

LOKALPLAN 127

Nyt institutionsbyggeri på Farum Kaserne



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 institutionsbyggeri med tilhørende parkering og friarealer på Farum Kaserne. Området henligger i dag ubebygget og er på luftfotoet herunder vist med gul indramning.



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

Indhold

Lokalplan 127

Lokalplanbestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning	15
-----------------------------	----

Lokalplanens kort 1 – 4

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	16
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	17

Lokalplan 127

Nyt institutionsbyggeri 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 offentlige formål i form af institutioner til undervisningsformål, kulturelle formål, sociale formål og pasningsformål.

at regulere, hvordan området disponeres med hensyn til vejadgang, intern færdsel og parkering, bebyggelses samt øvrige funktioners omfang og placering - alt under hensyn til væsentlige landskabstræk og på en sådan måde, at livsbetingelserne for stor vandsalamander og spidssnudet frø, der er optaget i EU-habitatdirektivet på listen over truede dyrearter, tilgodeses.

at sikre, at nyt institutionsbyggeri i lokalplanområdet fremtræder med et fælles udtryk med hensyn til materialer, farver og arkitektur, hvor nutidige, bæredygtige og æstetiske løsninger vægtes, og tilsammen signalerer byggeriets særlige funktion i lokalområdet.

at sikre, at der uanset den særlige struktur i det aktuelle lokalplanområde, som er dikteret af funktionen, er en sammenhæng mellem denne og de allerede fastlagte bebyggelses- og landskabsstrukturer i den øvrige del af kaserneområdet 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. 98an og 98ao Farum By, Farum, samt alle parceller, der efter den 1. februar 2016 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet er og forbliver beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af institutioner til undervisningsformål, kulturelle formål, sociale formål og pasningsformål. I øvrigt må der indrettes møderum til brug for beboere og foreninger i lokalområdet.
- 3.2 Arealet med signaturforklaringen ”Naturlandskab / bevaringsværdigt levende hegn” jf. kort 2 må kun henligge som naturområde og som sådan anvendes som opholdsareal.
- 3.3 Uanset ovenstående må der opføres transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg til sikring af den nødvendige forsyning, jf. § 7.6.

Ad 3.1 Den fastlagte anvendelse er i overensstemmelse med landskabsplanen (helhedsplanen) og den dertil hørende designmanual.

§ 4 Udstykning og lignende

- 4.1 Der må ikke ske udstykninger eller arealoverførsler, og sammenlægning må kun finde sted således, at fremtidige ejendomsskel følger lokalplanområdets afgrænsning.

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.

§ 5 Vejforhold og parkering

- 5.1 Vejadgang (overkørsel) til lokalplanområdet må kun etableres fra Regimentsvej, som angivet på kort 2.

På det tidspunkt, hvor den syd for lokalplanområdet beliggende vej, Brigadevej, er etableret, må der tillige etableres vejadgang (overkørsel) herfra.

- 5.2 Ved udførelsen af de i § 5.1 nævnte vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende arealer afskæres, og der skal 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 6 m med mindre parkeringsforhold fordrer en større bredde, jf. § 5.4.

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 Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringsarealer for motorkøretøjer svarende til mindst 1 p-plads pr. 60 m² etageareal institutionsbyggeri.

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

Uanset ovenstående skal 22 af de på kort 2 angivne 27 p-pladser ved indkørslen fra Regimentsvej anlægges / etableres i forbindelse med enhver form for bebyggelse af det sydligst beliggende byggefelt.

Af hensyn til benyttelse af p-pladserne af personer med handicap skal mindst én af de ovenfor nævnte 22 p-pladser, have et brugsareal med en bredde på mindst 3,5 m og mindst én af de ovenfor nævnte 22 p-pladser, skal have et brugsareal med en bredde på mindst 4,5 m og en længde på mindst 8 m.

Ad 5.4 Bestemmelsen skal sikre, at der allerede fra starten af udbygningen af området vil være nok p-pladser i forhold til den fastlagte anvendelse.

Handicapegnede parkeringspladser behøver ikke nødvendigvis at have større dimensioner end almindelige p-pladser, når blot de omgivende forhold/omstændigheder for handicapbenyttelsen er til stede.

For etablering af yderligere p-pladser ud over de nævnte 22 gælder, at der hver gang, der etableres 10 p-pladser, skal etableres mindst én parkeringsplads, der kan benyttes af mennesker med handicap.

Bestemmelsen betyder, at hver gang der skal etableres yderligere 10 p-pladser, så skal den ene af disse 10 være etableret som handicapegnet.

- 5.5 Kørebaner og parkeringsarealer må kun anlægges i asfalt.

Uanset ovenstående må den vejstrækning, der på kort 2 er vist med særlig signatur kun anlægges med kantsten, der er sænket i niveau med kørebanen og med kørebane i græsarmring med granitbrosten.

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

- 5.6 Der skal etableres tilstrækkeligt areal til cykelparkering samt til henstilling af cykelanhængere, barnevogne og lignende til brug for institutionen og dens brugere.

Cykelparkering skal være placeret synligt og hensigtsmæssigt i forhold til indgange. Cykelparkering skal være tydeligt afgrænset og adskilt fra omkringliggende arealer, herunder adgangsområder.

Uanset ovenstående skal det på kort 2 angivne areal for cykelparkering i den sydlige del af området etableres i forbindelse med enhver form for bebyggelse af det sydligst beliggende byggefelt.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for lokalplanområdet må der kun opføres institutionsbyggeri med et samlet etageareal, der ikke må overstige 2.400 m².

Lokalplanbestemmelser

Bemærkninger

7.2 Uanset § 7.1, må der herudover opføres / etableres / indrettes / bebyggelse og konstruktioner til opbevaring af nødvendige faciliteter og genstande, der er en naturlig del af en tidssvarende institution samt affaldsskure, cykelskure / cykeloverdækninger, udendørs krybberum, drivhuse, legehuse, legeredskaber og lignende.

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. Bestemmelsen gælder uanset om etablering sker som selvstændig / fritliggende konstruktion eller i tilknytning til selve institutionsbygningen / -bygningerne).

7.3 Der udlægges to byggefeltet for institutionsbyggeri med en beliggenhed og en udbredelse som vist på kort 2.

Institutionsbyggeri må kun opføres inden for de udlagte byggefeltet. Dog må overdækninger, tagudhæng, vindskeder, lætage over døre samt gesimser og lignende mindre bygningsdele overskride byggefeltet med højst 2,5 m.

7.4 Uden for de i § 7.3 fastlagte byggefeltet og i en afstand af mindst 3 m fra lokalplanområdets afgrænsning, fra naturlandskab / bevaringsværdigt levende hegn og fra søens kronekant må der kun opføres / etableres / indrettes anden bebyggelse og konstruktioner til opbevaring af nødvendige faciliteter og genstande, der er en naturlig del af en tidssvarende institution samt affaldsskure, cykelskure, drivhuse, legehuse, legeredskaber og lignende.

Ad 7.4 Lokalplanen fastsætter ikke yderligere bestemmelser om højde- og afstandsforhold for de nævnte småbygninger mv., og der gælder derfor de almindelige regler i bygningsreglementet.

Søens kronekant er overgangen mellem det skrånende terræn mod søen til det i princippet flade terræn.

Byrådet kan tillade, at der i begrænset omfang opføres / etableres / indrettes bebyggelse og konstruktioner til leg, læring og motorisk udfoldelse inden for naturlandskab / bevaringsværdigt levende hegn.

Byrådets eventuelle tilladelse, der kun kan gives i begrænset omfang, forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

7.5 Institutionsbyggeri i det sydlige byggefelt må kun opføres i højst 3 etager, hvor den 3. etage kun må etableres / indrettes som tagterrasse. Bygningshøjden (eksklusive trappehus til og værn om tagterrasse, skorstene, ventilationshætter og lignende) må ikke overstige 9 m.

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

Institutionsbyggeri i det nordlige byggefelt må kun opføres i højst 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 7 m.

Anden bebyggelse og konstruktioner til opbevaring af nødvendige faciliteter og genstande, der

er en naturlig del af en tidssvarende institution samt affaldsskure, cykelskure, drivhuse, legehuse, legeredskaber og lignende må kun opføres i højst 1 etage. Højden må ikke overstige 3,5 m.

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

- 7.6 Uden for de i § 7.3 fastlagte byggefelter og i en afstand af mindst 3 m fra lokalplanområdets afgrænsning, fra naturlandskabet og fra søens kronekant må der kun opføres én højst 6 m² stor og højst 1,7 m høj transformatorstation til lokalplanområdets tekniske forsyning.

Ad 7.6 Søens kronekant er overgangen mellem det skrånende terræn mod søen til det i princippet flade terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Al institutionsbyggeri inden for lokalplanområdet må kun fremstå med samme arkitektoniske anslag, dvs. i materialer, form og udseende, der klart refererer indbyrdes.

Facader på institutionsbyggeri må kun fremstå som beton i egen farve, facadeplader farvebehandlet i hvid eller grå nuance, pudset / vandskuret i hvid eller grå nuance samt i træ, metal og/eller glas. Træ og metal må kun fremstå ubehandlet / i naturlig farve, olieret eller farvebehandlet i hvid eller grå nuance.

Tage på institutionsbyggeri må kun fremstå som flade tage og / eller tage med ensidig hældning. Tagene må kun fremstå med tagpap (i sort eller grøn), faldgummi (i sort eller grøn), metal (i egen farve / nuance) og / eller sedum belægning (begroet).

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

Synlige tagrender må kun være ufarvet zink eller stål.

Belægning på tagterrasser må kun udføres med faldgummi, fliser, klinker eller som glat beton.

Ad 8.1 Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der ikke udledes miljøfremmede stoffer til søerne f.eks. i form af fungicider i træbeskyttelsesmidler. Derfor giver

Byrådet kan dog tillade, at der anvendes andre vedligeholdelsesfrie materialer. Tagterrasser må ikke overdækkes. Værn om tagterrasser skal udføres i sikkerhedsglas.

8.2 Alle døre og vinduer på institutionsbyggeri må kun fremstå i træ eller metal eller en kombination heraf. Døre og vinduer i træ og metal må kun fremstå ubehandlet / i naturlig farve, olieret eller farvebehandlet i hvid eller grå nuance.

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

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

9.1 Ubebyggede arealer skal fremtræde med et ordentligt og ryddeligt udseende, og udendørs oplagring må ikke finde sted.

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

9.2 Inden for det i medfør af § 3.2 udlagte naturlandskab / bevaringsværdigt levende hegn skal områdets karakteristiske landskabstræk i form af græsarealer og eksisterende beplantning bevares. Arealet må kun etableres og vedligeholdes som naturområde, jf. dog § 7.4.

Inden for naturlandskab / bevaringsværdigt levende hegn må der ikke foretages terrænregulering, lige som der ikke må etableres jordvold omkring søen.

Uanset ovenstående må der etableres terrænmuere i form af naturstensgærder, klippede stier i græsset i en maksimal bredde på 1 m, nye skjule- og overvintringssteder for padder i form af stendiger og paddegruber samt regnvandsgrøfter. Eksisterende beplantning inden for naturlandskab / bevaringsværdigt levende hegn må plejes og udtyndes.

bestemmelsen ikke mulighed for at udføre udendørs belægninger i træ. Tilladelsen til at anvende andre materialer end de fastsatte forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

Ad 8.3 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 tagfladen.

Ad 9.1 Der tinglyses deklaration om pleje og beskyttelse af friarealer, design m.m.

Lastbiler har en totalvægt på mere end 3500 kg.

Ad 9.2 Pleje og vedligeholdelse og nyplantning af arealet skal foretages i overensstemmelse med plejeplanens anvisninger. Plejeplanen er en del af landskabsplanen, som tillige består af en helhedsplan og en designmanual.

Se bemærkningerne til § 9.5.

- 9.3 Vest for og langs med det sydlige parkerings-og tilkørselsareal, jf. kort 2, skal der etableres en 1 m bred, klippet bøgehæk.

Langs med områdets afgrænsning mod nord-vest, dvs. langs hele skellet mod naboejendommen matr.nr. 98 fb Farum By, Farum, skal der etableres afskærmende buskbeplantning i en udstrækning som vist på kort 2.

- 9.4 De bevaringsværdige træer (3 fyr), der er vist på kort 2, må ikke fældes. Inden for drypzone af de bevaringsværdige træer må det eksisterende terræn ikke ændres, jf. kort 4.

- 9.5 Uden for naturlandskab / bevaringsværdigt levende hegn må terrænregulering på mere end plus 1 m og minus 0,6 m ikke finde sted.

Uanset ovenstående må der dog foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af regnvandsgrøfter.

Niveauforskelle i terrænet skal ved forskelle på 1:2 og derover afvikles ved etablering af naturstengærder, og mindre forskelle skal afvikles med blødt formede kurver i terrænet, som vist på kort 4. Naturstengærderne må ikke mures sammen i beton.

- 9.6 For alle ubebyggede arealer, der tjener som adgangs-, tilkørsels- og parkeringsarealer gælder, at terrænhældninger ikke må overstige 1:20.

- 9.7 Ubebyggede arealer må kun, og kun hvor det er nødvendigt af hensyn til fremkommeligheden og legepladsindretning, anlægges med fast belægning og kun i form af kvadratiske eller rektangulære betonfliser på mindst 15 x 30 cm, glat beton, natursten, græsarmering med natursten, lys asfalt, klinker eller grus. På legepladser må endvidere etableres nødvendigt faldunderlag, hvor det tilskrives ift. ruchebaner, klatrestativer o.l.

Ad 9.4 Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan foretages en udtynding af grenene. Inden for træernes beskyttelseszone (drypzone) må der af hensyn til træets rødder hverken graves eller køres med køretøjer.

Ad 9.5 Stengærderne og terrænformerne har en værdi som landskabeligt element i området. Derudover fungerer stengærdet som levested for dyr og planter, og som biotoper har de stor betydning for dyr og planters mulighed for at sprede sig. Af hensyn til paddebestande, som bruger stengærderne til skjule- og overvintningssteder, er det vigtigt, at stengærderne ikke mures sammen i beton. Gærderne bør ikke plejes ved hjælp af sprøjtning, saltning eller andre former for ukrudtsbekæmpelse.

Ad 9.7 Legepladser forudsættes anlagt med faldunderlag efter forskrifterne i Dansk Standard for legepladssikkerhed.

Bestemmelsen skal sikre, at der ikke udledes miljøfremmede stoffer til søerne f.eks. i form af fungicider i træbeskyttelsesmidler. Derfor giver bestemmelsen ikke mulighed for at udføre udendørs belægninger i træ.

- 9.8 Al hegning i lokalplanområdet må kun være levende hegn. Der må dog opsættes trådhegn, såfremt dette skjules af levende hegn. Hegn opsat langs lokalplanområdets afgrænsning skal placeres mindst 0,3 m fra skel.

§ 10 Belysning, skiltning og inventar i friarealer

- 10.1 Til belysning af adgangsveje, parkeringsarealer, vendepladser og ankomstarealer i øvrigt må kun anvendes mastelamper med 1-2 nedadrettede spots.

Inden for de udlagte byggefeltter må der i tilknytning til ankomstarealer suppleres med væglamper monteret på bygningsfacader. Belysningen på facaderne må kun fremstå som nedadrettet og ikke blændende. Lyskilden skal afskærmes, så lyset ikke er generende for omgivelserne.

- 10.2 Skiltning ud over almindelig navne-, henvisnings- og husnummerskiltning må ikke finde sted.

Uanset ovenstående, må der for hver selvstændig institution inden for lokalplanområdet, og kun på én bygningsfacade, opsættes navneskiltning. Facadeskiltningen må kun fremstå som enkeltbogstaver og/eller institutionslogo. Der må ikke etableres belysning i tilknytning til facadeskiltningen.

- 10.3 Enten i forbindelse med institutioners ankomstareal eller på indhegnet legeplads, må der kun opsættes én flagstang på højst 8,5 m pr. selvstændig institution inden for lokalplanområdet, og der må kun flages med Dannebrog og/eller flag (vimpler), der refererer til den pågældende institution.

- 10.4 I forbindelse med institutioners ankomstareal må der kun opstilles bænke, der er udført med ryglæn og armlæn, i princippet, som vist på kort 3. Der må desuden etableres siddemure i lys granit på ankomstarealer for institutionsbyggeri.

Ad 10.1 Bestemmelsen om mastelamper refererer til "Designmanual til Farum Kaserne", men fastlægger ikke i hvilken højde, spotsene skal placeres. Afgørende for placeringen af spots på master vil derfor være, at der skabes tilstrækkelig belysning af de nævnte arealer i forhold til sikkerhed og færdsel samtidig med, at lyset ikke vil være generende for omgivelserne.

Ad 10.3 Flag (vimpler), der refererer til den pågældende institution kunne være institutionens eget logo, udmærkelser givet af organisationer / foreninger ift. institutionens drift o.l.

Ad 10.4 Bestemmelserne om bænke følger og refererer til "Designmanual til Farum Kaserne" der er tinglyst på ejendommene, og hvori der er beskrevet nærmere om krav til type, materialer og farve.

10.5 Offentligt tilgængelige opstillede affaldskurve, må kun være udformet som ca. 75 cm høje, runde beholdere med låg, som vist på kort 3.

Ad 10.5 Bestemmelserne om affaldskurve følger og refererer til "Designmanual til Farum Kaserne" der er tinglyst på ejendommene, og hvori der er beskrevet nærmere om krav til type, materialer og farve.

10.6 Til udendørs cykelparkering må der kun opsættes cykelstativer udformet som vist på kort 3.

Ad 10.6 Bestemmelserne om udendørs cykelstativer følger og refererer til "Designmanual til Farum Kaserne" der er tinglyst på ejendommene, og hvori der er beskrevet nærmere om krav til type, materialer og farve.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Ny institutionsbebyggelse inden for hvert af de to byggefelter må ikke tages i brug før de bestemmelser om vejadgang, færdsels- og adgangsområder, parkeringsarealer til biler og cykler og tilknyttet belysning samt om beplantning, der knytter sig til det enkelte byggefelt, er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om arealernes beliggenhed, udformning og udseende mv, jf. § 5, 9 og 10.

§ 12 Ophævelse af lokalplaner

12.1 Lokalplan 70, Lokalplan 70A og Lokalplan 70.6, ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan 127.

Ad 12.1 Ophævelsen af Lokalplan 70, Lokalplan 70A og Lokalplan 70.6 inden for det aktuelle planområde sker ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 127.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse m.v., der er indeholdt i planen.

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.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold,

Lokalplanbestemmelser

nye anlæg og ved større om- og tilbygninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18.

13.2 *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.

13.3 *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.

Bemærkninger

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.

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring

Forslag til Lokalplan 127 blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 2. marts 2016.
Forslag til Lokalplan 127 blev offentligt bekendtgjort den 15. marts 2016 med en høringsperiode indtil den 10. maj 2016.

Endelig vedtagelse

Lokalplan 127 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den 28. september 2016.

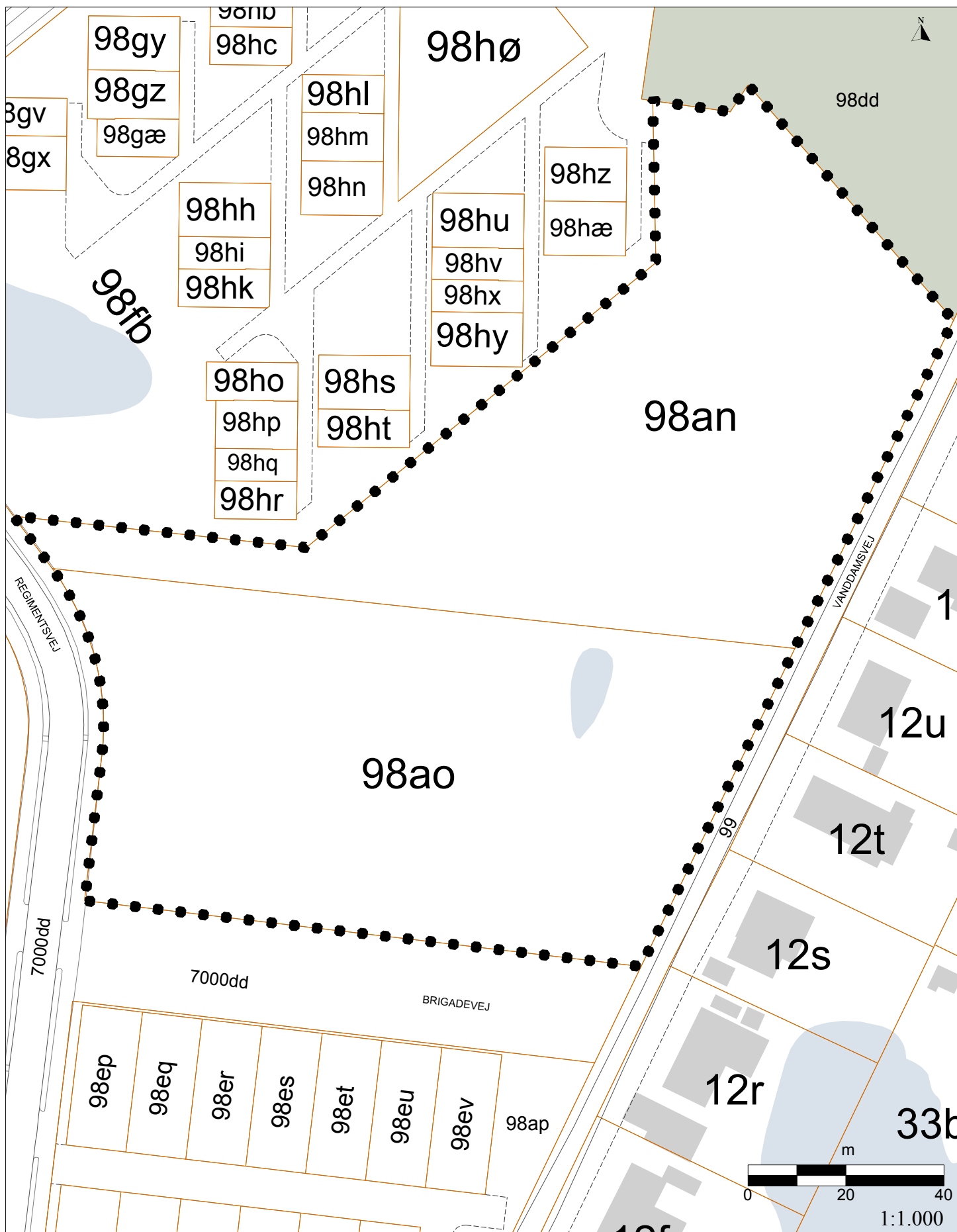
På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen
Direktør Centerchef

Elisabeth Gadegaard Wolstrup

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplan 127 er offentligt bekendtgjort den 11. oktober 2016.

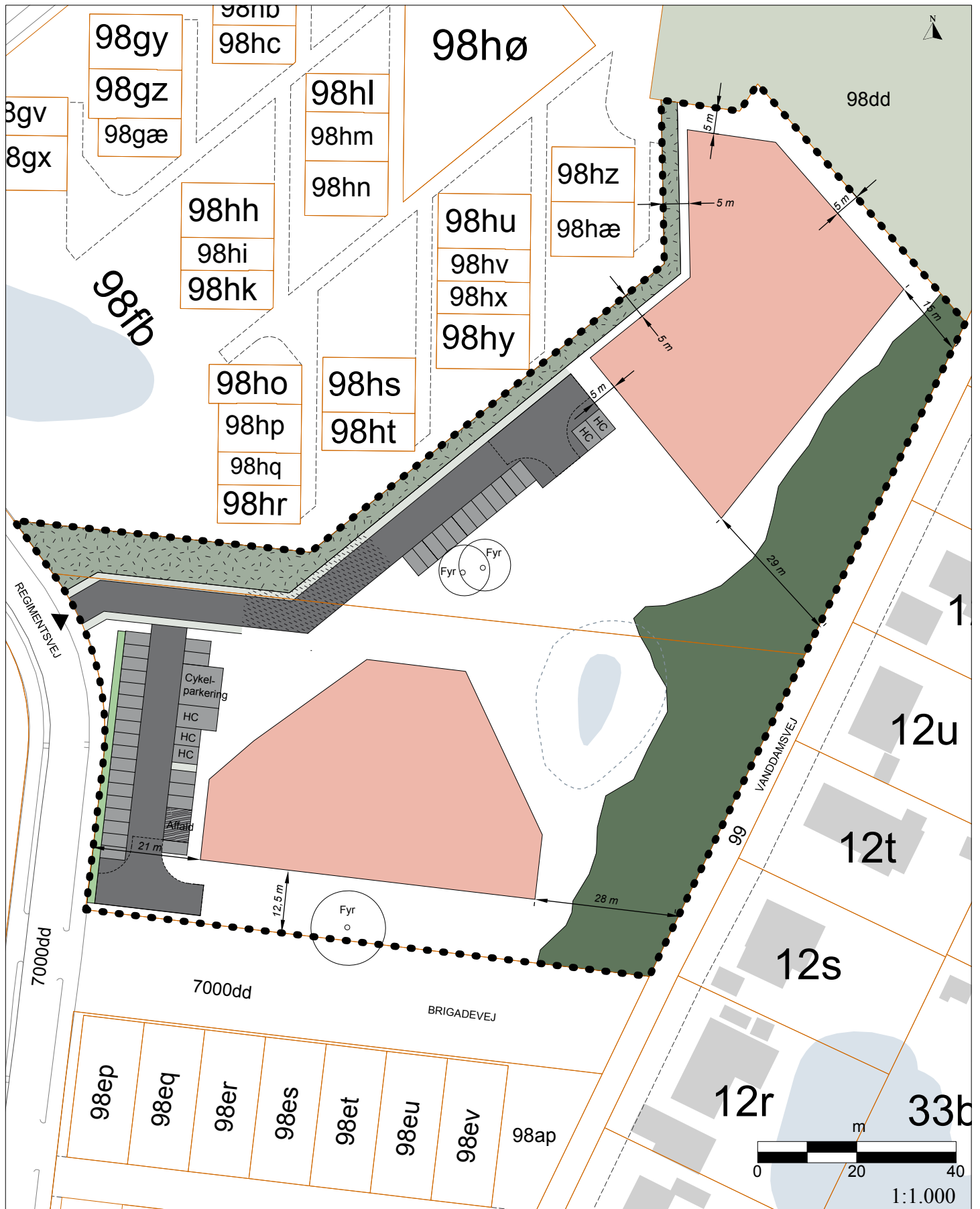


Kort 1 - Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan 127 - Nyt institutionsbyggeri
 på Farum Kaserne

01-02-2016

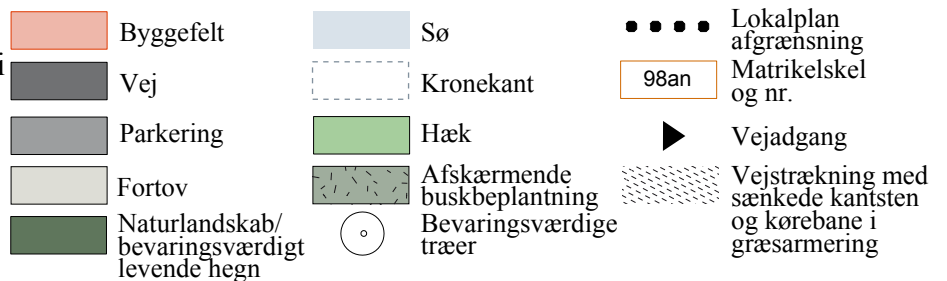
- Lokalplan afgrænsning
- 98an Matrikelskel og nr.

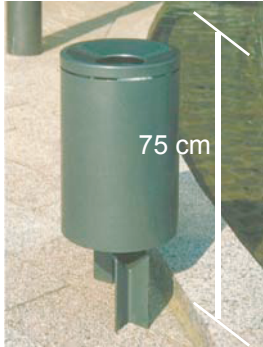


Kort 2 - Situationsplan

Lokalplan 127 - Nyt institutionsbyggeri på Farum Kaserne

06-10-2016





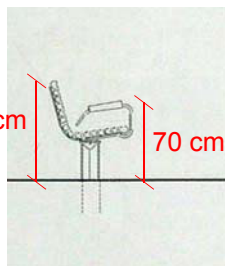
Affaldskurv



Cykelstativ



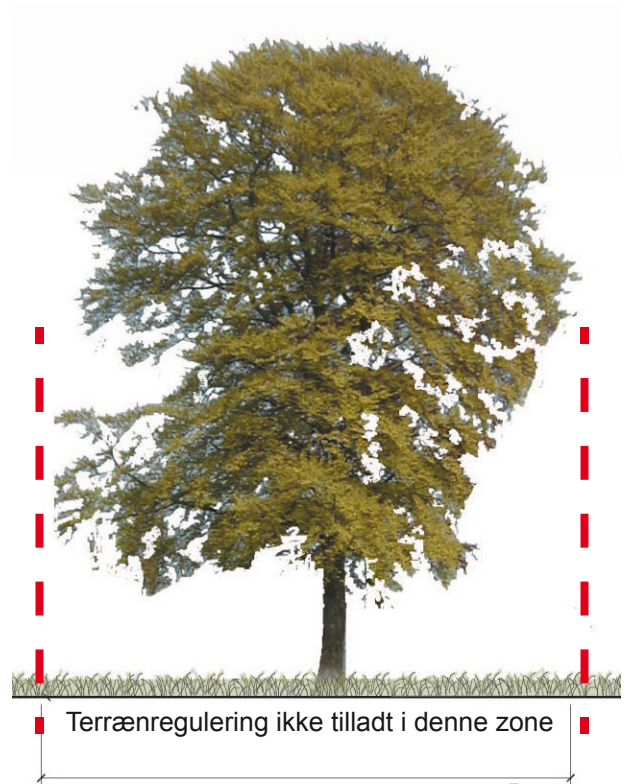
Bænk ved ankomstarealer



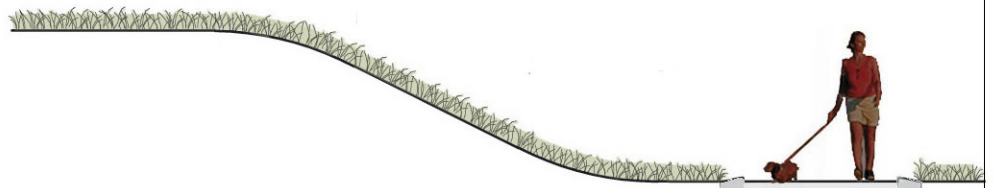
Kort 3 - Inventar

Lokalplan 127 - Nyt institutionsbyggeri
på Farum Kaserne

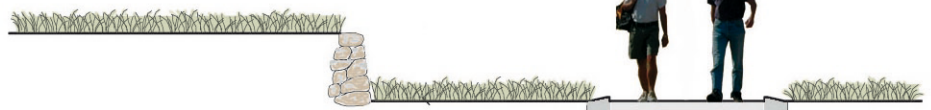
03-10-2016



Drypzone



Bløde former



Terrænmur

Kort 4 - Principper for drypzone og afvikling af terrænforskelle

Lokalplan 127 - Nyt institutionsbyggeri
på Farum Kaserne

01-02-2016

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanområdet ligger i bydelen Farum Nordby og omfatter ejendommene matr.nr. 98an og 98ao 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 nyt institutionsbyggeri, for at imødekomme de aktuelle kapacitetsudfordringer i Farum Nordby. Hensigten er i første omgang at etablere en ny integreret institution med et etageareal på ca. 800 m² og med plads til omkring 80 børn i alderen 0-6 år. Institutionen vil blive placeret inden for det sydligst beliggende byggefelt, jf. lokalplanens kort 2. Det er besluttet, at det bliver institutionen Børnehuset Solsikken, som flytter til den nye institution i Farum Nordby. Over tid forventes det, at det bliver børn i nærområdet, der primært vil benytte institutionen. Institutionen skal bygges, så den uden for åbningstid kan anvendes til mødeaktiviteter for beboere og foreninger i området.

Lokalplanen fastlægger området til institutionsformål. Etagearealet til institutionsformål må ikke overstige et etageareal på i alt 2.400 m². Herudover kan der opføres bebyggelse til opbevaring af nødvendige faciliteter og genstande samt drivhuse, legehuse og lignende. Institutionsbyggeriet, som skal placeres inden for fastlagte byggefelter, skal gives en ensartet fremtræden mht. materialer, farver og arkitektur. Institutionsområdet vejbetjenes fra Regimentsvej i den vestlige del af lokalplanområdet. På det tidspunkt, hvor den syd for lokalplanområdet beliggende vej, Brigadevej, er etableret, må der tillige etableres vejadgang (overkørsel) herfra. Langs lokalplanområdets østskel skal arealet med eksisterende, levende hegn bevares og friholdes for bebyggelse, og tre fyrretræer fastlægges som bevaringsværdige. Adskillige flere, eksisterende træer kan og vil blive bevaret, indtil udbygningen i områdets nordlige del finder sted.

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 127 ophæves de tidligere gældende planer (Lokalplan 70, Lokalplan 70A og Lokalplan 70.6) for så vidt angår det område, der er omfattet af Lokalplan 127.

Hidtidige lokalplaner

Ejendommen matr.nr. 98ao er i dag omfattet af Lokalplan 70A - Et nyt byområde øst for Garnisonsvej på Farum Kaserne. Ejendommen indgår i lokalplanens delområde 7, som er fastlagt til offentlige formål i form af institutioner til undervisningsformål, kulturelle formål, sociale formål og pasningsformål. Inden for delområdet kan der inden for to udlagte byggefelter opføres i alt 2.300 m² etageareal i 1-2 etager, og der skal etableres en p-plads pr. 60 m² etageareal. Overordnet gælder dog, at bebyggelse i delområde 7 kun må opføres i overensstemmelse med en lokalplan, der fastsætter nærmere regler for bebyggelsens omfang og udformning inden for de enkelte byggefelter, dvs. nyt institutionsbyggeri forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan. 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.

Ejendommen matr.nr. 98an er i dag omfattet af Lokalplan 70.6 - Et område ved Pionervej og Regimentsvej, Farum Nord, som fastlægger området til boligformål. Den nordvestlige del af lokalplanområdet er frastykket med nyt matr.nr. 98fb i forbindelse med opførelse af boligbebyggelsen "Hol-

Lokalplanens redegørelse

depunktet” her. Den sydøstlige del, som i dag er kommunalt ejet, indgår i det aktuelle lokalplanområde for institutionsbyggeri.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2013 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets 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 127 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:

<p>5B1</p>  <p>Byområde på Farum Kaserne</p>	<p>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.</p> <p>Bebyggelsesprocent Højest 30 % for området som helhed.</p> <p>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 terræn.</p> <p>Særlige bevaringsværdier Områdets særlige karakter med småsøer og spredt bevoksning skal søges fastholdt.</p> <p>Etageareal for butikker Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 1.000 m².</p>	<p>Maksimale butiksstørrelser Dagligvarer: 1.000 m² bruttoetageareal. Udvalgsvarer: 200 m² bruttoetageareal.</p> <p>Andet Lokalplaner for området skal indeholde bestemmelser, der sikrer, at belysning og byrumsinventar, belægning og udformning af friarealerne udføres ensartet i hele rammeområdet.</p> <p>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.</p>
--	--	--

Lokalplan 127 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. Lokalplanområdet er fastlagt til institutionsbebyggelse med mulighed for - uden for åbningstiden - også at kunne benyttes af beboere og foreninger i lokalområdet. Herved opstår der en naturlig tilknytning til de omgivende boligområder, som igen bidrager til at skabe gode rammer for fællesskaber og naturligt møde mellem mennesker. Planen følger de arkitektoniske og kvalitetsmæssige krav til udformningen af byrummet, der er defineret i Designmanual til Farum Kaserne. Planens bestemmelser om ny bebyggelses arkitektoniske udtryk og materialevalg muliggør et velfungerende samspil mellem konstruktion, funktion og form, der såvel udefra som indefra er tilpasset og spiller sammen med landskab, byrum, terræn og omgivelser.

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, Lokalplan 70A "Et nyt byområde øst for Garnisonsvej på Farum Kaserne" vedtaget af Farum Byråd den 19. oktober 2004 og Lokalplan 70.6 "Et område ved Pionervej og Regimentsvej, Farum Nord" vedtaget af Furesø Byråd den 26. november 2008, ophæves alle for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan 127.

Støjforhold



Udsnit af redegørelseskort 5.1, Støjniveau, fra Kommuneplan 2013

Lokalplanens redegørelse

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.

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 tofamilieshuse.

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.

Lokalplanens redegørelse

Byggelovgivningen

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

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

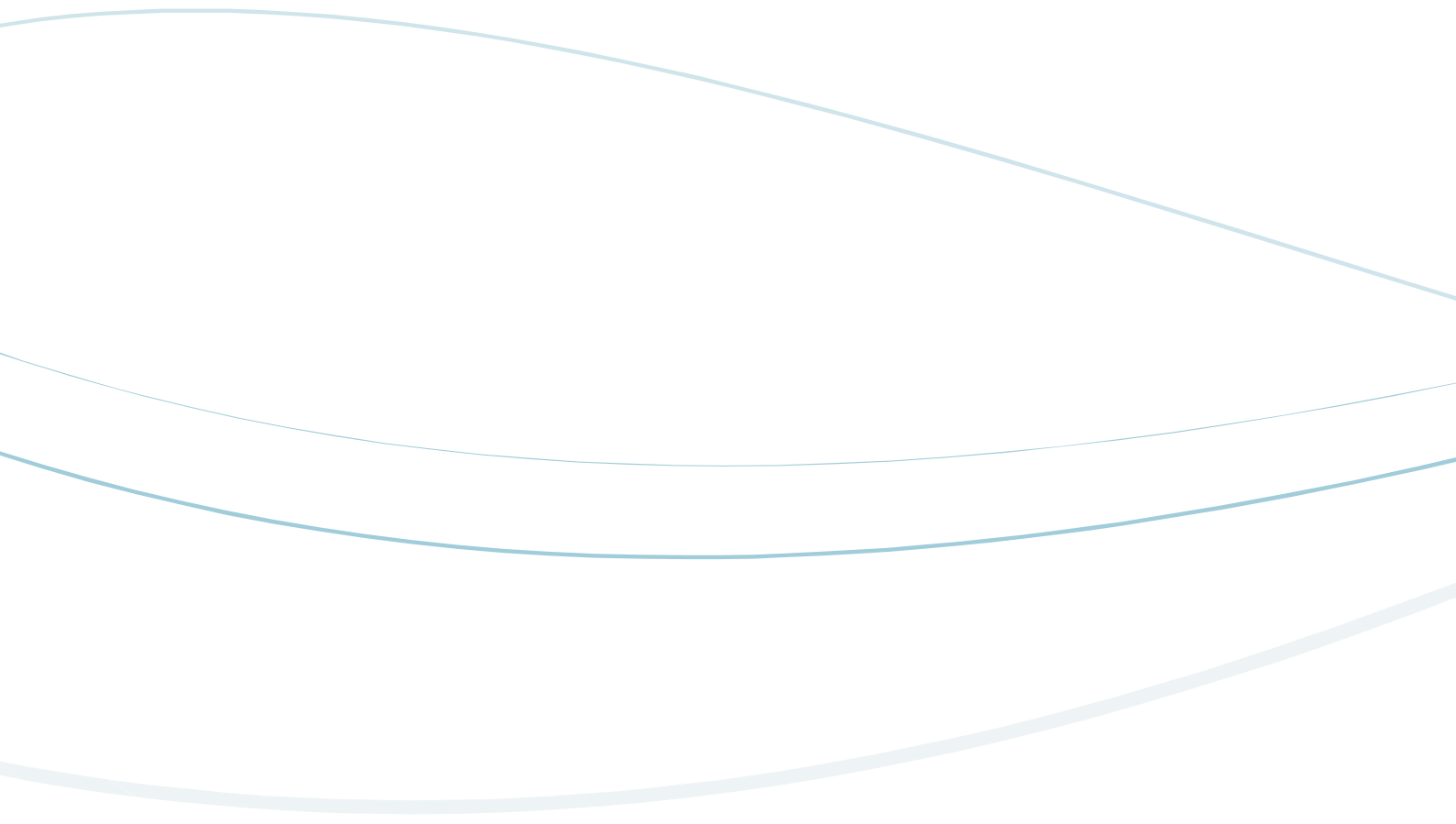
Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det blevet undersøgt, på hvilken måde tilgængelighedshensyn eventuelt kan tilgodeses yderligere inden for de muligheder, som planloven 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.

Byrådet har på baggrund af en screening vurderet, at det byggeri, som planen åbner mulighed for, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og i forlængelse heraf truffet afgørelse om, at der ikke gennemføres yderligere miljørapport/-vurdering. Afgørelsen blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget den 15. marts 2016. Selve screeningen var indeholdt i det offentliggjorte forslag til Lokalplan 127.



Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Stiager 2
3500 Værløse

bme@furesoe.dk
www.furesoe.dk