

Lokalplan 70.4

Et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne

- se også Lokalplan 70.4.1 (Tillæg til Lokalplan 70.4)

indledning

Sådan læses lokalplanen

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser tinglyses på de ejendomme, som planen omfatter, og bestemmelserne er bindende for enhver. I henhold til planloven må der ikke etableres noget forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre Byrådet har meddelt dispensation efter planlovens regler herom.

Overtrædelse af planens bestemmelser er strafbar.

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 foreskriver, at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse. I denne lokalplan består redegørelsen dels af de bemærkninger, der løbende følger lokalplanens bestemmelser, dels af bilagsdelen "Redegørelsen" er bagest i hæftet. I bilagsdelen findes blandt andet en samlet redegørelse for, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området, samt for hvilke tilladelse eller dispensationer, der skal indhentes fra andre myndigheder, før lokalplanen må realiseres. I bilagsdelen findes også en samlet oversigt over de servitutter og deklARATIONER, som ved lokalplanens vedtagelse er tinglyst på ejendommene inden for lokalplanens område.

Indholdsfortegnelse

lokalplan 70.4

lokalplanbestemmelser

§ 1	Formål	3
§ 2	Område og zonestatus	4
§ 3	Områdets anvendelse	4
§ 4	Udstykning og lignende	6
§ 5	Veje, stier og parkering	6
§ 6	Ledningsanlæg, antenner mm.	9
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9	Ubebyggede arealer	12
§ 10	Skiltning og inventar i byrum	15
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagen	16
§ 12	Ophævelse af lokalplan	17
§ 13	Grundejerforening	17

retsvirkninger	18
-----------------------	----

vedtagelsespåtegning	20
-----------------------------	----

Lokalplanens kort 1-18	21
------------------------	----

lokalplanens redegørelse

A	Eksisterende forhold i lokalplanområdet	58
B	Baggrunden for lokalplanen	59
C	Om lokalplanens formål og indhold	60
D	Særlige forhold	65
E	Tinglyste dokumenter (servitutter)	67
F	Væsentlige forholdsregler ved bygge- og anlægsarbejder	68
G	Anden planlægning for området	69
H	Forudsætninger for lokalplanens virkeliggørelse	71
Redegørelsens kort A-B	73	

Lokalplanbestemmelser bemærkninger

Lokalplan nr. 70.4 for et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at området indgår som en integreret del af det samlede kaserneområde og som sådan omdannes til et attraktivt byområde med boligblokke i 3-4 etager omkranset af store, sammenhængende friarealer, der er fælles for hele kaserneområdet, og som fremtræder med en ensartet karakter sammen med de øvrige friarealer i kaserneområdet.

- at disponeringen af områdets arealer tager udgangspunkt i den tidligere kasernes vej- og bebyggelsesstruktur således, at beliggenheden af de overordnede veje bevares, og at campusmiljøet videreføres med bygninger af varierende længde liggende som stænger vinkelret på skoven i et fælles grønt område.

- at disponeringen af områdets arealer tillige tager udgangspunkt i væsentlige landskabstræk i området på en sådan måde, at disse træk bevares, og at livsbetingelserne ikke forringes for Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø, der er optaget i EF's habitatdirektiv på listen over truede dyrearter.

- at der ved disponeringen af områdets arealer skabes både nordøst-sydvest-gående og nordvest-sydøst-gående åbninger til adgang og kik gennem området.

- at bebyggelsens omfang begrænses således, at bebyggelsesprocenten for kaserneområdet som helhed ikke overstiger 30.

Ad 1 Kaserneområdet er det område, som er vist på kort 1. Området er i den nordlige del ændret en smule i forhold til Lokalplan 70 A.

For at sikre en ensartet pleje og vedligeholdelse af friarealer og anlæg vil der blive tinglyst deklaration, som pålægger ejere at være medlem af den fælles grundejerforening. Der vil desuden blive tinglyst en plejeplan for alle friarealer.

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e r b e m æ r k n i n g e r

- at området anvendes til boligformål i form af etagehuse.
- at området udbygges efter en nærmere bebyggelsesplan, og at udstykning sker ud fra en samlet udstykningsplan.
- at nærmere bestemte arealer reserveres til naturområde.
- at der reserveres arealer til parkeringspladser og legepladser.
- at ”Soldaterstien” bevares.
- at eksisterende værdifuld beplantning bevares i videst muligt omfang, og at ny beplantning udføres ud fra en samlet beplantningsplan.
- at området indrettes og anlæg udformes på en sådan måde, at der opnås god fysisk tilgængelighed for handicappede og ældre mennesker.
- at såvel de samlede nye bebyggelser som de nye byrum udformes med en høj arkitektonisk standard.
- at fastlægge nærmere regler for bebyggelsens udformning og omfang.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort 1 og omfatter del af matr. nr. 98 a, 98 ah, 98 ai, 98 ag 98 n og del af litra ”dd” alle af Farum By samt de parceller som efter den 1. april 2007 udstykkes fra disse.

2.2. Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 1A, 1Aa, A, B, 12 og 12f som vist på kort 1.

2.3. Delområderne 1A, 1Aa, 12 og 12f er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e r b e m æ r k n i n g e r

2.4. Delområde 1 er beliggende i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

2.5. Delområde A og B er beliggende i byzone og overføres med denne lokalplan til landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1. Delområde 1, 1A, og 1 Aa må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og der til hørende parkerings- og opholdsarealer.

3.2. Bebyggelsens stueetage må kun anvendes til adgangs-, parkerings-, teknik-, standplads- og udhusformål. Beboelse må kun etableres i etager over stueetagen.

Der må dog etableres 1 beboelseslejlighed i stueetagen pr. boligblok inden for delområde 1, 1A og 1Aa.

3.3. Delområde 12 og 12f må kun anvendes til vejformål.

3.4. Delområde A og B må kun anvendes til offentligt rekreativt naturområde.

Det nordlige hjørne af delområde A må desuden anvendes til vendeplads.

3.5. Friarealer omfatter alle arealer uden for de udlagte byggefeltet. Friarealerne må kun etableres som fælles friarealer for lokalplanområdet og hele kaserneområdet.

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

- virksomheden drives af personer, der 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 forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes herunder ved skilting og parkering,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for omboende, herunder trafik- og parkeringsgener.

Ad 3.5. "Kaserneområdet" er vist på kort 1.

Det er hensigten, at naturlandskabet fortsat skal tjene som levested, ynglested og spredningskorridor for stor vandsalamander og spidssnudet frø.

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e r b e m æ r k n i n g e r

Friarealer opdeles på følgende måde:

- **naturlandskab** må kun udlægges som vist på kort 3 og 4. Arealerne må kun henligge som naturområde og som sådan kun anvendes som opholdsareal. Jf. § 9.
- **opholdsarealer** må kun udlægges som vist på kort 3 og 4. Arealet må kun anvendes til legeplads og græsplæne. Jf. § 9.
- **anlæg** må kun udlægges som vist på kort 3 og 4. Arealerne må kun anvendes til vej, fortov, sti og parkering. Jf. § 5

§ 4 Udstykning og lignende

4.1. Udstykning, arealoverførsel og sammenlægning må kun udføres således:

- at fremtidige ejendomsskel følger lokalplanområdets afgrænsning og opdeling i delområder som vist på kort 1.
- stien s-s må udstykkes til én ny selvstændig ejendom.
- delområde 12 og 12f må udstykkes til en ny samlet ejendom.

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

Dog kan Byrådet tillade,

- at der inden for delområde 1, 1A og 1Aa foretages en sådan udstykning, at de i medfør af § 3.5 udlagte arealer til fælles friarealer og anlæg bliver en samlet ejendom, der matrikulært er adskilt fra bygningerne.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1. Veje

Inden for lokalplanområdet udlægges areal til veje med en beliggenhed, som vist på kort 2.

Derfor må arealerne kun anvendes på en sådan måde, at levevilkårene for de nævnte padder ikke forringes. Der henvises til habitatsdirektivets artikel 12 samt rapporter udarbejdet af Amphi Consult.

Der vil blive tinglyst en plejeplan for området.

Ad 4.1 Udstykning betyder etablering af nye ejendomme. Ved arealoverførsel forstås overførsel af areal fra en eksisterende ejendom til en anden eksisterende ejendom. Ved sammenlægning sammenlægges to eller flere ejendomme til en ejendom.

Ad. 4.2 Byrådets tilladelse til yderligere udstykning end angivet i § 4.1 forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

Ad 5.1. Det vejareal, der udlægges indenfor delområde 12 svarer til den eksisterende Garnisonsvej. Vejarealet, der udlægges inden for delområde 12f, svarer til den eksisterende vej Kompagnivej.

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e r b e m æ r k n i n g e r

5.2. Inden for lokalplanområdet udlægges vejarealerne som følger:

- Delområde 12 i en bredde af 15 m.
- Delområde 12f i en bredde af 20,20 m.
- Boligvejene udlægges i en bredde af 8,42 m

5.3. De udlagte veje må kun udføres med følgende vejprofiler:

- Delområde 12 (Garnisonsvej) som vist på kort 8.
- Delområde 12f (Kompagnivej) som vist på kort 9.
- Boligvejene som vist på kort 10.

5.4. Kørebaner må kun anlægges i asfalt.

Vejene inden for lokalplanområdet skal afgrænses af kantsten i beton. Samtlige kantsten må kun anlægges i en bredde på 12 cm.

Cykelstier må kun anlægges i asfalt.

Fortove må kun anlægges i 30 x 60 betonfliser uden forbandt.

5.5. Opmærksomhedsfelter

Ved alle vejtilslutninger og forgængerovergange skal der etableres opmærksomhedsfelter som vist på kort 13.

5.6. Paddeovergange

Inden for delområde 12 og 12f skal vejene anlægges med paddeovergange som vist på kort 12.

5.7. Stier

Inden for lokalplanområdet udlægges areal til stien s-s med en beliggenhed som vist på kort 11.

Stien udlægges i en bredde af 4,5 m.

Stien må kun anlægges i asfalt kantet med bro-

Kompagnivej forudsættes anlagt med hastighedsdæmpende foranstaltninger og som 30 eller 40 km zone. Beslutning om etablering af stilleveje og lignende træffes af vejmyndigheden efter vejlovgivningens regler og forudsætter samtykke fra politet.

Ad 5.3. Inden for boligvejene udlægges vejarealet i en bredde på 8,42 m. Kørebanen udlægges i en bredde på 7 m, kantsten i en bredde af 0,12 m og et fortov i en bredde på 1,3 m. Hertil lægges et areal på 0,2 inden for byggefeltet, der skal anlægges som en fortsættelse af fortovet. Baggrunden for denne bestemmelse, er at trække bygningskroppen så langt ud mod kørebanen uden at tilsidesætte vej- og bygge-lovgivningens regler om bebyggelses afstand til vej.

Ad 5.5. Af hensyn til blinde og svagtseende følger belægningen funktionen. Fortove anlægges med fliser, mens cykelsti anlægges i asfalt. De brede græsrabatter adskiller den kørende trafik fra cyklister og gående. Ved vejtilslutninger og fodgængerovergange bruges opmærksomhedsfelter i form af betonfliser med et særligt mønster.

Ad 5.6. Af hensyn til padders mulighed for at passere veje og vandre, skal der etableres særlige paddeovergange, hvor kantstenshøjden reduceres således, at naturlandskabet møder vejen som en sænket flade med brosten og græs. Af hensyn til padderne bør det undgås at have tæt beplantning i umiddelbar nærhed af vejene.

Ad 5.7. Stien er en del af den gennemgående eksisterende sti ”Soldaterstien” på Kaserneområdet. Det er tanken at stien skal kantes med brugte brosten fra den tidligere kaserne.

Der må gerne trædes eller klippes stier ud over den nævnte sti.

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e r b e m æ r k n i n g e r

sten som vist på kort 11.

Der skal være offentlig adgang til stien. Der må kun være adgang for gående og cyklende.

5.8. Der må trædes eller klippes stier i naturområdet i delområderne A og B.

5.9. Parkering

Der udlægges areal til parkering med en beliggenhed, et antal parkeringspladser og en udformning som vist på kort 3.

Der udlægges et areal til parkering, opholdsareal/ fælles friareal med en beliggenhed som vist på kort 3.

Yderligere etablering af parkeringspladser kræver Byrådets tilladelse.

Parkeringspladserne på terræn må kun anlægges med asfalt og omkranset af hæk. Hækkene, der omkranser parkeringsarealerne, må kun etableres som 1 m brede, klippede bøgehække.

Uanset ovenstående må eventuelle overskydende parkeringsarealer anlægges som græsplæne.

5.10. Der skal etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Parkeringen må kun etableres således:

- ½ parkeringsplads under etageboligerne
- mindst 1 parkeringsplads på terræn i overensstemmelse med § 5.9.

Hver parkeringsplads skal være mindst 2,4 m bred og 5 m lang. Manøvrearealet skal være mindst 7 m.

5.11. Inden for delområde 1, 1A og 1Aa skal der for det enkelte delområde etableres følgende antal handicapparkeringspladser:

Anlæggets samlede antal pladser:	Handicapparkeringspladser i alt:
1-9	1
10-20	2
21-40	3

Ad 5.9. Byrådets tilladelse til yderligere etablering af parkeringspladser ud over de viste på kort 3, forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e r b e m æ r k n i n g e r

Hver handicapparkeringsplads skal være mindst 3,5 m og 5 m lang. Manøvrearealet skal være mindst 7 m.

5.12. Inden for delområde 1, 1A og 1Aa må der ikke parkeres biler med en totalvægt på mere end 3.500 kg. Der må ikke parkeres eller henstilles både, campingvogne og anhængere.

5.13. Inden for delområde 1, 1A og 1Aa skal der etableres 2 stk. cykelparkering pr. bolig. Cykelparkering må kun etableres under bygningerne.

§ 6 Ledningsanlæg, antenner m.m

6.1. Ledningsanlæg

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2. Transformatorstationer

Inden for lokalplanområdet må der opføres højst 5 m² store og højst 1,5 m høje transformatorstationer til områdets tekniske forsyning. Transformatorstationer må placeres uanset de udlagte byggefelter.

6.3. Andre teknikskabe

Andre teknikskabe må kun placeres på arealet mellem Garnisonsvej og hækken, som omkranser parkeringsanlæggene.

6.4. Antenner

Der må ikke opsættes individuelle antenner udendørs, hvor disse er synlige fra delområde 12 (Garnisonsvej), delområde 12f (Kompagnivej) og de udlagte fælles friarealer.

6.5. Paraboler

Paraboler må kun opsættes på altaner, og malet, så de fremtræder i samme farve som bebyggelsens ydervægge.

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e r b e m æ r k n i n g e r

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1. Inden for lokalplanområdet må der opføres 11.230 m² etageareal.

7.2. Inden for lokalplanområdet udlægges byggefeltet med en beliggenhed og et omfang som vist på kort 2.

Bebyggelse må kun opføres inden for disse byggefeltet. Jf. dog § 6.2 om transformerstationer.

7.3. Inden for lokalplanområdet må bebyggelse kun opføres i 3 etager med penthouse-etage.

Teknikhus må dog opføres på taget af enten 3. etage eller penthouseetagen.

Penthouselejligheder må mindst udgøre 25 % af etagearealet og højst 75 % af en fuld fjerde etage.

Bebyggelsens forkant må kun placeres i kant mod fortov. Jf. kort 7.

Bebyggelsen incl. teknikhus må kun opføres i en højde af mindst 9 m og højst 14 m målt fra byggefeltets niveauplan.

Bygningsfremspring må kun opføres over 2,8 m over terræn (niveauet på fortovet foran bygningerne) og inden for arealet vist på kort 7.

Der må kun opføres 1 stk. bolig i stueetagen pr. boligblok. Boligen må kun opføres inden for den del af byggefeltet, der vender mod de fælles friarealer.

Stueetagerne må desuden anvendes til overdækket parkeringsareal, teknik- og affaldsrum, depotrum og cykelparkering.

Standplads til opsamling af dagrenovation må kun etableres i stueetagen under bebyggelsen.

7.3.1 Byrådet kan dog tillade etablering af altaner på de nord-vestlige facader.

Ad 7.3.1. Byrådets tilladelse til etablering af altaner forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

lokalplanbestemmelser bemærkninger

7.4. Inden for lokalplanområdet må tage kun opføres med en hældning på højst 10°.

7.5. Tagterasse må kun etableres afskærmet med mur eller rækværk i en højde på mindst 1 m og højst 1,2 m. Mur om tagterasse må kun fremstå i samme overflade og farve som resten af bebyggelsen.

7.5.1. Tagterasser må ikke overdækkes.

Byrådet kan dog tillade at tagetager overdækkes, forudsat at det samlede areal under tag ikke overstiger 75% af den underliggende etage.

Ad 7.5.1. Byrådets tilladelse til etablering af overdækkede terrasser forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1. Inden for lokalplanområdet skal bebyggelsen udformes med en rytme og en variation som vist på princippet på kort 5 og kort 6.

Ad 8.1. Det principielle arkitektoniske udtryk er "svævende" bygninger udformet med en variation i etageantal og med et "fodaftrek", der er for-tannet. Vinduer og altaner er af varierende størrelse og placering.

8.2. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet må kun fremstå med facader i indfarvet fint puds i farven hvid eller knækket hvid.

Mindre bygningsdele så som karnapper, inddækninger og altanværn må dog udføres i metal eller glas.

8.3. Vinduer må kun udføres i træ og/eller metal.

Vinduer må kun udføres i varierende formater og med varieret placering i facaden. jf. kort 5 og 6.

8.4. Belægning på altaner og terrasser må kun udføres i fliser, klinker eller glat beton.

8.4. Baggrunden for denne bestemmelse er at sikre, at der ikke udledes miljøskadelige stoffer til søerne som for eksempel fungicider, der findes i træbeskyttelsesmidler. Derfor er det ikke tilladt at udføre terrasser i træ.

8.5. Hegn omkring terrasser i terræn må kun udføres som mur i samme overflade og farve som bebyggelsen. Muren må maksimalt være 1 m

Ad 8.5. Meningen med denne bestemmelse er at sikre et arkitektonisk udtryk, hvor terrasser fremstår som en integreret del af bebyggelsen.

lokalplanbestemmelser bemærkninger

høj.

8.6. Tage må kun fremstå med tagpap eller PVC tagdug. Synlige tagrender må kun fremstå i metal.

Ad 8.6 Tagvand ledes til søerne på kaserneområdet og ender i søen K10, inden yderligere udledning til Vassingerødløbet. Det skal derfor dokumenteres at tagmaterialer, maling og andre anvendte byggematerialer ikke afgiver stoffer, der kan skade miljøet, herunder grundvand og dyreliv.

Kommunen har fået oplyst, at følgende tagdugsmaterialer opfylder disse betingelser: Protan FP 1,2 mm, TPO tagbelægning og Protan SE 1,2 mm/ 1,6 mm, PVC tagdugsbelægning.

Miljøministeriet har udsendt bekendtgørelse nr. 1669 af 14. december 2006 om miljøkvalitetskrav for vandområder og krav til udledning af forurenende stoffer til vandløb, søer eller hav.

§9 Ubebyggede arealer

9.1. Lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet skal ubebyggede arealer fremtræde med et ordentligt udseende, og udendørs oplagring – herunder henstilling af både, uindregistrerede køretøjer af enhver slags – må ikke finde sted.

Ad 9.1. Der vil blive tinglyst en plejeplan for området.

9.2. Ubebyggede arealer inden for byggefelter

Ubebyggede arealer under bygningsfremspring må kun anvendes som fælles opholdsareal tilsået med græs. Hvor byggefeltet grænser op til fortov, må ubebyggede arealer kun anlægges som en fortsættelse heraf. Arealet må således kun anlægges med 30 x 60 fliser uden forbandt.

Ad 9.2. Baggrunden for denne bestemmelse er at sikre, at der ikke udledes miljøskadelige stoffer til søerne som for eksempel fungicider, der findes i træbeskyttelsesmidler. Derfor er det ikke tilladt at udføre terrasser i træ.

Terrasser på terræn må kun udføres med belægning i fliser, klinker eller glat beton.

9.3. Fælles friareal/ opholdsarealer

De udlagte arealer til ubefæstede opholdsarealer må kun anlægges som græsplæner, legepladser og beplantning som vist på kort 3.

Der må ikke opsættes hegn inden for opholdsarealer.

9.4. Naturlandskab/ spredningskorridor

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e r b e m æ r k n i n g e r

Inden for det udlagte naturlandskab skal områdets karakteristiske landskabstræk i form af græsarealer, eksisterende fritvoksende beplantning, skov og søer bevares. Arealerne må kun etableres og vedligeholdes som naturlandskab.

Inden for naturlandskabet må der med nedenævnte undtagelser ikke udføres nogen form for bebyggelse eller faste konstruktioner. Der må ikke opsættes hegn, anlægges plæner, boldbaner eller haver.

Der må dog etableres følgende:

- stien s-s samt trådte eller klippede stier
- nye skjule- og overvintringssteder for padder i form af stendiger og paddegruber
- terrænmure i form af naturstengærder.

9.5. Koterings- lokalplanområdet

Al koterings skal tage udgangspunkt i de eksisterende vejmidters og i den eksisterende bevaringsværdige beplantnings koter.

Et byggefelt må kun have samme sokkelkote.

Det skal ved koterings af byggefelter og eventuel terrænregulering sikres, at terrænforskelle mellem adgangsvej, parkeringsarealer og adgang til bygninger ikke overstiger 1: 20.

I alle bygninger i lokalplanområdet skal gulvkoten være minimum 10 cm og maksimalt 20 cm over byggefeltets niveauplan.

9.6. Terrænregulering – lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet må terrænregulering kun finde sted inden for fælles opholdsarealer, vej-, sti- og parkeringsarealer, udlagte byggefelter og delområde 12b og 12f. Jf kort 4.

Der må dog foretages terrænreguleringer, der er nødvendige i forbindelse med reetablering af naturlandskabet og etablering af regnvandsgrøfter inden for naturlandskabet.

Terrænregulering må ikke foretages nærmere bevaringsværdig beplantnings rødder end vist på kort 14 (drypzoner).

Ad 9.6. Stengærderne og jordformerne har en arkitektonisk værdi som landskabelement i området. Derudover fungerer stengærdet som levested for dyr og planter, og de langstrakte biotoper har stor betydning for dyrenes og planternes mulighed for at sprede sig i landskabet. Af hensyn til paddebestanden, som bruger stengærderne til skjule- og overvintringssteder, er det vigtigt, at stenene ikke mures sammen i beton. Gærderne bør ikke plejes ved hjælp af sprøjtning, saltning og andre former for ukrudtsbekæmpelse.

lokalplanbestemmelser bemærkninger

Terrænregulering på mere end + 1 m og - 0,6 m må ikke foretages inden for lokalplanområdet. Der må dog foretages større terrænregulering inden for områder og i et omfang som vist på kort 4.

Niveauforskelle i terrænet skal ved forskelle på 1:2 og derover afvikles ved etablering af naturstengærder og mindre forskelle afvikles med blødt formede kurver, som vist på kort 14.

9.7. Beplantning – lokalplanområdet

Den bevaringsværdige beplantning, vist på kort 3, må ikke fjernes uden Byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde.

Beplantning af de udlagte friarealer herunder boligveje, stier og parkeringsarealer må kun ske i overensstemmelse med principperne for beplantning vist på kort 3 og 9 og følgende bestemmelser.

- Alléen på vejstrækningen 12f (Kompagni-vej) må kun bestå af 2 dobbelte træerækker – én på hver side af vejen, placeret som vist på kort 9. Der skal være 4,5 m mellem træerne i den dobbelte træerække, og der skal være 8 m mellem træerne i længderetningen. Afstanden måles fra midten af stammerne. Træerne må kun bestå af lind.
- Træerækkerne langs bygningerne inden for delområde 1, 1A og 1Aa må kun bestå af ask eller eg. Den enkelte træerække skal omfatte tre træer. Træerækkerne skal holde en afstand til bygningeren på 3-4 m. Mellem træerne skal der være 5,5 målt fra midten af stammerne.
- Grupperne af træer og buske inden for lokalplanområdet må kun bestå af enten æble, eller prydbuske som, kvalkved, troldnød, hyld eller syren. Jf. kort 3.

9.8. Legepladser

Legepladser må kun anlægges med legeredskaber, så de egner sig til mindre børn.

Ad 9.7 Tilladelse til at fjerne bevaringsværdig beplantning forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

Ad 9.8. Legepladser forudsættes anlagt med faldunderlag og efter forskrifterne i Dansk Standard for legepladssikkerhed.

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e r b e m æ r k n i n g e r

§ 10 Skiltning og inventar i byrum

10.1. Belysning

Belysning inden for lokalplanområdet må kun finde sted på følgende måde:

- Til belysning inden for vejstrækningerne 12 og 12f må kun anvendes lamper som Københavnerarmatur ophængt i 7 m høje master, som vist på kort 16. Lamperne må kun placeres i en indbyrdes afstand på mindst 20 m og højst 30 m.
- Til belysning af boligvejene inden for delområde 1, 1A og 1Aa må kun anvendes 4,8 m høje mastelamper med to nedadrettede spots placeret på masten mindst 3,75 m fra terræn og med en udformning som vist på kort 15.

10.2 Permanent opstillede møbler

Inden for de udlagte friarealer må der kun opstilles møbler i form af bænke. Bænkene må opstilles følgende steder:

- På grænsen mellem de udlagte arealer til naturlandskab og de udlagte ubefæstede opholdsarealer/ plæner, i princippet som vist på kort 16.
- Inden for de udlagte friarealer til naturlandskab i princippet som vist på kort 16.
- Inden for de udlagte ubefæstede opholdsarealer/ plæner.

Inden for og på grænsen af naturlandskabet må kun opstilles bænke, der er udført med ben i granit og sæde af træ og efter principperne vist på kort 16.

De øvrige steder må der kun opstilles bænke, der er udført som de ovennævnte eller bænke, der er udført med ryglæn og armlæn i princippet som vist på kort 16.

10.3. Affaldsspande

Inden for de udlagte fælles friarealer må der kun opstilles affaldsspande, der er udformet som ca. 75 cm høje runde beholdere med låg som vist på foto på kort 17.

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e r b e m æ r k n i n g e r

10.4. Skiltning

Inden for lokalplanområdet må skiltning kun finde sted i form af almindelig navne- og husnummerskiltning.

Der må ikke opsættes nogen form for reklameskilte i lokalplanområdet.

Ad 10.4. Skilte, der opsættes af Furesø Kommune, vil overholde Designmanual til Farum Kaserne af januar 2005.

Med hensyn til vejskiltning, henvises der til deklaration.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før følgende forhold er etableret:

Kollektiv varmforsyning

Bebyggelsen skal være tilsluttet den fælles varmforsyning i området i form af fjernvarme.

Ad 11 Byrådet skal dispensere fra en lokalplans bestemmelse om tilslutning til kollektivt varmeanlæg som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus. Jf. Planlovens § 19 stk. 4.

Fælles antenneanlæg

Bebyggelsen skal være tilsluttet fælles antenneanlæg.

Adgangsveje

Vejadgang incl. vendepladser og fortove, som betjener bebyggelsen skal være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om vejenes beliggenhed og udformning.

Belysning

Den foreskrevne vejbelysning skal være etableret.

Parkeringspladser

De foreskrevne parkeringspladser skal være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om parkeringspladsernes antal, placering, udformning og beplantning.

De foreskrevne parkeringspladser til cykler skal være etableret.

Opholdsarealer

De foreskrevne friarealer skal være anlagt med naturlandskab, opholdsareal, i form af plæner med beplantning og legepladser i overensstemmelse med kort 3 og bestemmelserne om disse friarealers udformning.

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e r b e m æ r k n i n g e r

Stier

Stien s-s skal være anlagt inden for delområde
1Aa.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

12.1 Inden for lokalplanens område ophæves
lokalplan nr. 70, 70A og 70.1.

l o k a l p l a n e n s r e t s v i r k n i n g e r

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge lov om planlægning § 18, kun udstykkes eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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. (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. (Planlovens § 20)

Ekspropriation

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er nødvendig for at sikre virkeliggørelse af en lokalplan. (Planlovens § 47)

Erstatning

Ejeren af en privat ejendom, der udlægges til offentligt formål, kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når ejendommen ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme. (Planlovens § 48)

Ad lokalplanens retsvirkninger

Vær opmærksom på, at 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 ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Servitutter

Det følger af Planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens *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.

Ad dispensation

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddelelse i meget begrænset omfang. Derimod har Byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, medmindre detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgninger om dispensation foretager byrådet konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål.

Ad erstatning

I øvrigt medfører bestemmelserne i en lokalplan som altovervejende hovedregel *ikke* erstatningspligt for kommunen

vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtagelse

Forslag til Lokalplan 70.4 er vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 27. juni 2007.

På vegne af Furesø Byråd



Hans Jørgen Mortensen
Plandirektør



Susanne Birkeland
Planchef

Offentlig bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan 70.4 er offentligt bekendtgjort den 10. juli 2007.

vedtagelsespåtegning

Endelig vedtagelse

Lokalplan 70.4 er vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 31.oktober 2007.

På vegne af Furesø Byråd



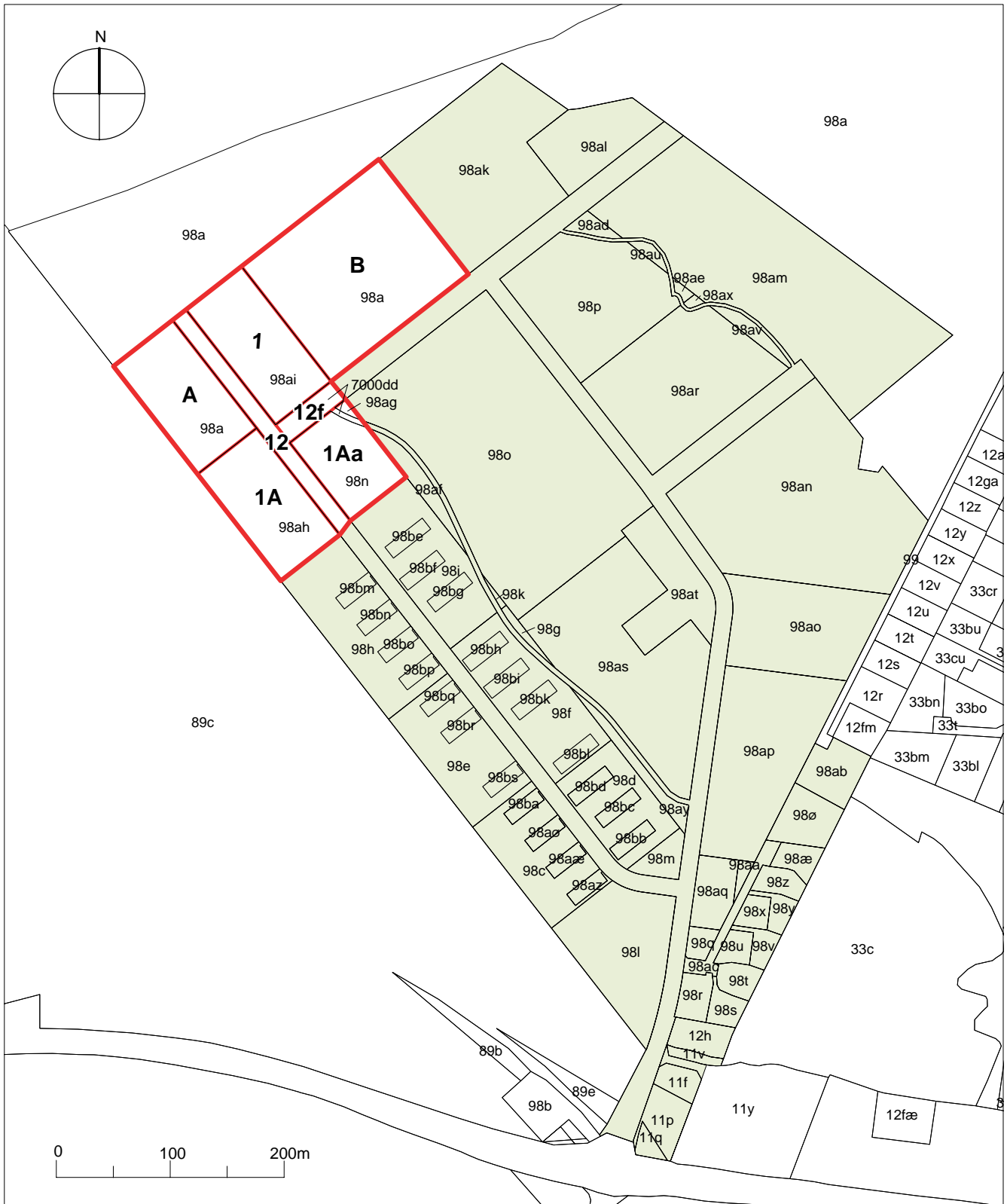
Hans Jørgen Mortensen
Plandirektør



Susanne Birkeland
Planchef

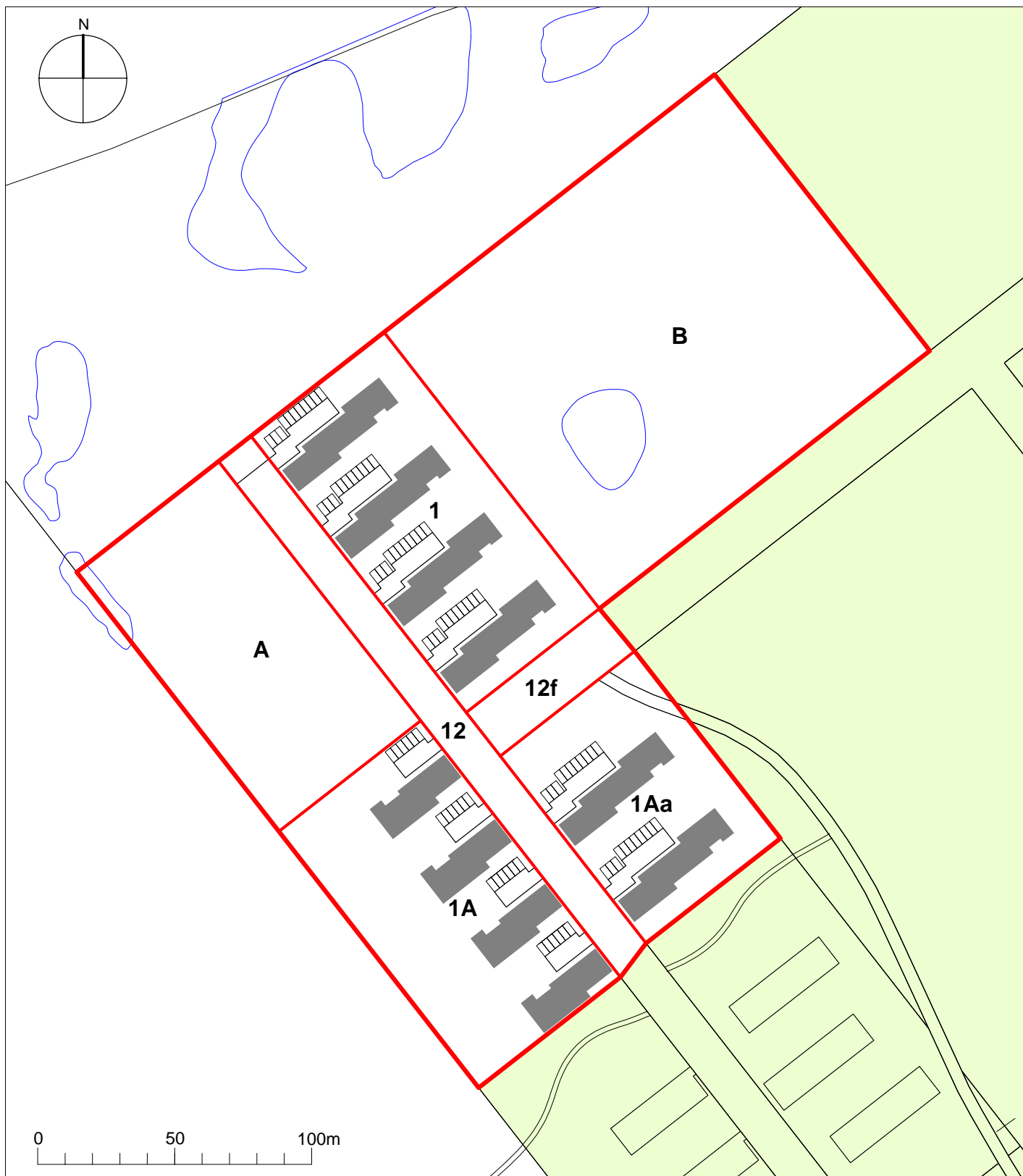
Offentlig bekendtgørelse

Lokalplan 70.4 er offentligt bekendtgjort den 18. december 2007.

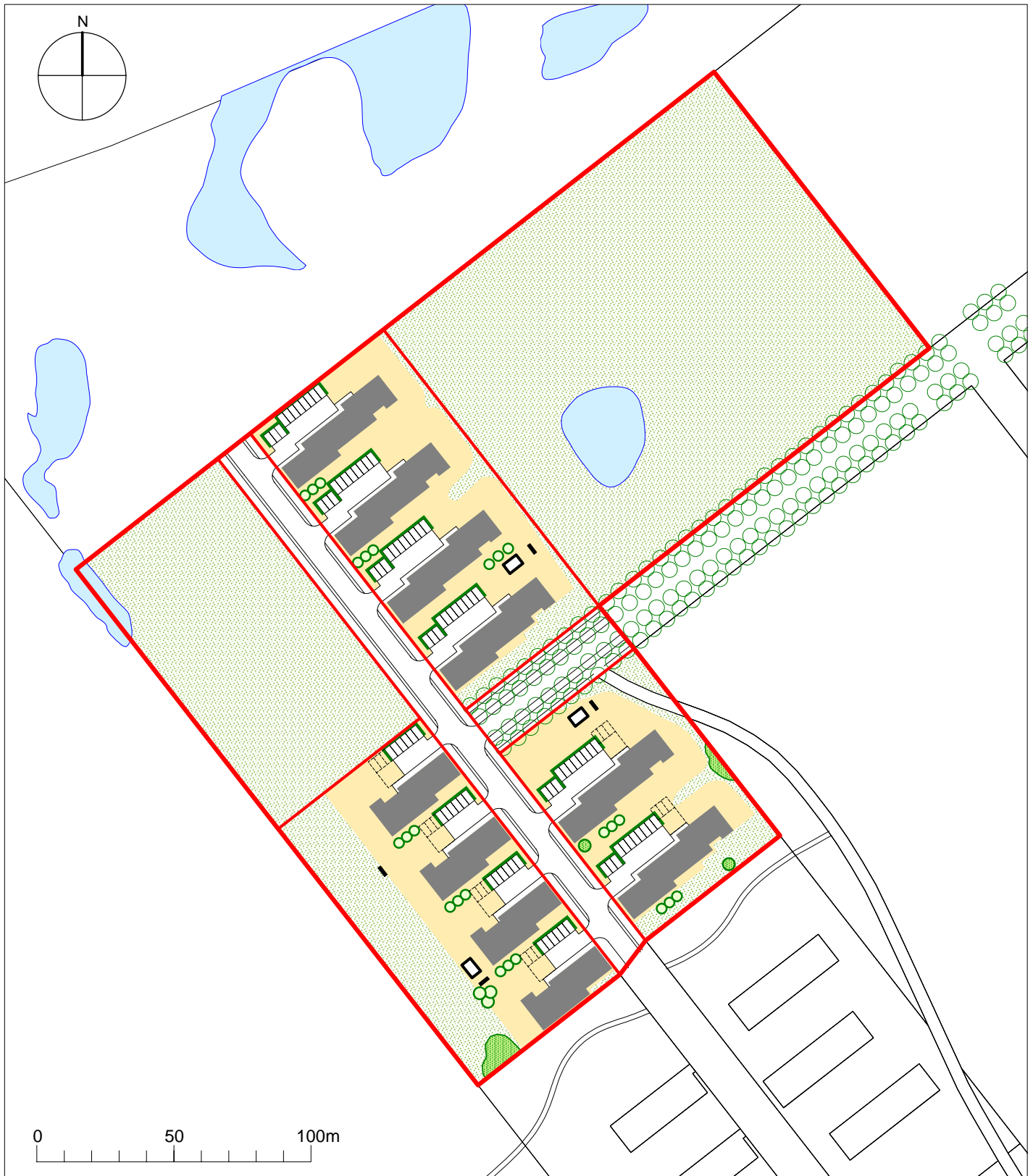

















- Lokalplangrænse
- Delområder
- Resten af kaserneområdet

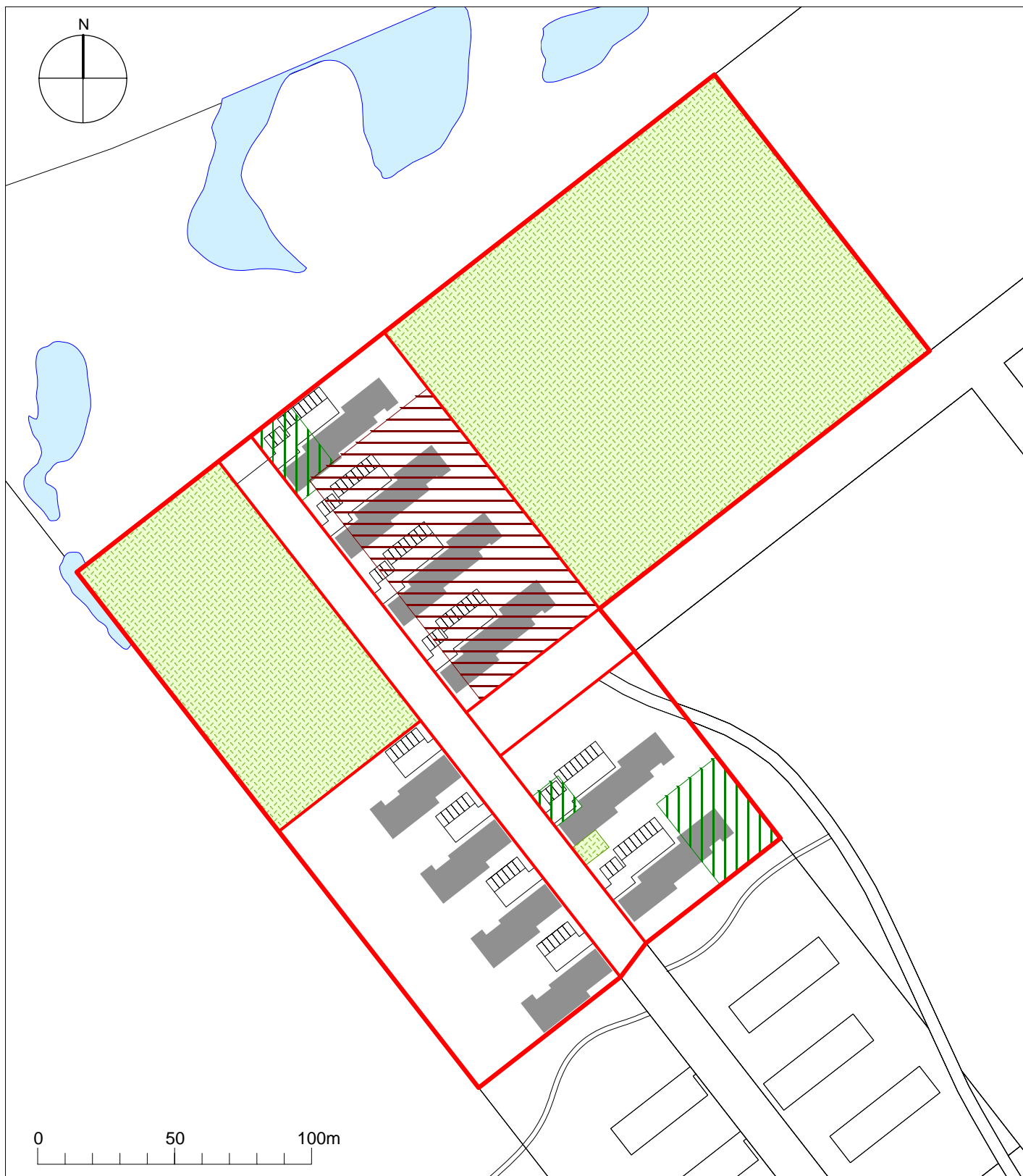
Kort 1
 Lokalplanafrænsning, delområder, matrikler og lokalplanområdets placering på Kasernen 1:5000










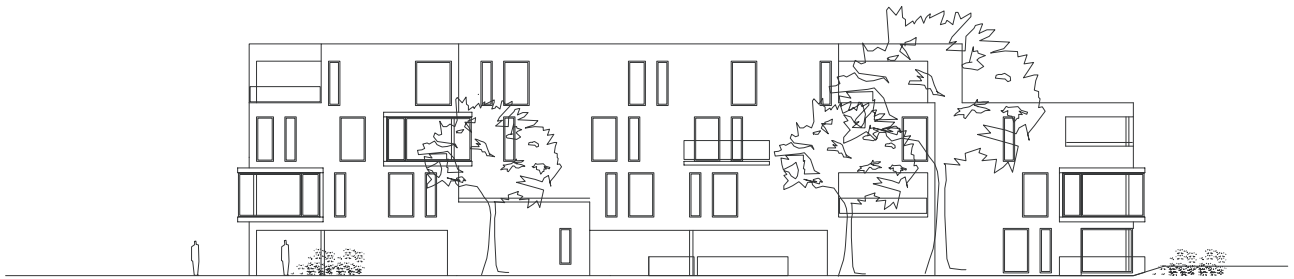
-  Lokalplangrænse
-  Delområder
-  Resten af kaserneområdet
-  Byggefelter
-  Parkering



- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Lokalplangrænse |  | Sti |
|  | Delområder |  | Parkeringsareal |
|  | Byggefelter |  | Græs / parkering |
|  | Opholdsareal/
fælles friareal |  | Legeplads |
|  | Naturlandskab/
spredningskoridor |  | Bænk |
|  | Boligvej med fortov |  | Bevaringsværdig
beplantning |
|  | Alle med fortov,
cykelsti og rabat |  | Ny beplantning |
| | |  | Hæk |



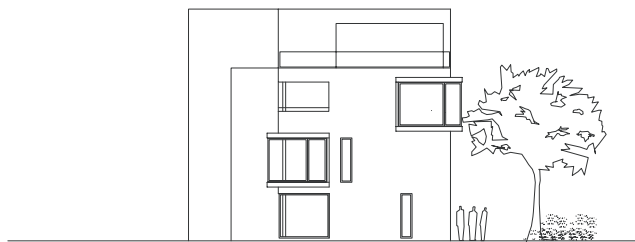
-  Lokalplangrænse
-  Delområder
-  Byggefelter
-  Terrænregulering ikke tilladt
-  Afgravning tilladt op til -1,5 m.
-  Påfyldning tilladt op til +1,5 m
-  Terrænregulering tilladt mellem +1m / -0,6m



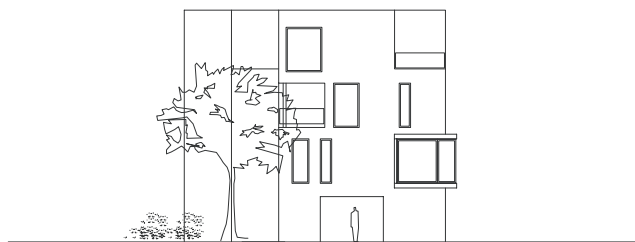
Syd-øst facade 1:400



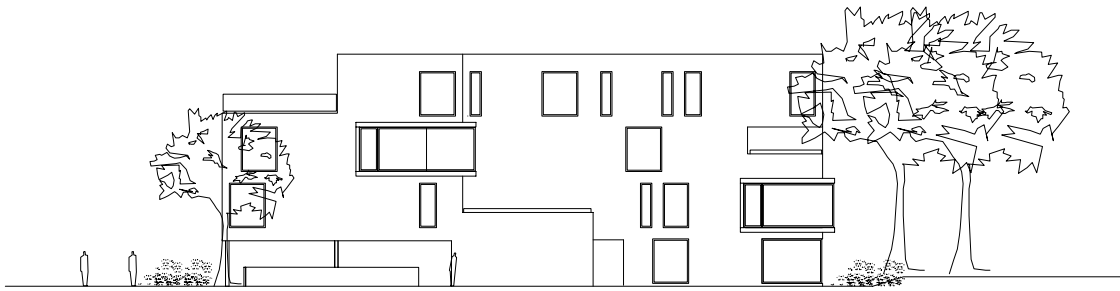
Nord-vest facade 1:400



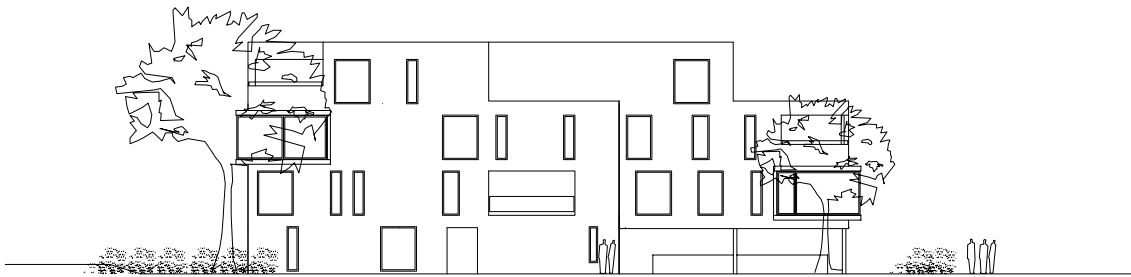
Nord-øst gavl 1:400



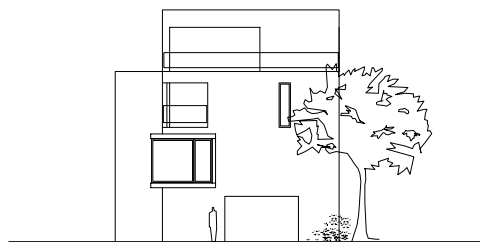
Syd-vest gavl 1:400



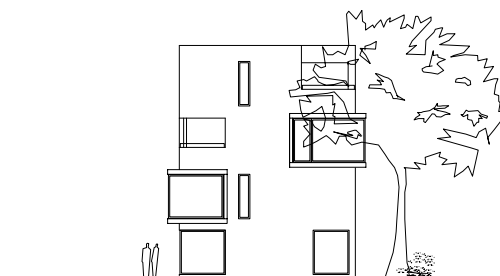
Nord-vest facade 1:400



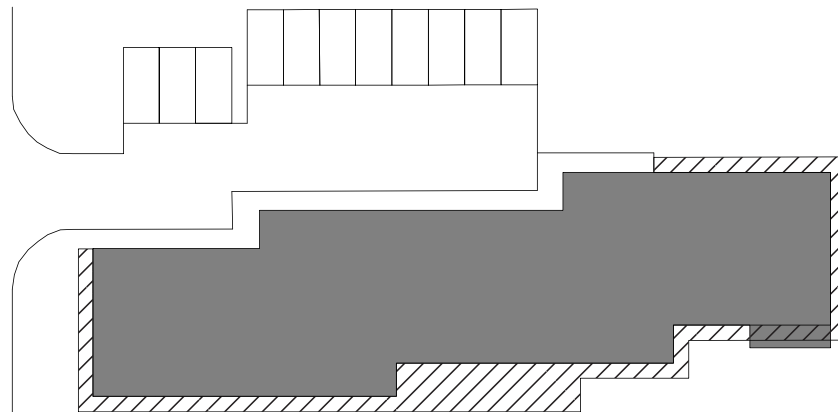
Syd-øst facade 1:400



Nord-øst gavl 1:400



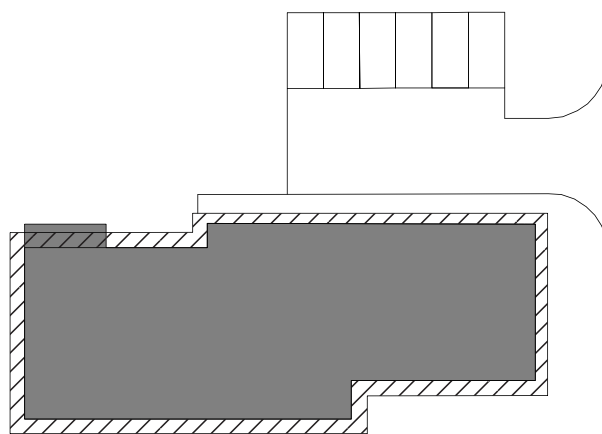
Syd-vest gavl 1:400



LANG STOK

■ Byggefelt under 2,8 m over terræn

▨ Bygningsfremspring over 2,8 m over terræn

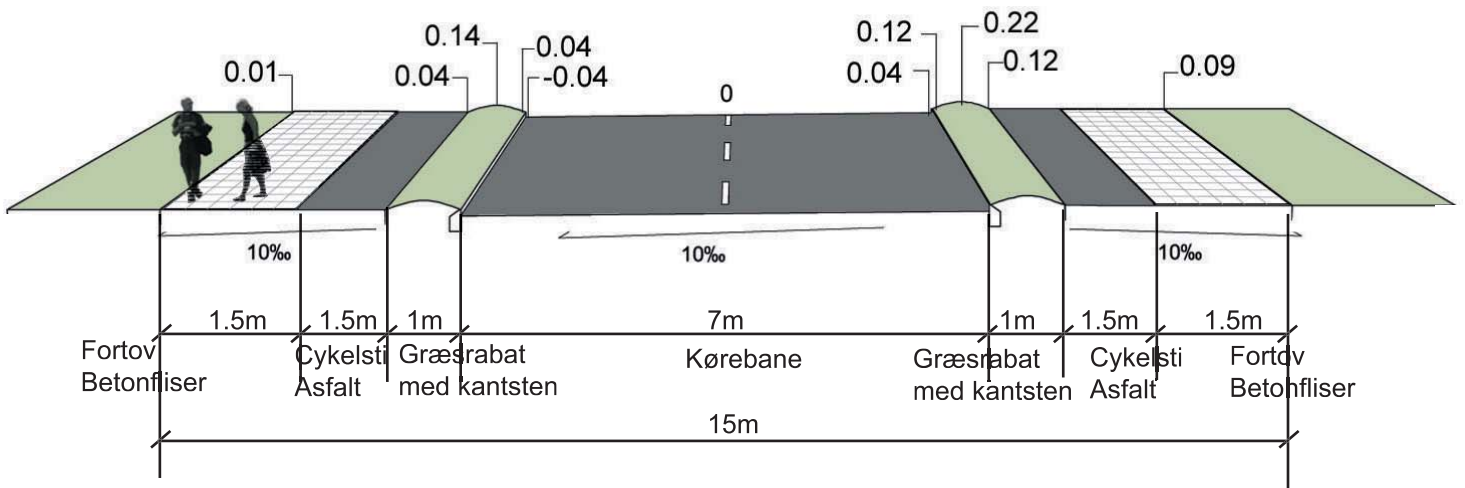
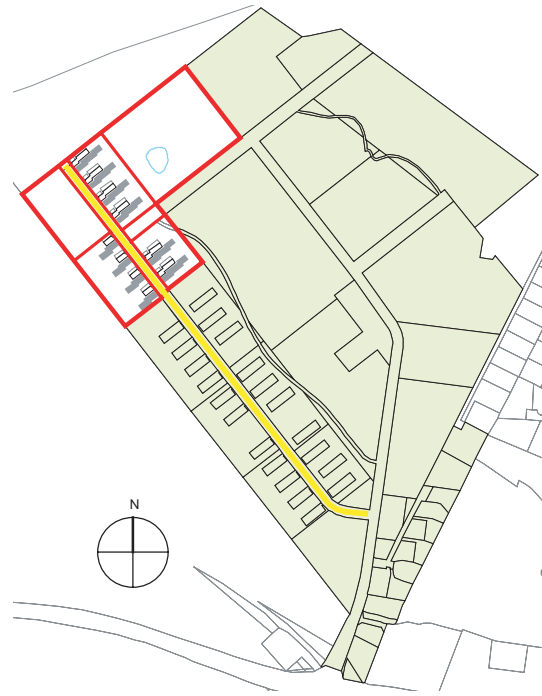


KORT STOK

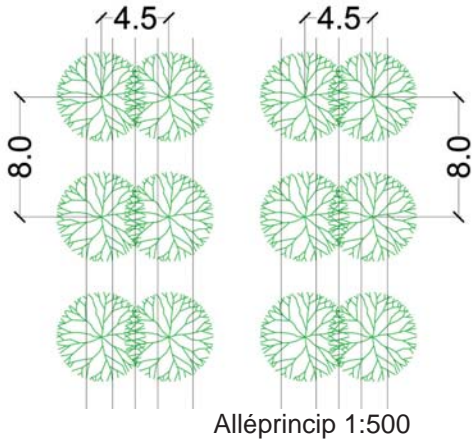
■ Byggefelt under 2,8 m over terræn

▨ Bygningsfremspring over 2,8 m over terræn

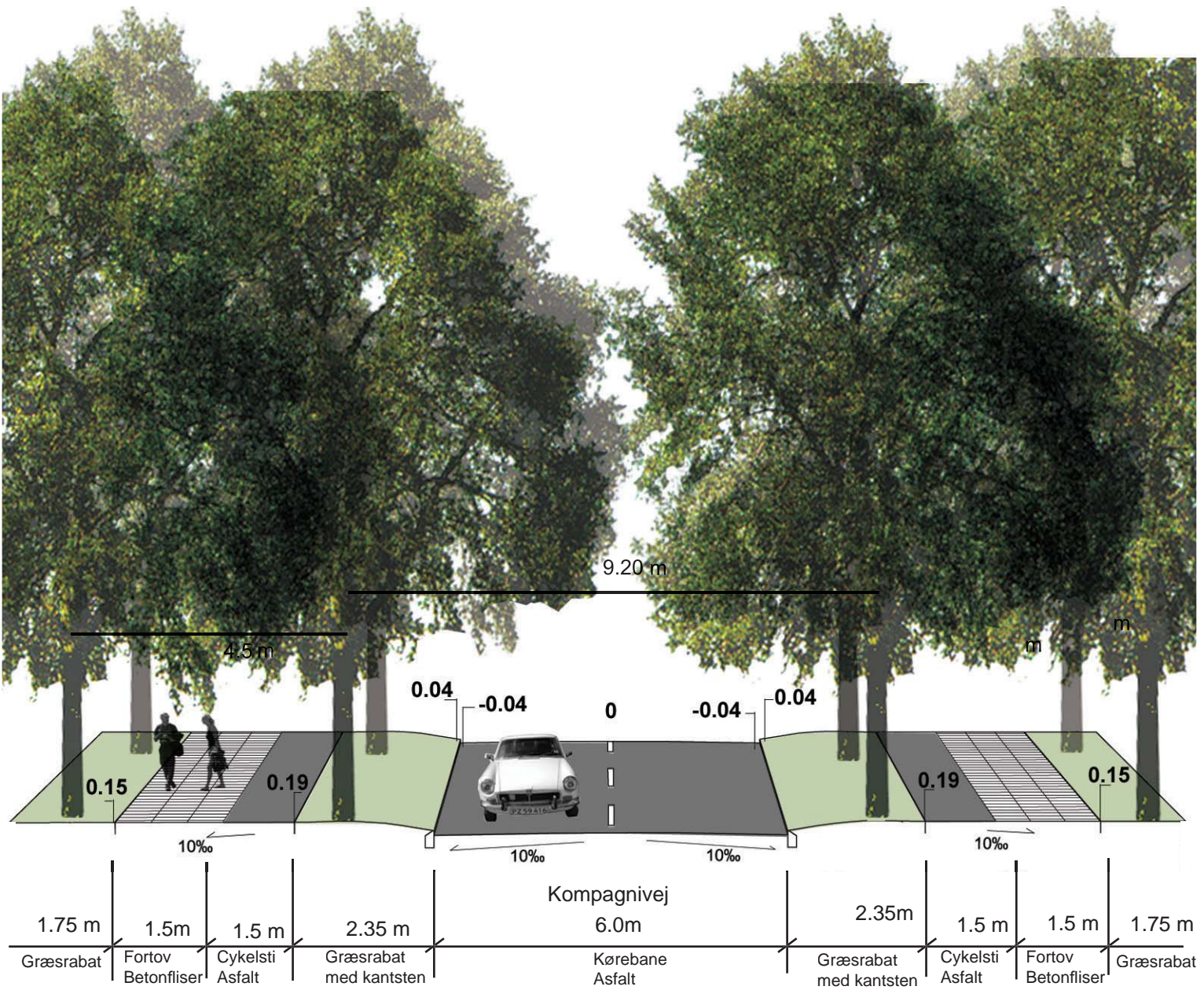
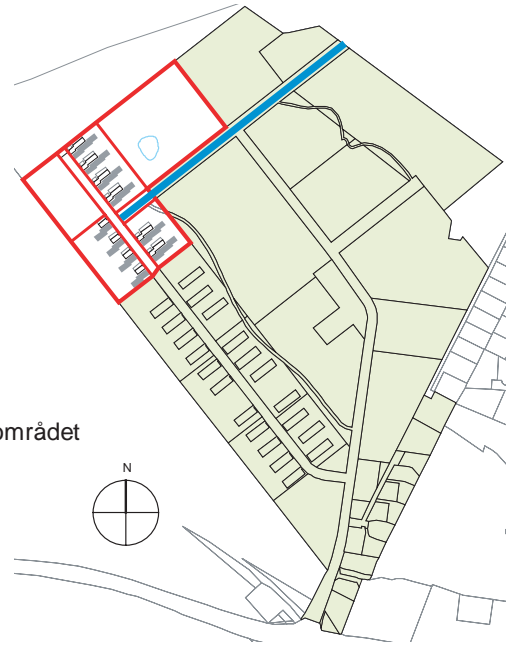
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområdet
- Kompagnivej



Garnisonsvej med ensidigt fald

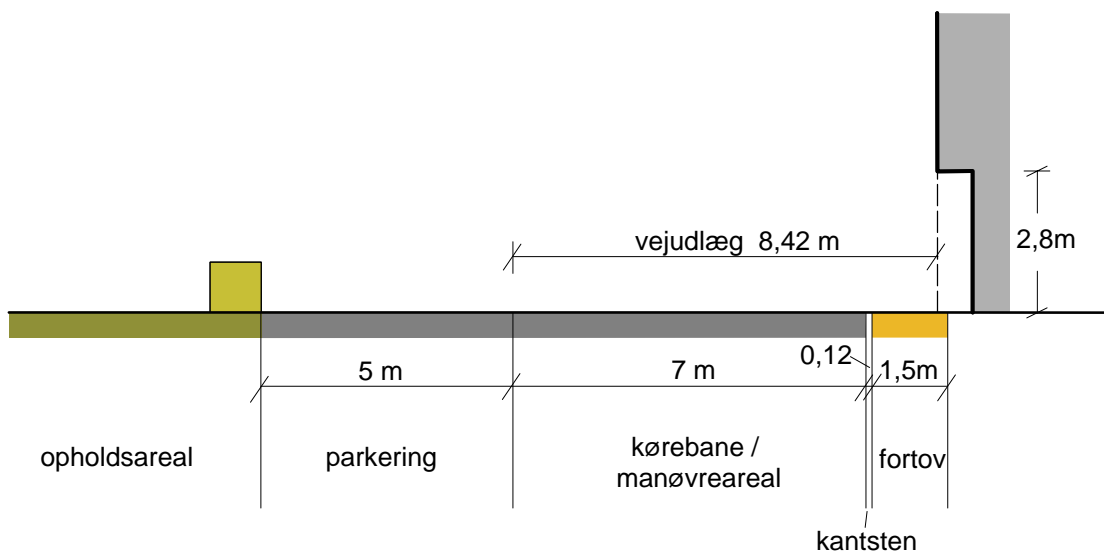
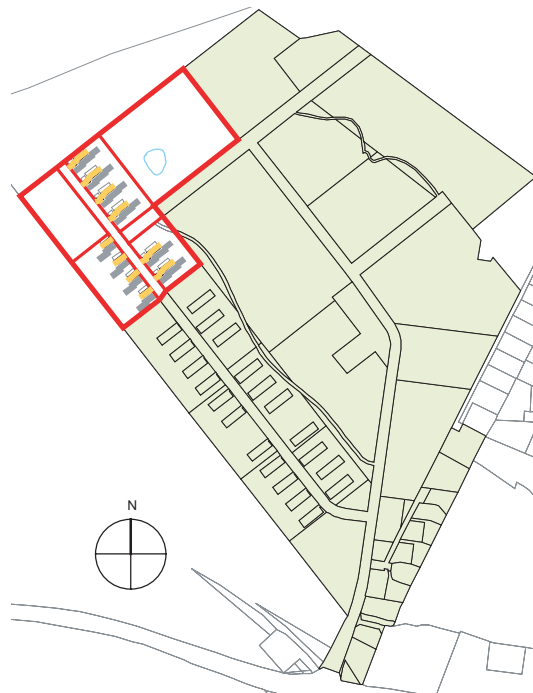


- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområdet
- Kompagnivej



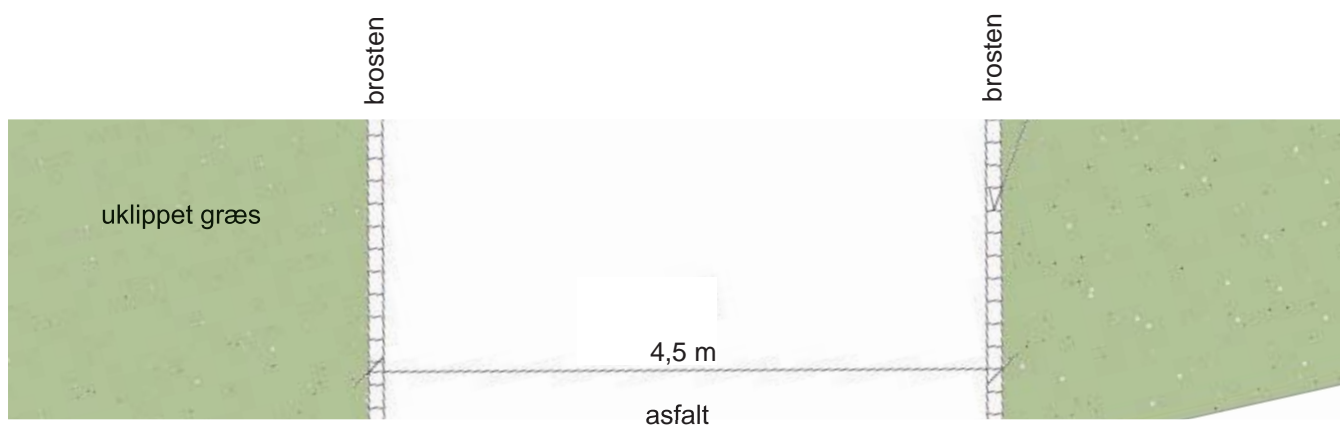
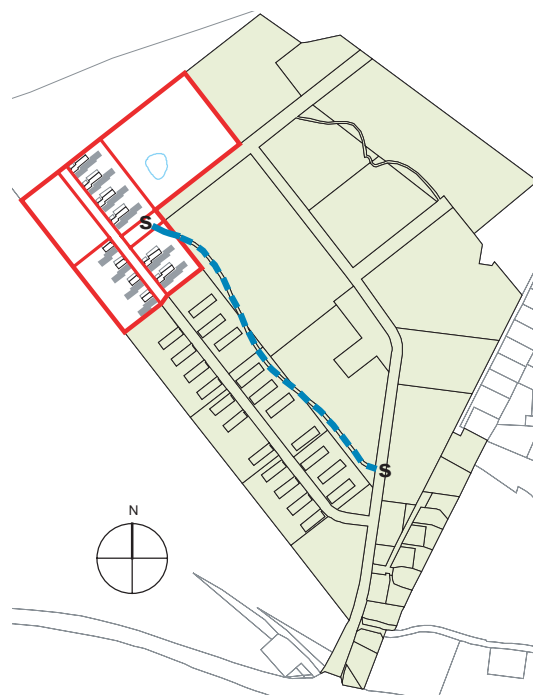
Kort 9. Delområde 12f Kompagnivej 1:000

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområdet
- Boligvej

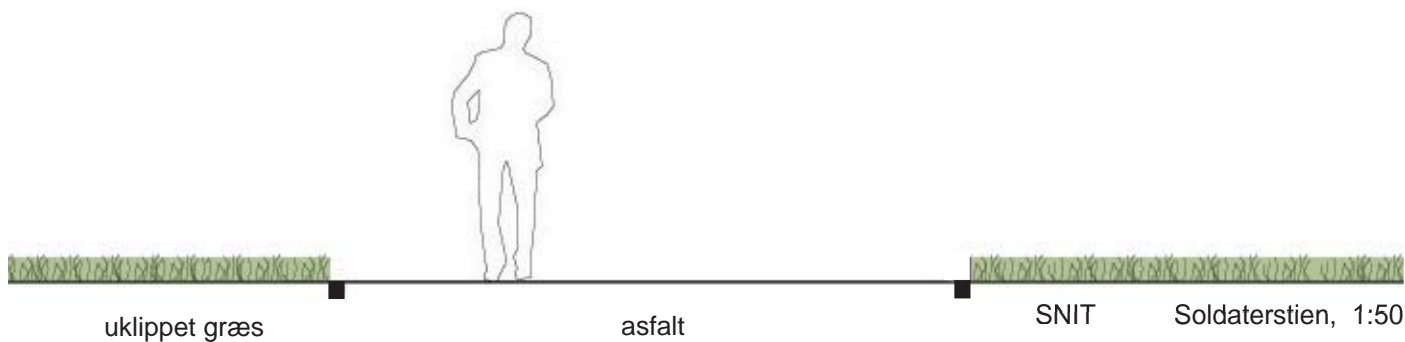


Principsnit gennem boligvej





- Lokaplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområde
- Asfaltsti
- - - Asfaltsti uden for lokalplanområdet

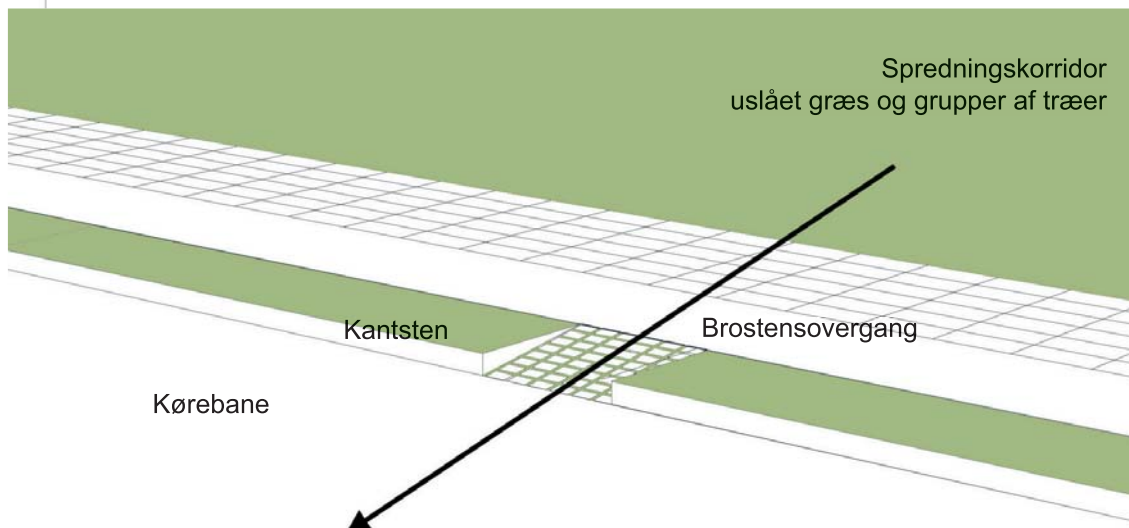
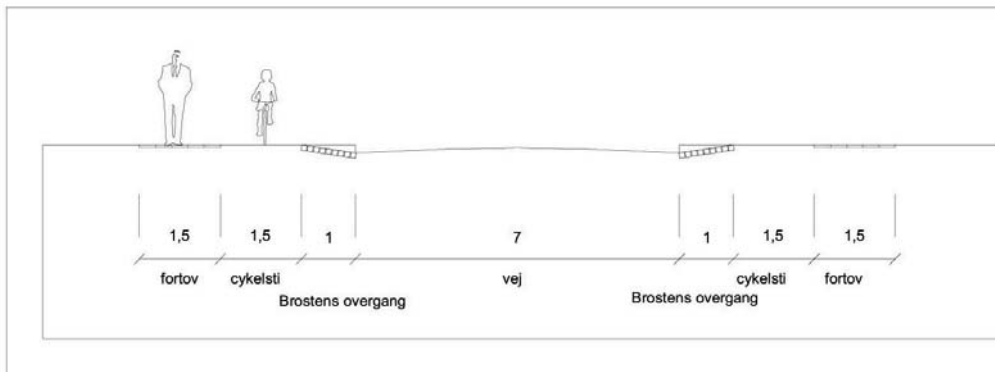
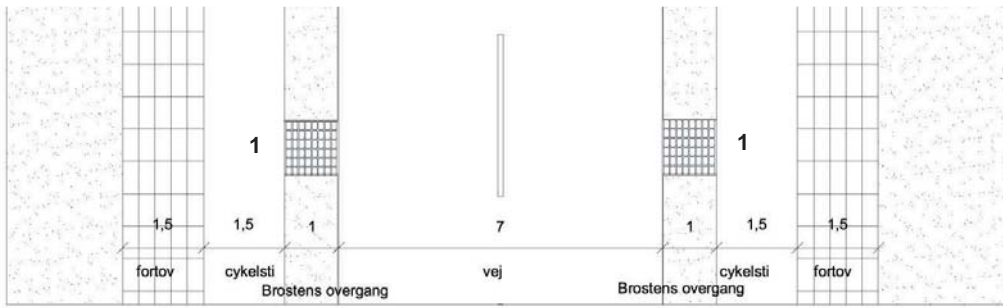
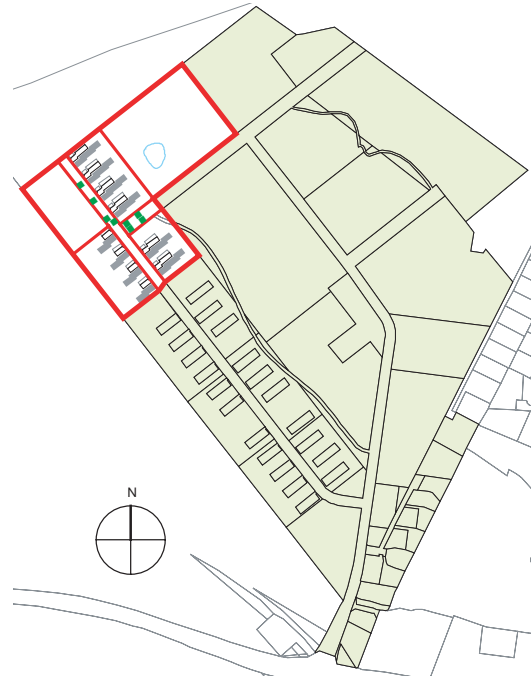


PLAN Soldaterstien, 1:50



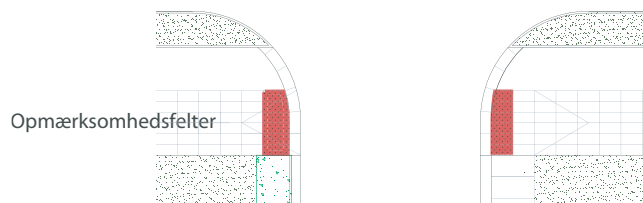
SNIT Soldaterstien, 1:50

-  Lokaplangrænse
-  Delområdegrænse
-  Resten af kaserneområde
-  Paddeovergange placeres med 20-30 m afstand





Eksempel på skift i belægning/
opmærksomhedsfelt

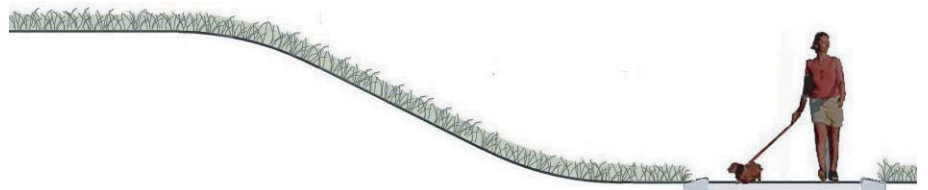


Planudsnit med markeringsdetaljer
ved vejtilslutninger

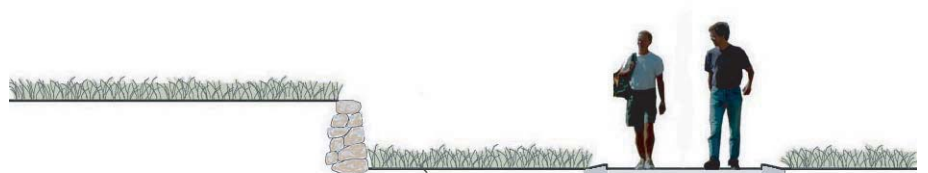


■ Terrænregulering ikke tilladt i denne zone ■

Drypzone

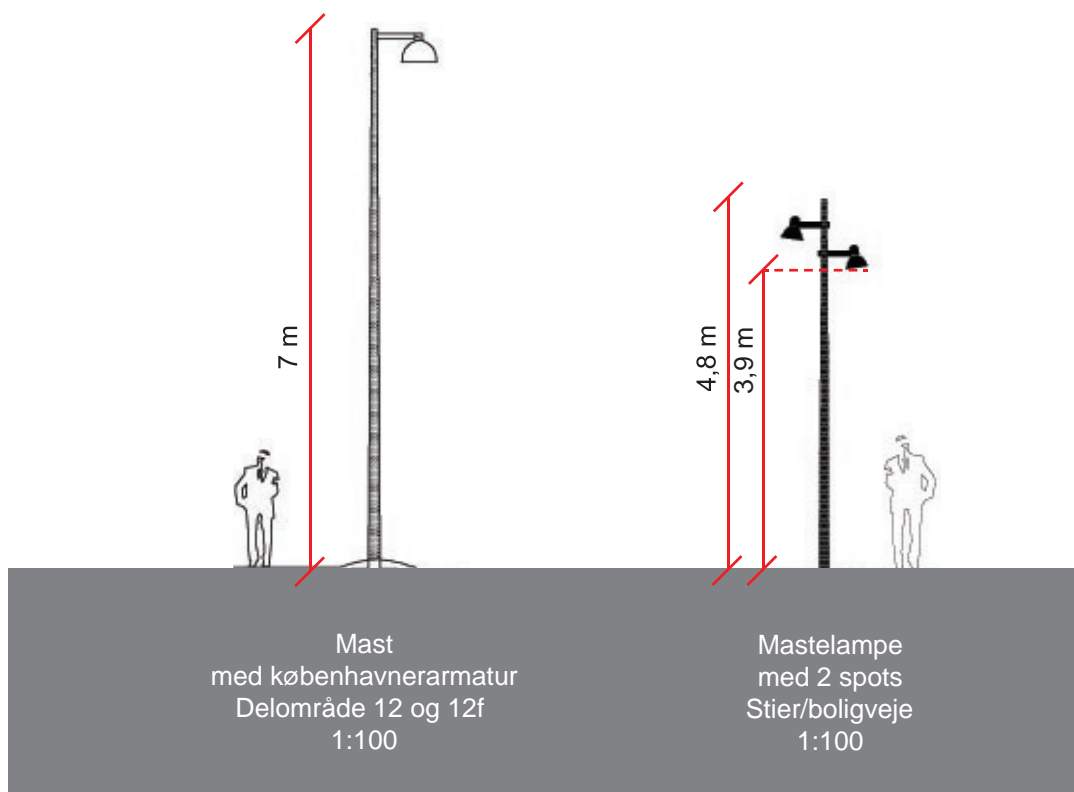
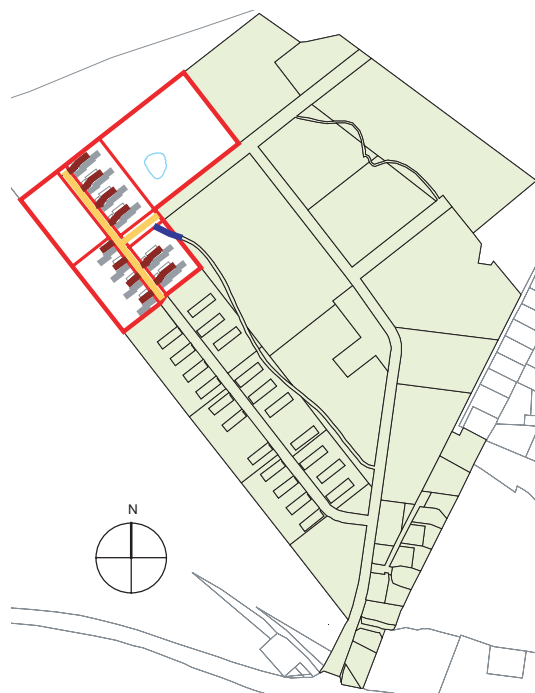


Bløde former



Terrænmur

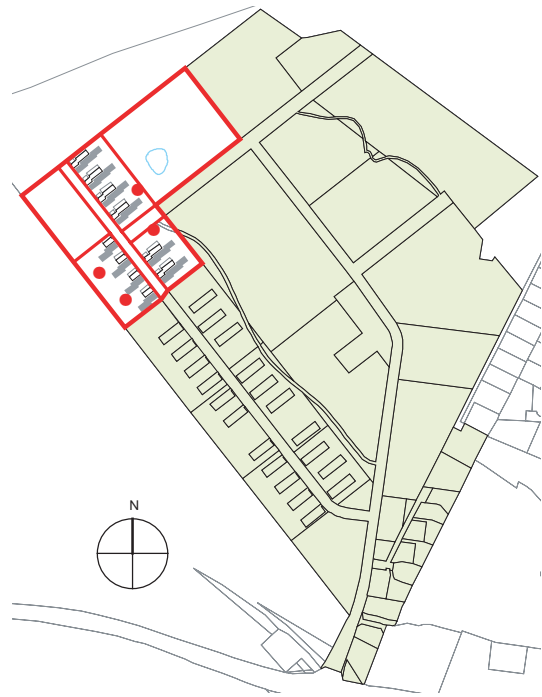
- Lokplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområde
- Delområde 12
Københavnermast
20-30 m. lampeafstand
- Stier
Mastelampe m. 2 spots
15-20 m. lampeafstand
- Boligvej
Mastelampe m. 2 spots



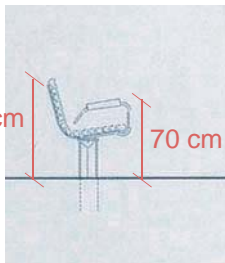


80 cm

Bænk på torv og plads



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområdet
- Bænk i og ved naturlandskabet

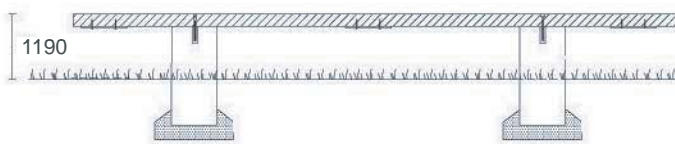


80 cm

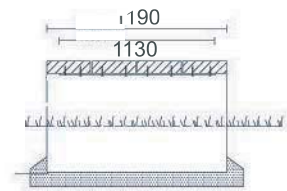
70 cm



Bænk i og ved naturlandskabet

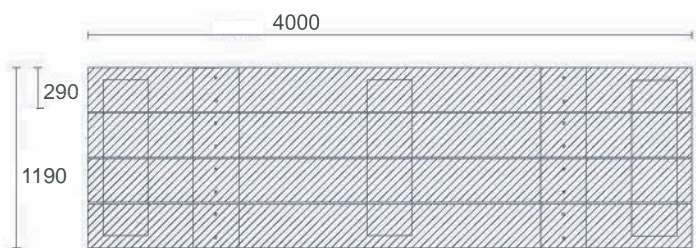


1190



1190

1130



4000

290

1190

Princip for bænkdetaljering 1:50



Affaldskurv



Cykelstativ

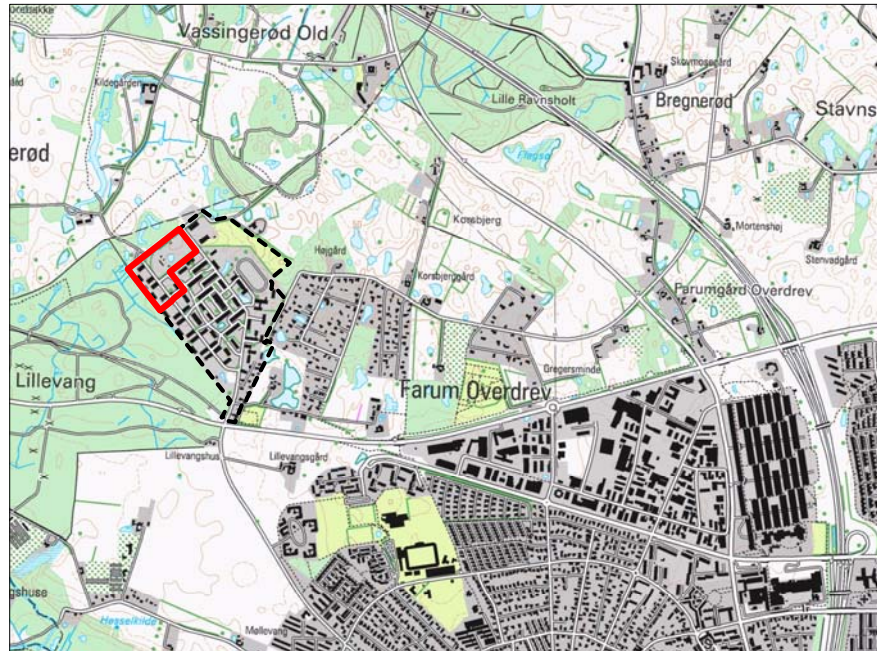


-  Naturlandskab
-  Spredningskorridor
-  § 3 sø. Ynglested & EF-Habitatbeskyttet
-  § 3 sø. Ikke ynglested
-  Ny sø
-  Kasserneområdet

Kort 18
 Søer, spredningskorridorer
 og naturlandskab 1:5000

Redegørelse til Lokalplan 70.4

Et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne



Oprindelige forhold i området

De landskabelige kvaliteter, der findes på Farum Kaserne, er helt unikke. Området karakteriseres af bakke-ø-landskabets terrænvariationer og den markante eksisterende beplantning, samt umiddelbar nærhed til de omgivende naturområder.

Det ydre landskab

Det ydre landskab er karakteriseret ved de store skovvolumener og dødislandskabets komplekst foldede overflade med mange småsøer. Skoven omslutter Kaserneområdet mod syd og placerer det i en slags skovlysning, der mod nordøst og nordvest åbner sig mod det omgivende, åbne landskab i form af det tidligere øvelsesterræn.

Mod øst grænser Kaserneområdet op til Trevangsområdet og boligområdet Rørmosegård, men visuelt er disse områder adskilt fra Kaserneområdet af en smal beplantning, der ind mod Kasernen fremstår som et skovbryn.

Det indre landskab

Det indre landskab er også præget af dødislandskabets mange småsøer og svagt kuperede overflade som det gennemgående træk, men Kaserne-området opleves i kraft af de forskellige bebyggelsesstrukturer, som bestående af flere forskellige områdetyper, der infrastrukturelt er sammenbundet af en hovedvej, der løber som en løkke rundt i området, og en bugtet sti, der løber på tværs gennem området.

Kasernes bebyggelsesstruktur

Mod sydvest, mod Slangerupvej, dannede værkstedsgårdene en stram og rationel bebyggelsesstruktur i kontrast til det markante og smukke skovbryn. Inden for de enkelte værkstedsgårde skete der en moderat udjævning af terrænet.

Midterfeltet, med indkvarterings- og undervisningsbygningerne, fremstod med en form for campuskarakter. Det er lave fritliggende bygninger, alle med samme hovedretning, placeret på en stor græsflade med en afvekslende beplantning af fritstående træer og mindre trægrupper. Der er i dette felt kun sket mindre reguleringer af det naturlige, svagt kuperede terræn.

Det er det tætte og udramatiske samspil mellem landskab og bygningerne, der er kernen i områdets karakter.

I udkanten af Kaserneområdet, mod nordvest og nordøst, ligger store udjævnede plateauer. De vestlige blev anvendt til parkering for forskellige former for materiel og havde overflader i grus. De nordøstlige blev anvendt til sports- og træningsbaner og udgjorde store regulære græsflader. Der er mellem og omkring de nordøstlige træningsbaner plantet afgrænsende levende hegn (hvoraf en del i dag er fredskov). Disse danner samtidig overgang til det mere kuperede terræn mod nordøst og nordvest.

Inden for lokalplanområdet findes der en sø.

Se kort A og kort B. Se desuden redegørelsens afsnit Bilag D, "Særlige forhold".

Baggrunden for lokalplanen

Kaserneområdet

Ved flytningen af Ingeniørregimentet købte Farum Kommune Farum Kasernes område af Staten for at udnytte områdets potentiale til et nyt byområde.

Derfor blev Lokalplan 70 udarbejdet og endeligt vedtaget i februar 2002.

Baggrunden for Lokalplan 70.4

Lokalplan 70 fastlagde bestemmelse om, at der efterfølgende skulle udarbejdes en landskabsplan for kaserneområdet, for at sikre og præcisere boligområdets store landskabelige kvaliteter.

Landskabsplanen, bestående af helhedsplan, designmanual, plejeplan og tilhørende bilag, lå færdiggjort i juni 2004. Landskabsplanen er optaget i nærværende forslag til Lokalplan 70.4, Lokalplan 70.2, Lokalplan 70.1 og Lokalplan 70 A for den resterende del af kaserneområdet.

Lokalplan 70 A præciserer, uddyber og erstatter Lokalplan 70 med hensyn til både anvendelse, udformning og møblering af områdets ubebyggede arealer, udformning af byrumsinventar og skilte og den planlagte bebyggelse.

Lokalplanlægningen for kaserneområdet

Mens Lokalplan 70 og Lokalplan 70 A er rammelokalplaner, der skal præciseres og uddybes, før de nye bebyggelser kan opføres på Kasernen, er Lokalplan 70.4 den endelige lokalplan for området ved Garnisonsvej og Kompagnivej

I takt med udbygningen af kaserneområdet vil de fornødne nye lokalplaner for de enkelte delområder blive udarbejdet. Disse vil bygge videre på og erstatte både Lokalplan 70 og Lokalplan 70A – på samme måde som Lokalplan 70.1, 70.2 og 70.4.

Lokalplanens formål og indhold

Denne lokalplan skal først og fremmest sikre, at området omdannes til et attraktivt boligområde, hvor de særlige landskabelige kvaliteter bevares, så den nye bydel ligger i et karakterfuldt landskab, hvor åbne strøg i bebyggelsen kobler området med det omgivende landskab.

Den værdifulde eksisterende beplantning bevares så vidt muligt og suppleres med nye karakterfulde beplantninger. Beplantningen bliver karakteristisk for stedet, og områdets kendetegn bliver samspillet mellem de bevarede, fritvoksende træer og buske suppleret med nye, mere formede plantninger.

Området, der er omfattet af forslag til Lokalplan 70.4 har hidtil været omfattet af Lokalplan 70 A, som er en rammelokalplan. Det vil sige, at den indeholdt bestemmelser om områdets udseende, friarealer, byggefelter, beplantning, hensyn til padder, design mm. Men den indeholdt ikke bestemmelser for selve bebyggelsens udformning. Den nye Lokalplan 70.4 indeholder bestemmelser om den nye bebyggelses udseende og omfang. Bestemmelserne i Lokalplan 70 A om friarealer, paddehensyn, design osv. er overført til den nye lokalplan.

Lokalplanen tager udgangspunkt i det projekt som Farum Byråd valgte i forbindelse med udbud af arealerne i efteråret 2005. Projektet er udarbejdet af C.F. Møllers Tegnastue. Desuden tager lokalplanen udgangspunkt i det landskabsprojekt af landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen, der er udarbejdet i samarbejde med Farum Kommune og Borgerfølgegruppen for Farum Nord.

Lokalplanen gør det muligt at bygge 11.230 m² inden for området. På grund af landskabs- og terrænmæssige forhold er der justeret på bebyggelsesplanerne i forhold til Lokalplan 70 A.

Genanvendelse af eksisterende strukturer

Lokalplanen tager afsæt i de eksisterende strukturer ved, at den nye bebyggelse og infrastruktur tager udgangspunkt i den tidligere bebyggelse og de eksisterende vejanlæg. Herved opnås, at der i forbindelse med opbygning af den nye bydel kun sker mindre indgreb i den karakteristiske beplantning, der har udviklet sig gennem de sidste 50 år. Samtidig kan det karaktergivende samspil mellem landskab og bygninger og de forskellige delinger og hovedretninger, der i dag præger anlægget, opretholdes. Se kort D.

Nye strukturer

Med dette udgangspunkt tilføres supplerende beplantningselementer, således at der samtidig med, at den landskabelige karakter opretholdes, opnås en større variation og skabes flere typer af grønne rum og flere typer af forbindelser og rumlige sammenhænge i området. Disse mere varierede rumtyper er forudsætningen for, at der kan skabes rum for alle de typer af aktiviteter og oplevelser, der skal være plads til i et stort boligområde.

Forbindelser og sammenhænge

Gentagelsen af den dominerende hovedretning fra den eksisterende bebyggelse indebærer, at der både er bevægelsesmuligheder og udsyn fra det sydøstlige skovbryn til de åbne arealer mod nordvest og nordøst - og i den modsatte retning vil det meget smukke sydvestlige skovbryn mod Slangerupvej kunne ses for enden af en lang række forskellige ”kik” i bebyggelsen.

De eksisterende stiforløb og det, at lokalplanen stiller krav om et stort antal passager og smøger mellem de forskellige boligtyper i midterfeltet, betyder, at der også vil være mange forbindelsesmuligheder i sydøst-nordvestlig retning fra adgangsvejen til det åbne landskab mod

nordvest.

Anvendelsen af enten etageboliger eller boligformer organiseret omkring gårdhaver betyder, at alt terræn uden for boligerne bliver tilgængeligt for alle beboere og dermed også muliggør meget rige legemuligheder og muligheder for meget varierende spadsereture inden for området og gennem området ud i det åbne landskab mod nordvest og nordøst.

Den store gennemtrængelighed via de mange forskellige rum og passager og den store variation i typen af grønne rum, der opbygges, er det bærende princip i bebyggelsesplanen. De mange forskellige oplevelser og forskellige kik, der skabes med dette udgangspunkt, vil skabe et område af en helt speciel karakter, der henter sit grundlag i den Kaserne, der var.

Terræn

Som udgangspunkt skal terrænindgrebene i naturlandskabet være minimale af hensyn til eksisterende flora og fauna. Niveauforskellene mellem bygningerne og det omgivende landskab afvikles ud fra to principper. Ved mindre terrænspring afvikles terrænet med blødt formede kurver i græs. Ved store terrænforskel (mere end 1:2) i forbindelse med bygningernes placering i landskabet, er det nødvendigt at etablere stengærder. Stengærdet understreger mødet mellem bebyggelsen og naturlandskabet, og den skarpe kant mellem det tilførte og det eksisterende landskab giver en visuel værdi, som står i flot kontrast til de bløde kurver. Terrænmurene anvendes også, hvor eksisterende beplantning ønskes bevaret.

Stengærderne og jordformerne har en arkitektonisk værdi som landskabsэлемент i området. Derudover fungerer stengærdet som levested for dyr og planter, og de langstrakte biotoper har stor betydning for dyrenes og planternes mulighed for at sprede sig i landskabet.

Af hensyn til paddebestanden, som bruger stengærderne til overvintringssteder, er det vigtigt, at stenene ikke mures sammen i beton. Gærderne må ikke plejes ved hjælp af sprøjtning, saltning og andre former for ukrudtsbekæmpelse.

Eksisterende beplantning

Det er hensigten, at boligområdet skal bevare det særlige campus-præg med grønne bånd og fællesarealer mellem bebyggelserne. Boligområdets kvalitet er det grønne udtryk - som gerne skulle varieres og fremhæves ved forskellige plejeformer.

Den eksisterende beplantning er registreret og vurderet i forhold til tilstand, arkitektonisk værdi og fremtidige byggefelter. Beplantningen består hovedsagelig af hjemmehørende arter af både nåle- og løvtræer, buske og urter. Der er registreret markante solitærtræer, grupper af fritvoksende træer og buske, skov mod øst og flader af klippet og uklippet græs. Den store diversitet søges bevaret, og det fritvoksende udtryk med grene helt ned til jorden ønskes bibeholdt. Stedets mange grupper af fritvoksende træer og buske langs Soldaterstien bevares som en del af naturlandskabet og spredningskorridorerne.

Naturlandskabet kan ses som de store grønne strukturer, som gennemskærer boligområdet fra nord til syd og fra øst til vest. I naturlandskabet bevares eksisterende topografi og bevaringsværdig vegetation foruden eksisterende fredskov og søer. Arealerne skal fremstå som grønne kiler, der forbinder boligområdet til det omkringliggende landskab og skovbryn. I naturlandskabet bevares de fritvoksende grupper af træer og buske og det uklippede græs. Visse steder suppleres med nye grupper af lystræer med underskov, og naturlandskabet skal fungere som spredningskorridor for

dyr og planter.

Ny beplantning

Den bevarede beplantning tilføres nye beplantningsprincipper, som har et mere præcist udtryk og et visuelt samspil til de fritvoksende plantninger. De nye, mere præcise beplantningsprincipper, som (klippede) hække, alléer og trærækker knytter sig til nærarealer ved boligerne. Derved fremstår de kultiverede plantninger i flot kontrast til det mere opløste beplantningsbillede.

I boligområderne er det vigtigt at bevare enkelte markante træer for at understrege det grønne udtryk og fortælle stedets historie. Det er derfor tanken, at bebyggelsen skal stå på et tæppe af klippet græs. Derved opstår en spændende variation mellem det åbne naturlandskab med højt græs og de mere kultiverede græsarealer nær boligerne. Ikke mindst i kraft af græssets forskellige udtryk med et fint spil af lys og skygge. På grænsen mellem naturlandskabet og de klippede plæner kan der placeres brede bænke.

Det er tanken, at landskabet omkring vejene udformes svagt hvælvet således, at vejene glider ind i landskabsfladen.

Parkeringspladser uden for byggefeltene samles i mindre asfaltbelagte parkeringsgårde, der holdes i niveau med vejen og omkranses af en bøgehæk. Parkeringspladserne skal indrettes med handicappladser. Parkeringsgårdene kan også anvendes til andre formål, som leg og boldspil på andre tidspunkter. De skaber herved et af bebyggelsens landskabelige elementer.

Beskyttelse af truede dyrearter.

Lokalplanen tager hensyn til den eksisterende bestand af de i EF-habitatdirektivet beskyttede dyrearter Stor vandsalamander og Spidssnudet Frø. Området udformes, så yngle- og rasteområder beskyttes af hensyn til arternes bevarelse og overlevelse på længere sigt. Dette sker gennem bevaring af søen i området, ligesom der etableres spredningskorridorer, hvor der kan etableres skjule- og overvintringssteder. Søen ligger i naturlandskabet, og det er meningen, at dette skal være ekstensivt dyrkede græsarealer med træer og buske samt paddegrubber, væltede træer og stendiger, der kan sikre fouragerings-, skjule- og overvintringssteder for padderne.

Spredningskorridorerne skal sikre de beskyttede dyrearter et netværk af levesteder, som forbinder ynglestederne med andre levesteder uden for området. Spredningskorridorerne skal fungere som fourageringssted og vandringsrute for stedets fauna, og i de friholdte områder bør der skabes attraktive skjule- og overvintringssteder for dyr og padder ved etablering af stendiger, ekstensiv drift af græsarealerne og ved plantning af træer og buske. Den eksisterende sø udgør et vigtigt element i naturlandskabet.

Af hensyn til padderne bør det undgås at have tæt beplantning i umiddelbar nærhed af vejen. For at lette fremkommeligheden og muligheden for padderne for at passere vejen, skal der etableres særlige overgange, hvor kantstenshøjden reduceres, og terrænet møder vejen som en sænket flade med brosten og græs. Overgangene skal være 1 x 1 m meter store og placeres med 20-30 meters afstand på de strækninger, hvor vejene støder op til spredningskorridorerne.

Kommunens konsulent Amphi Consult har på møde i maj 2004 udtalt, at der i lokalplanområdet ikke er behov for paddehegn og faunapassager til beskyttelse af padderne mod trafikken, da

vandringsruterne forventes at være diffuse og derfor svære at sikre med faunapassager. Amphiconsult har vurderet, at paddernes vilkår tilgodeses bedre med nye permanente ynglesteder.

Paddegruber er et synligt element i naturlandskabet, som laves af opsamlede marksten fra området. Stenene lægges i en høj bunke med muld imellem, og med tiden vil bunkerne gro til med planter og urter. Paddegruben er et overvintringssted, hvor padderne kan presse sig ind mellem stenene og finde frostfrie hvilesteder. En paddegrube er ca. 1 m³ med en min. dybde på 1 m.

Samlet set har søerne i kaserneområdet en strukturerende byplanmæssig rolle, idet de i høj grad styrer boligområdernes og placering. Søerne har desuden en stor både naturmæssig og rekreativ værdi for området, og det er derfor vigtigt at renovere og værne om dem.

Det er endvidere vigtigt at bevare vandstanden i søerne af hensyn til dyrelivet her, og da søen i lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 er det også forbudt at foretage ændringer i søernes tilstand. Som et led i at bevare vandstanden i søerne kan der eventuelt gives tilladelse til, at opsamlet tagvand ledes tilbage til søerne via grøfter og faskiner.

Frederiksborg Amt har givet tilladelse til at søen kan restaureres. Restaureringen er udført.

Fælles friarealer

Det er hensigten, at stort set alle friarealer uden for selve byggefeltene på hele kaserneområdet skal være tilgængelige for alle, der bor i dette område. Derfor er det også hensigten, at friarealerne skal være fælles for hele kaserneområdet. Det er endvidere hensigten at fastholde det karakteristiske sammenhængende landskab, som først kasernen og nu det nye boligområde placerer sig i.

Derfor er der lagt vægt på en samlet plan for udformningen af friarealerne, udformningen af mødet mellem bebyggelse og landskab og udformningen af veje og stier. Derfor er det endvidere væsentligt at beskytte landskabet under byggeprocessen og at søge den videre pleje og vedligeholdelse af friarealerne sikret, så området opretholder sine karakterbærende egenskaber og flora og fauna beskyttes.

Inden for friarealerne skal der etableres legepladser.

Trafik

Området har adgang for biler via et lysreguleret kryds på Slangstrupvej. Stimæssigt er området forbundet til det overordnede stinet i Farum via stien, der løber nord for Slangstrupvej, med forbindelser til det øvrige overordnede net af stier.

Vej- og stisystem.

Der tages udgangspunkt i det eksisterende vejssystem, der som en stor løkke gennemløber området, som det adgangsgivende system. Lokalplanområdets forsyningsveje Garnisonsvej og Kompagnivej er en del af dette system. Fortovskanten er punktvis sænket af hensyn til områdets fauna, som skal kunne krydse vejene ved spredningskorridorerne. Adgang til bebyggelsen sker med korte boligveje og skal betragtes som lege-/ opholdsveje.

Den eksisterende Soldatersti indgår i den nye bebyggelse og suppleres med nye stier. Stierne snor sig gennem områdets grønne kiler og forbinder boligkvartererne indbyrdes og med det omgivende landskab. Soldaterstien skal anvendes af både gående og cyklende og etableres med asfaltbelægning kantet af brosten, som genanvendes fra området. Gennem boligområdet anlægges

tværgående stier i grus kantet med stål. De mindre stier er forbeholdt de gående og forbinder boligområderne internt og med skoven og det omgivende åbne landskab. Grusstierne forbindes til skovens nuværende offentlige skovstier.

Handicaphensyn.

Der tilstræbes tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap skal have mulighed for at færdes uden særlige forhindringer. Skift i belægninger og markeringer i belægninger skal være med til at beskrive udemiljøets udformning.

Niveauforskelle på vej og fortov udlignes ved terrænregulering, og ved mindre niveauspring for eksempel i forbindelse med kantsten ved overgang fra forsyningsvej til boligvej er det acceptabelt med en kantstensrampe på 1:10. Nødvendige ramper udføres med en hældning på maksimalt 1:20. Der anvendes asfalt ved parkeringspladserne, så det er muligt for kørestolsbrugere at komme uhindret fra bil til bolig. Der anvendes ikke græsarmering eller større flader af brosten, hvor det er til jævnlig gene for mennesker med handicap.

For de svagtseende og blinde tages særligt hensyn ved at lade belægning følge funktion. De brede græsrabatter adskiller vej og fortov og sikrer fodgængere mod den kørende trafik. Derfor anlægges fortovene i beton og cykelstier i asfalt. Ved overgange bruges opmærksomhedsfelter i form af betonfliser med et særligt mønster. For at markere fodgængerovergangene ved forsyningsvejene etableres ledelinjer.

Særlige forhold

Fredskov

Der er fredskov i den østlige del af lokalplanens område. Fredskov er omfattet af skovloven.

Se kort A og redegørelsens Bilag H.

Søer

Søerne inden for kaserneområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Og søen inden for delområde B er desuden omfattet af EF-habitatdirektivets artikel 12, da søen er ynglested for de truede dyrearter Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander, der er optaget på listen i habitatdirektivets bilag IV.

For at sikre bevarelsen af søernes tilstand er det besluttet, at tagvand samt drænvand fra ubefæstede arealer skal ledes til disse søer. Frederiksborg Amt har meddelt dispensation til dette.

Frederiksborg Amt har afsat en 5 m bred bufferzone om søerne.

Levested for padder

På Farum Kaserne er fundet 6 paddearter, heriblandt Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander, der som nævnt ovenfor er beskyttet af EF habitatdirektivet.

Der findes på og omkring Farum Kaserne mange gode levesteder for padder. De tætte buskadser og vildtvoksende levende hegn samt bevoksninger omkring vandhuller fungerer som fødesøgnings- og skjulesteder. Egnede overvintringssteder findes både i de grønne områder og i de gamle bygninger. Padderne yngler i vandhullerne/ søerne, der dog kunne blive bedre ynglesteder ved udtynding i bevoksningen.

Forekomsten af padder i området skyldes især områdets mosaikagtige karakter, de uplejede arealer og nærheden til sammenhængende naturområder som øvelsesterrænet og skovene.

Paddernes vandring og spredning

En del af områdets ynglebestande af padder opsøger om sommeren mere fjerntliggende levesteder – blandt andet øvelsesterrænet og Farum Lillevang. De voksne individer af alle paddearter bruger de grønne områder som dækning under sæsonvandringerne. Desuden skal der være mulighed for spredning af unge dyr fra vandhullerne til levesteder i og uden for kaserneområdet.

Jordforurening og -oprensning

Kaserneområdet har tidligere været kortlagt som forurenet på vidensniveau 2. Området er blevet oprenset, så det nu er ikke kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 længere. Garnisonsvej og Kompagnivej er dog fortsat kortlagt som jordforurening på vidensniveau 2. Forureningen består hovedsageligt af tjære/asfaltkomponenter i stabilgruset under asfaltlaget.

Inden for delområde 1, 1A og B er der kortlagt en grundvandsforurening vidensniveau 2.

Der skal søges om tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven til at bygge boliger.

Arkæologiske forhold i området

Hørsholm Egnsmuseum har foretaget en arkæologisk besigtigelse af kaserneområdet i maj 2002 og har konkluderet, at det ikke er relevant at udføre arkæologiske forundersøgelser i området.

Tinglyste dokumenter inden for lokalplanområdet.

Matr. nr. 98a, Farum

1. Dokument nr. 16970 af 3.12.1966 om højspænding
2. Dokument nr. 51887 af 9.12.2003 om betinget skøde for 44 a og 44 b Vassingerød samt delnr. 2 af 98 a til GB4 Aps
3. Dokument nr. 12507 om Lokalplan 70
4. Dokument nr. 34907 af 25.3.2004 om vedtægter for grf. Farum Kaserne
5. Dokument nr. 56396 af 22.11.2005 om elkabler, transformatorstation mv.
6. Dokument nr. 10505 af 7.3.2006 om tillæg til vedtægter
7. Dokument nr. 34738 af 23.8.2006 om Lokalplan 56
8. Dokument nr. 42810 af 1.11.2006 om tillæg til vedtægter for grundejerforeningen.

Matr. nr. 98 ah, Farum

1. Dokument nr. 12507 af 25.3.2004 om Lokalplan 70
2. Dokument nr. 34907 af 25.3.2004 om vedtægter for grf. Farum Kaserne
3. Dokument nr. 56396 af 22.11.2005 om elkabler, transformatorstation mv.
4. Dokument nr. 10505 af 7.3.2006 om tillæg til vedtægter

Matr. nr. 98 ai, Farum

1. Dokument nr. 12507 af 25.3.2004 om Lokalplan 70
2. Dokument nr. 56396 af 22.11.2005 om elkabler, transformatorstation mv.
3. Dokument nr. 10505 af 7.3.2006 om tillæg til vedtægter

Matr. nr. 98 ag

1. Dokument nr. 12507 af 25.3.2004 om Lokalplan 70
2. Dokument nr. 13867 af 16.4.2007 om vedtægter for grundejerforeningen (den del af vedtægter lyst den 25/-2005 under dagbogsnr. 34907 matr. nr. 98 d m.fl.)

Matr. nr. 98 n, Farum

1. Dokument nr. 12507 af 25.3.2004 om Lokalplan 70
2. Dokument nr. 13867 af 16.4.2007 om vedtægter for grundejerforeningen (den del af vedtægter lyst den 25/-2005 under dagbogsnr. 34907 matr. nr. 98 d m.fl.)

Dokument nr. 12507 af 25.3.2004 om Lokalplan 70 aflyses af denne lokalplan.

Væsentlige forholdsregler ved bygge- og anlægsarbejder

Byggeperioden

I byggeperioden er det vigtigt at beskytte de områder, hvor den eksisterende og fremtidige beplantning skal gro. Så store arealer som muligt skal friholdes for byggepladstrafik for at opnå de bedste vækstforhold for beplantningen. Under anlægsperioden er det vigtigt at beskytte og skåne bevaringsværdige træer. Træerne skal beskyttes ved indhegning mod tung trafik og maskinarbejde i en minimum afstand svarende til dryplinjen, men gerne op til en afstand på to gange kronens bredde. Større bevaringsværdige plantninger skal ligeledes hegnes og beskyttes under anlægsfasen. Alle på byggepladsen skal informeres om hvilke træer, der skal bevares. Kørsel ødelægger såvel rodsystemer som overjordiske dele af træer, som skal bevares. Jordkomprimering efter kørsel med store maskiner begrænser jordens dræningsevne og reducerer dens luftvolumen og rødderne kan ikke vokse igennem den komprimerede jord. Den første overkørsel er mere skadelig end de efterfølgende og derfor skal anviste zoner friholdes for kørsel under anlægsfasen. I nogle tilfælde er det muligt at anlægge en bro over rodzonen. En fibertextdug, hvorpå lægges 20 cm stabilgrus, dækket af jernplader, giver nogen beskyttelse. Alene skader på stamme og krone kan være alvorlige for træernes overlevelse og fremtidige stabilitet.

Afgravning af jord omkring bevaringsværdige træer må ikke finde sted, idet det medfører at de vand- og næringsstofoptagende rødder fjernes og træets stabilitet forringes. Større afgravninger med efterfølgende opsætning af terrænmur bør kun udføres i stor afstand fra stammen og ikke tættere end dryplinjen. Trærødder skal kunne ånde for at vokse. Hvis man fylder jord ovenpå eksisterende rodsystem, vil lufttilgangen svækkes. Der skal undgås at lægge jord op ad stammen, da dette giver risiko for rådangreb i stammebarken.

Planlægningsmæssigt kan man forebygge effekterne af vækstjordskomprimering ved at inddеле byggearealet i tre zoner, byggezone, arbejdszone og beskyttelseszone.

Der skal være paddehegn omkring byggepladsen for at beskytte padderne fra at komme ind i dette område. Hegnene skal være opstillet i perioden 1. marts til 1. november, da padderne i denne periode er aktive.

Se også bilag H, afsnittet ”Gravearbejder i nærheden af søer”.

Anden planlægning for området

Farum Kommuneplan 2001 - 2012

I Kommuneplanens rammedel indgår området som en del af Nordbyen, Område 5, med følgende generelle krav til områdets planlægning:

- Kaserneområdet, Trevangsområdet og Rørmosegårdområdet sikres stimæssigt en god indbyrdes sammenhæng, ligesom forbindelsen til de omliggende landskaber skal bedres.
- Den indre struktur og karakter i såvel Kaserneområdet som Trevangsområdet skal i så vid udstrækning som muligt fastholdes.
- De enkelte byområder skal afgrænses mod det åbne land på en sådan måde, at der skabes landskabeligt smukke og funktionelt hensigtsmæssige løsninger.

Herudover gælder følgende generelle rammer:

- Planlægningen af de enkelte områder skal sikre bestand, leve- og ynglesteder for fredede dyrearter, der figurerer på listen i EF-habitatdirektivet IV a. Dette sikres gennem bevaring af eksisterende vandhuller og etablering af spredningskorridorer, der forbinder disse.
- Miljøstyrelsens vejledende grænser skal overholdes ved udlæg af støjbelastede arealer i byzone og sommerhusområder til støjfølsom anvendelse, eventuelt ved gennemførelse af støjbegrænsende foranstaltninger, for eksempel støjafskærmning. I givet fald skal bestemmelser herom fastsættes i lokalplaner.

Lokalplanområdet er ikke berørt af konsekvensområdet omkring erhvervsområdet syd for Slangerupvej.

Kommuneplantillæg nr. 17

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 5.B.1 i Farum Kommuneplan. Lokalplan 70.4 er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområde 5.B.1, da bebyggelsen er en smule højere end de gældende rammer giver mulighed for. Samtidig med udarbejdelsen af Lokalplan 70.4 er der udarbejdet et kommuneplantillæg 17. Kommuneplantillægget giver mulighed for at bebyggelsen op føres i i op til 4 etager i en højde af maksimalt 15,5 m.

Regionplanen

Kaserneområdet er i Regionplan 2001 udlagt til boligområde.

Uddrag af Retningslinie 1:

”Følgende landzonearealer overføres til boligformål og lignende:

Farum Kommune:”

”Ca. 32 ha på Farum Kaserne med en bebyggelsesprocent på ca. 30 under forudsætning af, at forsvarets eventuelle videre anvendelse af tilgrænsende arealer ikke medfører risici eller miljømæssige gener i området. Det forudsættes endvidere, at den eksisterende infrastruktur og bebyggelsesplan i området danner grundlag for den fremtidige bebyggelsesplan og at eksisterende bygninger i videst muligt omfang genanvendes”.

Vandforsyning

En del af lokalplanområdet ligger inden for kildepladszone, og der findes tre indvindingsboringer inden for området.

Størstedelen af kaserneområdet er i regionplanen udpeget som kildepladszone – kategorien for de højst prioriterede områder for grundvandsbeskyttelse. Regionplanen indeholder retningslinier for kildepladszoner. I den tilknyttede redegørelse står blandt andet følgende: ”I praksis vil det betyde, at der i kildepladszonerne ikke kan gives tilladelse til erhverv, der håndterer grundvandstruende stoffer, tilladelse til nedgravning af olie- og kemikalietanke, tilladelse til nedsivning af spildevand fra samlede bebyggelser eller befæstede arealer”.

I regionplanens redegørelse til retningslinierne for anvendelsen af Farum Kaserne til nyt boligområde står blandt andet følgende: ”Ved de påtænkte udlæg skal der i forbindelse med nye aktiviteter i kildepladszonen gennemføres miljømæssige foranstaltninger til sikring af grundvandet”.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Tillæg 2 til Spildevandsplan 2000-2008 for Farum Kommune.

Forudsætninger for lokalplanens virkeliggørelse

Søer omfattet af naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet findes der en sø. Søen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af denne sø. I princippet er alle ændringer af søerne og deres naturtilstand samt sådanne foranstaltninger uden for søernes område, der medfører ændringer af søerne og deres naturtilstand, omfattet af forbuddet.

”Plejeforanstaltninger, der klart tjener til at opretholde områdets hidtidige tilstand, vil kunne ske uden dispensation. Dette gælder for eksempel fjernelse af selvsået opvækst af træer og buske i begrænset omfang.

Foranstaltninger, der rækker ud over almindelig pleje af områdets hidtidige tilstand, kræver dispensation, selv om de tager sigte på at forbedre naturtilstanden, f. eks. hvis der er tale om en genopretning af en tidligere tilstand”. (Vejledning om naturbeskyttelsesloven, side 40).

Frederiksborg Amt har afsat en 5 m bred bufferzone om søerne.

Gravearbejder i nærheden af søer

I rapport af 28. september 2004 udarbejdet af det rådgivende ingeniørfirma Jord - Miljø A/S konkluderes, at samtlige vandhuller på Farum Kaserne er isolerede og grundvandsuafhængige systemer. Endvidere anbefales følgende:

”På baggrund af områdets geologi anbefales det, at der før gravearbejder under vandspejlsniveau indenfor en 20 meter zone fra vandhuller, udføres supplerende undersøgelsesboringer. Såfremt disse viser, at der er lokale vandfyldte sandlinser, der har hydraulisk kontakt til vandhullet, skal der indenfor 20 meter zonen træffes foranstaltninger for at hindre udsivning fra respektive vandhuller under udførelse af bygge- og anlægsarbejdet”. I øvrigt henvises til rapporten.

EF habitatdirektiv

På kaserneområdet findes de truede dyrearter Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander, som er omfattet af EF Habitatdirektivet, bilag IV.

Regnvandsbassinet er ynglested for disse dyrearter.

De nævnte dyrearter og søer er derfor omfattet af habitatdirektivets artikel 12.

Habitatdirektivets artikel 12, stk. 1 har følgende ordlyd:

”Medlemsstaterne træffer de nødvendige foranstaltninger til at indføre en streng beskyttelsesordning i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag IV, litra a), med forbud mod:

- a) alle former for forsætlig indfangning eller drab af enheder af disse arter i naturen
- b) forsætlig forstyrrelse af disse arter, i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer
- c) forsætlig ødelæggelse eller indsamling af æg i naturen
- d) forringelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder”.

Habitatdirektivet har direkte og bindende virkning over for kommunens aktiviteter og administration.

Livsbetingelserne for dyrearterne kan tilgodeses ved blandt andet følgende foranstaltninger:

- Søerne, hvori padderne yngler, bevares, renoveres og vedligeholdes. Erstatningsvandhuller etableres og anlægges, så de kan tjene som nye ynglesteder for de beskyttede padder.
- Spredningskorridorer sikres, så padderne kan færdes både inden for området mellem søerne og ud til det omgivende landskab.
- Eksisterende skjule- og overvintringssteder sikres og nye etableres.
- Det undgås, at ynglesteder og leveområder for padderne udsættes for miljøskadelige stoffer. Paddernes ynglesteder holdes fri for fisk og ænder.
- Særlige forholdsregler under bygge- og anlægsarbejder.

Se kort A.

Byggelovgivningen

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

Museumsloven

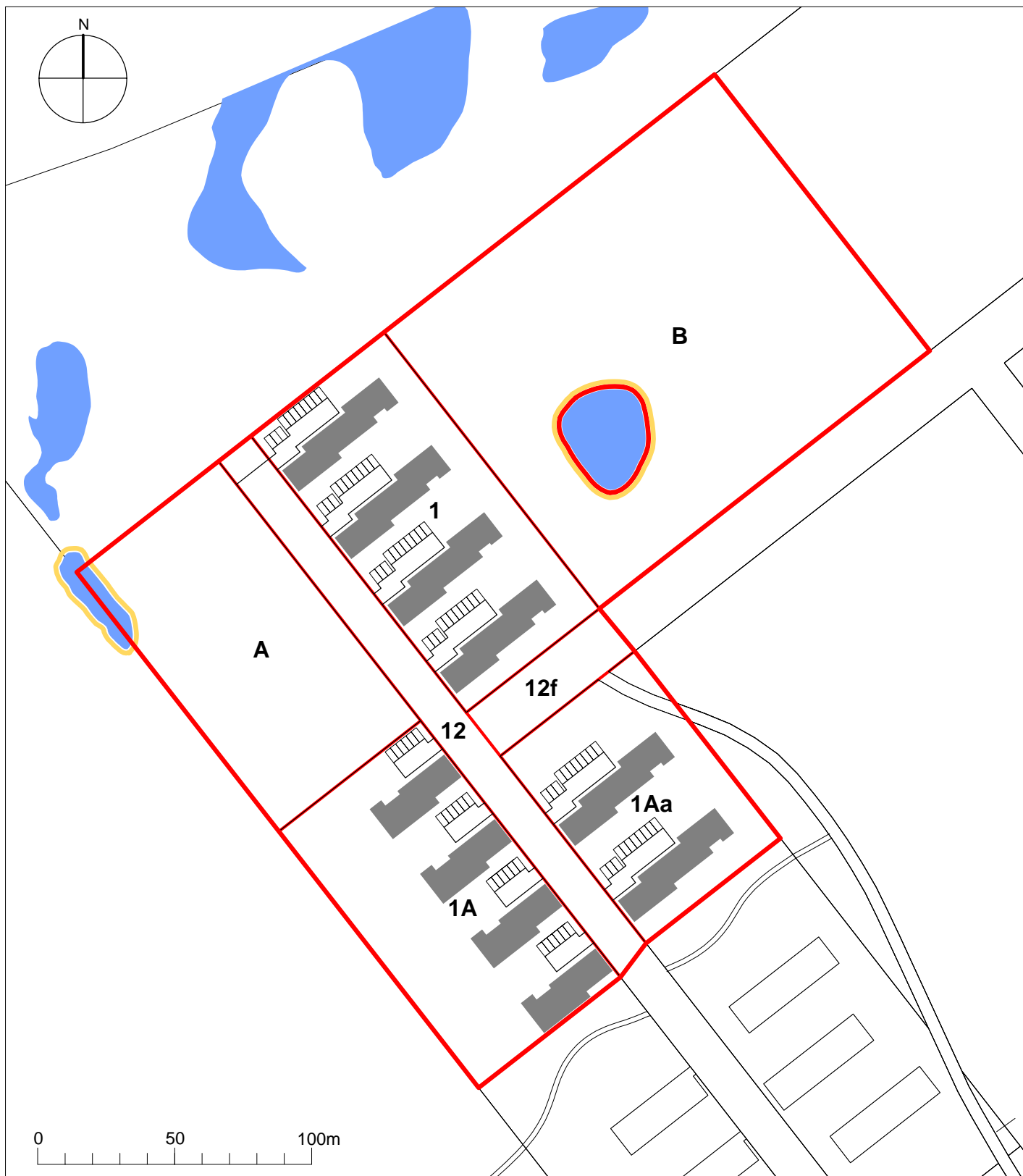
Museumslovens § 26 indeholder pligt til at standse jordarbejder, hvis man under arbejderne støder på jordfaste fortidsminder. Loven indeholder desuden pligt til at anmelde fund til rigsantikvaren.

Lov om forurennet jord

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, der under arbejdet konstateres jordforurening. Miljøbeskyttelseslovens § 21 medfører pligt til at underrette kommunen om den konstaterede forurening.

Lov om forurennet jord § 72b medfører, 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.



-  Lokalplangrænse
-  Delområder
-  Byggefelter
-  Sø, EF-habitatdirektiv
-  Sø, Naturbeskyttelseslovens § 3



- Lokalplangrænse
- Delområder
- Byggefelter
- Grundvandsforurening
- Filtersat boring til det primære grundvandsmagasin
- Volumenpumpeboringer