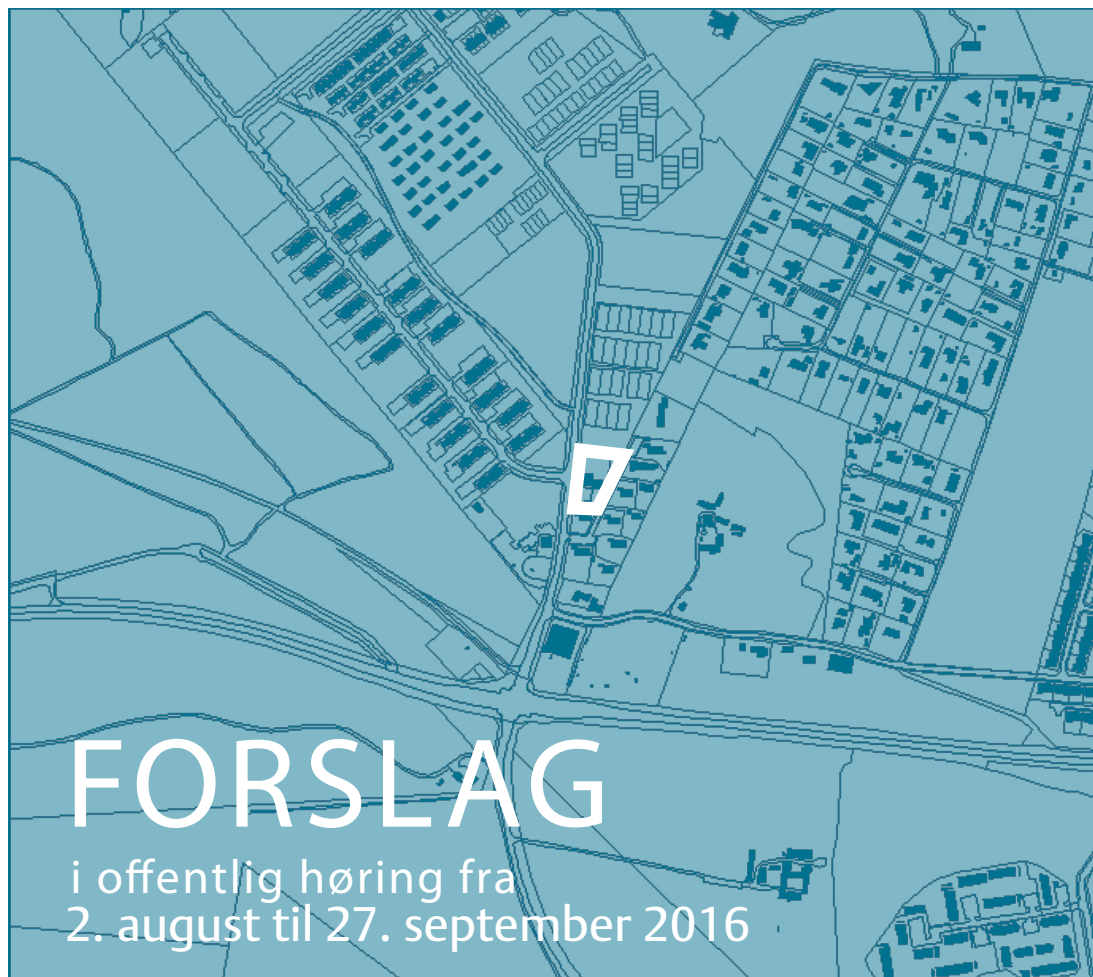


LOKALPLAN 129

Boligbebyggelse Hovedvagten på Farum Kaserne



FORSLAG

i offentlig høring fra
2. august til 27. september 2016



FURESØ
KOMMUNE

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser om de ejendomme, som planen omfatter, er bindende for enhver. I henhold til planloven må der ikke etableres noget forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre Byrådet har givet dispensation efter planlovens bestemmelser herom. Overtrædelse af planens bestemmelser er strafbart.

En lokalplan fastlægger således bindende bestemmelser for den fremtidige anvendelse, bebyggelse og udformning af lokalplanområdet. Planen medfører dog ikke handlepligt. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men at enhver ændring af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen. I afsnittet om lokalplanens retsvirkninger står der mere om lokalplanens betydning, herunder om muligheder for dispensation, ekspropriation og erstatning.

Lokalplanens kort og tegninger

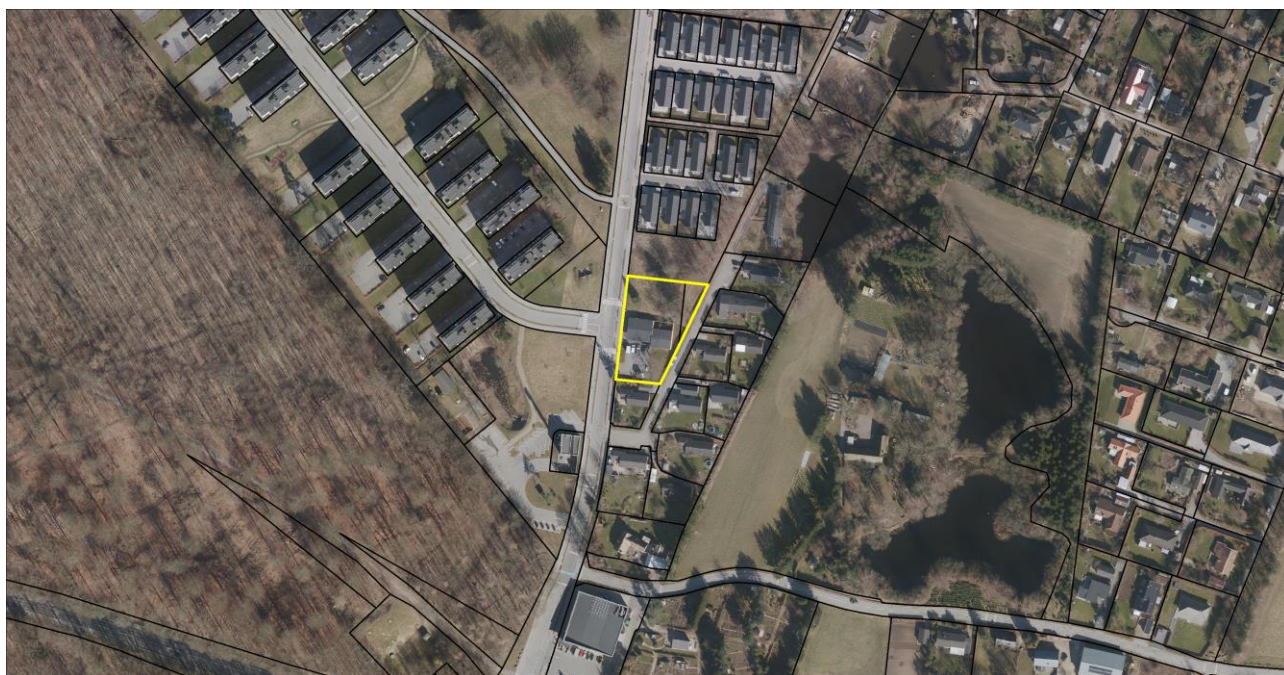
Lokalplanens kort og tegninger er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Redegørelsen

Planloven fastlægger, at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse. I denne lokalplan består redegørelsen dels af bemærkninger, der – under samme overskrift – løbende følger lokalplanens bestemmelser, dels af bilagsdelen ”Redegørelse” bagest i hæftet. I bilagsdelen findes bl.a. en samlet redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området, samt for hvilke tilladelser eller dispensationer, der evt. skal indhentes fra andre myndigheder, før lokalplanen må realiseres.

Lokalplanens indhold – kort fortalt

Denne lokalplan fastlægger, hvor og hvordan der må opføres nyt boligbyggeri med tilhørende parkering og friarealer på Farum Kaserne. Området henligger i dag bebygget med den tidligere hovedvagsbygning fra forsvarets tid og er på luftfotoet herunder vist med gul indramning.



Lokalplanen er udarbejdet af Furesø Kommune, og rettighederne til kort / foto tilhører kommunen.

Indhold

Forslag til Lokalplan 129

Lokalplanbestemmelser

§ 1	Formål	3
§ 2	Områdets afgrænsning og zonestatus	3
§ 3	Områdets anvendelse	4
§ 4	Udstykning og lignende	4
§ 5	Vejforhold og parkering	4
§ 6	Ledningsanlæg	5
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 9	Ubebyggede arealer	7
§ 10	Belysning og skiltning	8
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
§ 12	Grundejerforening	8
§ 13	Ophævelse af lokalplaner	9
§ 14	Lokalplanens retsvirkninger	9
	Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	10

Vedtagelsespåtegning 11

Lokalplanens kort 1 – 2

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	14
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	15

Miljøvurdering

Screening af forslag til Lokalplan 129	19
--	----

Forslag til Lokalplan 129 Boligbebyggelsen Hovedvagten på Farum Kaserne

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbe-
kendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015, fastsættes
herved følgende bestemmelser for det i § 2
nævnte område i Furesø Kommune.

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til
tæt-lav beboelse i form af kædehuse.

at regulere, hvordan området disponeres med
hensyn til vejadgang, intern færdsel og parke-
ring, bebyggelses samt øvrige funktioners om-
fang og placering.

at sikre, at nyt boligbyggeri i lokalplanområdet
fremtræder med et ensartet udtryk med hensyn
til materialer, farver og arkitektur, hvor nutidi-
ge, bæredygtige og æstetiske løsninger vægtes.

at sikre, at der er en sammenhæng mellem pla-
nen og de allerede fastlagte bebyggelses- og
landskabsstrukturer i den øvrige del af kaserne-
området således, at kaserneområdet fremstår
som en helhed og et homogent bykvarter.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kort 1
og omfatter ejendommene matr.nr. 98aa og
98aq Farum By, Farum, samt alle de parceller,
der efter den 1. juli 2016 udstykkes i området.

2.2 Lokalplanområdet er og forbliver beliggende i
byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende friarealer og parkeringsarealer. Bebyggelsen må kun opføres som tæt-lav bebyggelse i form af kædehuse.

Ad 3.1 Inden for delområdet må der ikke drives erhvervsvirksomhed. Uanset lokalplanens bestemmelser er det umiddelbart tilladt at drive eget erhverv i egen bolig, når,

- *virksomheden drives af personer, som bebor den pågældende ejendom,*
- *virksomheden drives uden ansatte eller medhjælpende uden for husstanden,*
- *virksomheden efter byrådets skøn er af en sådan art og drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke brydes, herunder ved skiltning og parkering,*
- *virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, herunder trafik- og parkeringsgener.*

§ 4 Udstykning og lignende

4.1 Udstykning, arealoverførsel og sammenlægning må kun finde sted således,

at fremtidige ejendomsskel følger lokalplanområdets afgrænsning.

at hver bolig kan etableres som en ny selvstændig ejendom, hvis skel følger boligenhedens afgrænsning mod bl.a. vej, fortov, fællesarealer og tilstødende boligenheder.

Ad 4.1 Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Ved arealoverførsel forstås overførsel af areal fra en eksisterende ejendom til en anden eksisterende ejendom.

Ved sammenlægning forstås sammenlægning af to eller flere ejendomme til én ejendom.

Ved boligenhed forstås den enkelte bolig med dertil hørende private friarealer, småbygninger og parkeringsareal.

4.2 Yderligere udstykning end angivet i § 4.1 må ikke finde sted.

§ 5 Vejforhold og parkering

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun etableres fra Ingeniørvænget, som angivet på kort 2.

- 5.2 Ved udførelsen af den i § 5.1 nævnte vejtilslutning skal der sikres oversigtsarealer. Dette skal finde sted efter vejlovgivningens regler.
- 5.3 Vejareal til intern færdsel og parkering skal udlægges med et forløb og en udstrækning i princippet som vist på kort 2 - angivet med signaturforklaringerne "Vej" og "Parkering"

Kørebanen skal anlægges i en bredde af 5 m.

Langs færdsels- og parkeringsarealer skal der anlægges fortove i en bredde af mindst 1.5 m med et forløb og en udstrækning i princippet som vist på kort 2 - angivet med signaturforklaringen "Fortov".

- 5.4 Der skal etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Mindst 1 parkeringsplads pr. bolig skal etableres inden for de udlagte byggefelter på en sådan måde, at parkeringsarealet fremtræder som en integreret del af bebyggelsen og den enkelte bolig.

Hver parkeringsplads skal være mindst 2,5 m bred og 5 m lang, og manøvrearealet ved 90 graders vinkelparkering skal være mindst 7 m.

Parkeringspladser, der ikke etableres inden for byggefelernet, skal etableres inden for arealer "Parkering" som vist på kort 2.

- 5.5 Kørebaner og parkeringsarealer etableret uden for byggefelterne må kun anlægges i asfalt.

Fortove må kun anlægges med 30 x 60 cm store betonfliser uden forbandt.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Inden for lokalplanområdet må der maksimalt opføres i alt 600 m² etageareal til beboelse i én etage.

7.2 Uanset § 7.1, må der herudover opføres småbygninger i form af garager/carporte, skure/udhuse op til 30 m² for den enkelte bolig.

7.3 Der udlægges byggefelter for bebyggelse med en beliggenhed og en udbredelse som vist på kort 2.

Beboelse- og småbygninger må kun opføres indenfor de angivne byggefelter.

7.4 Bebyggelsen skal samlet set fremtræde med en primær retning parallelt med Regimentsvej således, at beboelseshuset placeres i byggefeltets længderetning jf. vignet til højre.

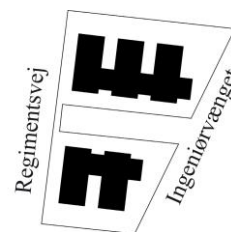
7.5 Boligbebyggelsen må opføres i maksimalt én etage. Højden må ikke overstige 4,5 m. til tagryg.

Antenner til modtagelse af radio- og Tv-signaler må gives en større højde, dog maksimalt 1,5 m over tagfladen.

7.6 Tage på beboelsesbygninger skal være sadeltage og med en taghældning på 25 grader.

7.7 Uanset ovenstående må der opføres transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg til sikring af den nødvendige forsyning.

Ad 7.2 Bestemmelsen betyder, at omfanget af den nævnte bebyggelse og de nævnte konstruktioner ikke skal medregnes i det i § 7.1 nævnte samlede etageareal, men ligger ud over dette.



Ad 7.5 Måling af højder sker fra niveauplaner, der er lig med gulvkoten, til bebyggelsens højeste punkt, jf. bygningsreglementet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Alle beboelsesbygninger samt småbygninger inden for lokalplanområdet skal fremstå med samme arkitektoniske anslag, dvs. i materialer, form og udseende, der klart refererer indbyrdes.

Småbygninger, skal fremstå i træ som ubehand- lede, olierede eller farvebehandlede i sort eller grå.

Småbygninger i form af garager/carporte, sku- re/udhuse skal fremstå ens inden for lokalplan- området.

Boligbebyggelsen må kun fremstå med facader i blank murværk af grådæmpede blødstøgne tegl.

Døre og vinduer må kun udføres i træ eller metal. Døre og vinduer af træ må kun fremstå ubehandlet, olieret eller farvebehandlet i sort el- ler grå. Døre og vinduer skal fremstå med samme farve inden for lokalplanområdet.

Tage må kun fremstå med tagpap (i sort eller grøn),

Tagvinduer og ovenlys må kun etableres som plane vinduer, der følger taghældningen og flugter med tagfladen.

Synlige tagrender må kun være ufarvet stål.

8.2 Boligbebyggelsen må forsynes med solfangere, -celler og -paneler, når de etableres som en in- tegreret del af bebyggelsens tag eller er tilpasset bygningens facader og ikke giver refleksioner, der medfører gener for omgivelserne.

Ad 8.2 At skulle udføres som en integreret del af bygningens tag betyder f.eks., at solceller ikke må etableres som et selvstændigt anlæg placeret oven på taget, men skal være nedfældet i tag- fladen.

§ 9 Ubebyggede arealer

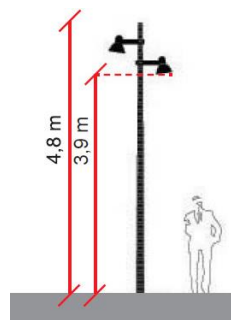
9.1 Ubebyggede arealer skal fremtræde med et or- dentligt og ryddeligt udseende, og udendørs op- lagring må ikke finde sted.

Parkering og henstilling af lastbiler, campingvogne, uindregistrerede køretøjer, kølbåde og lignende må ikke finde sted.

- 9.2 Hegn må kun etableres omkring de enkelte boligenheder, det må kun udføres som fast hegn, maksimalt 1,2 meter højt, udført i træ og sort malet.
- 9.3 Der skal etableres et areal som vist på kort 2 til "Affaldsø" til sortering af husholdningernes affald.
- 9.4 Der må ikke finde terrænregulering på mere end plus 0,5 m og minus 0,5 m sted.

§ 10 Belysning og skiltning

- 10.1 Til belysning af adgangsveje og parkeringsarealer uden for byggefeltene må kun anvendes 4,8 m høje mastelamper med 2 nedadrettede spots placeret på masten mindst 3,9 m fra terræn, jf. vignet til højre
- 10.2 Skiltning ud over almindelig navne-, henvisnings- og husnummerskiltning må ikke finde sted.



§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før vejadgang, færdsels- og adgangsarealer, parkeringspladser til biler og affaldshåndtering og tilknyttet belysning er etableret.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Enhver grundejer er forpligtet til at være medlem af den fælles grundejerforening

§ 13 Ophævelse af lokalplaner

- 13.1 Lokalplan 70 og 70A ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan 129.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- 14.2 *Fravigelser fra planen, dispensation*
Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

- 14.3 *Ekspropriation*
Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

Ad 13 Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg, uanset, om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 udtrykkeligt er anført i planen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang

Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

De ejendomme, der er omfattet af et forslag til lokalplan, må ikke anvendes, udstykkedes, bebygges, eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Når offentlighedsfasen om planforslaget er udløbet, kan byrådet dog under visse forudsætninger give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med planforslaget. De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget til den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort – dog højst ét år, jf. planlovens § 17.

De omtalte "visse forudsætninger" består i, at planforslaget er overensstemmende med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra en offentlig myndighed.

*Evt. ændringer i planforslaget
Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen kan byrådet foretage ændringer i det offentliggjorte lokalplanforslag, jf. § 27, stk. 3 i planloven. Ændringer i planforslaget, der fører til, at planforslaget helt skifter karakter således, at der reelt foreligger et nyt planforslag, kræver efter planlovens § 27, stk. 3, at der afholdes en ny offentlighedsfase om lokalplanforslaget.*

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtagelse

Forslag til Lokalplan 129 er vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 29. juni 2016.

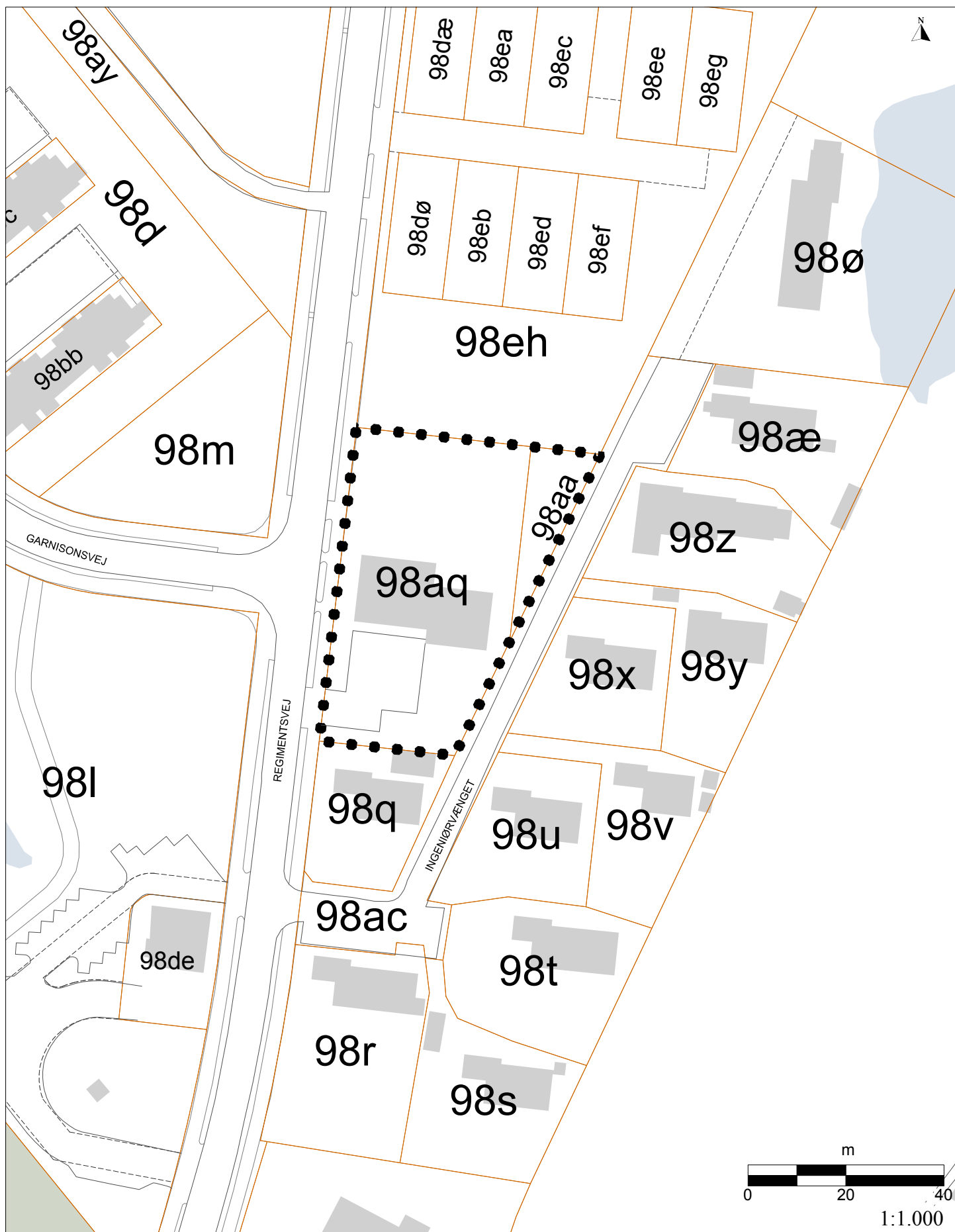
På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen
Direktør

pva.
Centerchef

Offentlig bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan 129 er offentligt bekendtgjort den 2. august 2016 med en høringsperiode indtil den 27. september 2016.



Kort 1 - Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan 129 - Boligbebyggelse


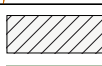

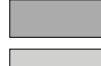

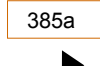

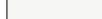

Hovedvagten på Farum Kaserne

25-05-2016

- Lokalplan afgrænsning
- 385a Matrikelskel og nr.



Kort 2 - Situationsplan
 Lokalplan 129 - Boligbebyggelse
 Hovedvagten på Farum Kaserne
 26-05-2016

- | | | |
|---|--|--|
|  Byggefelt |  Affalds-
håndtering |  Lokalplan afgrænsning |
|  Vej |  Fælles friareal |  385a Matrikelskel og nr. |
|  Fortov |  Parkering |  Vejadgang |

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanområdet ligger i bydelen Farum Nordby og omfatter ejendommene matr.nr. 98aa og 98aq Farum By, Farum. Lokalplanområdet er en del af det tidligere kaserneområde af Farum Kaserne, som siden rømningen i 2003 har været og stadig er under omdannelse til et attraktivt boligområde. Således er størsteparten af området allerede eller i færd med at blive bebygget med boliger af varierende bebyggelsestyper.

I det aktuelle lokalplanområde ønsker kommunen nu tilvejebragt et plangrundlag, der muliggør, at der kan opføres beboelse i form af tæt-lav.

Lokalplanen fastlægger området til boligformål. Etagearealet må ikke overstige 600 m² etageareal i én etage på den i alt 2.400 m² store ejendom. Herudover kan der opføres småbygninger i form af garager/carporte, skure/udhuse indtil maksimalt i alt 30 m² pr. bolig. Bebyggelsen skal gives en ensartet fremtræden mht. materialer, farver og arkitektur. Det lille boligområde skal ud fra en trafikikkerhedsmæssig vurdering vejbetjenes fra Ingeniørvænget i den vestlige del af lokalplanområdet. Den eksisterende beplantning, der hovedsagelig er lokaliseret på det nordøstlige og sydøstlige areal indenfor lokalplanens afgrænsning, er ikke vurderet bevaringsværdig blandt andet på baggrund af træernes tilstand og art.

Hidtidige lokalplaner

Ejendommen matr.nr. 98aa og 98aq er i dag omfattet af Lokalplan 70A - Et nyt byområde øst for Garnisonsvej på Farum Kaserne. Ejendommen indgår i delområde 11 i Lokalplan 70A, som er fastlagt til fællesfaciliteter (fælleshus med driftskontor, materielgård, lokal standplads for containere og opsamling af storskrald, hobbyværksted m.v.).

Furesø Kommune har besluttet at udbyde ejendommen Regimentsvej 6 ved adgangen til Farum Kaserneområdet, hvor hovedvagtfunktionen i forsvarets tid var beliggende, til salg. Bygningen *Hovedvagten* finder ikke længere anvendelse og Byrådet har besluttet, at bygningen, der er et vidnesbyrd om områdets tidligere anvendelse, kan rives ned og området lokalplanlægges med henblik på boliger. Grunden er på i alt 2.400 m².

Byrådet ønsker med salget af Hovedvagten at give mulighed for etablering af boliger i naturlig tilknytning til boligerne nord for Hovedvagten. Byrådet har på baggrund af bygningens historiske referencer gennem flere modeller med leje og salg forsøgt at bevare bygningen som det sidste bygningsværk fra forsvarets seks årtier i Farum, uden held. Farum Nordby, som Farum Kaserne er en del af, får på lang sigt bedst gavn af, at området fremstår som aktivt beboet med de planlagte rekreative friarealer uden tomme bygninger ingen vil bruge.

Inden for lokalplanområdet udlægges areal til intern kørevej samt byggefelter til etablering af beboelseshuse inklusiv småbygninger og parkering. Der kan i alt opføres 600 m² til boligformål og herudover op til 30 m² pr. bolig til supplerende småbygninger såsom carport, redskabsskur eller lignende.

Ejendommen er ligeledes omfattet af Lokalplan 70 - Farum's 4. landsby, Farum Kaserne. Størstedelen af bestemmelserne i Lokalplan 70, som var forgængeren for Lokalplan 70A, er enten optaget i 70A eller afløst.

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

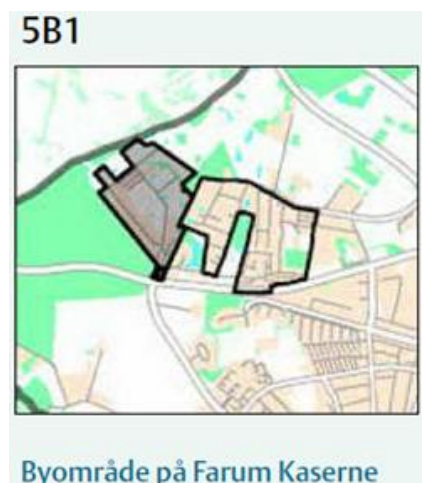
Fingerplan 2013 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning

Miljøministeren har efter planlovens § 5j, stk. 4, fastsat konkrete regler for planlægningen i hovedstadsområdet i form af et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2013. Landsplandirektivet opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde (Fingerbyens håndflade), det ydre storbyområde (Byfingrene), de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde.

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde (Byfingrene), jf. Fingerplanens § 9. Her skal kommuneplanlægningen bl.a. sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening. Lokalplan 129 er i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2013.

Furesø Kommuneplan 2013

I Kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet beliggende i bydel 5, Farum Nordby, og omfatter af rammeområde 5B1 "Byområde på Farum Kaserne", som omfatter hele det tidligere kaserneområde, og hvor der gælder følgende rammebestemmelser:



Anvendelse

Boligformål: Åben lav boligbebyggelse, tæt lav boligbebyggelse samt etageboliger.
Centerformål: Butikker til lokalområdets forsyning, offentlige formål (institutioner o.l.) og privat servicevirksomhed, som naturligt hører til et stort boligområde.

Bebyggelsesprocent

Højest 30 % for området som helhed.

Etageantal og højde

Højest 4 etager, dog må matr.nr. 98 ak, 98 al, 98 m, 98 au og 98 av Farum By planlægges med 5 etager, hvis den nederste etage fremstår delvist nedgravet og arealet af den øverste etage maksimalt udgør 60 % af den underste.

Intet punkt af en bygnings facadevæg må være højere end 15,5 meter over terrænet.

Særlige bevaringsværdier

Områdets særlige karakter med småsøer og spredt bevoksning skal søges fastholdt.

Etageareal for butikker

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 1.000 m².

Maksimale butiksstørrelser

Dagligvarer: 1.000 m² bruttoetageareal.
Udvalgsvarer: 200 m² bruttoetageareal.

Andet

Lokalplaner for området skal indeholde bestemmelser, der sikrer, at belysning og byrumsinventar, belægning og udformning af friarealerne udføres ensartet i hele rammeområdet.

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der sikrer, at det ikke dominerer den visuelle oplevelse fra det tilstødende landskab og ikke anfægter arkitektoniske værdier eller den samlede bebyggelses helhedskarakter.

Lokalplan 129 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 5B1.

Lokalplanens redegørelse

Strategi for arkitektur og byrum

Byrådet vedtog den 26. marts 2015 et forslag til Grundlag for strategi for arkitektur og byrum. Planen er vurderet i forhold hertil ud fra målet om at styrke kommunens arkitektur og byrum i forhold til identitet, kvalitet og funktion. Det handler bl.a. om, hvordan bygninger og byrum møder omgivelserne, tilpasser sig klimaet og understøtter det liv, de er skabt til at være ramme omkring. Planen følger de arkitektoniske og kvalitetsmæssige krav til udformningen af byrummet, der er defineret i Designmanual til Farum Kaserne.

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013

På baggrund af de seneste års voldsomme skybrud har Staten og Kommunernes Landsforening indgået en aftale om, at alle kommuner skal udarbejde en klimatilpasningsplan i forhold til håndtering af regnvand. Denne klimatilpasningsplan skal optages i kommuneplanen. Tillæg 1 til Furesø Kommunes kommuneplan omhandler klimatilpasning. Kommuneplantillægget berører ikke direkte lokalplanområdet i Farum Nordby.

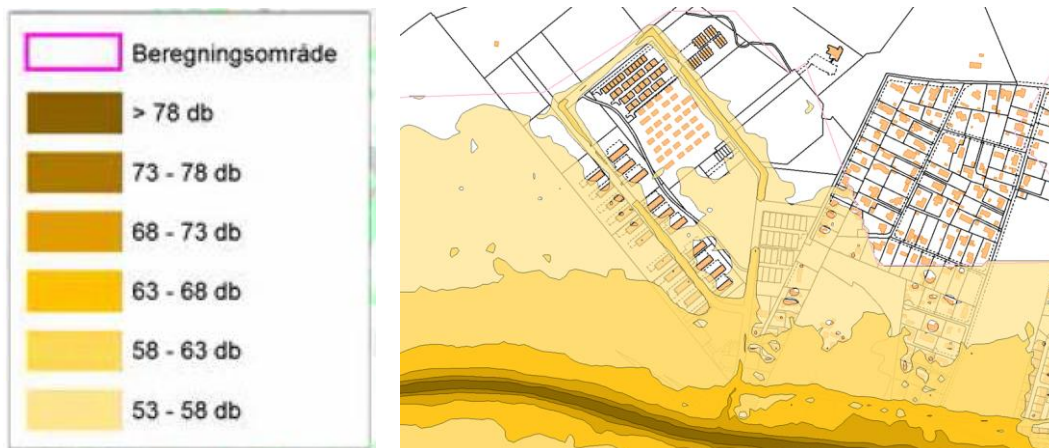
Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Aflysning af lokalplaner

Lokalplan 70 "Farum's 4. landsby, Farum Kaserne" vedtaget af Farum Byråd den 19. februar 2002 og Lokalplan 70A "Et nyt byområde øst for Garnisonsvej på Farum Kaserne" vedtaget af Farum Byråd den 19. oktober 2004, ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan 129.

Støjforhold



Udsnit af redegørelseskort 5.1, Støjniveau, fra Kommuneplan 2013

I Bygningsreglementet (BR15) er det et grundlæggende krav, at bygninger og deres installationer skal udformes, så generende lyd fra tilgrænsende rum, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner begrænses. Dette skal ske i det omfang, som den planlagte anvendelse af bygningerne kræver, og så de, som opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyden.

Lokalplanens redegørelse

I den vejledning og de anvisninger, som er knyttet til Bygningsreglementet, er der krav om støjni-veauet fra trafik, som skal overholdes indendørs, når vinduerne er lukkede. Kravene er: L_{den} 33 dB i undervisnings- og daginstitutionsbygninger. Vejledningen indeholder nærmere bestemmelser om målemetoder mv.

Miljøforhold – jordforurening

Lov om forurennet jord, § 71, medfører pligt for ejeren af en ejendom, for bygherre og for de ansvarlige firmaer, der deltager i et bygge- eller anlægsarbejde til at standse bygge- eller anlægsarbejdet, hvis der under arbejdet konstateres jordforurening. Miljøbeskyttelseslovens § 21 medfører pligt til at underrette kommunen om den konstaterede forurening.

Lov om forurennet jord § 72b fastlægger, at før en grundejer ændrer anvendelse af arealet til bolig/børneinstitution/offentlig legeplads/kolonihave/sommerhus, skal ejeren sikre, at de øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet eller at der er en varig fast belægning.

Såfremt der udføres bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus skal ejeren/brugeren sikre at de øverste 50 cm jordlag, på det af arbejdet berørte areal, ikke er forurennet eller der er etableret varig belægning. Dette gælder dog ikke ved tilbygning og mindre bygge- og anlægsarbejde af en- eller tofamiliehuse.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Furesø Kommune er udpeget som et "Område for Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD) og store dele af kommunen som Nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI).

Anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet vurderes ikke at føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen og vil dermed være i overensstemmelse med de statslige vandplaner.

Affaldshåndtering / Renovation

Kommunens affaldsplan og affaldsregulativ indeholder en række krav til placering af renovationscontainere mv.

Teknisk forsyning / Afløbsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i varmeplanens fjernvarmeområde.

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2014-2017 for Furesø Kommune, hvor området er separatkloakeret med lokal afledning af tagvand. Regnvand fra vejarealer afledes til Hestetang Å via regnvandskloak. Tagvand skal ledes til søerne i området via grøfter og/eller faskiner. Det skal i den forbindelse dokumenteres, at tagmaterialer, maling, træbeskyttelse og andre byggematerialer ikke afgiver stoffer, der kan skade miljøet, herunder søer, grundvand og dyreliv.

Byggeselskabet

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeselskabet og bygningsreglementet. Byggeselskabet krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Lokalplanens redegørelse

Museumsloven

Det daværende Hørsholm Egnsmuseum har tilbage i maj 2002 foretaget en arkæologisk besigtigelse af kaserneområdet og i den forbindelse konkluderet, at det ikke er relevant at udføre arkæologiske forundersøgelser i området. Findes der - mod forventning - under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsminder, og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Naturbeskyttelsesloven

På kaserneområdet findes de truede dyrearter spidssnudet frø og stor vandsalamander, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 29a. De beskyttede dyrearters yngle- og rasteområder må ikke beskadiges eller ødelægges. Søen inden for lokalplanområdet er yngleområde for de ovenfor nævnte dyrearter. Søen er underlagt bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 3, og der må derfor ikke foretages ændringer i tilstanden af søen uden Byrådets forudgående tilladelse (dispensation).

Der kan ikke dispenseres fra bestemmelser i lokalplanen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de beskyttede dyrearter. Denne begrænsning til at dispensere efter planlovens § 19 er fastlagt i Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Handicappolitik

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det blevet undersøgt, på hvilken måde tilgængelighedshensyn eventuelt kan tilgodeses yderligere inden for de muligheder, som planloven giver. Lokalplanen bestemmer herefter, at veje og øvrige færdselsarealer kun må etableres med fast belægning.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer LBK 936 af 24. september 2009 skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes med en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 1 om lovens bilag 3 og 4 og nr. 2 om internationale beskyttelsesområder. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand. Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

Hvis Byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse. Hvis Byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres. Skemaet på de næste sider viser resultatet af den foretagne screening.

Lokalplanens redegørelse

Screening af Forslag til Lokalplan 129

Omfatter planen forhold, der efter lovens § 3, stk. 1, nr. 1 og 2 betyder det, at der <i>skal</i> udarbejdes miljørapport og -vurdering:					
Er planen omfattet af lovens bilag 3 og 4?			NEJ		
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?			NEJ		
Har planen i øvrigt væsentlig indvirkning på miljøet jævnfør lovens § 3, stk. 1, nr. 3, jævnfør kriterierne i lovens bilag 2:					
Miljøparametre	Påvirkning				Bemærkninger
	Negativ	Ingen	Positiv	Vurderes nærmere	
Har planen væsentlig indvirkning på/ eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning?		X			Lokalplanen erstatter hidtil gældende lokalplaner. Planen forudsætter ikke andre myndigheders godkendelse.
Miljøparametre	Påvirkning				Bemærkninger
	Negativ	Ingen	Positiv	Vurderes nærmere	
Er karakteren af planens miljømæssige indvirkning væsentlig (i forhold til størrelse, geografisk udbredelse, varighed og indbyrdes påvirkning)?		X			Planen fastlægger alene anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og muliggør op til 600 m ² boligbyggeri. Den ny bebyggelse vurderes ikke at have et samlet omfang, der er større, end at den fint kan indpasses i den omkringliggende bebyggelsesstruktur og kan rummes af det omgivende lokalsamfund. Omfanget af aktiviteter er således begrænset i størrelse og vurderes ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.
Påvirker planen på væsentlig måde menneskers sundhed og sikkerhed?		X			Planens bestemmelser om adgangsforhold og disponering af arealet er fastlagt ud fra et ønske om at opnå størst mulig sikkerhed for de mennesker, der færdes i og omkring området.
Påvirker planen på væsentlig måde værdien og sårbarheden af karakteristiske naturtræk, kulturarv, andre bevaringsværdier eller grænseværdier?		X			Området er beliggende i byzone, i bydelen Farum Nordby.

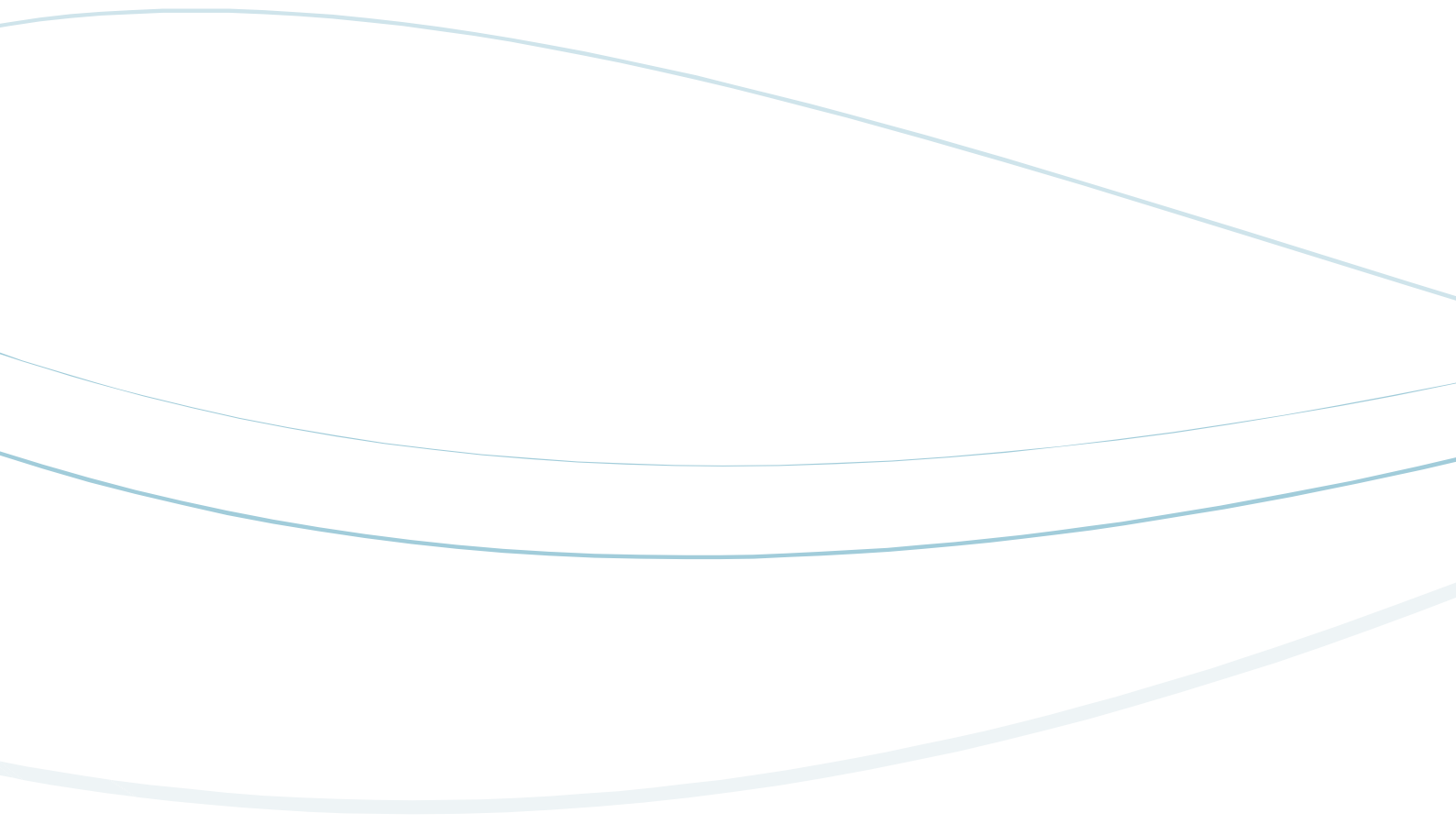
Lokalplanens redegørelse

Har planen væsentlig indvirkning på beskyttede arter, naturområder, landskaber herunder nationale beskyttelsesområder?		X			Inden for lokalplanområdet lever og yngler paddearterne spidssnudet frø og stor vandsalamander, som er beskyttet af EU-habitatdirektivet.
--	--	---	--	--	---

Afgørelse om miljørapport/-vurdering

Byrådet har på baggrund af foranstående screening vurderet, at det byggeri, som planen åbner mulighed for, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Byrådet har i forlængelse heraf truffet afgørelse om, at der ikke gennemføres yderligere miljørapport/-vurdering.

Furesø Kommune har ikke indhentet udtalelser fra andre myndigheder, idet planen ikke indeholder forhold, der omfatter andre myndigheders myndighedsområder. Planens mulige realisering forudsætter ikke andre myndigheders tilladelser m.v. efter anden lovgivning.



Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Stiager 2
3500 Værløse

bme@furesoe.dk
www.furesoe.dk