidligere et dobbelthus, som var ejet af Lyngby-Taarbæk Kommune. Dobelthuset blev nedrevet i 2022 (© Lyngby-Taarbæk Kommune).

Lokalplanens indhold

FORMÅL

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af en ny daginstitution på området nord for Virum Skole. Ifølge prognoserne er børnetallet stigende i Virum, men for fremadrettet at sikre fleksibilitet i området, kan lokalplanområdet også anvendes til skoleformål og idrætsformål. Lokalplanens formål er desuden at sikre en sammenhæng mellem udearealerne ved Virum Skole og udearealerne ved den nye daginstitution.

ANVENDELSE

Anvendelsen i lokalplanområdet fastlægges til offentlige formål, som daginstitution, skole og idrætsformål. Desuden kan

lokalplanområdet anvendes til parkering, stier samt lege- og opholdsarealer. Lokalplanen indeholder to delområder. I delområde 1 planlægges opført en daginstitution med tilhørende udearealer og parkering. Delområde 2 skal blandt andet anvendes til udendørs opholdsareal til Virum Skole samt sti og parkering.

UDSTYKNING

Der kan foretages udstykninger og sammenlægninger af matrikler indenfor lokalplanens område.

VEJE, STIER OG PARKERING

Der er ikke i Lyngby-Taarbæk Kommunes kommuneplan fastlagt parkeringsnormer for daginstitutioner. Af kommuneplanen fremgår det, at parkeringsbehovet skal vurderes i det konkrete tilfælde. Lyngby-Taarbæk Kommune har på den baggrund fået udarbejdet trafikvurderinger, hvor i trafiksikkerheden samt parkeringsbehovet er vurderet. Yderligere er der udarbejdet et skitseprojekt for parkeringsarealets tilslutning til Parcelvej/Frederiksdalsvej. Det er i trafikvurderingen blevet anbefalet, at sikre vejadgang for bilister fra både Skolebakken og Parcelvej/Frederiksdalsvej, for at fordele trafikken til daginstitutionen. Der etableres parkeringspladser i direkte tilknytning til den ny daginstitution på Skolebakken. Herudover vil der være parkeringspladser ved Parcelvej/Frederiksdalsvej, som kan benyttes af besøgende/ansatte til daginstitutionen på Skolebakken. Der etableres en gang- og cykelsti fra parkeringspladsen på Parcelvej til daginstitutionen.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet trafik- og parkeringsanalyser. Den seneste trafikanalyse tager udgangspunkt i et scenarie, hvor der laves en daginstitution udelukkende for otte børnehavegrupper. Umiddelbart planlægges det at lave en daginstitution til otte børnegrupper fordelt ligeligt med fire børnehavegrupper og fire vuggestuegrupper. Der er flere børn pr. børnegrupper i en børnehave end i en vuggestue, hvorfor et scenarie udelukkende med børnehavegrupper udløser et større parkeringsbehov end et scenarie, hvor der er halvt af hvert. I parkeringsanalysen er der anvendt et gennemsnitstal på parkeringsnormer for fire kommuner. Med dette udgangspunkt vil der være behov for 35 bilparkeringspladser og 29 cykelparkeringspladser til en daginstitution med otte børnehavegrupper. Det forventes, at der etableres en daginstitution med fire børnehavegrupper og fire vuggestuegrupper, hvorfor parkeringstallet vil være noget lavere. Lokalplanen udpeger dermed to områder til parkering, hvor der samlet set etableres 30 parkeringspladser til biler og 29 parkeringspladser til cykler. 10 af parkeringspladserne skal anlægges på parkeringsarealet i delområde 1, ellers er fordelingen af parkeringspladser mellem de to områder ikke fastlagt. I parkeringsområdet i delområde 2 er der mulighed for at etablere flere parkeringspladser end der umiddelbart er behov for til daginstitutionen, for at give mulighed for fleksibilitet ift. fordelingen af børnegrupper fremadrettet.

Adgang til daginstitutionen for både gående, cyklister og bilister skal ske fra både Skolebakken og krydset ved Parcelvej/Frederiksdalsvej. Der skal etableres en overkørsel mod Skolebakken, hvor der anlægges en parkeringsplads til daginstitutionen, som også rummer overdækkede cykelparkeringspladser og to handicapparkeringspladser, hvoraf den ene skal være til kassebil. Mod krydset ved Parcelvej/Frederiksdalsvej skal der etableres et nyt ben i krydset, hvor der ligeledes etableres parkeringspladser til biler. Fra parkeringspladsen mod Parcelvej/Frederiksdalsvej etableres en offentlig tilgængelig gang- og cykelsti til daginstitutionen.

Lokalplanen udpeger dermed to områder til parkering, hvor der samlet set skal etableres 30 parkeringspladser til biler og 29 parkeringspladser til cykler. Mindst 10 af parkeringspladserne skal anlægges på parkeringsarealet i delområde 1, ellers er fordelingen af parkeringspladser mellem de to områder ikke fastlagt. Behovet for cykelparkering vil være størst i umiddelbar nærhed af daginstitutionen, hvorfor de fleste cykelparkeringspladser forventes anlagt i dette område. Ved indgangen til daginstitutionen etableres der 12 almindelige cykelparkeringspladser samt 10 overdækkede cykelparkeringspladser, foruden et overdækket areal på minimum 7 m² til cykelanhængere og specialcykler. De resterende cykelparkeringspladser forventes anlagt i delområde 2, hvor den offentligt tilgængelige sti møder daginstitutionens område.

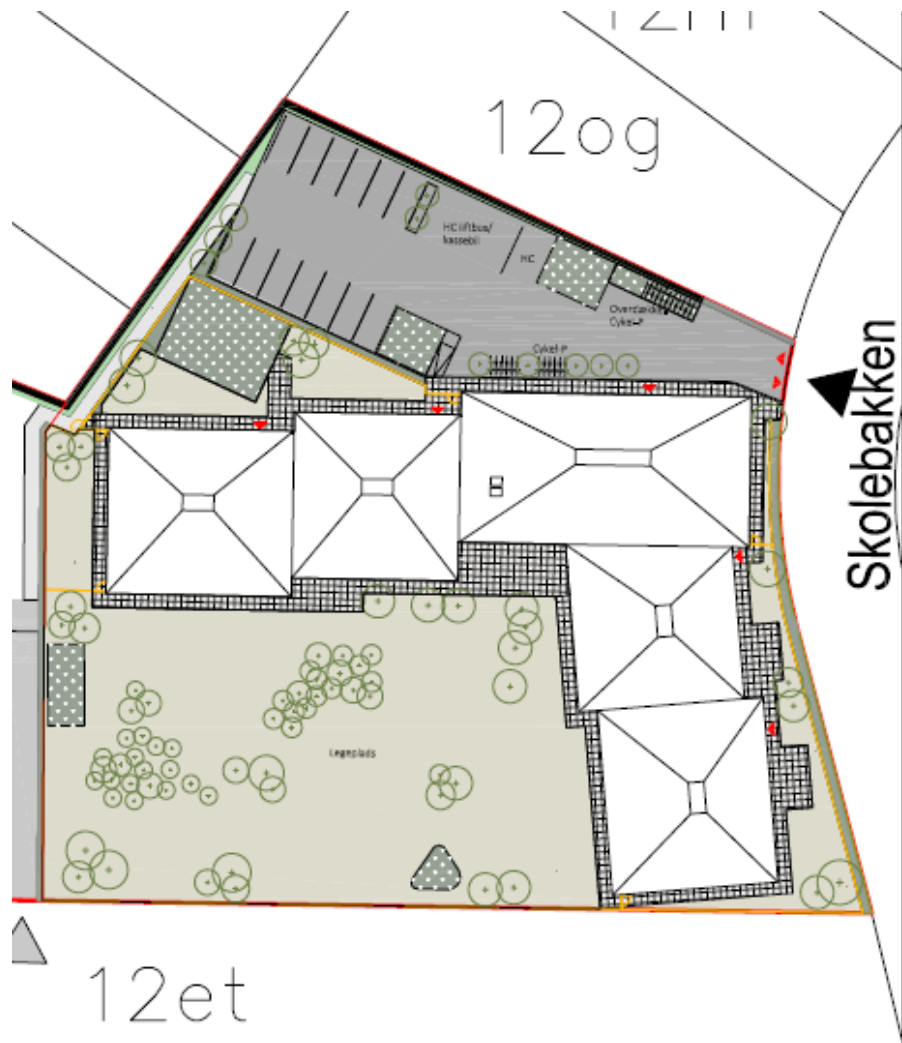
Adgang for renovationskøretøjer skal ske fra Skolebakken, hvor der via parkeringspladsen er adgang til renovationssskur, som er placeret i forbindelse med parkeringsarealet.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelse skal placeres inden for de på bilag 3 viste byggefelter. Bebyggelse må opføres i en etage med udnyttet tagetage og må ikke overstige 8,5 meter i højden eller føres over kote 48,5. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området som helhed.

Lokalplanen fastlægger ligeledes byggefelter til sekundær bebyggelse i delområde 1. Legehuse og mindre bygninger til leg og læring kan placeres uden for byggefelterne. I delområde 2 må der samlet set opføres max. 100 m² sekundær bebyggelse og den enkelte bygning må max. være 50 m².

Der har i disponeringen af bebyggelser på arealerne været lagt vægt på at sikre dagslys indenfor i bygningen samt på de udendørs opholdsarealer. Ligeledes har det være et hensyn, at bebyggelse blev placeret hensigtsmæssigt i forhold til naboer.



Disponering af daginstitutionens areal i delområde 1. Udarbejdet af Nova5 Arkitekter.

Legepladsarealet ved daginstitutionen åbner sig op mod Virum Skole og understøtter den visuelle forbindelse mellem daginstitution og skole. Daginstitutionen er udført så den fremadrettet kan anvendes til andet offentligt formål, såfremt der sker ændringer i behovet for daginstitution.

Arealerne nord for bebyggelsen i delområde 1 skal anvendes til parkeringsområde for biler og cykler. Desuden er der placeret sekundær bebyggelse til renovation, cykler og liggehal til sovende børn med videre.

Den nye daginstitution indskrives sig i konteksten, som en klynge af mindre huse/villaer. I den store skala markerer bygningen sig op imod Virum Skoles store skala, som en serie af mindre huse.

Bygningsvolumenet er nedskaleret i mindre børnefællesskaber/huse, der relaterer sig til villaernes typologi og skala. Et levende bygningsvolumen, der former sig i skala og udtryk efter sine primære brugere og skaber det lille fællesskab i det store helt

naturligt. Daginstitutionen skal ift. skala og arkitektonisk udtryk ligeledes ses i sammenhæng med Virum Skole og dennes skala.

Projektet tager udgangspunkt i at skabe et lyst, venligt og imødekommende miljø og hvor de indre rumligheder understøtter den pædagogiske læring samt børnenes og personalets trivsel i hverdagen. Der har i forslaget været arbejdet med at skabe mindre børnefællesskaber som indgår i en større helhed.

Bygningsforskydningerne bruges aktivt til at bringe skalaen ned, skabe varierede uderum samt gode forbindelser mellem ude og inde.

Daginstitutionen udformes således med en enkel og ligefrem arkitektur. Det samlede bygningsvolumen fremstår som præcise volumener med et gennemgående materialevalg.

BEBYGGELSENS UDSEENDE

Bygningsvolumenet er nedskaleret i mindre huse, der relaterer sig til de omkringliggende villaers skala. Der har i valget af materialer været fokus på bæredygtighed. Facaderne beklædes med lodret profileret træbeklædning med fer og not løsning med forskellig profilering. Taget er udført som et lyst ståltag med karakteristiske skorstene udformet til ovenlys og evt. samlet ventilationsafkast over tag.

Tagprofilerne er begrundet med et ønske om at arbejde med en genkendelig og identitetsskabende tagprofil. Tagprofilernes udformning giver mulighed for at tekniske installationer kan indbygges, således at de ikke er synlige udendørs og samtidig sikrer et godt indeklima i daginstitutionen. Selvom tagprofilerne ikke afspejler villakvarterets gavlmotiver, er opdelingen i mindre enheder valgt, da den kendetegner villaområdet.

Vinduesformaterne er enkle og varierede og afspejler funktionerne bag, døre til det fri og karnapper skaber rum for ophold og leg og tilfører facaden variation og liv.

Tilsammen skaber det en daginstitution med et nedskaleret bygningsvolumen, varieret, varmt og imødekommende i sit udtryk.



Hjørne mod nordøst / set mod sydvest fra Skolebakken. Hjørnet mod nordøst er markeret dels med en søjlegang og et overdækket areal med udhæng ved hovedindgang. Facader er udført i en cedertræsbeklædning i fer- og not løsning. Der anvendes bred og smal profilering og i områder hvor bygningen er tilbagetrukket anvendes den smalle beklædning, som det ses hér. Tag udføres i grå metalplader med stående fals. Det viste træ er 2-3 meter højt på det tidspunkt, hvor bebyggelsen er taget i brug. Udarbejdet af Nova5 Arkitekter.



Facade mod vest /set fra legeplads, sydøst. Facade mod legeplads udføres med bygningsforskydninger, for at skabe overdækkede udearealer for ophold. I facadebeklædning varieres den smalle og brede vertikale cedertræ, hvor bygningen er tilbagetrukket, anvendes den smalle, som det ses hér. Sternkant udføres i grå metalplade med stående fals, som resterende del af tag. Udarbejdet af Nova5 Arkitekter.



Facade mod øst / set mod syd fra ankomst/Skolebakken. Facader mod vej er præget af større glaspartier og mindre karnapper med en varieret brystningshøjde. Vinduer udføres som træ-alu-løsning med anodiserede rammer i varm gylden nuance, der er nøje afstemt med de øvrige facadematerialer. De enkelte karnapper udføres med samme varme gyldne nuance. Facader er udført i en cedertræsbeklædning i fer- og not løsning. Der anvendes bred og smal profilering og i områder hvor bygningen er tilbagetrukket anvendes den smalle beklædning. De viste buske er 2 meter høje på det tidspunkt, hvor bebyggelsen er taget i brug. Udarbejdet af Nova5 Arkitekter



Hjørne mod sydvest / set mod nordøst fra udearealer på Virum skole. Facader mod legepladsareal udføres i cedertræsbeklædning, og tage i grå metalplader med stående fals. I overgang mod nabomatrikel mod Virum skole nedtrappes terræn, således der skabes en naturlig sammenhæng mellem skole og daginstitution. Der er desuden vist sekundær bebyggelse, som udformes med flade begrønnede tage, og i materialemæssig sammenhæng med hovedbygningens primære materiale i form af cedertræsbeklædning. Udarbejdet af Nova5 Arkitekter.

Alle sekundære bebyggelser/skure skal underordne sig og udføres i arkitektonisk takt med den primære bebyggelse. Sekundære bygninger skal udformes med flade begrønnede tage eller med tagpap, og i materialemæssig sammenhæng med hovedbygningens primære materiale i form af træ. Sekundære bygningers højde må ikke overstige 3 meter.

UBEBYGGEDE AREALER

I delområde 1 skal der etableres udendørs opholdsareal til brug for daginstitutionen. Det primære legeområde etableres syd for daginstitutionen. Placeringen mod syd sikrer integration med de udendørs arealer til Virum Skole. Sammenhængen mellem Virum Skole og den nye daginstitution skal fungere både funktionelt og visuelt. På grund af det eksisterende terræns udformning, kan det være nødvendigt at etablere støttemure. Så vidt muligt ønskes brugen af støttemure begrænset, da dette vil besvære den naturlige forbindelse. Hvor det er nødvendigt, kan der etableres begrønnede støttemure på max. 0,5 meter.

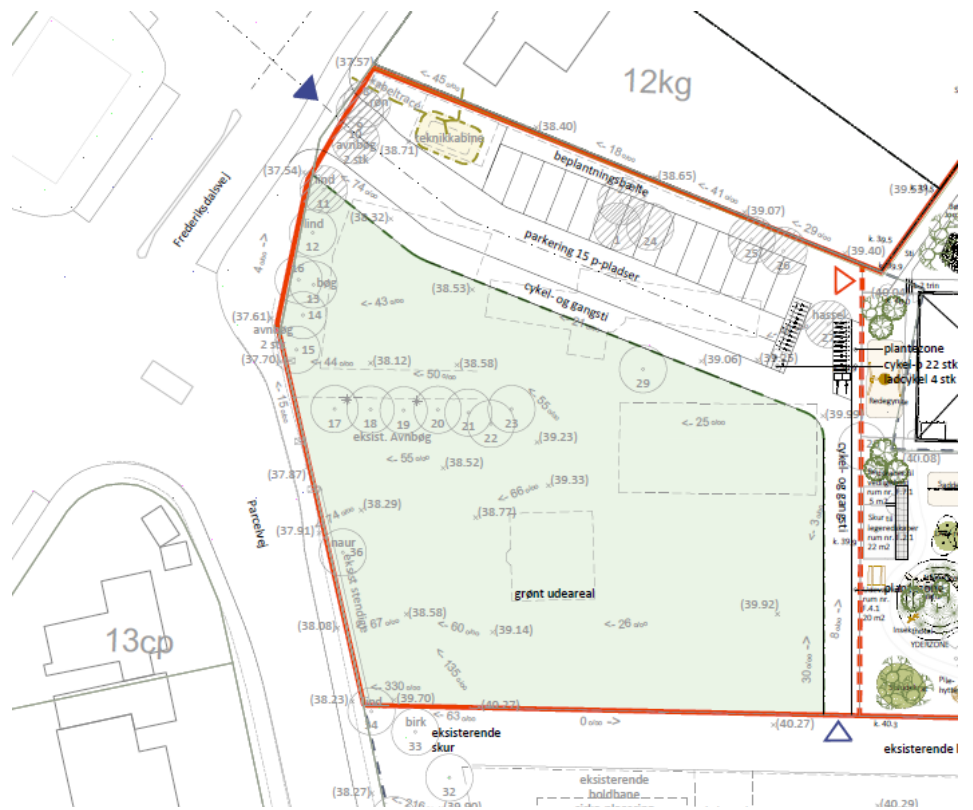
Lokalplan 232 fastlægger i dag en byggelinje på 5 m fra vejskel på Skolebakken. Lokalplan 232 foreskriver, at arealet mellem byggelinje og vejskel ikke må bruges til nogen form for bebyggelse. Byggelinjen ophæves i nærværende lokalplan. For at sikre det grønne udtryk mod Skolebakken fastsættes der krav om, at der skal etableres levende hegn mod Skolebakken, som kan suppleres med trådhegn bagved.

Mod villagrundene mod nord skal der etableres et fast hegn foruden en hæk. Det faste hegn skal placeres mod daginstitutionen med hæk på ydersiden mod naboer. Det faste hegn skal etableres for at minimere gener fra blandt andet billygter på parkeringsområderne.

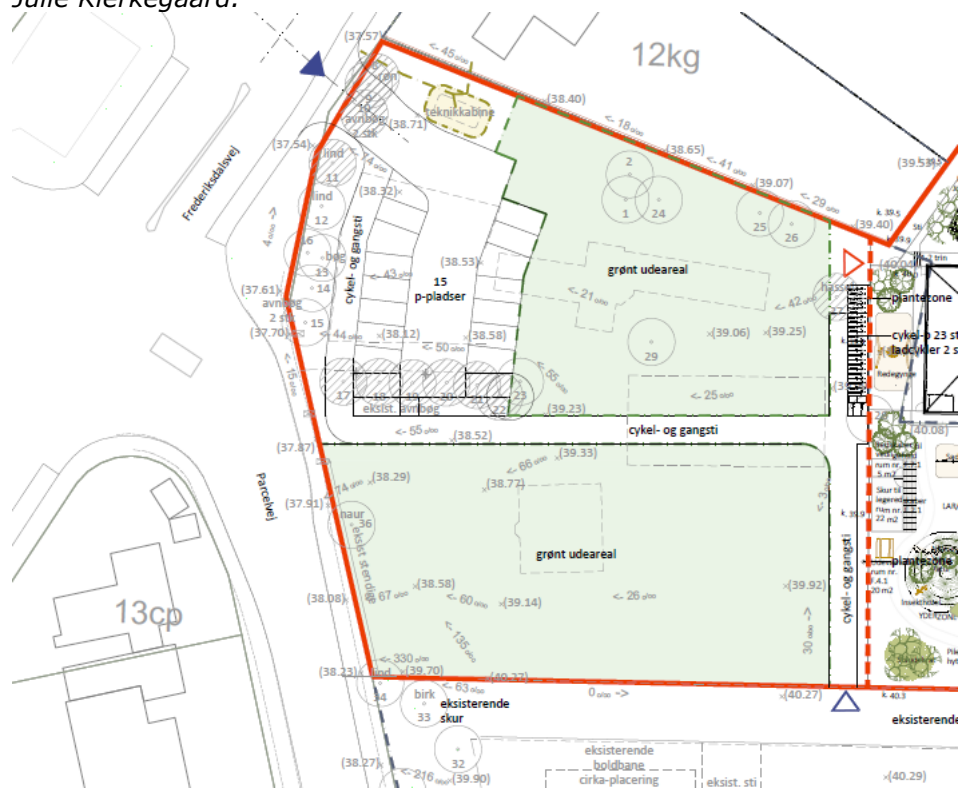
Mod Skolebakken og Frederiksdalsvej skal der være et levende hegn, således at det grønne udtryk mod veje sikres. Der er i dag en del større træer, hvoraf de fleste kan bevares.

Virum Skole råder i dag over en del af lokalplanens område, som anvendes til udendørs opholdsareal. Arealet omfatter ca. 1250 m². Der skal fremadrettet sikres et mindst tilsvarende areal inden for delområde 2 til brug som udendørs opholdsareal for Virum Skole.

Delområde 2 kan disponeres på flere måder. Der skal etableres en ny overkørsel mod Parcelvej/Frederiksdalsvej og i forbindelse med overkørslen skal der etableres et parkeringsområde til brug for daginstitutionen. Fra parkeringsarealet skal der jf. § 5.4 laves en offentlig tilgængelig stiforbindelse til daginstitutionen. Yderligere skal der indenfor delområde 2 etableres et udendørs opholdsareal til Virum Skole. Arealet skal mindst være på 1250 m², men kan også være større afhængigt af den overordnede disponering.



Muligt scenarie for disponering af delområde 2. Skitse udarbejdet af Julie Kierkegaard.



Alternativt scenarie til disponering af delområde 2. Skitse udarbejdet af Julie Kierkegaard.

STØJ

Ifølge Miljøstyrelsens støj kortlægning er daginstitutionsområdet ikke belastet af trafikstøj over de tilladte grænseværdier på 58 dB.

Der er i udformningen af daginstitutionen lagt vægt på at placere institutionens legearealer, hvor fra der kan komme periodisk støj, længst væk fra boligerne mod nord. Legearealerne er således placeret mod Virum Skoles udearealer, således at der er en visuel og fysisk sammenhæng mellem skole og daginstitution.

Ventilation fra produktionskøkken indbygges i tagkonstruktion for at minimere støjgener.

GRUNDEJERFORENINGER

Ingen bestemmelser.

FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

For at bevare det grønne udtryk mod vej skal der etableres levende hegn mod Skolebakken inden ny bebyggelse må tages i brug.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret et fast hegn mod matriklerne beliggende i den nordlige del af lokalplanområdet jf. § 8.4. Det faste hegn skal etableres for at minimere gener fra blandt andet billygter for naboejendommene.

Der skal etableres en ny vejadgang fra krydset ved Parcelvej/Frederiksdalsvej til parkeringsområdet i delområde 2 inden ny bebyggelse tages i brug jf. § 5.1. Yderligere skal der etableres de i § 5.2 og § 5.3 nævnte parkeringspladser til biler og cykel. Fra parkeringspladsen i delområde 2 skal der etableres en stiforbindelse til daginstitutionen jf. § 5.4.

De udendørs opholds- og legearealer til daginstitutionen jf. § 8.1 skal være etableret inden ny bebyggelse tages i brug.

Senest 1 år efter ny bebyggelse er taget i brug skal det udendørs opholdsareal til Virum Skole jf. § 8.7 være etableret. Arealet forventes brug til byggeplads i forbindelse med etableringen af daginstitutionen, hvorfor det først kan tages i brug, efter det nye byggeri er afsluttet.

SERVITUTTER OG LOKALPLANER

Det planlægges, at tinglyse servitut vedrørende byggeretligt skel som muliggør, at nyt byggeri i delområde 1 kan placeres mod skel til matr.nr. 12et, Virum By, Virum.

Lokalplan 30 og Lokalplan 232 ophæves inden for nærværende lokalplans område.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

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.

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.

Generelt om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan:

Kommunalbestyrelsen kan inden 5 år efter, at lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som er omfattet af lokalplanen.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af en beslutning om ekspropriation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning

FINGERPLAN 2019

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde, byfingrene.

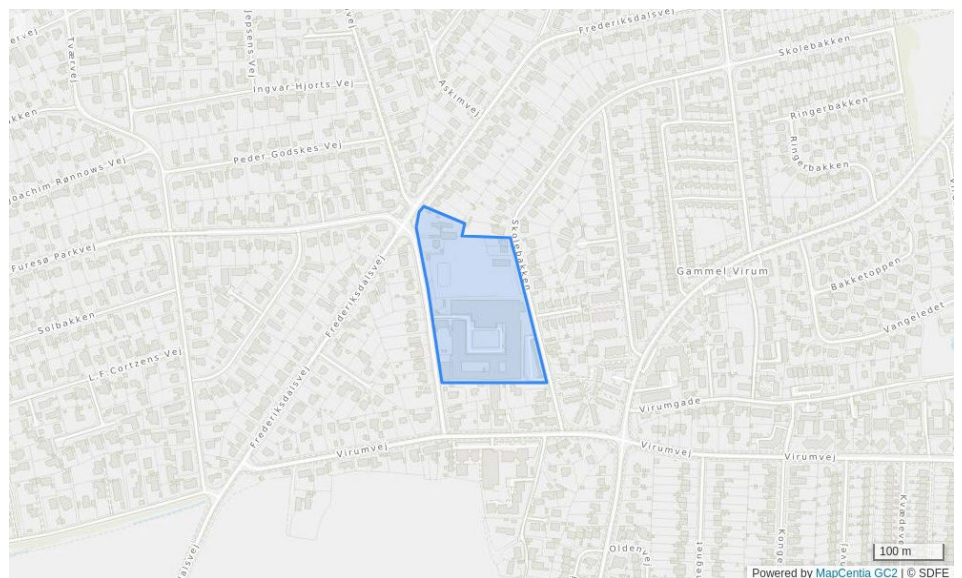
Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommunal planlægning

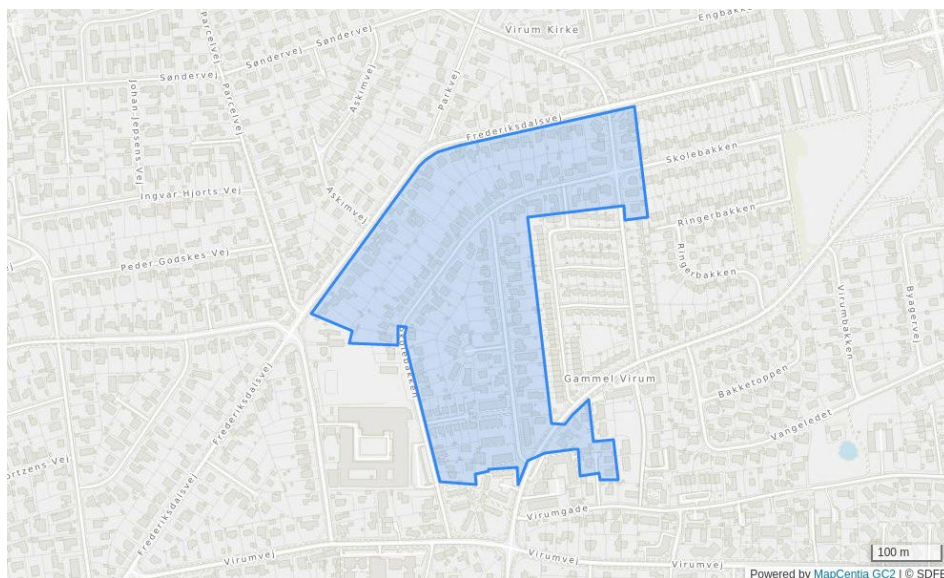
KOMMUNEPLAN

Kommuneplan 2021 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels retningslinjer og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4.2.30 – Virum Skole og kommuneplanramme 4.2.70 - Skolebakken.



Kommuneplanramme 4.2.30 – Virum Skole.



Kommuneplanramme 4.2.70 – Skolebakken.

Eksisterende rammebestemmelser

Plannavn: Virum Skole

Plannummer: 4.2.30

Områdets anvendelse: offentligt formål; offentlig service

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra området som helhed.

Max. antal etager: 2

Max. bygningshøjde: 12.5 m.

Eksisterende rammebestemmelser

Plannavn: Skolebakken

Plannummer: 4.2.70

Områdets anvendelse: åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent: 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Rammerne kan ses i deres helhed på <http://kommuneplan.ltk.dk>

Tillæg til kommuneplanen

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at opføre en daginstitution på et område ved Skolebakken og Parcelvej, nord for Virum Skole. Kommunalbestyrelsen ønsker at anvende ejendommene Skolebakken 27 og 29 til offentligt formål i forbindelse med kommunens planlægning for nye daginstitutioner. Skolebakken 27

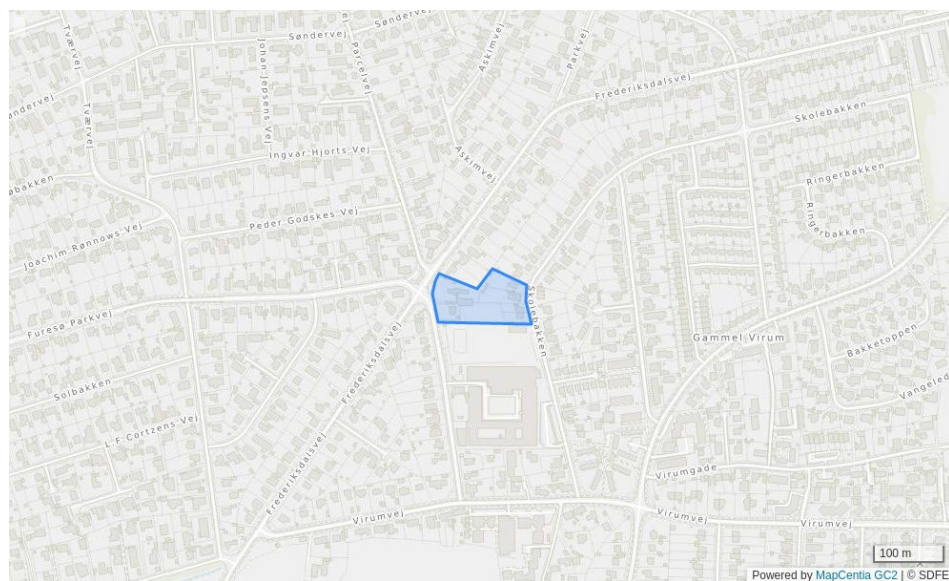
og 29 ligger i dag i rammeområde 4.2.70 der er fastlagt til boligformål.

Der er i forbindelse med kommuneplantillægget gennemført en forhøring i henhold til planlovens § 23C i oktober-november 2023.

Kommuneplantillægget vil ændre den nuværende afgrænsning af kommuneplanramme 4.2.30 og kommuneplanramme 4.2.70 samt udlægge et nyt rammeområde 4.2.34.

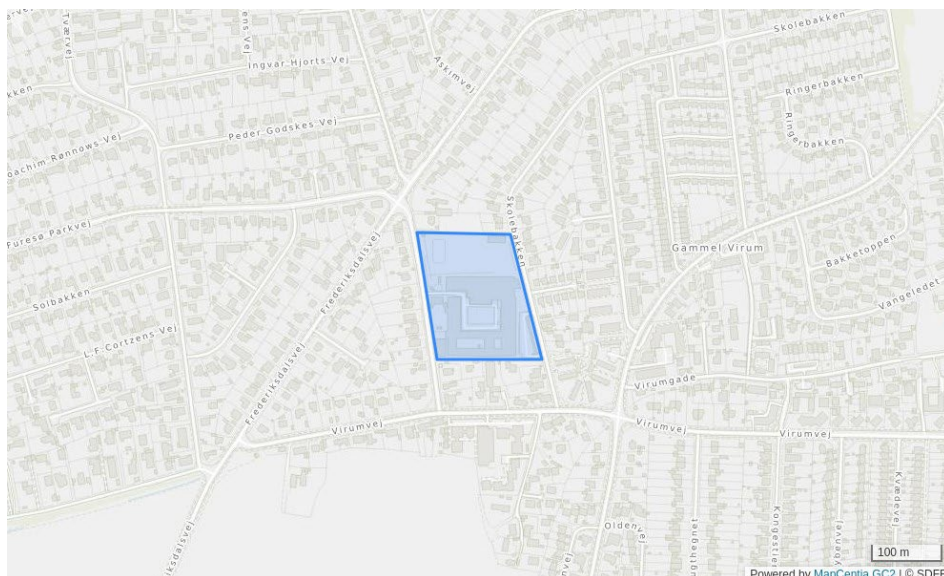
Skolebakken 27 og 29 overføres til ramme 4.2.30, hvorefter der udskilles i en ny selvstændig ramme 4.2.34 til offentlige formål, som får samme geografiske udstrækning som den ny lokalplan 297 for en daginstitution på arealer nord for Virum Skole. Rammeområde 4.2.70 reduceres med de to ejendomme og rammeområde 4.2.30 reduceres med et areal svarende til lokalplan 297 geografiske udstrækning.

I det nye rammeområde 4.2.34 – Skolebakken/Parcelvej fastlægges anvendelsen til offentlige formål, daginstitution, skole og idrætsformål. Området ligger i byzone. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40.



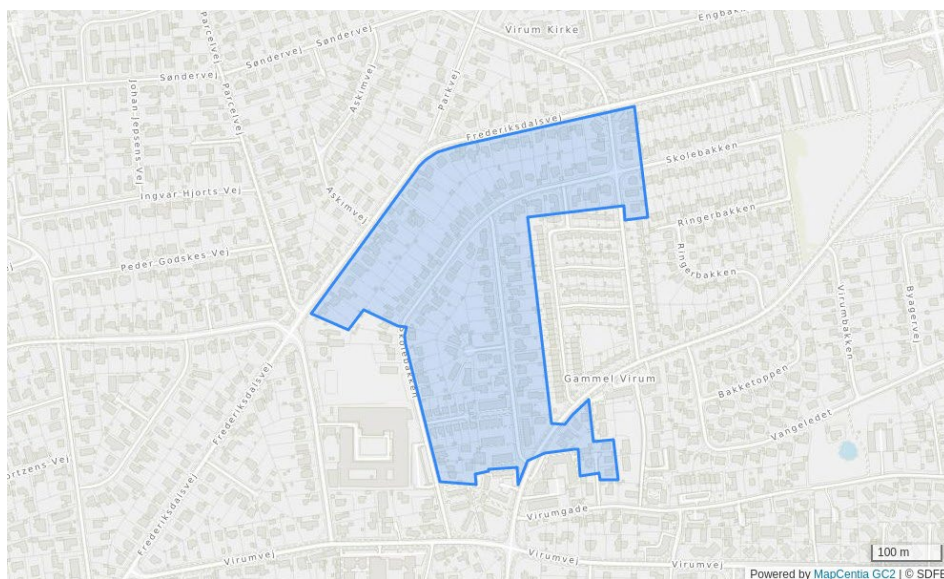
Nyt rammeområde 4.2.34 Skolebakken/Parcelvej

Den nuværende ramme 4.2.30 - Virum Skole – justeres geografisk og opretholder de øvrige bestemmelser. Anvendelse offentlige formål. Området ligger i byzone. Max. bebyggelsesprocent for området er på 50 % beregnet ud fra området som helhed. Max. antal etager er 2 og max. bygningshøjde er 12.5 meter.



Ny afgrænsning af rammeområde 4.2.30 Virum Skole.

Den nuværende ramme 4.2.70 – Skolebakken – justeres geografisk og opretholder de øvrige bestemmelser. Anvendelse boligformål, åben-lav boligbebyggelse. Området ligger i byzone. Max. bebyggelsesprocent er på 30 for den enkelte ejendom.



Ny afgrænsning af rammeområde 4.2.70 hvor ejendommene på Skolebakken 27 og 29 er udtaget.

Forslaget til kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2021 offentliggøres i en parallel proces sammen med lokalplanforslaget.

Forslag til tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021 kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk.

Retningslinjer i kommuneplanen

Natura 2000, beskyttede naturtyper og naturfredninger:

Natura 2000 er en betegnelse for særligt beskyttede naturområder.

Hvert Natura 2000-område har et såkaldt udpegningsgrundlag, som beskriver hvilke arter og naturtyper, som skal beskyttes, og dækker over tre forskellige naturbeskyttelser: Ramsar områder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder.

Lokalplanområdet ligger uden for Natura 2000-områder, og ca. 800 m fra Natura 2000-område 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som omfatter habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109.

Lyngby-Taarbæk Kommune vurderer, at afstanden fra lokalplanområdet til Natura 2000-området er så stor, at det ikke vil påvirke Natura 2000-området, herunder de beskyttede arter eller naturtyper.

Særlige drikkevandsinteresser:

Hele lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser" (OSD). Da lokalplanen udlægger området til institution, har det ingen betydning for OSD, idet denne anvendelse ikke fremgår af Miljø- og Fødevarerministeriets Bilag 1 til Bekendtgørelse om kommunal planlægning for OSD.

BILAG IV-ARTER

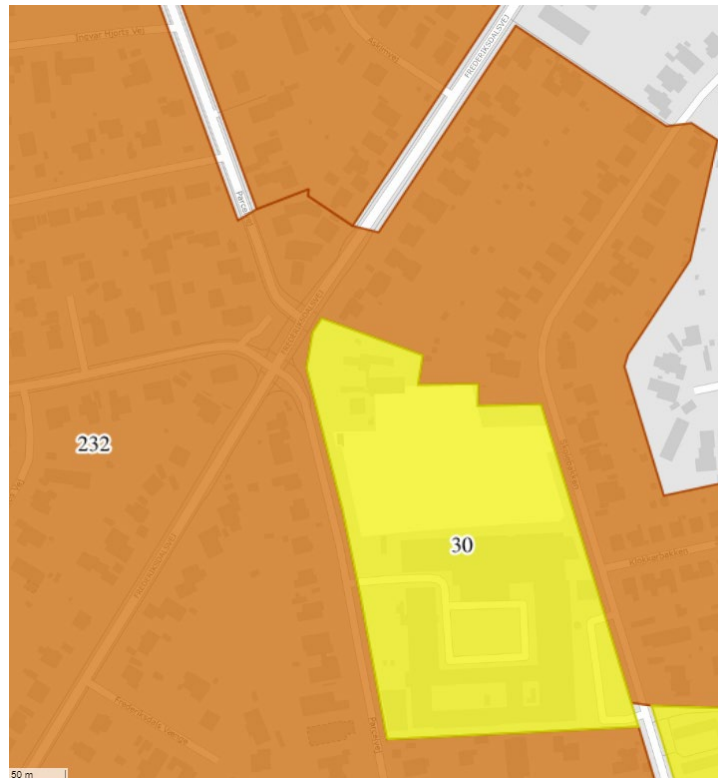
Lyngby-Taarbæk Kommune har ikke kendskab til bilag IV-arter i området, og der er ved søgning i databaser heller ikke fundet registreringer af bilag IV-arter.

Kommunen har foretaget besigtigelse af lokalplanområdet, og der er ikke fundet bilag IV-arter og heller ikke potentielle yngle- og rastesteder for disse arter.

På den baggrund vurderer Lyngby-Taarbæk Kommune, at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arter.

LOKALPLAN

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 30 for Virum Skole, vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 21. marts 1983. En anden del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 232 for Furesø kvarteret, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25. april 2013.



Afgrænsning af Lokalplan 232 og Lokalplan 30.



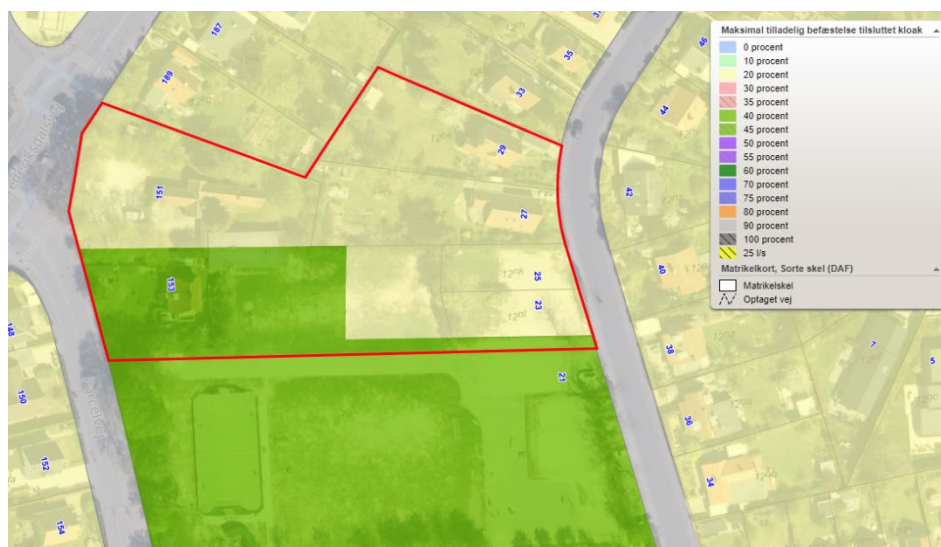
Afgrænsning af ny Lokalplan 297.

Lokalplan 30 og 232 aflyses inden for det i § 2.1 nævnte område, når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, hvorved lokalplan 297's bestemmelser træder i kraft.

ZONESTATUS Lokalplanens område er beliggende i byzone, og fastholdes som dette.

VARMEPLAN Der planlægges udlagt fjernvarme i løbet af 2024. Området er indtil da forsynet med naturgas.

SPILDEVANDSPPLAN Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Ejendommenes afvandringsret er bestemt ved en afløbskoefficient, der ikke må overskrides. Afløbskoefficienterne fremgår af spildevandsplanen. Der gælder to forskellige afløbskoefficienter for lokalplanområdet. På størstedelen af området er afløbskoefficienten 20 (gult område på nedenstående kort) og på den resterende del 40 (markeret med grønt).



Lokalplanområdet er markeret med rød streg. I det gule område er afløbskoefficienten 20 og i det grønne område er den 40.

MUSEUMSLOVEN **Arkæologiske og kulturhistoriske interesser**
Hvis der stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet er de omfattet af Museumslovens kap. 8, § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, skal kontaktes (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Servitutter

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

Bygherre skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevands-ledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Tilladelser fra andre myndigheder

JORDFORURENING

Et mindre areal omkring Motorikhuset, matr.nr. 12et, er V1-kortlagt, da der har været en aktivitet på arealet, som kan medføre forurening. Det er ikke undersøgt, om der er forurening på arealet, hvilket skal håndteres ifm. byggetilladelsen. Der skal indhentes tilladelse fra kommunen til at bygge- og gravearbejde på kortlagt areal (en såkaldt § 8-tilladelse i henhold til Jordforureningslovens § 8), hvis der skal bygges eller graves inden for det kortlagte areal.

Der er foretaget jordbunds-undersøgelser i området ved den kommende daginstitution, hvor der er fundet forurening i de øvre jordlag. Lyngby-Taarbæk Kommune er i dialog med Region Hovedstaden og forureningen vil blive fjernet inden byggearbejdet påbegyndes. Det påhviler bygherre at undersøge mulig forurening, og bygherre skal givet fald også fjerne den.

Miljø- og trafikforhold

MILJØVURDERING

Ifølge miljøvurderingsloven (Bekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter) skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund har kommunalbestyrelsen vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er derfor ikke udarbejdet en miljørapport for lokalplanen og kommuneplantillægget.

VEJBYGGELINJER

Der er pålagt vejbyggelinjer i henhold til vejloven på Parcelvej, som er beliggende 12,5 m fra vejmidte og på Frederiksdalvej 15 m fra vejmidten.

Vejbyggelinjer skal sikre, at der er mulighed for at udvide vejen til en større bredde eller til at lave andre ændringer af hensyn til trafikken. På denne måde undgås det, at værdifulde byggerier mv. opføres tæt på vejen, og i værste fald skal nedrives, hvis vejen på et tidspunkt skal udvides. Hvis man ønsker at opføre bebyggelse inden for vejbyggelinjen, skal dette først godkendes af kommunalbestyrelsen, og der skal tinglyses en nedrivningsdeklaration.

På skolebakken er der pålagt vejbyggelinjer i henhold til Lokalplan 232 på ejendommene Skolebakken 25-29. Vejbyggelinjen ophæves for disse ejendomme med nærværende lokalplan. For at sikre det grønne udtryk mod vej fastsættes der med lokalplanen krav om levende hegn mod vej.

LOKALPLAN 297

For et område ved Skolebakken/Parcelvej

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med efterfølgende lovændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. At fastlægges området anvendelse til offentlige formål som daginstitution, skole og idrætsformål.
- 1.2. At sikre friarealer, beplantning og ny bebyggelse tilpasses området.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1.
- 2.2. Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 12nl, 12nk, 12od, 12oe samt del af 12et, alle Virum By, Virum.
- 2.3. Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§ 3. Anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på bilag 2.
- 3.2. Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitution, skole, og idrætsformål.
- 3.3. Lokalplanområdet må desuden anvendes til parkeringsarealer for cykler og biler, stier samt lege- og opholdsarealer.

§ 4. Udstykning

- 4.1. Der må foretages udstykninger og sammenlægninger inden for lokalplanområdet.

§ 5. Veje, stier - og parkering

- 5.1. Vejadgang til daginstitutionen skal ske fra Skolebakken og fra krydset ved Parcelvej/Frederiksdalsvej, hvor der skal etableres en ny vejadgang som vist på bilag 4.

- 5.2. Der skal til brug for daginstitutionen etableres parkering til mindst 30 biler inden for de på bilag 4 viste arealer. Der skal på parkeringsarealet i delområde 1 mod Skolebakken etableres minimum 10 parkeringspladser, heraf skal 2 være handicapparkeringspladser, hvoraf den ene skal være udformet til kassebil.
- 5.3. Der skal til brug for daginstitutionen etableres cykelparkering til mindst 29 cykler.
- 10 af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede og etableres indenfor de på bilag 3 viste byggefelter til sekundær bebyggelse i delområde 1.
- Yderligere skal der etableres et overdækket areal på mindst 7 m² til cykelanhængere og specialcykler indenfor de på bilag 3 viste byggefelter til sekundær bebyggelse i delområde 1.
- 5.4. Der skal etableres en ny offentlig tilgængelig cykel- og gangsti fra parkeringspladsen mod Parcelvej/Frederiksdalsvej til daginstitutionen.
- 5.5. Belysning ved parkering, legeplads samt gang- og cykelstier skal målrettes mod de pågældende arealer. Lyskilden skal være afskærmet i forhold til boligerne uden for lokalplanområdet. Belysning skal udformes som pullertbelysning eller som parkbelysning i en max. højde på 3 m.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40 for offentlige formål.
- 6.2. Bebyggelse må kun opføres inden for de på bilag 3 viste byggefelter. Legehuse og lignende bygninger til leg og læring må dog opføres udenfor byggefelterne.
- 6.3. Bebyggelse må opføres i højst en etage med udnyttet tagetage og må ikke overstige kote 48,5.
- 6.4. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.
- 6.5. Teknik på tage, såsom solceller, solfangere, elevatortårne, tekniskabe, trappetårne og andre tekniske anlæg, er omfattet af bygningens maksimale højdebegrænsning. Teknik på tage skal udformes, så den fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 6.6. Sekundær bebyggelse i delområde 1 skal opføres inden for de på bilag 3 viste byggefelter til sekundær bebyggelse.
- 6.7. I delområde 2 må der max. opføres 100 m² sekundær bebyggelse. Den enkelte bygning må max. være 50 m².
- 6.8. Sekundær bebyggelse må opføres i en etage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 3 m.

- 6.9. Der kan opføres mindre teknikbygninger til områdets forsyning, når de ikke har et areal på mere end 10 m², og ikke er højere end 3 m. Bygningerne skal i øvrigt udføres i harmoni med bebyggelsen i området.

§ 7. Bebyggelsens udseende

- 7.1. For ny bebyggelse gælder, at facader skal være i lodret profileret træbeklædning med fer og not løsning. Træet skal fremstå som ubehandlet træ.
- 7.2. Vinduer skal udføres som "hul i mur" vinduer og må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd.
- 7.3. Tage skal udføres i lyst mat stål.
- Der kan på bygningernes tage opsættes solceller med ikke-reflekterende overflader. De skal integreres og placeres parallelt med tagflader.
- 7.4. Facader på sekundær bebyggelse skal være i lodret profileret træbeklædning med fer og not løsning.
- 7.5. Tage på sekundær bebyggelse skal udføres som grønne tage med beplantning eller som mørkt tagpap med trekantslister.
- 7.6. Der kan indenfor lokalplanområdet opsættes orienterings- og henvisningsskilte, der gennem placering og størrelse harmoniserer med bebyggelsens formål og øvrige fremtræden.
- 7.7. Tekniske installationer så som ventilation, varmepumper og andre tekniske installationer, skal indpasses og afskærmes, så de fremstår integreret i bygningens form og materialeanvendelse.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1. Der skal i delområde 1 etableres udendørs opholds- og legearealer til brug for daginstitutionen.
- 8.2. Der skal i delområde 1 langs Skolebakken etableres levende hegn mod vej i en maks. højde på 180 cm som vist på bilag 5. Der kan opsættes trådhegn i en højde på maks. 180 cm bag det levende hegn.
- 8.3. Der skal i delområde 2 mod Parcelvej og Frederiksdalsvej etableres et levende hegn som vist på bilag 5.
- 8.4. Der skal etableres et fast hegn mod matr.nr 12og, 12ly, 12kk, 12kg i en højde på maks. 180 cm som vist på bilag 5. Der skal foran hegnet etableres hæk.

- 8.5. Mod matr.nr. 12 og skal der ske en nedtrapning af hegn og hæk mod Skolebakken, fra 3 m før skel mod vej, således at oversigtsforholdene mod Skolebakken sikres for ud-kørende biler.
- 8.6. Der kan foretages indhegning af daginstitutionens udearealer med trådhegn i en max højde på 180 cm, som vist på bilag 5.
- 8.7. Der skal inden for delområde 2 etableres et udendørs opholdsareal på minimum 1250 m² til brug for Virum Skole.
- 8.8. Der kan på ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet opsættes orienterings- og henvisningsskilte, der gennem placering og størrelse harmonerer med bebyggelsens formål og øvrige fremtræden. Øvrig skiltning kræver kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.

§ 9. Bevaringsbestemmelser

Ingen bestemmelser.

§ 10. Støj

- 10.1. *Vejledende grænseværdier for støj.*
Bebyggelsens facader og friarealer skal udformes og disponeres således at de vejledende støjgrænser overholdes. Før ny bebyggelse påbegyndes skal der udarbejdes støjregninger som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer og indendørs arealer, ikke overstiger de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning

- 11.1. Før ny bebyggelse tages i brug, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for vejtrafikstøj for udendørs eller indendørs støjniveau, samt opholdsarealer kan overholdes.
- 11.2. Før ny bebyggelse tages i brug skal de i § 8.2 og § 8.4 nævnte levende og faste hegn være etableret.
- 11.3. Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret vejadgang fra krydset ved Parcelvej/Frederiksdalsvej jf. § 5.1.
- 11.4. Før ny bebyggelse tages i brug skal de i § 5.2 og § 5.3 fastsatte parkeringspladser til biler og cykler være etableret.
- 11.5. Før ny bebyggelse tages i brug skal der etableres stiforbindelse fra parkeringsarealet i delområde 2 til daginstitutionen jf. 5.4.
- 11.6. Før ny bebyggelse tages i brug skal der etableres udearealer til brug for daginstitutionen jf. § 8.1

- 11.7. Senest 1 år efter ny bebyggelse er taget i brug skal der være etableret et udendørs opholdsareal til brug for Virum Skole jf. § 8.7.

§ 12. Servitutter og lokalplaner

- 12.1. Følgende lokalplaner ophæves:

Lokalplan 30, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 21. marts 1983 og Lokalplan 232, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25. april 2013 ophæves inden for det i § 2.1 nævnte område.

§ 13. Retsvirkninger

- 13.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2. 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.
- 13.3. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 13.4. En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjulmet i lovgivningen.
- 13.5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen.
- 13.6. Kommunalbestyrelsen kan inden 5 år efter, at planen er endeligt vedtaget og offentliggjort ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

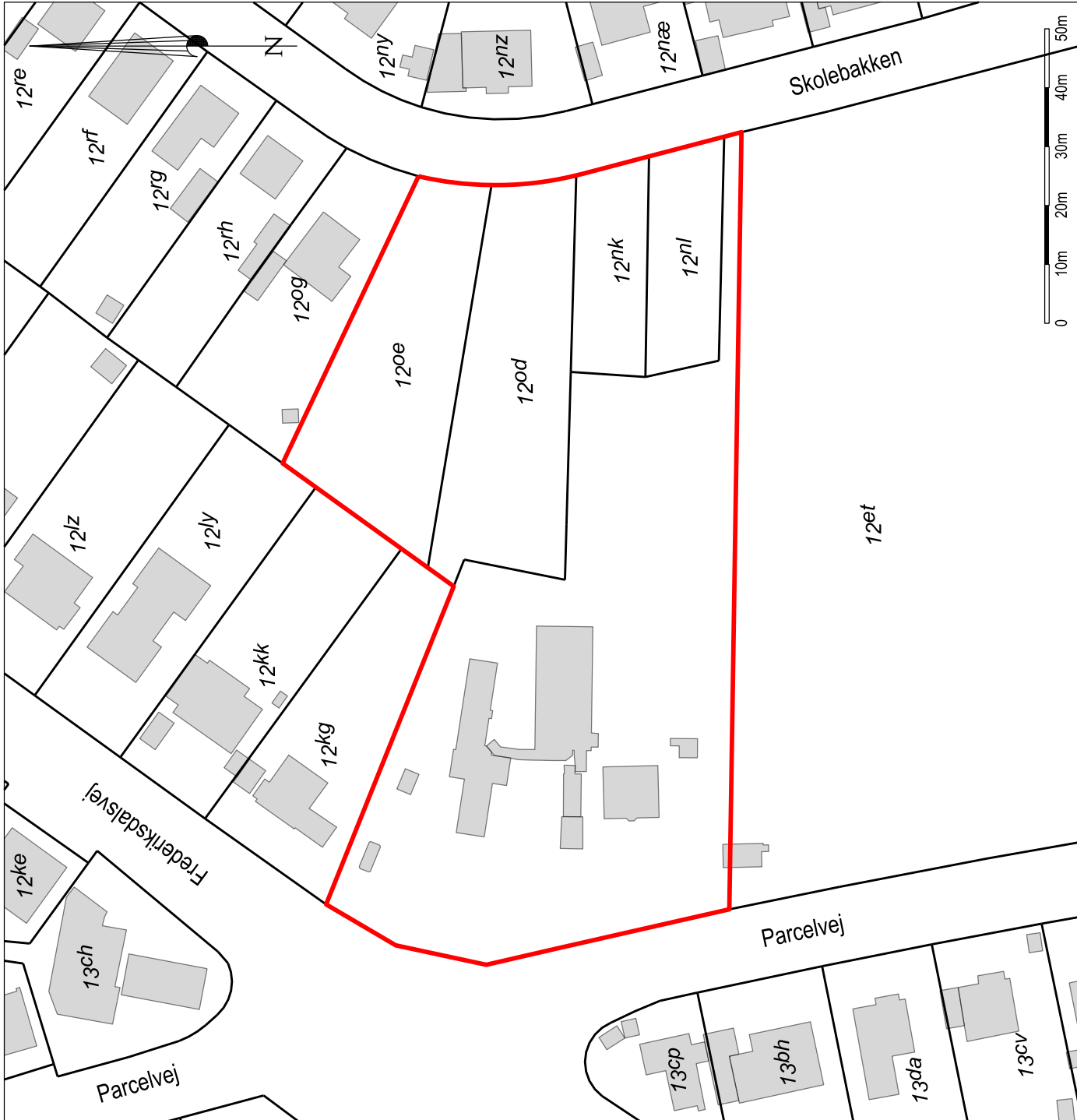
§ 14. Vedtagelsespåtegning

14.1. Lokalplanforslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 03.10.2024.

Sofia Osmani

/

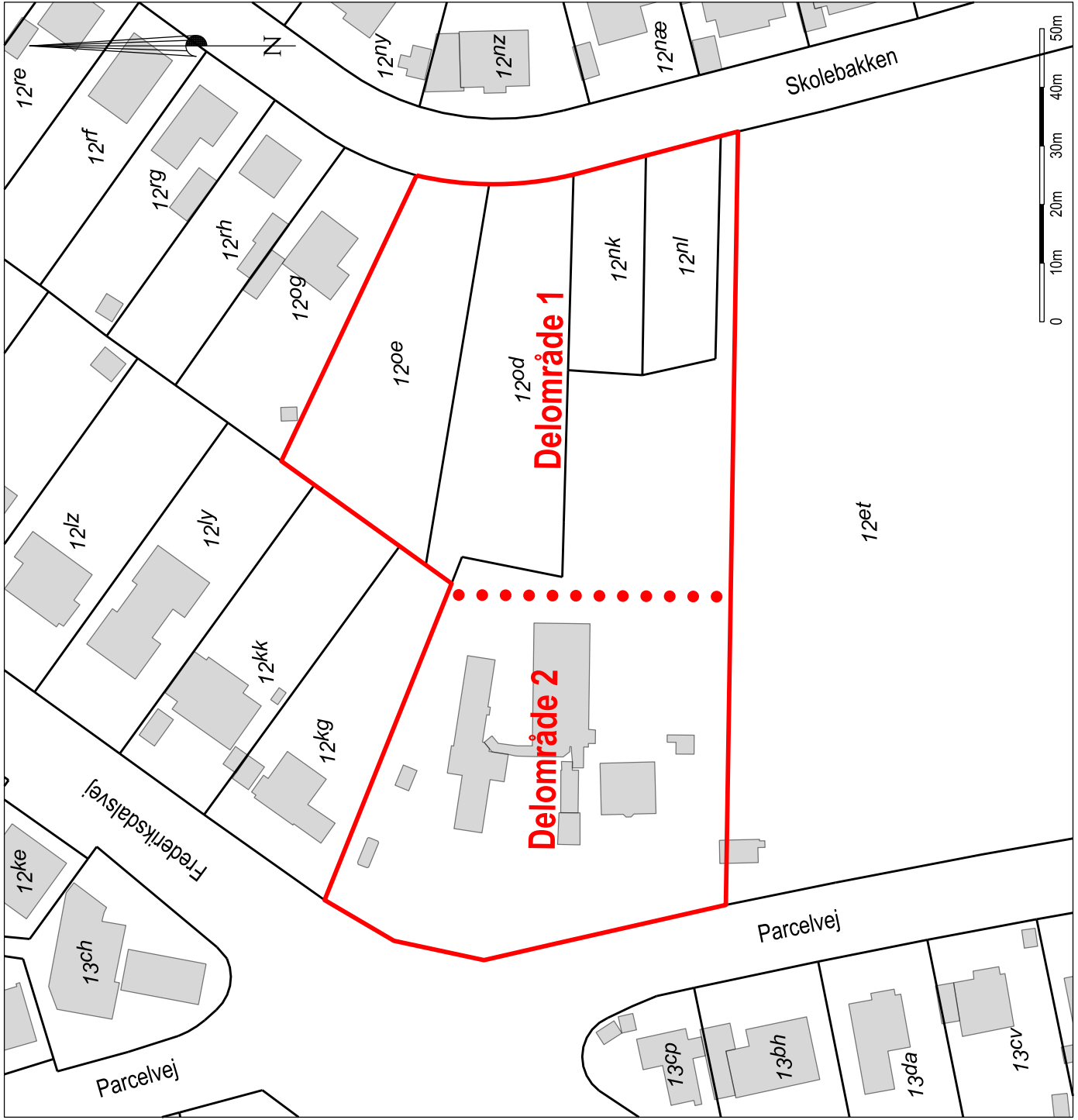
Sidsel Poulsen



- Lokalplanafgrænsning
- Eks. bebyggelse

Bilag 1

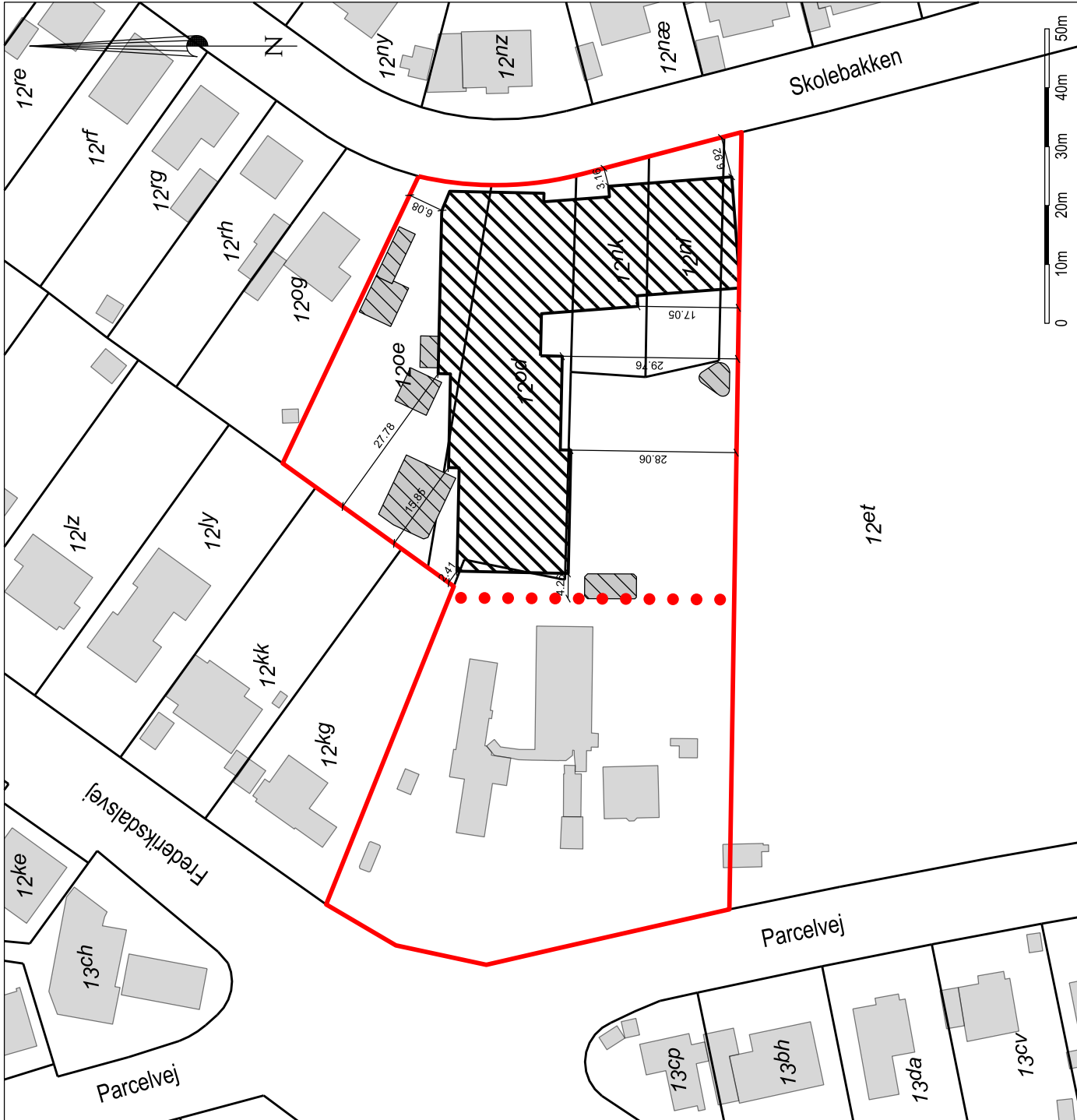
Lokalplanafgrænsning








- Lokalplanafgrænsning
- Eks. bebyggelse
- Delområdeafgrænsning

Bilag 2

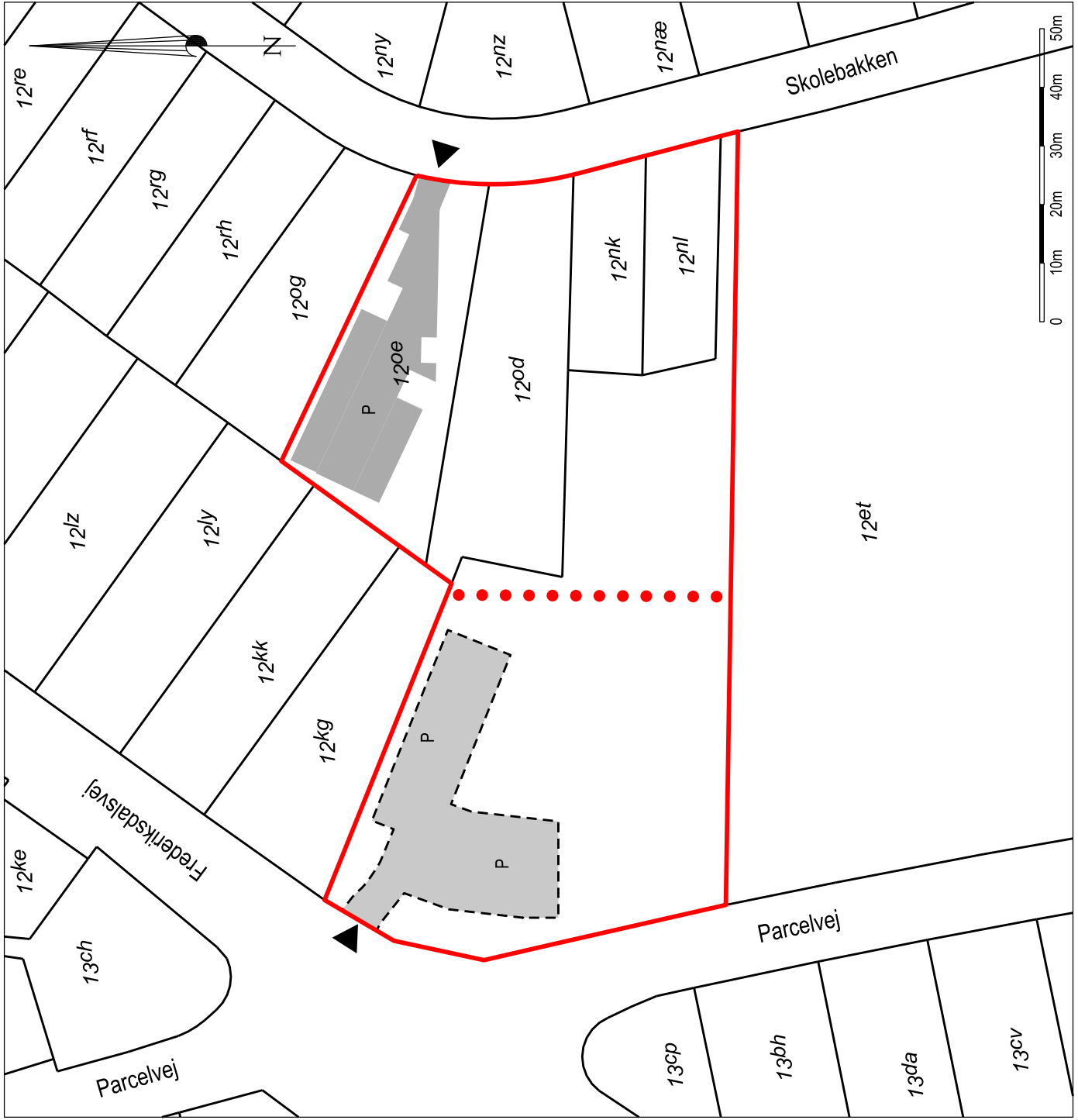
Lokalplanens delområder








-  Lokalplanafgrænsning
-  Eks. bebyggelse
-  Delområdeafgrænsning
-  Byggefelt
-  Sekundær bebyggelse

Bilag 3

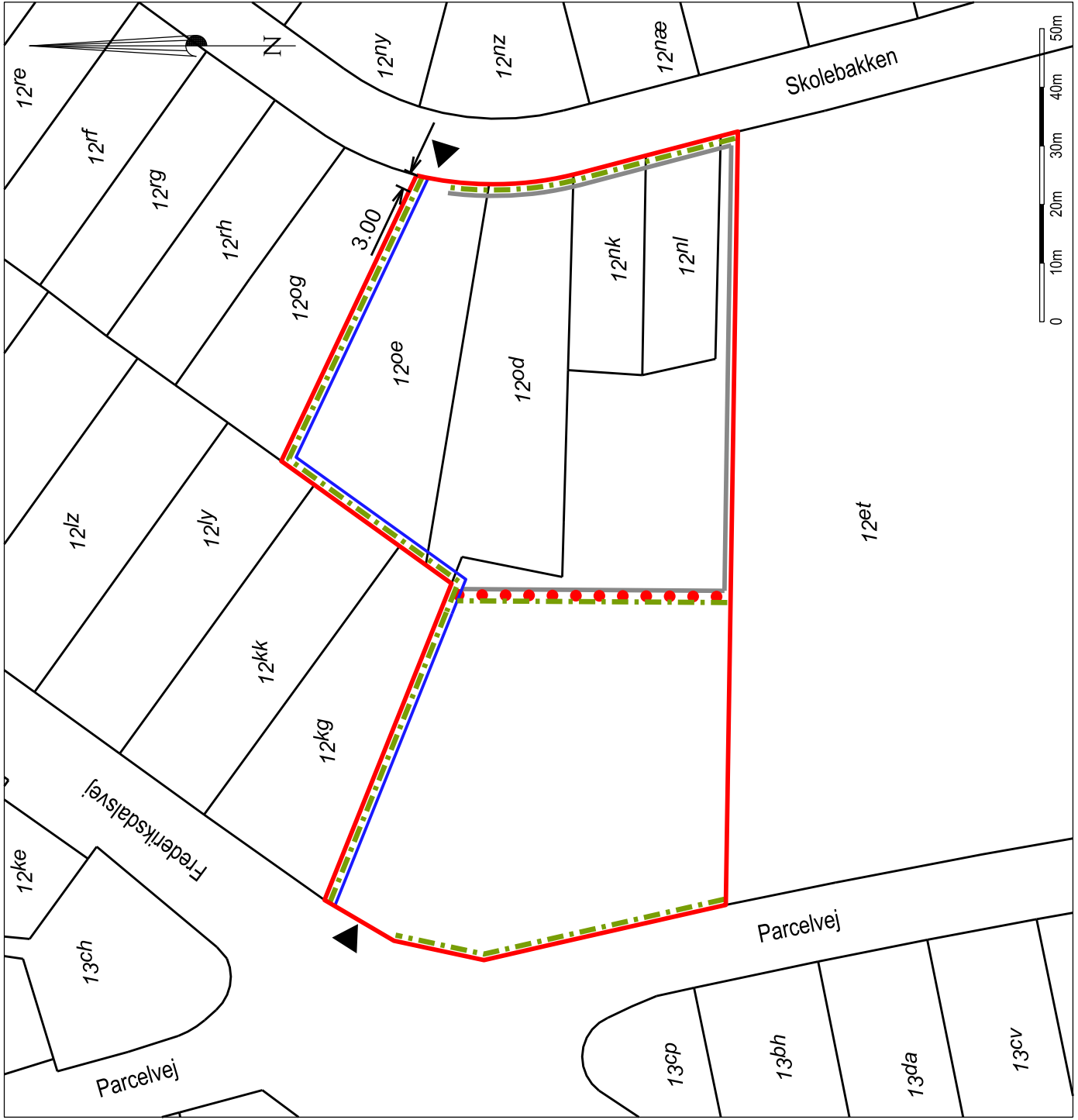
Bebyggelsesplan



-  Lokalplanafgrensning
-  Delområdeafgrænsning
-  Vejareal og bilparkering
-  Vejareal / parkering / udeareal
-  Vejadgang

Bilag 4

Vej- og parkeringsforhold



- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- - - - Levende hegn
- Fast hegn
- Trådhegn
- ▲ Vejdangang

Bilag 5

Beplantning og hegn

LOKALPLAN

297

FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Toftebæksvej 12
2800 Kgs. Lyngby
Tlf. 45 97 36 00

byplan@ltk.dk
www.ltk.dk