

# LOKALPLAN 64

For et villaområde omkring Kolllev Mose  
i Virum bydel



Lyngby-Taarbæk Kommune

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Indledning	1
Baggrunden for lokalplanen	2
Lokalplanens indhold	3
Servitutter	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Lokalplanens retsvirkninger	12
Lokalplanens bestemmelser	13

Denne lokalplan er udarbejdet af stadsarkitektens forvaltning, byplanafdelingen.

Kortudsnit i 1:25.000 er reproduceret med Geodætisk Instituts tilladelse (A 86). Copyright. Bearbejdet af Lyngby-Taarbæk kommune.

Forsidebilledet er en luftfotooptagelse foretaget af Landinspektørernes luftfotoopmåling.

Lokalplanen kan i øvrigt ses på bibliotekerne i kommunen og kan fås i arkivet, 4. sal på rådhuset, tlf. 02 873000, lokal 2713.

Lyngby-Taarbæk kommune, oktober 1987.

---

## INDLEDNING

---

Dette hæfte indeholder et forslag til lokalplan for villaområdet beliggende i Virum, mellem Parcelvej, kommunegrænsen mod Søllerød, nordbanen og Frederiksdalsvej.

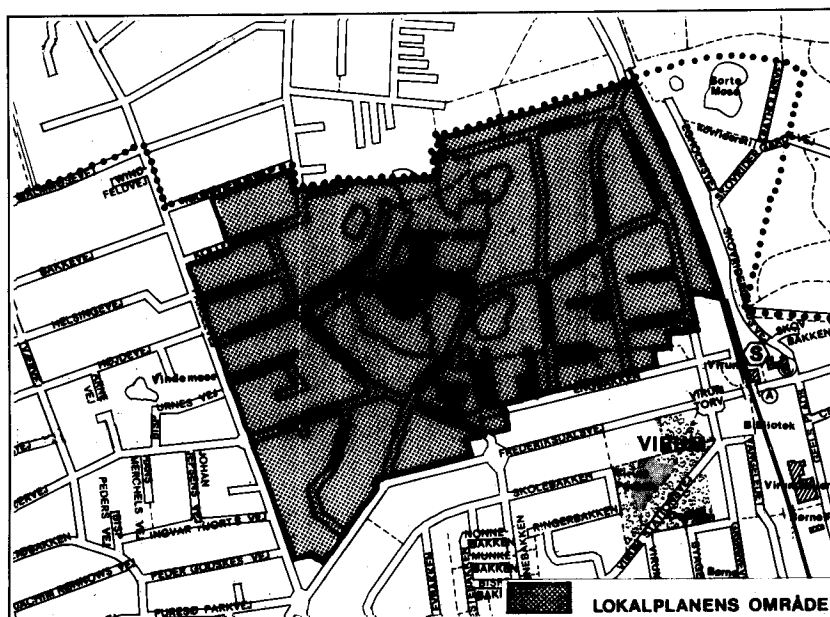
Lokalplanforslaget er udarbejdet med baggrund i lov om kommuneplanlægning, i daglig tale kaldet "kommuneplanloven".

I kommuneplanloven beskrives to slags planer:

Kommuneplanen, som er den overordnede plan, der omfatter hele kommunen. Den fastlægger i store træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikscentre, grønne områder og veje m.v., samt

Lokalplanen, der gælder for et mindre område, og som fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal se ud. Lokalplanen skal overholde kommuneplanens rammer.

Lokalplanen blev vedtaget på kommunalbestyrelsens møde den 19. oktober 1987.



---

## BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

---

Denne lokalplan har til formål at sikre en bibeholdelse af parcelhusområdets karakter, idet nogle servitutter, der hidtil har reguleret området, udløber inden for de nærmeste år. Derfor skal lokalplanen fastlægge den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse m.v. i fremtiden.

Store dele af parcelhuskvartererne i dette område - herunder ejendommene rundt om Kolllev Mose - blev udstykket og bebygget i årene 1910-1935. Sagfører Henning Hansen, der for "A/S Holte nye Villakvarter" forestod udstykning og salg, pålagde samtidig grundene servitutter indeholdende detaljerede bestemmelser vedrørende anvendelse, bebyggelse og friarealer, og desuden et forbud mod udstykning uden den påtaleberettigedes tilladelse.

I et særligt afsnit redegøres nærmere om servitutter og forholdet til disse (se side 7-9).

Efter drøftelser med repræsentanter for Grundejerforeningen for Ryvej- og Parkvej-kvarteret, Grundejerforeningen for Virum by og arkitekt Henry König, udarbejdede stadsarkitektens forvaltning en redegørelse, som blev forelagt kommunens byplanudvalg i januar 1986.

Redegørelsen blev tilsendt de to grundejerforeningers bestyrelser til udtalelse. Grundejerforeningen for Ryvej- og Parkvej-kvarteret indkaldte grundejerne i foreningens område til et møde den 22. april 1986, hvor redegørelsen blev gennemgået og drøftet. Nogle forslag fra grundejerforeningerne til ændringer i oplægget blev herefter imødekommet af byplanudvalget.

Sagen medførte imidlertid dannelse af "Grundejerforeningen ved Kolllev Mosepark", idet en del grundejere ved Kolllev Mose bl.a. fandt, at et foreslået forbud mod udstykning i dette område var for restriktivt.

Kommunalbestyrelsen har herefter imødekommet disse synspunkter så vidt, at der er fastsat en mindstegrundstørrelse på 900 m<sup>2</sup> for hele parcelhusområdet. Dog fastlægges der en byggelinie rundt om søarealerne for at friholde de grønne arealer for bebyggelse, og udstykning af nye grunde rundt om selve Kolllev Mose skal ske med en facadelængde langs vej på mindst 24 m.

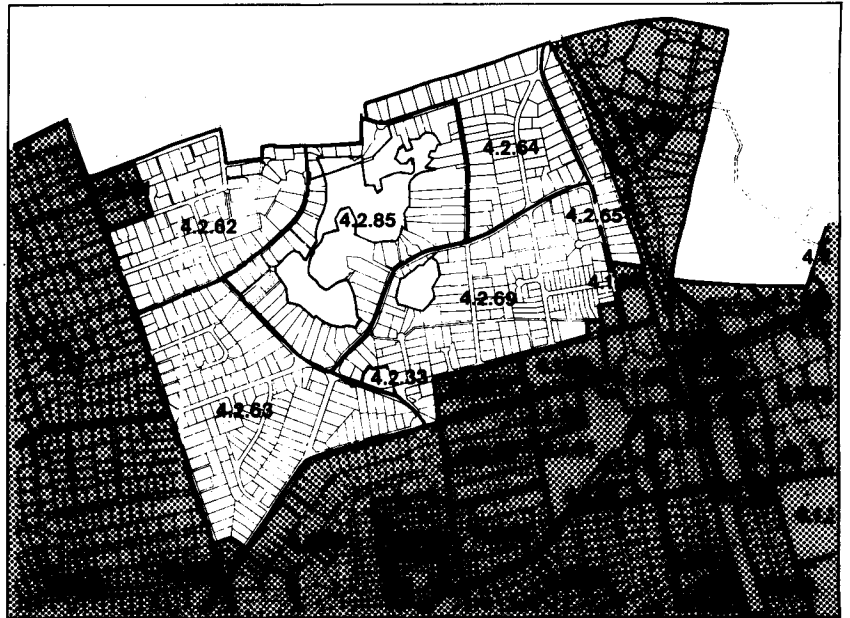
---

 LOKALPLANENS INDHOLD
 

---

## Området

Lokalplanens område består af alle ejendommene beliggende inden for kommuneplanens rammeområder nr. 4.2.33, 4.2.62, 4.2.63, 4.2.64, 4.2.65, 4.2.69 og 4.2.85, som vist på kortskitsen.



De to ejendomme, Frederiksdalsvej 136 og 138, udelades dog, idet kommunalbestyrelsen ikke finder, at de skal indgå i parcelhusområdet, men bør kunne anvendes til butiks- og liberale erhvervsformål.

## Anvendelsen

I lokalplanen fastlægges området dels til boligformål, parcelhuse, dels til forskellige offentlige formål, som det fremgår af kortbilag nr. 1 bagerst i hæftet. Det er stort set en fastlæggelse af de eksisterende forhold.

Ved Grønnevej, Krogvej og Olesvej ligger dog nogle række- og dobbelthuse. For disse ejendomme gælder det, at eksisterende lovlig anvendelse og bebyggelse kan bibeholdes, også efter eventuel brand og lignende.

For lokale butikker og anden publikumsorienteret service gælder ligeledes, at eksisterende lovlige forhold kan opretholdes.

I parcelhusområdet kan kommunalbestyrelsen tillade sådan virksomhed, som ikke forstyrrer de omboende. Der er knyttet forskellige betingelser hertil, bl.a.

skal virksomheden drives af den der bebor ejendommen, og erhvervsarealet må højst udgøre 25% af ejendommens samlede etageareal.

#### Udstykninger

Kommunalbestyrelsen finder en grundstørrelse på 900 m<sup>2</sup> rimelig, da det er et ønske at bevare området - som indeholder mange store ejendomme - så åbent som muligt. Derved vil der også være mulighed for at bevare det meste af den markante træbeplantning i området.

I parcelhusområdet giver lokalplanen derfor mulighed for udstykning af grunde ned til 900 m<sup>2</sup>. Hvor der er tale om koteletgrunde, må adgangsarealet ind til grundstykket ikke medregnes.

Denne størrelse svarer til bestemmelserne i parcelhusområdet vest for Parcelvej (byplanvedtægt nr. 4). I det tilstødende område i Søllerød kommune er mindstegrundstørrelsen fastsat til 1.000 m<sup>2</sup>. (Lokalplan nr. 46, se kortet side 10).

For ejendommene beliggende rundt om selve Kolllev Mose og søen syd for Parkvej gælder, at principperne i den oprindelige udstykning ønskes fastholdt. Der pålægges ejendommene en byggelinie, så de grønne arealer nærmest søområdet kan bibeholdes. Nogle ejendomme vil stadig væk kunne udstykkes, men der stilles krav om en facadelængde på mindst 24 m, så beboelsesbygningen kan placeres ved vejen, i flugt med den eksisterende bebyggelse.

Inden for de offentligt ejede områder må der ikke udstykkes.

#### Bebyggelsen

Der må kun opføres én beboelsesbygning på hver ejendom, foruden bygninger til garage-, carport- og udhusformål. Arealet af sidstnævnte bygninger må ikke overstige 50 m<sup>2</sup>, hvis de er fritliggende. Det ses dog gerne, at sådanne bygninger sammenbygges med beboelsesbygningen og udføres med samme tag som denne. Fladt tag er dog også tilladt. Småbygninger, som nævnt i bygningsreglementets kapitel 13, kan tillades ud over de 50 m<sup>2</sup>.

På grunde på 1.400 m<sup>2</sup> eller derover må der indrettes 2 boliger. Det kræves imidlertid, at bygningen skal fremstå som en helhed, altså ikke opdelt synligt i 2 selvstændige boliger.

Etagearealet må på grunde under 1.800 m<sup>2</sup> højst udgøre 25% af grundens nettoareal (d.v.s. grundareal eksklusive arealer til veje og stier m.v., samt vandarealer), dog maksimalt 270 m<sup>2</sup>. På større grunde må højst opføres et etageareal på 15% af grundens nettoareal. Heraf må det bebyggede areal (stueetagen) maksimalt udgøre 75% af det tilladelige

etageareal. Etagearealet beregnes på normal måde ud fra bygningsreglementets bestemmelser.

Beboelsesbygningerne må ikke opføres med mere end 1 etage, med en udnyttelig tagetage, hvilket svarer til langt den overvejende del af den eksisterende bebyggelse.

Der må ikke foretages bebyggelse eller lignende på arealerne mellem de på kortbilag nr. 2 bagerst i hæftet viste byggelinier og søbredden. Specielt for arealerne rundt om Kollelev Mose gælder, at der skal indhentes tilladelse til eventuel ombygning eller genopførelse af eksisterende, lovlige bygninger i dette område af både kommunalbestyrelsen og fredningsnævnet. Den viste byggelinie svarer til en "søbeskyttelseslinie" som er fastlagt af fredningsstyrelsen (nu Skov- og Naturstyrelsen) i henhold til naturfredningsloven.

Langs Parcelvej er vejbyggelinien beliggende 12,5 m fra vejmidte. Langs Frederiksdalsvej og Grønnevej er der i medfør af vejbestyrelsesloven pålagt en vejbyggelinie på 15 m fra vejmidte. Langs de øvrige boligveje pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel.

Al bebyggelse - også carporte - skal placeres bag disse byggelinier for at fastholde det grønne præg langs villaområdet's veje.

#### Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer på ejendommene må kun anvendes på normal måde til adgangsarealer, gårdsplads og have.

Det ubebyggede areal på en ejendom med to boliger må ikke opdeles synligt i to selvstændige haver med hegn og lignende.

Hegn mod veje og stier skal være levende hegn, d.v.s. hæk eller anden beplantning. Evt. trådhegn skal placeres bag det levende hegn og må ikke overstige 1,2 m i højden. Såfremt der ønskes fast hegn mod vej og sti, skal dette forinden godkendes af kommunalbestyrelsen. Hegnes skal i givet fald placeres mindst 80 cm bag vejskel, og der skal udføres en tæt og dækkende beplantning foran. Hegn i naboskel mellem byggelinierne, som vist på kortbilag nr. 2, og søbredden skal også udføres som levende hegn, for at opnå sammenhæng i dette område. Skjult i beplantningen kan etableres et trådhegn i maksimalt 1,2 m højde. For hegn i naboskel i øvrigt gælder hegnslovens bestemmelser.

På mange ejendomme - og især på de grønne arealer nærmest søområderne - forefindes store træer og anden markant beplantning. Det er kommunalbestyrel-

sens ønske, at sådan værdifuld beplantning så vidt muligt bevares, og man er gerne behjælpelig fra kommunens side med vejledning vedr. vedligeholdelse m.v.

På arealerne mellem søbeskyttelseslinien og søbredden rundt om selve Kallelev Mose må der ifølge naturfredningslovens §47 a ikke uden fredningsnævnets tilladelse placeres bygninger og lignende, foretages ændringer i terrænet, eller henlægges affald.

Lokalplanen medfører ingen principielle ændringer af anlæg og brug af parkarealet ved Kallelev Mose.



---

 SERVITUTTERNE
 

---

Generelt

En servitut er en rettighed over fast ejendom.

Man sonderer mellem privatretlige servitutter og offentligretlige servitutter, hvor sidstnævnte er pålagt af en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen.

Servitutter kan også opdeles i tilstandsservitutter, der giver den påtaleberettigede ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt på en ejendom, og rådighedsservitutter, der giver den påtaleberettigede ret til en nærmere bestemt rådighed over en ejendom.

Rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Privatretlig  
tilstandsservitut

Den privatretlige tilstandsservitut kan have stor betydning, når man vil udstykke eller bebygge sin ejendom.

Servitутten kan ganske enkelt indeholde en bestemmelse om, at den oprindeligt udstykkede parcel ikke må udstykkes yderligere. Det kan også være bestemt, at der på parcellen kun må være én bolig, og dersom parcellen i forvejen er bebygget med et parcelhus, vil en fraskilt parcel formentlig ikke kunne bebygges med et nyt hus. Byggemuligheden på en parcel kan indskrænkes eller helt bortfalde ved byggelinier mod vej og naboskel, der er strengere end bygningslovgivningens bestemmelser.

Det er vigtigt, at parcelejeren eller dennes rådgiver orienterer sig om indholdet af de servitutter, der eventuelt hviler på parcellen, da en udstykning eller bebyggelse i strid med servitutternes bestemmelser kan medføre et erstatningsansvar over for de påtaleberettigede (rettighedsindehaverne) i yderste konsekvens nedrivning af en ulovlig opført bygning.

Påtaleret

Efter tinglysningslovens §10 skal et servituddokument altid angive den eller de påtaleberettigede.

Den påtaleberettigede kan typisk være sælgeren af en række parceller, der er udstykket fra samme ejendom. Denne påtaleret kan senere være overdraget til en anden person eller en grundejerforening.

Forholdene vedrørende påtaleberettigede kan være meget komplicerede, idet man grundlæggende anlægger det synspunkt, at man ved køb af en parcel i et servitutbelagt kvarter må have en berettiget forventning om, at den regulering af kvarteret, som de eksisterende servitutters indhold bestemmer, må være gældende fremover. Herefter tillægges der i realiteten alle ejerne af de parceller, der bærer den samme servitut, en påtaleret.

#### Byggetilladelse/servitutter

Det er i denne forbindelse værd at mærke sig, at en byggetilladelse udstedt af den kommunale bygningsmyndighed ikke sikrer byggeriets lovlighed i relation til de påtaleberettigede for privatretlige tinglyste servitutter. Ofte har bygningsmyndigheden kun kendskab til de privatretlige servitutter, der har anført kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.

Oplysninger om indholdet af servitutterne fås på tinglysningskontoret (civildommerkontoret) for den retskreds, ejendommen ligger i.

#### Dispensation

Ved evt. ønske om dispensation fra bestemmelser i privatretlige servitutter må man henvende sig til den eller de påtaleberettigede. Det tilrådes dog, at ejeren i så tilfælde søger sagkyndig bistand.

#### Nye servitutter

Kommuneplanlovens §36 bestemmer, at en ejer af fast ejendom kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt kan pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Dermed har man begrænset den fremtidige private servitutstiftelse og fremmet den offentlige kontrol med reguleringen.

#### Lokalplan/servitut

Men også tidligere tinglyste privatretlige tilstandsservitutter berøres af kommuneplanloven. §31 bestemmer således, at der ikke - efter offentlig bekendtgørelse af en lokalplan - retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Dette indebærer, at en tidligere tinglyst servitut tilsidesættes af lokalplanen i den udstrækning, den er uforenelig med denne. Man må dog i den forbindelse være opmærksom på, at en servitut, der f.eks. fastsætter en mindstegrundstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup>, ikke bortfalder, selv om lokalplanen fastsætter en mindstestørrelse på 800 m<sup>2</sup>, idet man ved at opfylde det strengeste krav kan overholde både servitut og lokalplan. Der foreligger altså ikke uforenelighed, hvis begge betingelser kan opfyldes.

Ifølge kommuneplanlovens §18 kan der endvidere i en lokalplan træffes bestemmelse om ophør af gyldigheden af en tilstandsservitut, hvis den vil være i strid med lokalplanens formål og ikke bortfalder efter §31.

De "Henning Hansen"ske  
servitutter

Parcelleerne i kvarteret omkring Kolllelev Mose er pålagt en lang række servitutter af forskelligt indhold og med forskellige tinglysningsdatoer.

Størstedelen af området blev i tiden fra omkring århundredeskiftet udstykket og solgt af A/S Holte nye Villakvarter v/sagfører Henning Hansen. Disse parceller blev ved skøderne pålagt servitutter om bebyggelse og benyttelse for at sikre området som villakvarter. Her gengives et uddrag af bestemmelserne, som dog kan variere på de forskellige parceller:

- Ordensregler, der skal sikre et roligt villakvarter uden gener fra naboer og som udelukker støjende erhvervsvirksomheder.
- På hver grund, selv om denne består af flere matrikelnumre, må der ikke opføres mere end én beboelsesbygning, og ingen beboelsesbygning må indeholde flere end to lejligheder.
- Nogle arkitektoniske begrænsninger samt bestemmelser om, at tegningerne skal godkendes af servitutejeren.
- Uden servitutejerens tilladelse må man ikke bygge nærmere vejens midtlinie end 35 alen (21,97 m) og ikke uden særlig tilladelse bygge nærmere nabogrund end 10 alen (6,28 m).
- Parcellen må ej udstykkes uden servitutejerens skriftlige tilladelse.
- Bestemmelser om hegn samt pligter angående overkørsel, vej, kloak m.m.

Påtaleretten med hensyn til disse servitutter tilkommer sælgeren, som ejer disse, og som kan dispensere fra bestemmelserne, eller den, hvem retten måtte blive overdraget.

Nogle af de nævnte punkter vil være i strid med lokalplanens formål. Kommunalbestyrelsen har dog afstået fra at søge disse punkter afløst, da en del af servitutterne vil bortfalde allerede 1. januar 1990.

Påtaleretten er overdraget flere gange og udøves nu af Grundejerforeningen for Ryvej- og Parkvej-kvarteret og uden for grundejerforeningens område af arkitekt Henry Kønig.

Da det fra juridisk hold er fremhævet, at det i almindelighed er yderst tvivlsomt, hvem påtaleretten tilkommer for servitutter tinglyst inden tinglysningsloven af 1926, må det tilrådes i hvert enkelt tilfælde at vurdere forholdene for den pågældende ejendom, hvis man vil handle i strid med servitutterne.

---

 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING
 

---

## Kommuneplanen

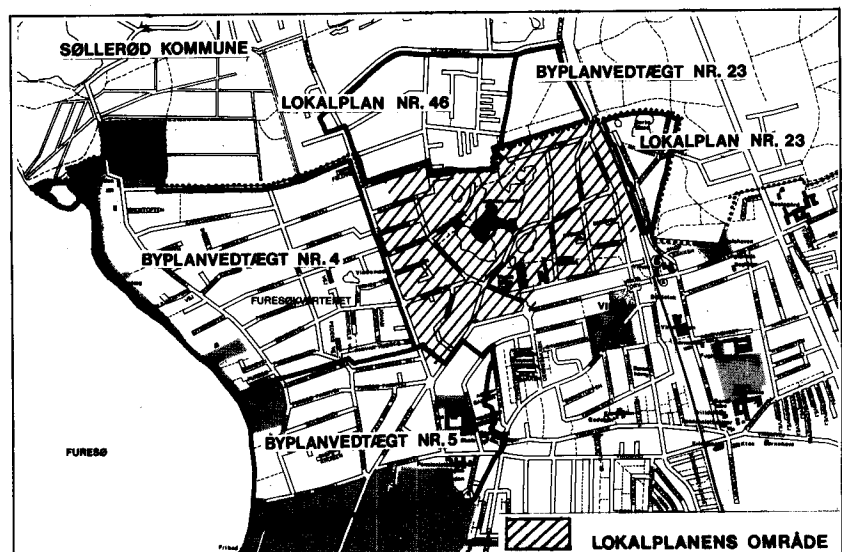
Kommuneplanen for Lyngby-Taarbæk kommune fastlægger dels en hovedstruktur for hele kommunen, dels rammer for de enkelte bydele og områder i kommunen. Kommuneplanens rammer fastlægger retningslinierne for indholdet i nye lokalplaner.

Lokalplanens område er beliggende i Virum bydel og består af enkeltområderne 4.2.62, 4.2.63, 4.2.64, 4.2.65 og 4.2.69, der alle er udlagt som parcelhusområder, nr. 4.2.85, der er udlagt til parcelhusområde og kvarterpark, samt nr. 4.2.33, der er udlagt til kirkeformål (se kortudsnit side 3).

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne for området. De to ejendomme, Frederiksdalsvej 136 og 138, indgår dog ikke i lokalplanens område, idet kommunalbestyrelsen påtænker at overføre dem til butiks- og liberale erhvervsformål ved en senere revision af kommuneplanen.

Området, der omfatter 500-600 ejendomme, støder mod sydøst umiddelbart op til bydelscentret i Virum bestående af Virum Torv, Geels Plads og Virum Station, som er et vigtigt knudepunkt for den kollektive trafik i området.

Bag Virum Torv ligger Virum Parken. Udover nogle få nærbutikker, betjenes området af de to kvartercentre ved Parcelvej.



Der er busruter på trafikvejene Grønnevej, Frederiksdalsvej og på Parcelvej på strækningen fra kommunegrænsen til Højdevej.

Området henhører under Virum sogn og skoledistriktet for Virum skole.

#### Byplanvedtægt

Nogle få ejendomme i den sydlige del af enkeltområde nr. 4.2.63 er omfattet af byplanvedtægt nr. 5. Efter vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen ophæves byplanvedtægten på disse ejendomme.

#### Servitutter

Ud over bestemmelserne i denne lokalplan er der på mange ejendomme tinglyst bebyggelsesregulerende servitutter.

Der henvises til beskrivelsen i et særligt afsnit herom (se side 7-9).

#### Trafikforhold

I kommuneplanen er Parcelvej, Frederiksdalsvej og Grønnevej klassificeret som trafikveje, og de øvrige veje som lokalveje. Lokalvejene kan i henhold til færdselslovens §40 trafiksaneres.

På de af DSB erhvervede arealer langs lokalplanens østlige begrænsning har amtet planlagt etablering af en offentlig hovedsti.

#### Fredningsforhold

Den østlige del af lokalplanens område ligger inden for naturfredningslovens skovbyggelinie på 300 m fra Geelsskov. Fredningsstyrelsen (nu Skov- og Naturstyrelsen) har flyttet denne skovbyggelinie nærmere skoven, så den ikke berører området.

Ejendommene rundt om Kolllelev Mose er beliggende inden for naturfredningslovens søbeskyttelseslinie på 150 m fra søen, jfr. lovens §47 a. Fredningsstyrelsen har med skrivelse af 2. juli 1986 ændret denne søbeskyttelseslinie, så den svarer til den på kortbilag nr. 2 viste byggelinie.

I lokalplanens område findes i øvrigt andre søer/vådområder, der er omfattet af naturfredningslovens §43. Dette betyder, at ændring af åbne vandløbs forløb og naturlige søers tilstand kun må ske med Hovedstadsrådets tilladelse.

#### Varmeplan

Lokalplanens område indgår i de af varmeplanen omfattede områder. Varmeanlæg skal således godkendes efter bestemmelserne i planen.

---

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

Ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan, må kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.

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

Der henvises i øvrigt til lov om kommuneplanlægning, kapitel 4: Lokalplaners retsvirkninger, og kapitel 7: Administrative bestemmelser m.v. herunder dispensation og klage.

---

 LOKALPLANENS BESTEMMELSER
 

---

LOKALPLAN NR. 64  
 FOR ET VILLAOMRÅDE OMKRING KOLLELEV MOSE  
 I VIRUM BYDEL

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

## 1. FORMÅL

---

Lokalplanens formål er følgende:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, parcelhuse, samt til offentlige formål, kirke, park og tekniske anlæg,
- at friholde de ubebyggede arealer nærmest sø-områderne for bebyggelse,
- at udstykninger får en passende størrelse og udformning, af hensyn til en bevarelse af områdets åbne karakter,
- at bebyggelsen udformes og placeres under hensyn til en fastholdelse af det eksisterende miljø, samt
- at fortrænge utidssvarende servitutter, som modvirker lokalplanens hensigt.

## 2. OMRÅDE

---

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr.:

1 d, 1 e, 1 f, 1 h, 1 i, 1 k, 1 l, 1 m, 1 q, 1 r, 1 y, 1 æ, 1 aa, 1 ab, 1 ac, 1 ad, 1 ae, 1 af, 1 ah, 1 ai, 1 ak, 1 al, 1 an, 1 ao, 1 ap, 1 aq, 1 ar, 1 as, 1 at, 1 au, 1 av, 1 ax, 1 ay, 1 az, 1 æ, 1 ø, 1 bc, 1 bd, 1 be, 1 bf, 1 bg, 1 bh, 1 bi, 1 bk, 1 bl, 1 bm, 1 bn, 1 bo, 1 bp, 1 bq, 1 br, 1 bs, 1 bt, 1 bu, 1 bv, 1 bx, 1 by, 1 bz, 1 bæ, 1 bø, 1 ca, 1 cb, 1 cd, 1 ch, 1 ck, 1 cl, 1 cn, 1 co, 1 cp, 1 cq, 1 cr, 1 cs, 1 ct, 1 cu, 1 cv, 1 cx, 1 cy, 1 cz, 1 cæ, 1 cø, 1 da, 1 db, 1 dc, 1 dd, 1 de, 1 df, 1 dg, 1 dh, 1 di,

2 a, 2 di, 2 dk, 2 dl, 2 dm, 2 dn, 2 do,

4 ct, 4 cv, 4 cx, 4 cz,

5 u, 5 v, 5 z, 5 æ, 5 ø, 5 aa, 5 ab, 5 ac, 5 ad, 5  
ae, 5 ah, 5 aø, 5 aæ, 5 bd, 5 bh, 5 bi, 5 bl, 5 bu,  
5 bv, 5 by, 5 bz, 5 bæ, 5 bø, 5 ca, 5 cc, 5 cd, 5  
ce, 5 cf, 5 ci, 5 ck, 5 cl, 5 cm, 5 cn, 5 cp, 5 cq,  
5 cr, 5 cu, 5 cv, 5 cx, 5 cy, 5 cz, 5 cæ, 5 dh, 5  
di, 5 dk, 5 dl, 5 es, 5 ko, 5 ot, 5 ou, 5 ov, 5 pe,  
5 pf, 5 pg, 5 ph, 5 pi, 5 tø, 5 ua, 5 ub, 5 uf,

6 k, 6 o, 6 r, 6 s, 6 t, 6 u, 6 v, 6 x, 6 y, 6 z, 6  
ac, 6 af, 6 ag, 6 ai, 6 ap, 6 au, 6 av, 6 bc, 6 bd,  
6 bb, 6 bk, 6 db, 6 he, 6 hh, 6 hk,

7 f, 7 k, 7 l, 7 n, 7 p, 7 q, 7 y, 7 ø, 7 aa, 7 ab,  
7 ac, 7 ad, 7 ae, 7 ag, 7 ai, 7 eb,

8 c, 8 ba, 8 bæ, 8 dd, 8 md, 8 po, 8 pp, 8 pq, 8 pt,

9 n, 9 x, 9 y, 9 z, 9 ø, 9 ah, 9 an, 9 aq, 9 au, 9  
ax, 9 ba, 9 bb, 9 bc, 9 bk, 9 cx, 9 cæ, 9 da, 9 db,  
9 dc, 9 dd, 9 de, 9 df, 9 dg, 9 dh, 9 dk, 9 dl, 9  
dp, 9 dq, 9 dr, 9 ds, 9 dt, 9 du, 9 hn, 9 hm, 9 iv,  
9 lø,

10 s, 10 t, 10 u, 10 ø, 10 ae, 10 ag, 10 ai, 10 ak,  
10 an, 10 ao, 10 ap, 10 at, 10 av, 10 ay, 10 aæ, 10  
bb, 10 bg, 10 bh, 10 bk, 10 bl, 10 bm, 10 bn, 10 bo,  
10 bp, 10 ef, 10 eg,

11 e, 11 f, 11 i, 11 l, 11 p, 11 t, 11 v, 11 x, 11  
ad, 11 ah, 11 ai, 11 ak, 11 al, 11 ao, 11 ar, 11  
as, 11 at, 11 au, 11 ax, 11 ay, 11 az, 11 aæ, 11  
ba, 11 bi, 11 bm, 11 bu, 11 bv, 11 bz, 11 bæ, 11  
bø, 11 cd, 11 cg, 11 ci, 11 ck, 11 cl, 11 cm, 11  
cn, 11 co, 11 cq, 11 cr, 11 ct, 11 cu, 11 cv, 11  
cx, 11 cy, 11 cz, 11 cæ, 11 cø, 11 da, 11 db, 11  
dd, 11 de, 11 df, 11 do, 11 ed, 11 ee, 11 ef, 11  
en,

12 g, 12 h, 12 i, 12 k, 12 l, 12 m, 12 q, 12 u, 12  
v, 12 x, 12 y, 12 z, 12 æ, 12 ø, 12 bf, 12 bk, 12  
bz, 12 cb, 12 cd, 12 ce, 12 cf, 12 cl, 12 cm, 12 cr,  
12 cs, 12 ct, 12 cø, 12 da, 12 df, 12 dg, 12 dk, 12  
dl, 12 dm, 12 dn, 12 do, 12 dp, 12 dt, 12 dy, 12 dz,  
12 dæ, 12 dø, 12 ea, 12 eb, 12 el, 12 ev, 12 ey, 12  
eæ, 12 eø, 12 fh, 12 fn, 12 ft, 12 fx, 12 gg, 12 gl,  
12 gt, 12 gu, 12 gæ, 12 gø, 12 ha, 12 hc, 12 he, 12  
hf, 12 ho, 12 hq, 12 hr, 12 hs, 12 hx, 12 hz, 12 hæ,  
12 ib, 12 ic, 12 id, 12 ih, 12 ik, 12 im, 12 in, 12  
io, 12 ka, 12 kb, 12 kc, 12 kd, 12 kl, 12 km, 12 kn,  
12 ko, 12 kp, 12 kq, 12 kr, 12 ks, 12 kt, 12 ku, 12  
kv, 12 kx, 12 ky, 12 kz, 12 kæ, 12 kø, 12 la, 12 lb,  
12 lc, 12 le, 12 lf, 12 ls, 12 lu, 12 lv, 12 md, 12  
me, 12 mf, 12 mg, 12 mr, 12 mz, 12 mæ, 12 mø, 12 na,  
12 nb, 12 nc, 12 nd, 12 ne, 12 nf, 12 oh, 12 oi, 12  
ok, 12 ol, 12 om, 12 op, 12 oq, 12 of, 12 oh, 12 oi,  
12 rn, 12 ro, 12 rp, 12 rq, 12 rv, 12 rx, 12 ry, 12  
rø, 12 sa, 12 sc, 12 sd, 12 sk, 12 sv, 12 tr, 12 tx,  
12 ty, 12 tz, 12 tæ, 12 tø, 12 ua, 12 uc, 12 ue, 12



ug, 12 ul, 12 um, 12 un, 12 uo, 12 up, 12 us, 12 uu,  
12 uy, 12 uz, 12 uæ, 12 uø, 12 vc,

13 bu, 13 bv, 13 ck, 13 cl,

15 f, 15 g, 15 i,

16 c, 16 d, 16 h, 16 i, 16 k, 16 l, 16 t, 16 y, 16  
ac, 16 ad, 16 ak, 16 ax, 16 bb, 16 bn, 16 bo,

19 æ, 19 ø, 19 ag, 19 al, 19 am, 19 aq, 19 as, 19  
av, 19 aæ, 19 ba, 19 bd, 19 bg, 19 bh, 19 bi, 19 bk,  
19 bl, 19 bm, 19 bn, 19 bt, 19 bx, 19 bz, 19 ca, 19  
cb, 19 cc, 19 cd, 19 ce, 19 cf, 19 ch, 19 ci, 19 ck,  
19 cl, 19 co, 19 cp, 19 cq, 19 pr, 19 qi,

20 m,

30 at, 30 au, 30 av, 30 ax, 30 ay, 30 az, 30 aæ, 30  
aø, 30 bf, 30 fm, 30 gd, 30 hc, 30 hg, 30 im, 30 in,  
30 io, 30 iy,

alle af Virum by, Virum, samt alle parceller, der  
efter den 1. december 1986 udstykkes fra de nævnte  
ejendomme.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i underområderne A, B,  
C og D som vist på kortbilag nr. 1.

### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 For underområde A gælder følgende bestemmelser:

- 3.1.1 Området må kun anvendes til boligformål.

For eksisterende lokale butikker samt anden publi-  
kumsorienteret service, gælder, at eksisterende  
lovlige forhold kan opretholdes.

- 3.1.2 Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse  
til helårsbeboelse, og der må kun opføres én  
beboelsesbygning på hver ejendom.

For rækkehusene og dobbelthusene ved Grønnevej,  
Krogvej og Olesvej gælder dog, at disse efter evt.  
brand el.lign. kan genopføres og anvendes i overens-  
stemmelse med de eksisterende lovlige forhold.

- 3.1.3 På ejendomme, hvis størrelse er under 1.400 m<sup>2</sup>, må  
der kun indrettes én bolig.

På ejendomme, hvis størrelse er 1.400 m<sup>2</sup> eller  
derover, må der indrettes to boliger.

- 3.1.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendom-  
mene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis  
kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning  
af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- 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 på den pågældende ejendom,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.2 For underområde B gælder følgende bestemmelser:

Området må kun anvendes til offentlige formål, kirke og menighedslokaler, samt de dertil knyttede funktioner.

3.3 For underområde C gælder følgende bestemmelser:

Området må kun anvendes til offentlige formål - kvarterpark.

3.4 For underområderne A, B og C gælder følgende fælles bestemmelser:

Inden for områderne kan der opføres transformer-, måle- eller trykregulatorstationer til sikring af den nødvendige forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.5 For underområde D gælder følgende bestemmelser:

Området må kun anvendes til offentlige formål - tekniske anlæg.

#### 4. Udstykninger

4.1 For underområde A gælder følgende bestemmelser:

4.1.1 Ingen grunde må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 900 m<sup>2</sup>. Eventuelle adgangsarealer til grundstykket - koteletben og lignende - må ikke medregnes.

4.1.2 For de ejendomme, der er beliggende inden for et

område begrænset af Ryvej, Holmevej, stien mellem Holmevej, Kirsebærbakken og Parkvej, samt Parkvej, Mosebakken, Brovænget og kommunegrænsen gælder tillige, at facadelængden langs vej skal være mindst 24 m.

4.1.3 Hvor søarealer indgår, skal kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde godkende landarealets størrelse.

4.1.4 Grunde, der udstykkes, skal gives en form, der efter kommunalbestyrelsens skøn sikrer muligheden for en hensigtsmæssig bebyggelse og udnyttelse af friarealerne.

4.2 For underområderne B, C og D gælder følgende bestemmelser:

4.2.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

4.2.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af areal til vej- og stiareal samt forsynings- og afløbsledninger m.v. skal dog være tilladt.

## 5. VEJ- OG STIFORHOLD

5.1 Veje og stier:

Veje og stier i området bibeholdes med den nuværende beliggenhed og udlægsbredde jfr. kortbilag nr. 1. Lokalplanen er dog ikke til hinder for en eventuel fremtidig trafiksanering.

5.2 Byggelinier:

5.2.1 Langs følgende veje pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel:

Askimvej, Brovænget, Digevej, Engbakken, Floradalen, Holmevej, Jørgensvej, Kildevældsvej, Kirkebakken, Kirsebærbakken, Kollemosevej, Kollevej, Krogvej, Mosebakken, Olesvej, Parkvej, Ryvej, Svendsvej, Søndervej og Virum Vænge.

5.2.2 Langs Parcelvej pålægges en byggelinie på 12,5 m fra vejmidte.

5.2.3 Arealer mellem byggelinier og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Dette gælder også carporte.

### Note til punkt 5.2:

Opmærksomheden henledes på, at der i medfør af vejbestyrelsesloven for tiden er pålagt vejbyggeli-

nier på 15 m fra vejmidte på ejendomme beliggende langs Frederiksdalsvej og Grønnevej.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 For underområde A gælder følgende bestemmelser:

6.1.1 For ejendomme, hvis størrelse er under 1.800 m<sup>2</sup>, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25, dog må ejendommens samlede etageareal ikke overstige 270 m<sup>2</sup>.

6.1.2 For ejendomme, hvis størrelse er 1.800 m<sup>2</sup> eller derover, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 15.

6.1.3 Det bebyggede areal må maksimalt udgøre 75% af det tilladelige etageareal.

6.1.4 Fritliggende garager, udhuse, carporte og lignende må højst have et samlet areal på 50 m<sup>2</sup>.

### Note til punkt 6.1.1 til 6.1.4:

Etagearealet beregnes på normal måde ud fra bygningsreglementets bestemmelser.

Ud over fritliggende bygninger som nævnt i punkt 6.1.4 kan der opføres mindre småbygninger efter bestemmelserne i bygningsreglement for småhuse, kapitel 13.

6.1.5 Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

6.1.6 Eksisterende butikker jfr. punkt 3.1.1 inden for branchegrupperne dagligvarer, tekstil- og udvalgsvarer må udvide detailhandelsarealet med op til 15% af det eksisterende etageareal. Ejendommens samlede etageareal skal dog holdes inden for den tilladelige størrelse jfr. punkt 6.1.1-6.1.4.

For ejendommen Parcelvej 97, matr. nr. 5 ko, Virum, gælder specielt, at der må indrettes et detailhandelsareal på i alt 130 m<sup>2</sup> etageareal.

6.1.7 Tage på udhuse, garager, terrasser, udestuer og lignende skal enten være som på beboelseshuset eller udføres som flade tage med en vinkel med det vandrette plan på højst 5°.

6.1.8 Ingen bebyggelse må placeres nærmere søarealerne end den på kortbilag nr. 2 viste byggelinie.

Note til punkt 6.1.8:

Fredningsstyrelsen, nu Skov- og Naturstyrelsen, har med skrivelse af 2. juli 1986 ændret naturfredningslovens søbeskyttelseslinie. Den på kortbilag nr. 2 angivne byggelinie rundt om Kolllelev Mose svarer til den af Fredningsstyrelsen ændrede søbeskyttelseslinie.

For eksisterende lovlig bebyggelse beliggende mellem søbredden og naturfredningslovens søbeskyttelseslinie rundt om Kolllelev Mose gælder, at eventuel genopførelse eller ombygning skal godkendes af kommunalbestyrelsen og fredningsnævnet i henhold til indsendte tegninger og beskrivelse.

6.2 For underområde B gælder følgende bestemmelser:

6.2.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

6.2.2 Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager over terræn.

6.3 For underområderne C og D gælder følgende bestemmelser:

Der må kun etableres nødvendige anlæg og bebyggelser til sikring af parkområdets og de tekniske anlægs drift.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTREDE

7.1 Ved opførelse af en beboelsesbygning indeholdende 2 boliger skal bygningen udformes således, at den efter kommunalbestyrelsens skøn fremstår som en helhed, harmonisk tilpasset grunden og dens omgivelser, med veldefinerede opholdsarealer og rimelige ankomst- og parkeringsforhold.

7.2 Bygninger i underområderne B, C og D, herunder til- og ombygninger, skal gives en udformning og et udseende, der efter kommunalbestyrelsens skøn er tilpasset den eksisterende bebyggelse i området.

7.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, konstruktioner eller farver, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.5 Parabolantenner må ikke opsættes på mast eller bygninger.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

### 8.1 For underområde A gælder følgende bestemmelser:

8.1.1 Det ubebyggede areal på den enkelte ejendom må kun anvendes som adgangsareal, gårdsplads og have, og må ikke opdeles, men skal fremtræde som friareal for én beboelse, uanset antallet af boliger.

8.1.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

8.1.3 Hegn mod veje og stier må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et trådhegn i en maksimal højde på 1,20 m, placeret bag det levende hegn.

8.1.4 Såfremt der ønskes afskærmet mod vej og sti med faste hegn, skal hegnet placeres mindst 80 cm bag vejskel, og der skal foretages tæt beplantning foran hegnet mod vej- og stiarealet.

Hegnets udformning og farve skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

8.1.5 Hegn i naboskel mellem søbredden og byggelinien jfr. pkt. 6.1.8 må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et trådhegn i en maksimal højde på 1,20 m, skjult i beplantningen.

8.1.6 Søer og vandhuller må ikke ændres eller opfyldes uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

### 8.2 For underområde B gælder følgende bestemmelse:

Det ubebyggede areal må kun anvendes som gårdsplads, parkering og haveareal.

### 8.3 For underområde C gælder følgende bestemmelser:

Området skal bibeholdes som park- og søareal.

### 8.4 For underområde D gælder følgende bestemmelser:

De ubebyggede arealer skal ved hegning, befæstelse og beplantning udføres i overensstemmelse med omgivelserne.

## 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

10. EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA  
ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold vedrørende søer/vådområder, før der er opnået tilladelse dertil fra Hovedstadsrådet.

Note til punkt 10:

Naturfredningslovens §43 indeholder nærmere bestemmelser vedrørende søer/vådområder.

11. OPHEVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

Den af boligministeriet den 5. maj 1954 godkendte byplanvedtægt nr. 5 ophæves for så vidt angår følgende matr. nr.e:

Ved Frederiksdalsvej: 12 kc, 12 kd, 12 lu og 12 lv.

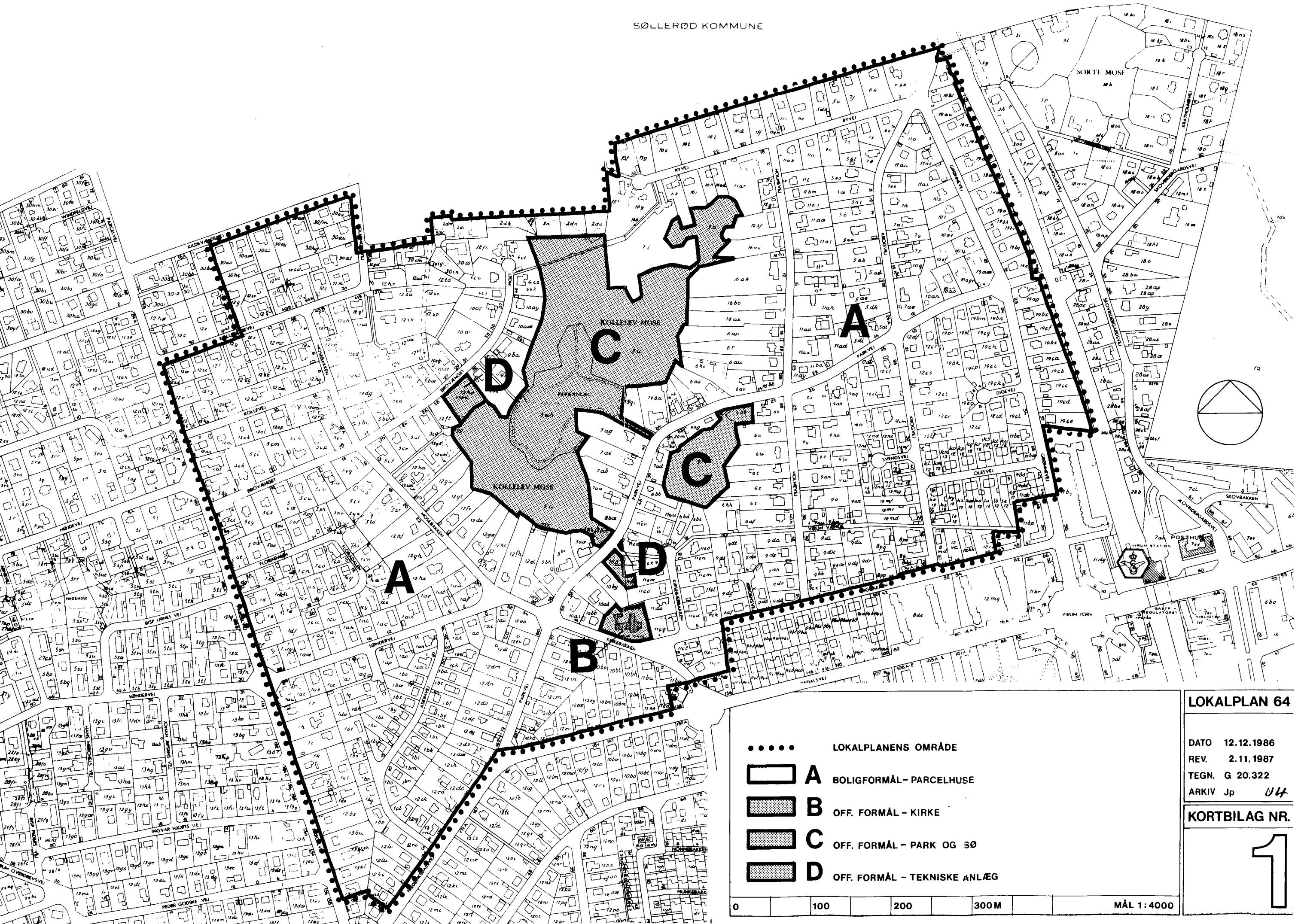
Ved Parcelvej: 13 bu, 13 bv, 13 ck og 13 cl,

alle af Virum by, Virum, inden for lokalplanens område, jfr. pkt. 2.

Vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 19. oktober 1987.

Kai Aage Ørnskov

/  
Tarquini Mårtensson



LOKALPLAN 64

DATO 12.12.1986

REV. 2.11.1987

TEGN. G 20.322

ARKIV Jp 04

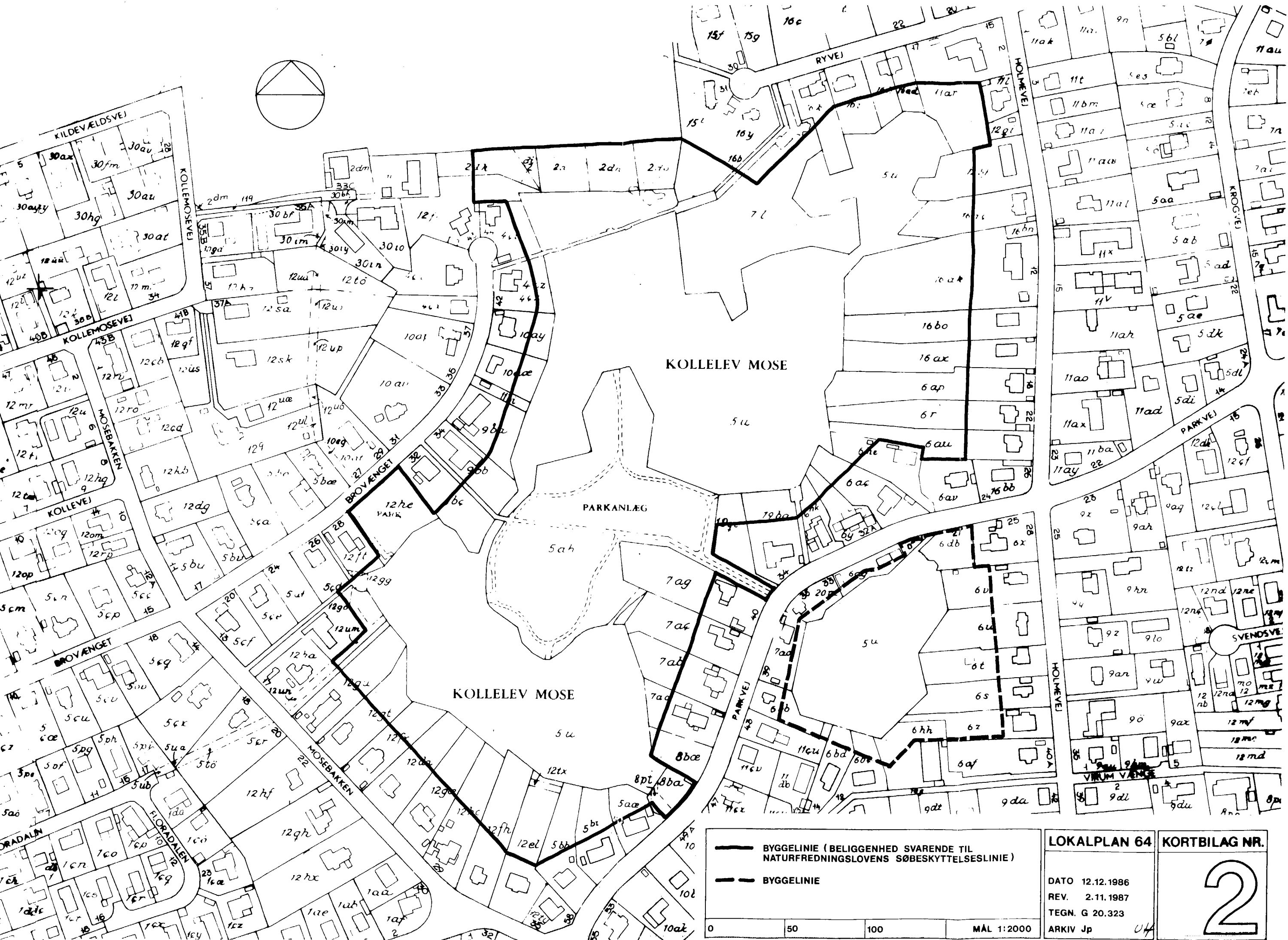
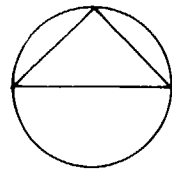
KORTBILAG NR.

1

- LOKALPLANENS OMRÅDE
- A** BOLIGFORMÅL - PARCELHUSE
- B** OFF. FORMÅL - KIRKE
- C** OFF. FORMÅL - PARK OG SØ
- D** OFF. FORMÅL - TEKNISKE ANLÆG

0 100 200 300 M MÅL 1:4000





KOLLELEV MOSE

PARKANLÆG

KOLLELEV MOSE

— BYGGELINIE (BELIGGENHED SVARENDE TIL NATURFREDNINGSLOVENS SØBESKYTTELSESLINIE)  
- - - BYGGELINIE

0 50 100 MÅL 1:2000

LOKALPLAN 64 KORTBILAG NR.

DATO 12.12.1986  
REV. 2.11.1987  
TEGN. G 20.323  
ARKIV Jp UH

2