

## Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk

### Udtalelse om forslag til lokalplan 259 for en butiks- og boligbebyggelse ved Virum Station.

Ad Bebyggelsens placering og omfang.

Det fremgår af det samtidig fremlagte forslag til kommuneplantillæg, at bebyggelsesprocenten hæves fra 45% til 140% og at etageantallet hæves fra to til fire ( Det ville være bedre service over for læserne, hvis bebyggelsesprocenten også var anført i selve lokalplanen). Det er en meget voldsom forhøjelse af byggemulighederne i et boligområde. Lokalplan 225 for Lokalcenter på Geels Plads har en bebyggelsesprocent på 90, der harmonerer bedre med omgivelserne. Det betyder samtidig, at der i lokalplanen, pkt. 9, kun udlægges opholdsarealer på min. 10% af bruttoetagearealet til boliger - der tilmed må etableres på tagflader, og slet ikke opholdsarealer til erhvervsarealet. Det betyder, at der kun skal udlægges opholdsareal på 210 m<sup>2</sup> til hele bebyggelsen på 5.600 m<sup>2</sup>.

Bygningskultur Foreningen finder, at det er en alt for kraftig udnyttelse.

En maksimal bygningshøjde på 18 m for en del af byggeriet harmonerer heller ikke med områdets øvrige bebyggelse og kan ikke undgå at skabe skyggeproblemer for omgivelserne. Den maksimale bygningshøjde bør derfor nedsættes.

Det er foreningens opfattelse, at parkeringsanlægget bør placeres under og på terræn. Det foreslåede parkeringsanlæg vil medføre , at der kommer en 125 m lang facade langs Skovridergårdsvej, hvilket vil skæmme området. Ved en ændret placering vil der kun komme en facade på godt 40 m. , der så kan suppleres med et krav om at der skal plantes en hæk eller lignende langs parkeringspladsen ud mod Skovridergårdsvej.

Bebyggelsen/området får hermed et meget grønnere udseende, set fra Skovridergårdsvej. Hvis et parkeringshus fastholdes, bør det i alle tilfælde reduceres i højden, f. eks. til 5-6 m ( 3,5 - 4 m til parkering på terræn og 2 m til værn ved parkering på 1. sal/øverste dæk. Behovet for at last- og varebiler kan køre ind i p-huset bør ikke medføre en max. på 10 m., der vil store gener for beboelsesejendommen på den anden side af gaden.

I afsnittet om miljø- og trafikforhold er bl.a. anført, at der er lavet en undersøgelse af skyggepåvirkningen. Det ville være hensigtsmæssigt, hvis undersøgelsen var bilag til lokalplanen.

Foreningen undrer sig over kravet om at etablere altaner, da støjniveauet mod Frederiksdalsvej overskrider grænseværdierne for støj fra veje, og altanerne derfor ikke medregnes som en del af opholdsarealet.

Foreningen ser med tilfredshed, at der er sket en opstramning af bestemmelserne tekniske anlægs placering på tage i forhold til de seneste lokalplanforslag. Dog ønsker vi, at det i §7.5.1 anføres, at anlæggene skal inddækkes, så de ikke arkitektonisk generer borgerne og omgivelserne generelt, og ikke kun naboerne.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden.**

I følge lokalplanens § 1 skal lokalplanen bl.a. sikre en udformning og et arkitektonisk udtryk, som harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området. Det kan foreningen helt tilslutte sig. Men vi mener, at flere af de efterfølgende bestemmelser ikke lever op til formålet, jfr. også ovenfor. I den generelle beskrivelse af lokalplanen er det på side 12 anført: " Endelig opføres den ny bebyggelse primært i teglsten, så den tilpasser sig naturligt i området, hvor teglsten er det gennemgående materiale." I nogle af illustrationerne ser det ud til, at parkeringshuset opføres i kalksten eller lignende materiale, der i hvert fald ikke harmonerer med omgivelserne. Kravet om tegl bør indarbejdes i selvebestemmelserne i § 7. Foreningen skal i øvrigt fremhæve, at gule teglsten har været karakteristisk for boligbebyggelse i Lyngby-Taarbæk kommune ( i modsætning til Københavns røde sten). Det foreslås derfor, at det i §7 i stedet for lyse og grålige toner anføres f. eks. gule tegl og beton.

Venlig hilsen

Bente Kjøller

Formand

