

LOKALPLAN 182

For Kaningården, Furesøvej 161 - 177
i Virum bydel



Lyngby-Taarbæk Kommune

Indholdsfortegnelse

Baggrunden for lokalplanen	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger.....	8
Lokalplanens bestemmelser	9



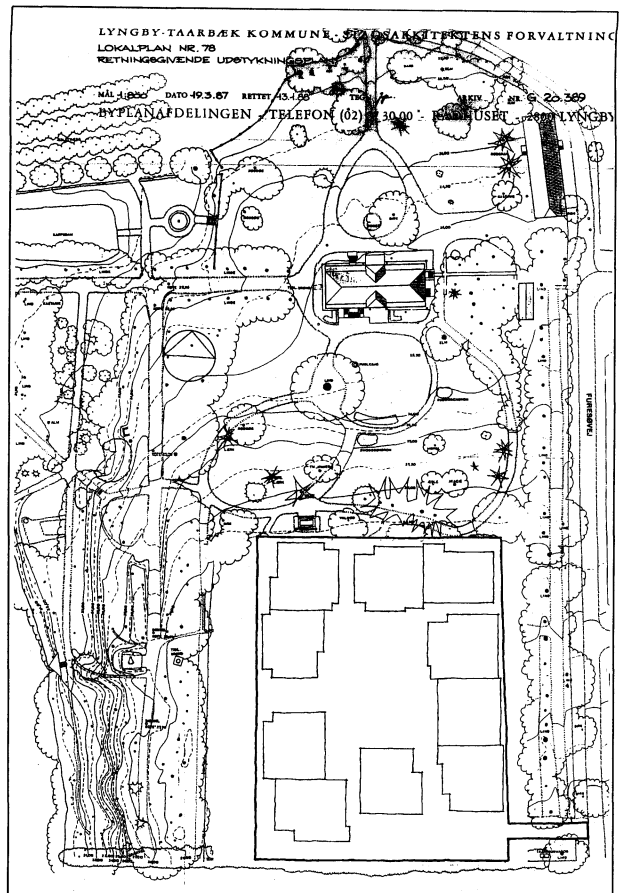
Baggrunden for lokalplanen

Furesø kvarterets Grundejerforening har ved de seneste to revisioner af kommuneplanen ønsket lokalplan 78 aflyst. De ønsker muligheden for bebyggelse på Kaningårdens frugthaveareal fjernet. Dette ønske imødekommes nu og frugthavearealet tilbageføres i kommuneplanen til landskabsområdet.

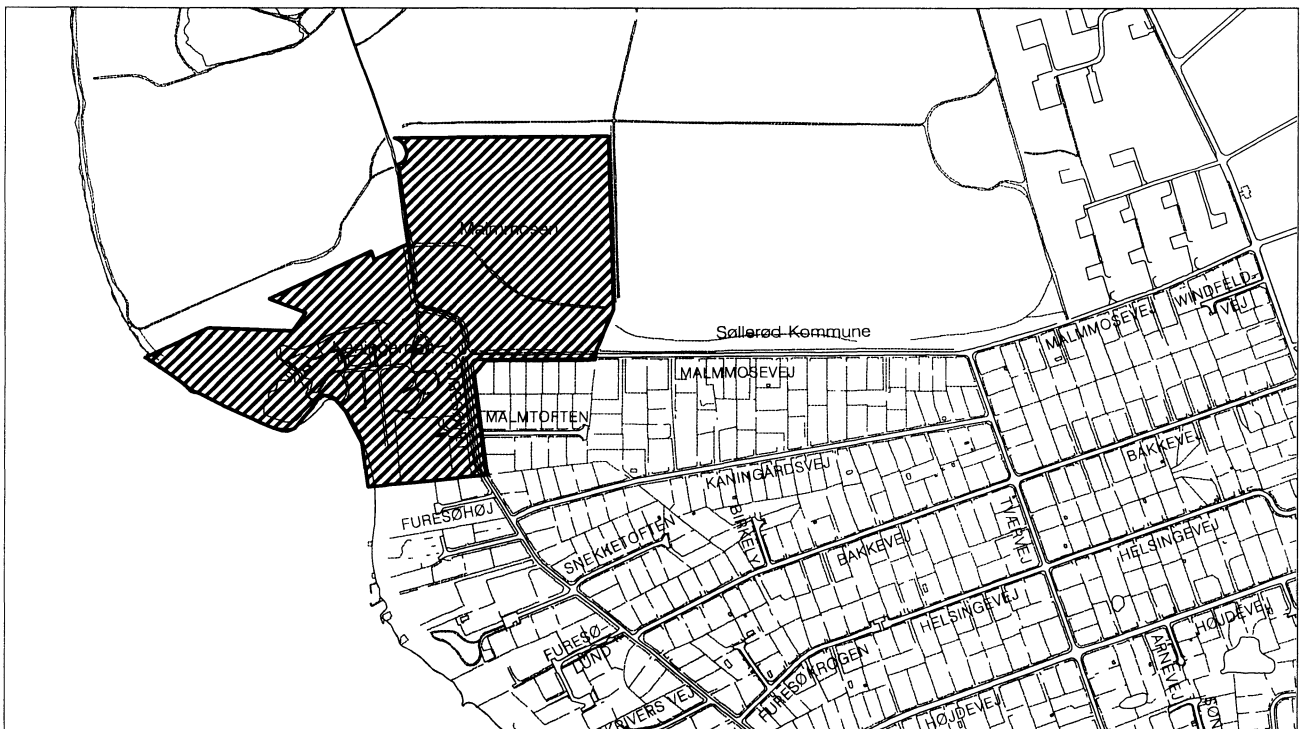
Forslag til lokalplan 168, et tidligere fremsat forslag til lokalplan for Kaningården, gjorde det muligt at udstykke og dermed sælge hovedbygningen og gartnerboligen med et dertilhørende mindre privat udeareal tilknyttet. Efter høringen af forslag til lokalplan 168 blev der på baggrund af indsigelser afholdt et borgermøde i februar 2002. Efterfølgende blev der i marts 2003 i byplanudvalget besluttet, at der skulle udarbejdes et helt nyt forslag til lokalplan, hvori muligheden for udstykning skulle udgå.

I denne nye lokalplan gives der derfor ingen mulighed for yderligere udstykning. Matr. nr. 2pf, frugthavearealet, kan lægges sammen med 2b, hovedmatrikelnummeret, så Kaningårdens arealer samles under ét.

I den gældende lokalplan 78 for Kaningården er både hovedbygningen og gartnerboligen udlagt til boligformål. Med denne lokalplan bliver det desuden muligt at benytte begge bygninger helt eller delvist til offentlige formål.



Bilagstegning nedfotograferet fra lokalplan 78. Lokalplan 182, der aflyser lokalplan 78, forhindrer den viste udstykning.



Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Det er formålet at sikre den eksisterende bebyggelse og landskabskarakteren i området. Lokalplanen fastlægger desuden anvendelsen af frugthavearealet og Kaningårdens arealer i det hele taget til skov, mose og park. Anvendelsen af Kaningårdens hovedbygning og gartnerbolig fastlægges til boligformål og/eller offentlige formål. Lokalplanen forhindrer yderligere udstykning.

Lokalplanens område

Lokalplanen dækker hele Kaningårdens areal inklusiv frugthavearealet.

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til et bevarings- og friluftsområde bestående af skov, mose og park og Kaningårdens hovedbygning og gartnerboligen til boligformål og/eller offentlige formål. Der må maksimalt være to boliger i gartnerboligen og to boliger i hovedbygningen. I hovedbygningen kan der alternativt indrettes et boligfællesskab godkendt af kommunalbestyrelsen. Erhvervsudøvelse i egen bolig er umiddelbar lovlig, når der er tale om erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder, og erhvervet ikke medfører gener for naboerne. Dog må ejendommenes/bygningens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, bl.a. ved skiltning eller lignende. Udførelsen af erhverv må ikke medføre en øget trafikbelastning eller øget behov for parkering.

Udstykninger

Der må ikke udstykkes yderligere. Den eksisterende udstykning af Frugthavearealet, matr. nr. 2 pf, kan lægges ind under 2 b. Derudover kan der alene foretages mindre skelreguleringer.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

På kortbilag 2 er vist, hvorledes vej- og stinet skal opretholdes i området. Eventuelle nye stier skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Bebyggelsens omfang og placering

Der må ikke bygges mere i området bortset fra anlæg og bygninger, der skal anvendes i forbindelse med driften af området. Placeringen af disse anlæg og bygninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Bevaring af bebyggelse

Kaningårdens hovedbygning og gartnerboligen må ikke rives ned eller ombygges med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til det. Hvis kommunalbestyrelsen giver tilladelse til ombygning, skal dette ske i overensstemmelse med bygningernes byggeskik.

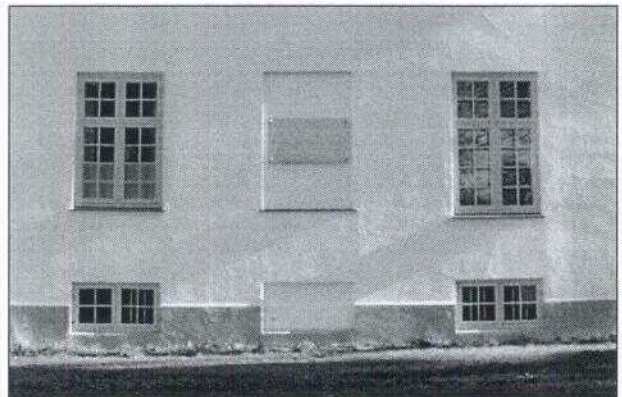
Bevaringen gælder også den særlige mindeplade, der sidder på vestgavlen af hovedbygningen.

Teksten på pladen lyder:

"På Kaningaarden foretoges på foranledning af etatraad de Connick til Dronninggaard den første vaccination i Danmark d. 6. juli 1801.

Vaccinationen foretoges af prof. Winsløw og den herfra indvundne lymfe afgav stammen til den hurtig påfølgende almindelige vaccination over hele landet.

Denne tavle opsattes d. 6. juli 1906 af den daværende ejer etatraad C. J. Christensen."



Mindepladen er placeret centralt på hovedbygningens vestgavl.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde tillade opsætning af ét fælles antenneanlæg. Udformningen og hvorvidt det er parabol eller almindelig antenne samt placering og højde af antenneanlægget skal særskilt godkendes af kommunalbestyrelsen. Der må heller ikke opsættes antenner for mobiltelefoni. Udformningen af eventuelle anlæg og bygninger, der skal anvendes i forbindelse med driften af området, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Ubebyggede arealer

Det eksisterende skov-, mose- og parkareal skal bibeholdes som vist på kortbilag 2. Der må ikke foretages ændringer i terræn. Eventuelle hegn skal være

levende hegn. Umiddelbart bag et levende hegn kan der anvendes et trådhegn. De ubebyggede arealers udformning og indretning; herunder uden-dørs belysning skal udføres efter en samlet plan i overensstemmelse med principperne angivet på kortbilag 2 og godkendes af kommunalbestyrelsen.

Tilladelse fra andre myndigheder

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for søbeskyttelseslinien (inden for en afstand af 150 m fra Furesøen). Dette gælder dog ikke for beplantning i eksisterende haver. Inden for områder med skovbeskyttelse må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende. Da området ligger i byzone, er det kommunalbestyrelsen, der er bemyndiget til at dispensere fra ovenstående. Se endvidere lov om naturbeskyttelse.

Københavns Amt har registreret to søer og et moseområde som § 3-registrerede naturtyper. Det er amtsrådet, der i særlige tilfælde kan gøre undtagelser fra bestemmelserne i § 3. Se endvidere lov om naturbeskyttelse.

En stor del af lokalplanens område er fredskov og derfor reguleret via skovloven. På fredskovpligtige arealer skal ydre skovbryn af løvtræer og buske bevares. Fredskovspligtige arealer skal holdes bevoksede med træer, der danner, eller som inden for et rimeligt tidsrum vil danne sluttet skov af højstammede træer. Jægersborg Statsskovdistrikt har beføjelse til at give tilladelse til ændringer og lignende i fredskov.

Se kort under "Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan 78 ophæves i sin helhed.

Servitutter

Der ophæves servitutter ved denne lokalplan, se punkt 12. Servitut lyst 09/01 1901 (84) aflyses ikke i sin fulde længde.

Gartnerboligen set fra vest.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 97

Regionplanen for Københavns Amt fastlægger overordnede retningslinier for kommune- og lokalplanlægningen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Landområdet

Biologi

Området er registreret som et biologisk kerneområde og skal bevares som sådan. Det skal tilstræbes at opretholde eller genskabe et alsidigt plante- og dyreliv ved at pleje, etablere eller genoprette naturområdet. Området grænser op til EF-fuglebeskyttelsesområde og EF-habitatområde – Furesøen.

Geologi

Som et geologisk interesseområde skal landskabets karakteristiske terrænformer bevares og i nødvendigt omfang plejes. Der kan ikke tillades større terræændringer eller beplantninger, der vil medføre en forringelse af mulighederne for at opfatte landskabets dannelsesformer.

Kulturhistorie

I Regionplan 2001 er Kaningården registreret som et værdifuldt kulturmiljø. Kulturmiljøer, karakteristiske kulturspor og kulturbetingede landskabstræk skal beskyttes og i nødvendigt omfang plejes.

Landskab

Kaningården og dens omgivelser er også registreret under landskabelige interesser. Det betyder, at landskabernes karakteristiske træk skal bevares og plejes. Udsigtsmulighederne i områderne skal bevares og eventuelt forbedres. Eksisterende beplantning skal plejes.

Som hovedregel skal de biologiske kerneområder, de geologiske -, kulturhistoriske - og landskabelige interesseområder friholdes for ny bebyggelse og anlæg.

Friluftsliv i naturbeskyttelsesområder

I områder som dette skal befolkningens oplevelsesmuligheder forbedres gennem pleje, naturgenopretning og formidling.

Skovbrug

Skovrejsning er uønsket i området. Der må således ikke plantes mere skov.

Regionale friluftsområder

Kaningården er et regionalt friluftsområde. Området skal således kunne fungere både som dagligt fritids

landskab og som udflugtsområde for hele storbyens befolkning. Befolkningens adgang til de regionale friluftsområder skal forbedres ved opkøb af arealer, der gøres offentligt tilgængelige samt ved anlæg af stier og etablering af støttepunkter for friluftslivet.

Vand

Der er særlige begrænsninger for vandindvinding og særlige drikkevandsinteresser i området.

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.

En målsætning i kommuneplanen for landskab; Plan og Vision lyder: Lyngby-Taarbæks landskabsområder skal bevares i sin fulde udstrækning.

Lokalplanens område er beliggende i Landskab. Området er omfattet af rammeområde 8.2.40 Kaningården.

For område 8.2.40 Kaningården gælder følgende rammer:

- Områdets anvendelse er fastlagt til landskab; bevarings- og friluftsområde, skov, mose og park.
- Kaningårdens hovedbygning og gartnerboligen kan anvendes til bolig og / eller offentlige formål.
- Der må kun opføres nye mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift og vedligeholdelse.
- Bebyggelses- og landskabskarakteren skal sikres.

Lokalplan 182 er i overensstemmelse med de gældende rammer for området.

Stinet

Furesøvej og Malmosevej, der tangerer lokalplanområdet, indgår i kommunens hovedstinet.

Stationsnærhed

Området ligger ikke stationsnært.

Zone

Hele området er beliggende i byzone.

Lokalplanens påvirkning på miljøet

Med denne lokalplan udvider og sikrer Kommunalbestyrelsen Lyngby-Taarbæk's landskab.

Frugthavearealet, som i lokalplan 78 har været udlagt til tæt/lav boligbebyggelse, kan med vedtagelsen af denne lokalplan ikke længere bebygges. Et byggeri på Frugthavearealet ville kunne have påvirket miljøet i området markant.

Såvel hovedbygningen som gartnerboligen anvendes i dag til bolig. Den nye mulighed - anvendelsen til offentlige formål vurderes ikke at ville påvirke miljøet i området i væsentlig grad. Anvendelse til offentlige formål kan eksempelvis være en skovbørnehave eller lignende. Denne anvendelse vil i morgen og eftermiddagstimerne betyde en mindre stigning i trafikken i området.

Kommuneatlas

I kommuneatlasen er alle bygninger opført inden 1940 registreret. Kaningårdens hovedbygning er registreret med høj bevaringsværdi, karakteren 3 og gartnerboligen med middelværdi, karakteren 4.



Kaningården set fra syd.

Kaningårdens hovedbygning er opført i 1900. Den er klassisk inspireret med en symmetrisk opbygning, frontkvist, tagkviste og smedejernsdetaljer i gelænderet. Bygningen er hvid pudset med valmtag i sorte tegl. Kaningårdens hovedbygning blev opført som en "lystgård" bygget til etatsråd Christensen. I 1940 er der foretaget ombygninger. Der er originale vinduer og døre, dog er der blændet vinduer i gavl.



Gartnerboligen set fra vest

Gartnerboligen er ligeledes opført i 1900 og klassisk inspireret med facader i hvid puds og med valmtag i sorte tegl. Som navnet siger, blev den i sin tid bygget som gartnerbolig til Kaningårdens hovedbygning. Gartnerboligen har såvel originale som nye vinduer og døre.

De to bygninger er smukt placeret i forhold til hinanden og i parken ned til Furesøen. Åbenheden i parkanlægget er med til at understrege arkitekturen.

Lokalplanen fastlægger, at disse bygninger ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Eventuelle ombygninger eller ændringer skal udføres i overensstemmelse med de bevarede bygningers byggeskik.

Ejere af bevaringsværdige bygninger kan søge støtte til renovering af tage, vinduer, facader og lignende ved ansøgning til Bygningsforbedringsudvalget.

Fredskov

Skovarealet i området er fredskov, se kort.

Registrerede naturtyper

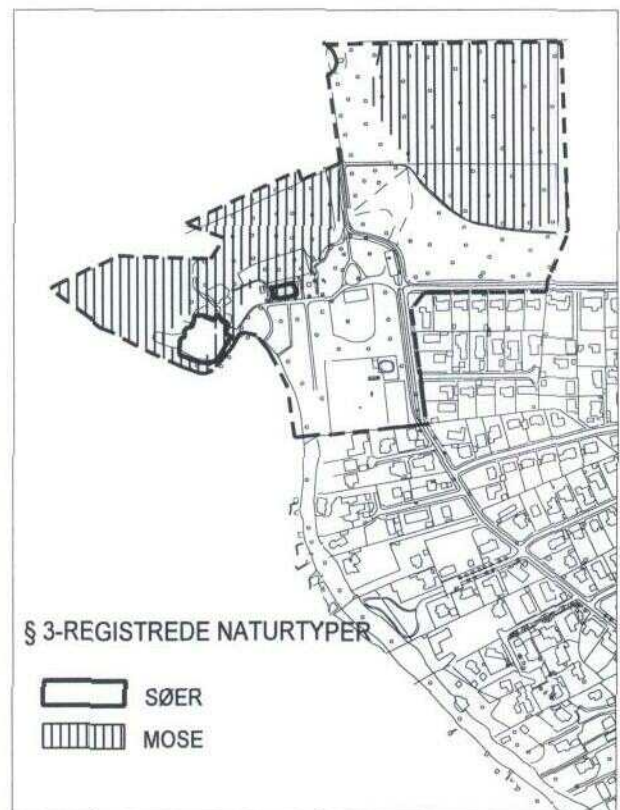
Der er to søer og moseområde, der er registreret som § 3-naturtyper, se kort.

Varmeplan

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

Spildevandsplan

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



Gartnerboligen set fra alleen langs Furesøvej.



Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

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

Lokalplanen indeholder i § 12 en bestemmelse om, at de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

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.

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

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

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN 182 FOR KANINGÅRDEN I VIRUM BYDEL.

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1. Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at sikre bebyggelses- og landskabskarakteren,

at fastlægge anvendelsen af Kaningårdens arealer, herunder frugthavearealet til et bevarings- og friluftsområde bestående af skov, mose og park,

at fastlægge anvendelsen af Kaningårdens hovedbygning og gartnerbolig til boliger og/eller offentlige formål

at hindre yderligere udstykning i området.

2. Område

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

2b, 2kb og 2pf alle af Virum by, Virum, samt alle parceller, der efter 21. maj 2003 udstykkes fra ejendommene.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til skov, mose og park i et bevarings-, friluft- og udflugtsområde.

3.2 Kaningårdens hovedbygning og gartnerbolig må dog anvendes til boligformål til helårsbeboelse og/eller offentlige formål. Der må maksimalt være to boliger i gartnerboligen og to boliger i hovedbygningen. I hovedbygningen kan der alternativt indrettes et boligfællesskab godkendt af kommunalbestyrelsen.

3.2.2 Det er indenfor området tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

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

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

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

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

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

3.3 Inden for lokalplanens område kan der opføres transformator-, måle- eller trykregulatorstationer til sikring af den nødvendige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse m.v.

4. Udstykninger

4.1 Der må ikke udstykkes yderligere.

4.2 Matr. nr. 2pf, frugthavearealet, kan lægges ind under hovedmatr. nr. 2b.

4.3 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til veje og stier samt forsynings- og afløbsledninger m.v. skal dog være tilladt.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Eksisterende veje og stier, markeret med særlig signatur på kortbilag 2, skal opretholdes. Eventuelle nye stier skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Derudover må der etableres det til områdets drift nødvendige vej- og stinet.

Note til 5: Området er omfattet af naturbeskyttelse.

Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Der må kun etableres mindre anlæg og bygninger, som er nødvendige til sikring af landskabsområdets drift som skov-, mose- og parkområde.

6.2 Placering af mindre anlæg og bygninger, nævnt i 6.1, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.3 Der må derudover ikke opføres yderligere bebyggelse.

Note til 6: Området er omfattet af naturbeskyttelse.

7. Bevaring af bebyggelse

7.1 De på kortbilag 2 med særlig signatur angivne bygninger – hovedbygning samt gartnerbolig – må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil. Eventuelle ombygninger eller ændringer skal udføres i overensstemmelse med bygningernes byggeskik.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

8.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres ét fælles antenneanlæg, hvis udformning, højde og placering skal godkendes særskilt. Herover må der ikke etableres udendørs antenneanlæg, herunder anlæg for mobiltelefoni.

8.3 Udformningen af de i pkt. 6.1 nævnte mindre anlæg og bygninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

9. Ubebyggede arealer

9.1 Lokalplanens område skal bibeholdes som skov-, mose- og parkareal som vist på kortbilag 2.

9.2 Der må ikke foretages ændringer i terræn.

9.3 Hegn skal være levende hegn. Der må anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.

9.4 De ubebyggede arealers udformning og indretning; herunder udendørs belysning skal udføres efter en samlet plan i overensstemmelse med prin-

cipperne angivet på kortbilag 2 og godkendes af kommunalbestyrelsen.

Note til 9: Området er omfattet af naturbeskyttelse.

10. Tilladelse fra andre myndigheder

10.1 Der må ikke foretages ændringer af §3-registrede naturtyper (søer og moser) uden tilladelse fra Københavns Amt, se kortbilag under "Lokalplanens forhold til anden planlægning".

10.2 Der må ikke foretages ændringer i det fredskovpligtige areal uden tilladelse fra Jægersborg Statsskovdistrikt., se kortbilag under "Lokalplanens forhold til anden planlægning".

Note til 10:

Der henvises til afsnittet Lokalplanens indhold samt Lokalplanens forhold til anden planlægning. Området er omfattet af naturbeskyttelse.

11. Ophævelse af lokalplaner

11.1 Lokalplan 78 for Kaningården, Furesøvej 161 – 177 i Virum bydel, tinglyst 8. februar 1988, ophæves i sin helhed.

12. Ophævelse af servitutter

12.1 Følgende servitutter / servitutbestemmelser ophæves på nedenstående ejendomme:

Matr. nr. 2 b, 2 kb og 2 pf:

Servitut lyst 10/11 1897 (2213)

Servitut lyst 10/11 1897 (2210)

Servitut lyst 09/01 1901 (84) punkterne a, b, c, d og e

Servitut lyst 13/04 1921 (210)

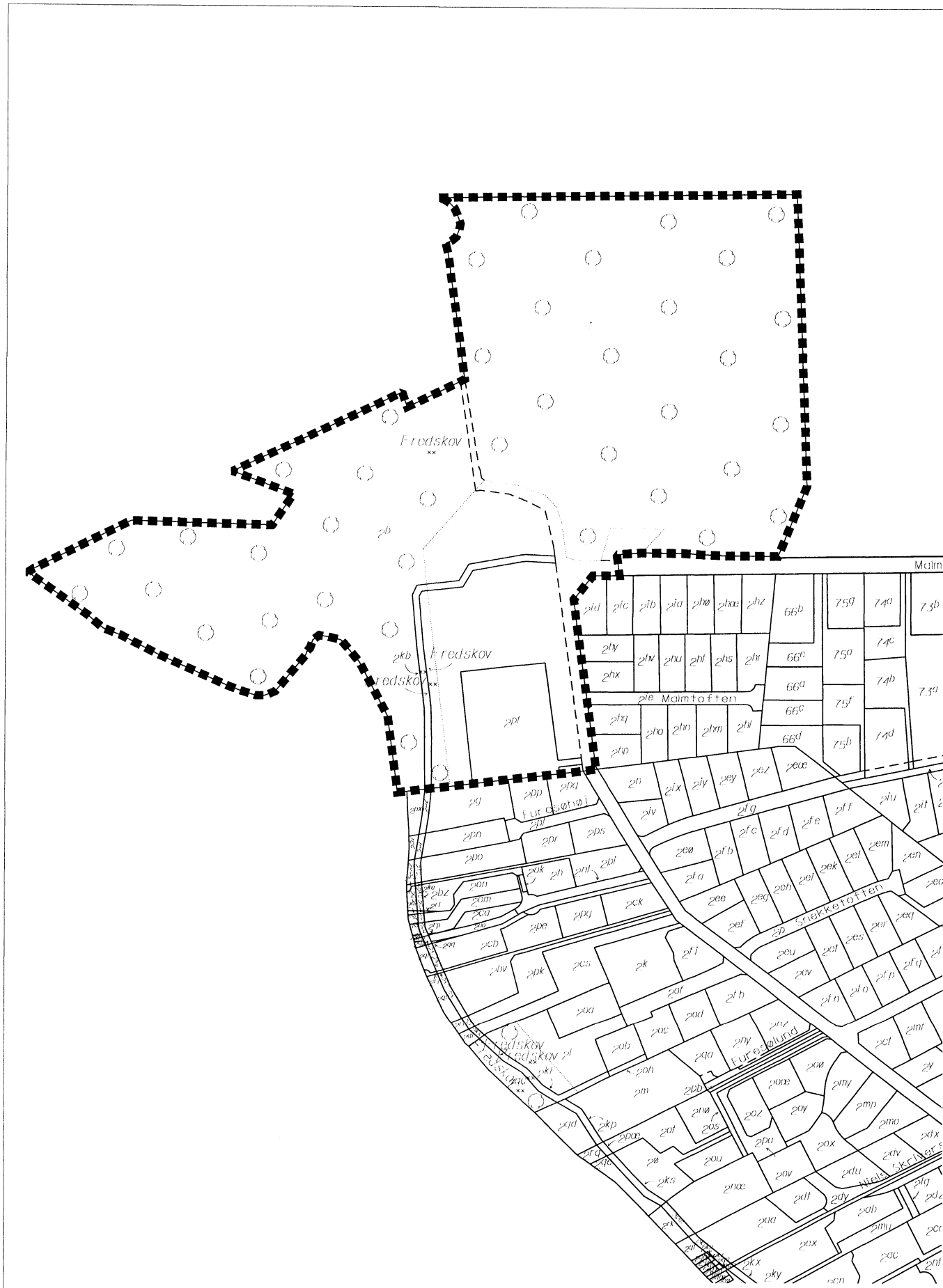
Servitut lyst 26/09 1962 (11220)

Servitut lyst 05/10 1988 (18958)

Vedtaget af Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelse den 2. februar 2004.

Rolf Aagaard - Svendsen

/
Bjarne Holm Markussen



LOKALPLANOMRÅDE

Mål: 1:4000

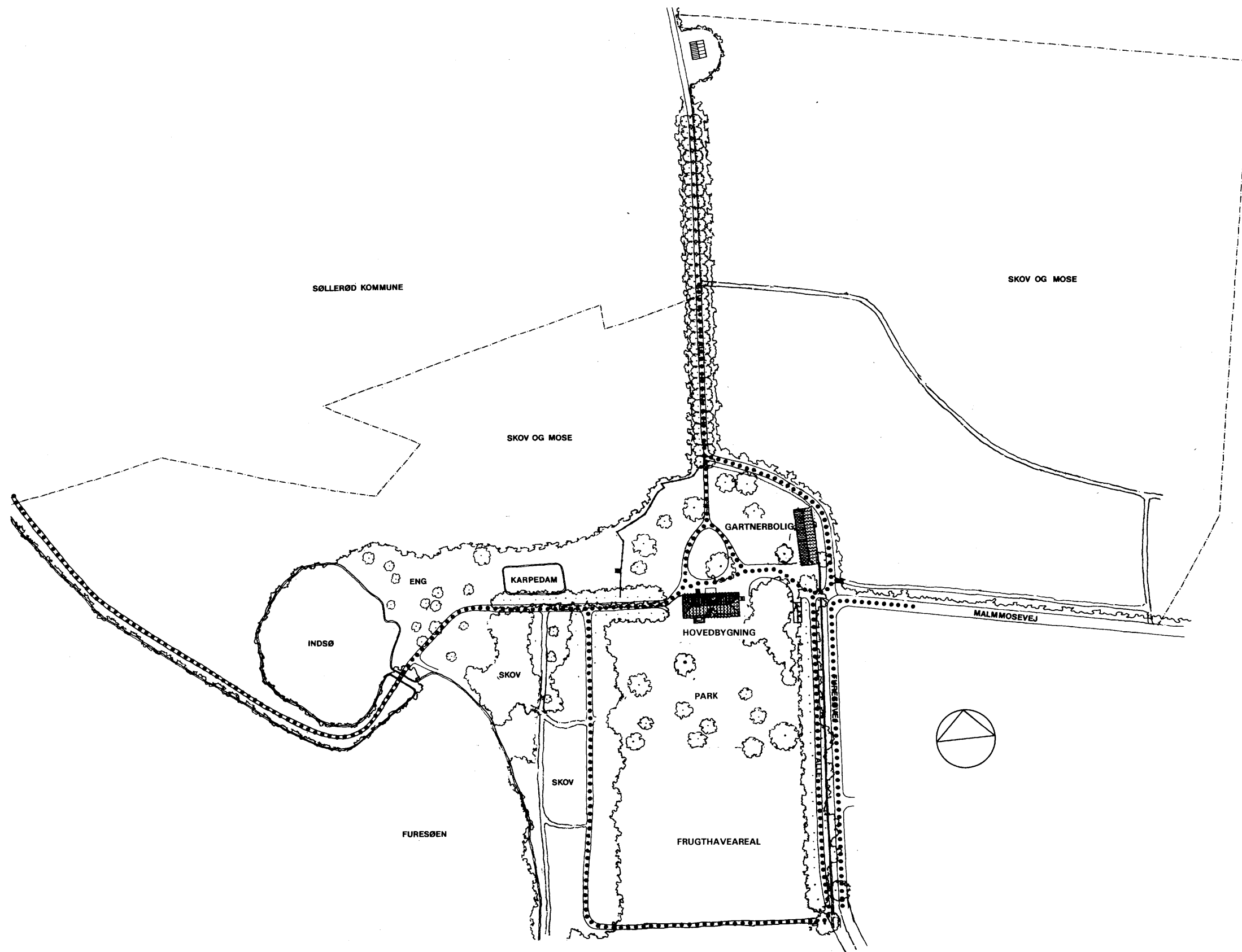


LOKALPLAN

 LOKALPLANENS OMRÅDE



182

BILAG 1



EKSISTERENDE FORHOLD

Mål: 1:2000

-  VEJE OG STIER DER SKAL OPRETHOLDES, SE PKT.5
-  BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE, SE PKT. 7

LOKALPLAN

182

BILAG 2