

# Kommuneplantillæg 22/2009 for Kongevejen 205-209

<b>Status</b>	Forslag
<b>Plannavn</b>	Kommuneplantillæg 22/2009 for Kongevejen 205-209
<b>bydel</b>	Virum bydel
<b>Dato for forslagets vedtagelse i kommunalbestyrelsen</b>	19. december 2013
<b>Høringen starter</b>	20. januar 2014
<b>Høringen slutter</b>	16. marts 2014
<b>PDF</b>	 <a href="#">kommuneplantillaeg_222009_forslag.pdf</a> (331 KB)

**Baggrund** Økonomiudvalget besluttede d. 5. september 2013 at udarbejde et kommuneplantillæg og lokalplan for ejendommene Kongevejen 205 209. Beslutningen skete på baggrund af den tidligere afholdte forhøring og samtidig blev det besluttet at ændre på 3 konkrete punkter i det fremlagte projekt.

**Indhold** Kommuneplantillægget overfører ejendommen Kongevejen 209 fra område 4.1.84 for Kongevejen nord til område 4.1.91 for Kongevejen 205-207 og der fastsættes nye anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser for det nye område 4.1.91. Der ændres ikke i bestemmelserne for den resterende del af område 4.1.84, idet alene afgrænsningen ændres. Det nye område 4.1.91 må anvendes til servicestation, administration, kontor, liberale erhverv, klinikker, herunder sundhedscenter og lægehus. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 115 for området som helhed og det maksimale antal etager til 3.

**Om kommuneplantillæg** Yderligere information om kommuneplantillæg kan ses [her](#).

## Kommuneplantillægget

 [kommuneplantillaeg\\_222009\\_forslag.pdf](#)

**Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

[4.1.84](#)

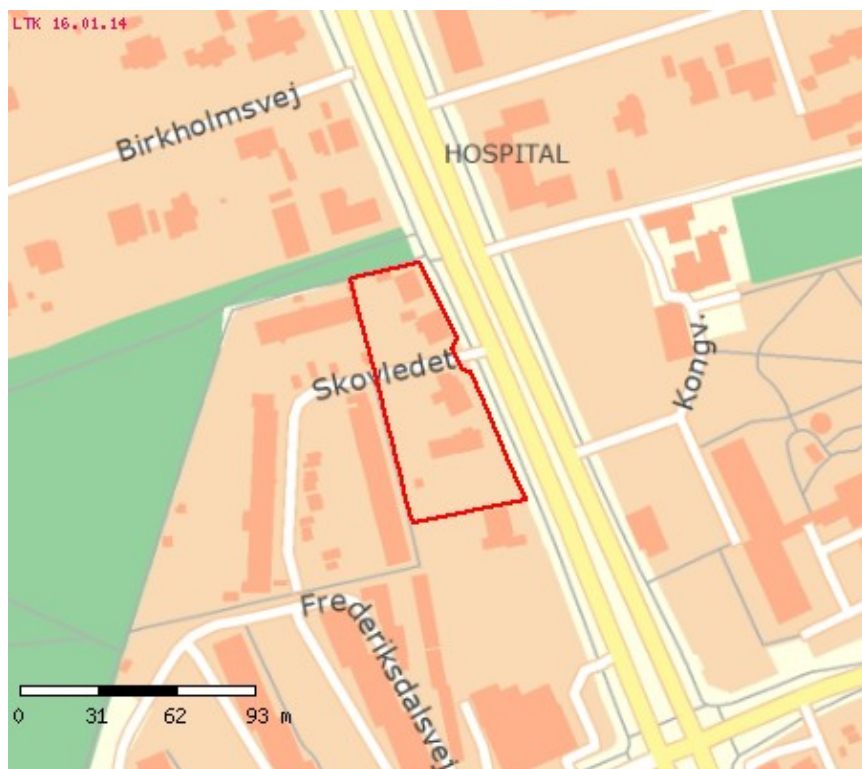
[4.1.91](#)

Nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[4.1.91](#)

[4.1.84](#)

## 4.1.84 Kongevejen, nord



Forslag

Rammeområdet er oprettet ved:

[Kommuneplantillæg 22/2009 for Kongevejen 205-209](#)

[Printervenlig udgave af siden](#)

<b>Plannummer</b>	4.1.84
<b>Plannavn</b>	Kongevejen, nord
<b>Anvendelse generelt</b>	Boligområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Boligområde - Åben lav
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Virum bydel
<b>Bebyggelsesprocent</b>	30%
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	den enkelte ejendom
<b>Max. antal etager</b>	1½ etage

<b>Anvendelse</b>	Åben-lav: fritliggende bygninger med op til to boliger til helårsbeboelse.
<b>Områdets anvendelse</b>	<p>Det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger.</p> <p>Erhverv må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt m.v. Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende eller fremmed for omgivelserne. Bebyggelsen og friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde.</p> <p>Bebyggelsesprocenten for erhvervsjendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet.</p> <p>Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25 % af boligens areal.</p>
<b>Bebyggelsens omfang</b>	<p>Der må kun opføres ét hus på hver ejendom. Der må kun indrettes én bolig i huse på ejendomme med et grundareal mindre end 1.400 m<sup>2</sup>. Bygningens placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter.</p> <p>Bebyggelsesprocenten kan, hvor særlige hensyn gør sig gældende, ud fra en konkret vurdering i de enkelte lokalplaner, nedsættes til en lavere procentsats. Det kan f.eks. være tilfældet for ejendomme med:</p> <p>Bebyggelse med bevaringsværdi 1-3.</p>

Bebyggelse med bevaringsværdi 4 og særlig kulturhistorie.  
Bebyggelse med bevaringsværdi 4 og en ensartet karakter med naboejendomme.

Antal etager: 1,5. Efter en analyse i lokalplanlægningen eller i en konkret sagsbehandling kan der tillades op til 2 etager, hvis lokale terrænmæssige eller historiske og karakteristiske bygnings- og arkitekturtræk tilsiger det. Endvidere skal der ske en vurdering af mulige ulemper i form af indbliksgener.

### Trafik

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser.

Bilparkering.  
Åben-lav: 2 p-pladser/bolig.

For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet.

Cykelparkering.  
Ungdomsboliger: 1  
cykel-p-plads/bolig.

## 4.1.91 Kongevejen 205-209



Forslag

Rammeområdet er oprettet ved:



[Kommuneplantillæg  
22/2009 for Kongevejen  
205-209](#)

[Printervenlig udgave af  
siden](#)

<b>Plannummer</b>	4.1.91
<b>Plannavn</b>	Kongevejen 205-209
<b>Anvendelse generelt</b>	Erhvervsområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Kontor og serviceerhverv
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Virum bydel
<b>Bebyggelsesprocent</b>	115%
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	rammeområde under ét
<b>Max. antal etager</b>	3 etager
<b>Anvendelse</b>	Kontor og servicestation  Kontor: administration og liberale erhverv samt fremstillingsvirksomhed og engroshandel, der udelukkende betjener sig af kontorlokaler.
<b>Områdets anvendelse</b>	Stationsnært kerneområde omfattet af bestemmelserne i det til enhver tid gældende

landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning. På vedtagelsestidspunktet gælder bestemmelserne i Fingerplan 2013. Der må kun indrettes lokaler til produktion, lager og udstilling mv., hvis disse formål har sekundær karakter. For eksisterende detailhandel i områder udlagt til erhvervsformål gælder, at butiksstørrelserne ikke må overstige 500m<sup>2</sup> til dagligvarer og 100 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer. Der kan ikke etableres nye butikker, men de eksisterende kan udvides som beskrevet. Der må ikke nedlægges detailhandelsareal uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

### **Opholdsarealer**

Der skal sikres en ordentlig fremtræden ved hegning, beplantning eller lignende mod veje og tilstødende områder.

### **Trafik**

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser.

Bilparkering:

Kontor og liberale erhverv:  
1 p-plads/ 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Udvalgswarebutikker:

1 p-plads/ 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Dagligvarebutikker:

1 p-plads/ 35 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkering:

Kontor og liberale erhverv:  
1 cykel-p-plads/ 40 m<sup>2</sup>  
etageareal.

Udvalgswarebutikker:

1 cykel-p-plads/ 40 m<sup>2</sup>  
etageareal.

Dagligvarebutikker:

1 cykel-p-plads/ 30 m<sup>2</sup>  
etageareal.

## 4.1.84 Kongevejen, nord



For dette område er der et  
tillæg i høring:

[Kommuneplantillæg  
22/2009 for Kongevejen  
205-209](#)

[Printervenlig udgave af  
siden](#)

<b>Plannummer</b>	4.1.84
<b>Plannavn</b>	Kongevejen, nord
<b>Anvendelse generelt</b>	Boligområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Boligområde - Åben lav
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Virum bydel
<b>Bebyggelsesprocent</b>	30%
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	rammeområde under ét
<b>Max. antal etager</b>	1½ etage
<b>Anvendelse</b>	Åben-lav: fritliggende bygninger med op til to boliger til

**Områdets  
anvendelse**

helårsbeboelse.

Det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger.

Erhverv må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt m.v. Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende eller fremmed for omgivelserne. Bebyggelsen og friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde.

Bebyggelsesprocenten for erhvervsejendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet.

Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25 % af boligens areal.

**Bebyggelsens  
omfang**

Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres på Wienerbyen og Wienervej.

Der må kun opføres ét hus på hver ejendom. Der må kun indrettes én bolig i huse på ejendomme med et grundareal mindre end 1.400 m<sup>2</sup>. Bygningens placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter.

Bebyggelsesprocenten kan, hvor særlige hensyn gør sig gældende, ud fra en konkret vurdering i de enkelte lokalplaner, nedsættes til en lavere procentsats. Det kan f.eks. være tilfældet for ejendomme med:



Bebyggelse med bevaringsværdi  
1-3  
Bebyggelse med bevaringsværdi  
4 og særlig kulturhistorie  
Bebyggelse med bevaringsværdi  
4 og en ensartet karakter med  
naboejendomme

Antal etager: 1,5. Efter en  
analyse i lokalplanlægningen eller  
i en konkret sagsbehandling kan  
der tillades op til 2 etager, hvis  
lokale terrænmæssige eller  
historiske og karakteristiske  
bygnings- og arkitekturtræk  
tilsiger det. Endvidere skal der  
ske en vurdering af mulige  
ulemper i form af indbliksgener.

### Trafik

Ved nybyggeri, tilbygning eller  
ændret anvendelse stilles  
følgende krav til udlæg af  
parkeringspladser.

Bilparkering.  
Åben-lav: 2 p-pladser/bolig.  
For ungdoms-, ældreboliger og  
lignende vurderes  
parkeringskravet.

Cykelparkering.  
Ungdomsboliger: 1  
cykel-p-plads/bolig.

## 4.1.91 Kongevejen 205-207



For dette område er der et  
tillæg i høring:



[Kommuneplantillæg  
22/2009 for Kongevejen  
205-209](#)

[Printervenlig udgave af  
siden](#)

<b>Plannummer</b>	4.1.91
<b>Plannavn</b>	Kongevejen 205-207
<b>Anvendelse generelt</b>	Erhvervsområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Kontor og serviceerhverv
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Virum bydel
<b>Bebyggelsesprocent</b>	45%
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	rammeområde under ét
<b>Max. antal etager</b>	2 etager
<b>Anvendelse</b>	Kontor og servicestation.  Kontor: administration og liberale erhverv samt fremstillingsvirksomhed og engroshandel, der udelukkende betjener sig af kontorlokaler.
<b>Områdets anvendelse</b>	Stationsnært kerneområde omfattet af bestemmelserne i det til enhver tid gældende

landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning. På vedtagelsestidspunktet gælder bestemmelserne i Fingerplan 2007.

Der må kun indrettes lokaler til produktion, lager og udstilling mv., hvis disse formål har sekundær karakter.

For eksisterende detailhandel i områder udlagt til erhvervsformål gælder, at butiksstørrelserne ikke må overstige 500 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 100 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer. Der kan ikke etableres nye butikker, men de eksisterende kan udvides som beskrevet. Der må ikke nedlægges detailhandelsareal uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

#### **Opholdsarealer**

Der skal sikres en ordentlig fremtræden ved hegning, beplantning eller lignende mod veje og tilstødende områder.

#### **Trafik**

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser.

Bilparkering.

Kontor: 1 p-plads/50m<sup>2</sup> etageareal.

Udvalgswarebutikker: 1 p-plads/50 m<sup>2</sup> etageareal, 1 cykel-p-plads/40 m<sup>2</sup> etageareal.

Dagligvarebutikker: 1 p-plads / 35 m<sup>2</sup> etageareal, 1 cykel-p-plads/30 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkering.

Kontor og liberalt erhverv:

1cykel-p-plads/40m<sup>2</sup> etageareal.

Udvalgswarebutikker: 1 cykel-p-plads/40 m<sup>2</sup> etageareal.

Dagligvarebutikker: 1 cykel-p-plads/30 m<sup>2</sup> etageareal.