

Lokalplan 70.4.1

Et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne

Tillæg til Lokalplan 70.4

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

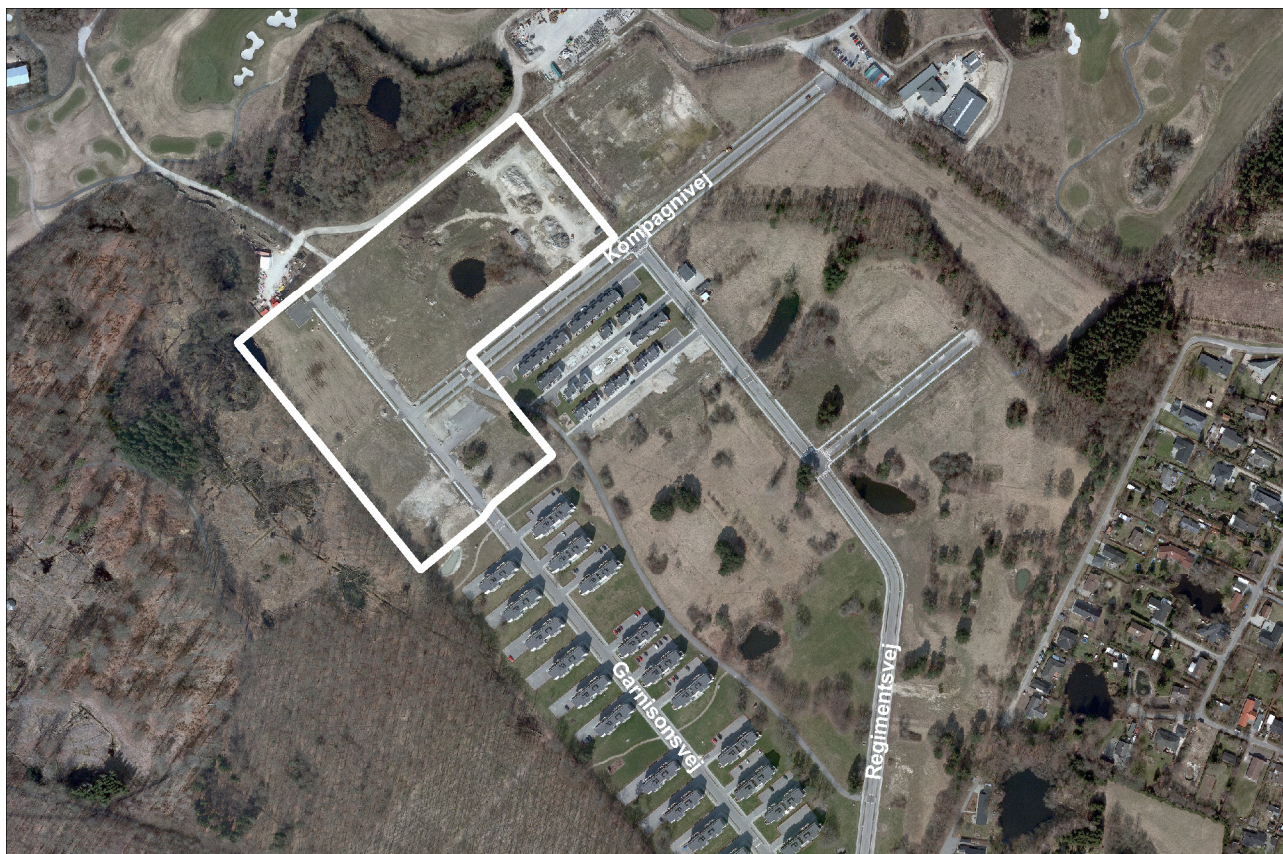
Lokalplanens kort og tegninger er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.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

Lokalplanens indhold – kort fortalt

Denne lokalplan, som er et tillæg til Lokalplan 70.4, skal forøge omfanget af hvor meget etageareal der i alt må opføres inden for lokalplanområdet.



Lokalplanen er udarbejdet af Furesø Kommune og rettighederne til kortene tilhører kommunen.

Indhold

Lokalplan 70.4.1

Lokalplanbestemmelser

§ 1	Formål	4
§ 2	Områdets afgrænsning	4
§ 3	Bebyggelsens omfang	4
§ 4	Ophævelse af lokalplan	4
§ 5	Lokalplanens retsvirkninger	5

Vedtagelsespåtegning	6
-----------------------------	---

Lokalplanens kort 1

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Anden planlægning for området	8

Lokalplan nr. 70.4.1**Et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne**

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbe-
kendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009,
fastsættes herved følgende bestemmelser for
det i § 2 nævnte område i Furesø Kommune.

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at muliggøre etablering af boliger i hele stue-
etagen i samtlige byggefelter,

at fastlægge omfanget af etageareal, der må
opføres inden for lokalplanområdet samtidig
med, at bebyggelsen på kaserneområdet som
helhed ikke overstiger 96.000 m² etageareal.

*Ad 1.1 Det samlede kaserneområde er vist
på kort 1.*

§ 2 Områdets afgrænsning

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kort
1 og omfatter ejendommene matr.nr. 98n,
98ag, 98ah, 98ai, 98bt, 98bu, del af 7000dd
Farum By, Farum, samt alle parceller, der efter
den 1. juni 2011 udstykkes i området.

§ 3 Bebyggelsens omfang

3.1 Inden for lokalplanens område må der opføres
højst 12.330 m² etageareal.

§ 4 Ophævelse af lokalplan

4.1 Inden for lokalplanens område ophæves føl-
gende bestemmelser i Lokalplan 70.4 "Et om-
råde ved Garnisonsvej på Farum Kaserne":

- § 3.2
- § 7.1
- § 7.3 for så vidt angår de tre sidste af-
snit - afsnit 7, 8 og 9

§ 5 Lokalplanens retsvirkninger

- 5.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, 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. Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg og ved større om- og tilbygninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18.

- 5.2 *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.

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

Ad 5.1 Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg, uanset, om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

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

Ad 5.2 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

Endelig vedtagelse

Lokalplan 70.4.1 er vedtaget endeligt af Furesø Byråd den 30. november 2011

På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen
Direktør

Susanne Birkeland
Chefplanlægger

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplan 70.4.1 er offentligt bekendtgjort den 20. december 2011.

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Planområdet er en del af den tidligere Farum Kaserne. Området henligger i dag ubebygget, men er omfattet af Lokalplan 70.4, der er endeligt vedtaget af Furesø Byråd i oktober 2007. Lokalplan 70.4 fastlægger delområder til henholdsvis boligbebyggelse (byggefelter), områder til offentlige rekreative naturområder samt vejarealer af Garnisonsvej og Kompagnivej. I lokalplanens delområder til boligbebyggelse – i planen kaldet delområderne 1, 1A og 1Aa - står Arkitektgruppen A/S for i nær fremtid at skulle opføre boligbebyggelsen Bastionsparken.

Nærværende lokalplan er udarbejdet som et supplement/tillæg til den gældende Lokalplan 70.4, og har til formål at ændre bestemmelserne om, hvor mange etagekvadratmeter, der må opføres i området samt at ophæve bestemmelser om, at der kun må opføres 1 stk. bolig i stueetagen pr. boligblok.

Lokalplan 70.4.1 er udarbejdet i forlængelse af den aftale, som Furesø Kommune og Arkitektgruppen A/S har indgået om, at der kan etableres boliger i hele stueetagen i samtlige blokke i den kommende boligbebyggelse Bastionsparken (i aftalen benævnt delområderne 1a og 1aa). For at kunne realisere etablering af boliger i stueetagerne, er det nødvendigt at øge antallet af etagekvadratmeter, der kan opføres inden for lokalplanområdet. Der er derfor mellem Arkitektgruppen A/S og kommunen ligeledes truffet aftale om, at overføre uudnyttet byggeret fra Garnisonsparken (Lokalplan 70.1) til Bastionsparken (Lokalplan 70.4).

Med Lokalplan 70.4.1 øges omfanget af etageareal, der kan opføres inden for lokalplanområdet (Bastionsparken) med 1.100 m². Endvidere fjernes begrænsningen af hvor mange boliger, der må opføres i stueetagen pr. boligblok.

Inden for lokalplanens område ophæves følgende bestemmelser i Lokalplan 70.4 "Et område ved Garnisonsvej på Farum Kaserne":

§ 3.2 ophæves i sin helhed:

"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."

§ 7.1 ophæves i sin helhed:

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

§ 7.3 ophæves for så vidt angår de tre sidste afsnit - afsnit 7, 8 og 9:

"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."

Samtidig med denne lokalplan er der udarbejdet en Lokalplan 70.1.1 for et nyt byområde ved Lillevangskoven og Garnisonsvej, Farum Nord. Lokalplan 70.1.1 er et tillæg til den gældende Lokalplan 70.1, og skal reducere omfanget af etageareal, der kan opføres inden for delområderne 1B, 1Bb, 1C og 1Cc tilsammen (Garnisonsparken) med 1.100 m².

Den samtidige forøgelse af etagearealet i Lokalplan 70.4.1 og reduktion af etagearealet i Lokalplan 70.1.1 betyder, at den samlede bebyggelse for kaserneområdet som helhed forbliver status quo og derved ikke overstiger 96.000 m² og en bebyggelsesprocent på 30.

Lokalplanens redegørelse

Anden planlægning for området

Furesø Kommuneplan 2009

I Kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet beliggende i bydel 5, Farum Nordby, og omfattet af rammeområde 5B1 "Byområde på Farum Kaserne".

For rammeområde 5B1 "Byområde på Farum Kaserne" gælder følgende rammebestemmelser:

- Anvendelse:* Boligformål: Åben lav boligbebyggelse, tæt lav boligbebyggelse samt etageboliger. Centerformål: Butikker til lokalområdets forsyning, offentlige formål (institutioner o.l.) og privat servicevirksomhed, som naturligt hører til et stort boligområde.
- Bebyggelsesprocent:* Højest 30 % for området som helhed.
- Etageantal og højde:* Højest 4 etager, dog må matr.nr. 98 ak, 98 al, 98 m, 98 au og 98 av Farum By, planlægges med 5 etager, hvis den nederste etage fremstår delvist nedgravet og arealet af den øverste etage maksimalt udgør 60 % af den underste.
Intet punkt af en bygnings facadevæg må være højere end 15,5 meter over terræn.
- Særlige bevaringsværdier:* Områdets særlige karakter med småsøer og spredt bevoksning skal søges fastholdt.
- Etageareal for butikker:* Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 1.000 m².
- Maksimale butiksstørrelser:* Dagligvarer: 1.000 m² bruttoetageareal.
Udvalgsvarer: 200 m² bruttoetageareal.
- Andet:* Lokalplaner for området skal indeholde bestemmelser, der sikrer, at belysning og byrumsinventar, belægning og udformning af friarealerne udføres ensartet i hele rammeområdet.

Lokalplan 70.4.1 er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde 5B1.

Fingerplan 2007 – 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 2007. Landsplandirektivet afløste med virkning fra 1. juli 2007 en række retningslinjer i Regionplan 2005. Landsplandirektivet opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde, det ydre storbyområde, 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 70.4.1 er i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2007.