

Furesø Kommune

Center for By, Miljø og Erhverv
Byudviklings- og Erhvervsafdelingen
Att.: Mette Haugaard Jeppesen
Stiager 2
3500 Værløse

Logistikvej 11
DK-7400 Herning
www.nythjem.com
mail@nythjem.com

Telefon 70221707
CVR nr. 32320988

Ansøgning om dispensation vedr. dele af lokalplan 70.6 område 2E Farum Kaserne

Baggrund

En del af område 2E på Farum Kaserne er sat til salg af nuværende ejer NCC bolig. De har tidligere udarbejdet et projekt på grunden, område 2E, som ligger til grund for gældende lokalplan 70A

Bygmester Nyt Hjem A/S har udviklet et projekt i samarbejde Bofællesskabet Holdepunktet på grunden, med udgangspunkt i området samt den gældende lokalplan.

For at opfylde enkelte krav og ønsker fra bofællesskabet til en kommende bebyggelse på grunden ønskes dispensation fra visse dele i gældende lokalplan.

Projekt beskrivelse.

1. Bofællesskabet ønsker et bilfrit område, med en fælles parkering ved indkørslen til området og gangstier til de 32 boliger. P-pladsen omkranses af 1 meter bred bøgehæk.
2. Bofællesskabet ønsker et fælleshus centralt placeret på grunden i anslutning til parkeringsplads og et større fællesareal, hvor områdets beboere kan fordre fælleskabet.
3. Bofællesskabet ønsker at ændre retning på boligrækkerne i området, for at opnå både bedre lysforhold til alle boliger, og for at få synsmæssig glæde af det naturlige miljø omkring søen. Husene er med entré og køkken mod øst, og udeplads og stue mod vest til alle boliger, hvorved der skabes "liv" i begge ender af bygningerne, og muligheder for udsyn/udgang fra de mest brugte rum i husene, til områdets fællesarealer.
4. Bofællesskabet ønsker en mindre afstand mellem boligrækkerne for at opnå et fortættet byggeri med mulighed for et direkte indsyn mellem boligerne, via de kommende anlagte grønne strøg, som opdeler boligrækkerne, og under hensynstagen til de nuværende naturområder, som vil blive kortlagt via opmålinger af landinspektør, og tilført materialet snarest muligt. Derved skabes der også mere plads til fællesområde samt naturområder, til gavn for både bofællesskabets egne beboere samt områdets øvrige beboere.
5. Skure er placeret på forsiden af byggerierne af hensyn til brugen heraf (cykler, barnevogne mm). Sammen med hegnet udgør de en integreret del af husenes forside.
6. Husene opføres i præfabrikeret elementer med pudset hvid facade. Denne løsning benyttes for at bevare en tyndere ydervægs konstruktion med samme isolerings evne som andre type vægge (mursten, beton mm) Den tyndere ydervægs konstruktion medfører at alle beboerne får ca. 5-6% mere gulvareal.
7. Terrasser på havesiden af husene opføres med lævægge i 2 højder. Høj lævæg mellem naboskel, samt lavere lævægge/beplantningskasser mod fællesarealer. Dette skaber muligheden for at opnå et lukket ugeneret gårdmiljø mod nabo, men stadig med mulighed for at kunne betragte fællesområderne i





forlængelse af terrasserne over lavere lævæg. Alle lævægge udføres i brun malet træ, som også benyttes til skydeskodder på facaderne.

8. Alle stier udlægges efter fortovs beskrivelsen i lokalplanen i 1,50 meters bredde (30 x 60 fliser)

9. Husene opføres i koter baseret på det nuværende terræn, og inden for lokalplanens bestemmelser. Der terræn reguleres ikke ved naturområderne.

Ovenstående medfører at vi vil rykke byggefeltene på grunden, men bibeholde den oprindelige kaserne karakter for boligrækkerne

Lokalplan nr. 70.6 for et område ved Pionervej og Regimentsvej Farum Nord.

Afvielser og kommentarer til lokalplanens punkter er angivet nedenfor.

§1 Formål

Den foreslåede bebyggelse tager fortsat udgangspunkt i den tidligere kaserne- og bebyggelsestruktur med en fortættet og lav bebyggelse. En nord - sydlig retning på boliggrupperne vil give bedre lysforhold i boligerne og bedre energimæssige forhold.

§3 Områdets anvendelse

Områdets anvendelse vil fortsat være boligformål, men påvirkes af, at det vil blive et bofællesskab med et fælleshus og en samlet parkering. Bofællesskabets ønsker om store fællesarealer ligger i linje med lokalplanens intensioner om campuskarakter og fælles grønne arealer samt naturområder. Nyttehaver i tilknytning til fælleshus, samt bevaring af eksisterende beplantning i form af bevaringsværdige træer og krat, der vil stå mellem bebyggelsen og stier.

§4 Udstykning

Boligerne udstykkes ifølge lokalplanen, byggefeltene rykkes og ændrer retning grundet ønsket om en samlet parkering for området, hvorved der skabes et bilfrit miljø med focus på sikkerhed frem for biltrafik mellem husene. Fælleshuset vil få en egen udstykning.

§5 Vej og parkering

Der anlægges fælles parkeringsområde jf. bebyggelsesplan ved indkørsel til området, og der gøres plads til evt. fremtidig vej, til nabogrunden.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

Byggeret :Holdepunktets del af område 2E har en byggeret på 4.294 kvm etageareal, efter områdets grundareal er reduceret med 8.000 kvm mod øst. *Hustyper*: Området ønskes bebygget med 4 forskellige hustyper i 1 og 2 etager, ca. 91, 110, 124 og 136 m², *Tage*: Alle tage udføres som paptage med en hældning mod syd på 5,76 grader. *Tage*: værn om tagterrasser fremstår mod naboskel i samme overflade som bebyggelsens facader, midterstykke af værnet udføres som galvaniseret, stålgelænder med wire som værn. Dette udføres grundet ønske om sammenlignelighed i facaderne mellem begge 2 plans boliger.



§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader: fremstår som hvid puds. *Vinduer og døre:* udføres med karme og faste partier i lys grå malet aluminium og dørblad med glas. *Skydbare skodder:* udføres i brun nuance og vil kun være placeret ved nogle vinduer. *Små bygninger som skure og hegn:* udføres med vandret beklædning i træ, i malet brun nuance. *Tagterrasser:* Beklædning på tagterrasser udføres som komposit.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

Bebyggelsen opføres som miljøvenligt lavenergibyggeri med varmepumpe.

Bofælleskabet Holdepunktets værdigrundlag og oplæg til bebyggelsen

Værdigrundlag: Beboerne i Holdepunktets huse vil være ligeligt fordelt mellem seniorer og børnefamilier. Holdepunktet kommer til at bestå af - ikke blot selvhjulpne - men også ressourcestærke og kreative personer. Vi hjælper hinanden, drager omsorg for hinanden, og ikke mindst laver en masse spændende og sjove ting sammen. Børnene leger på tværs af alder og køn og passer på hinanden. De har ud over deres forældre også andre voksne at relatere sig til. Livet i et bofællesskab skaber basis for ressourcestærke børn med gode sociale kompetencer.

Boliger, fælleshus og fællesarealer: De fysiske rammer vil bestå af private boliger med terrasse, et fælleshus og fællesarealer med varieret beplantning. Der er udfærdiget foreløbige tegninger af husene i forskellige størrelser, 91, 110, 124 og 136 m², alle med individuelle indretninger samt med eget køkken, bad og vaskemaskine m.m. og et fælleshus på ca. 310 m².

Miljø og bæredygtighed: Vi ønsker byggeriet opført efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvad angår materialer og energi. Dette betyder bl.a. at byggeriet vil opfylde de skrappe krav i lavenergiklasse 2015.

Fælleshuset: I fælleshuset skal der være plads til, at vi alle kan spise sammen. Generationerne hver for sig og fælles. Vi forestiller os et fleksibelt spiserum, der både kan være hyggeligt i hverdagen og rumme alle ved festlige lejligheder. Endvidere skal der være køkken, bryggers og gæsterum. Herudover aktivitetsrum, værksted/hobbyrum m.m. I det hele taget skal det være et hus, der indbyder til mange aktiviteter.

Fællesarealerne kan indrettes med "rum" / torveplads for forskellig udfoldelse. Alt beplantning som der plantes i forbindelse med byggeriet er med udgangspunkt i den af kommunen udarbejdet beplantnings manual, med parkeringspladser i udkanten af bebyggelsen. Fællesskab. Der er en del bofællesskabserfaring i gruppen, men alle skal selvfølgelig have indflydelse på, hvordan vi indretter os. Helt grundlæggende vil beslutninger om fællesskab og fællesarealer blive truffet på demokratisk vis som beskrevet i vores vedtægter.

Vedl.

Holdepunktet – brochure, beskrivelse (09.09 2014)

Se også www.holdepunktet.dk

Herning den 27. september 2014

Henrik Andersen
Arkitekt

Kristoffer Wøldike Schmith
Projektsalgschef



Bygherre: Holdepunktet - Farum

Sag: Holdepunktet

Emne: Oversigtsplan, beplantning/ belægning

Int.: HEA | Kontr.: Godk.: Dato: 06.01.15

NYT HJEM A/S | Logistikvej 11, Hammerum | DK-7400 Herning
www.nythjem.com | Tlf. 7022 1707 | mail@nythjem.com

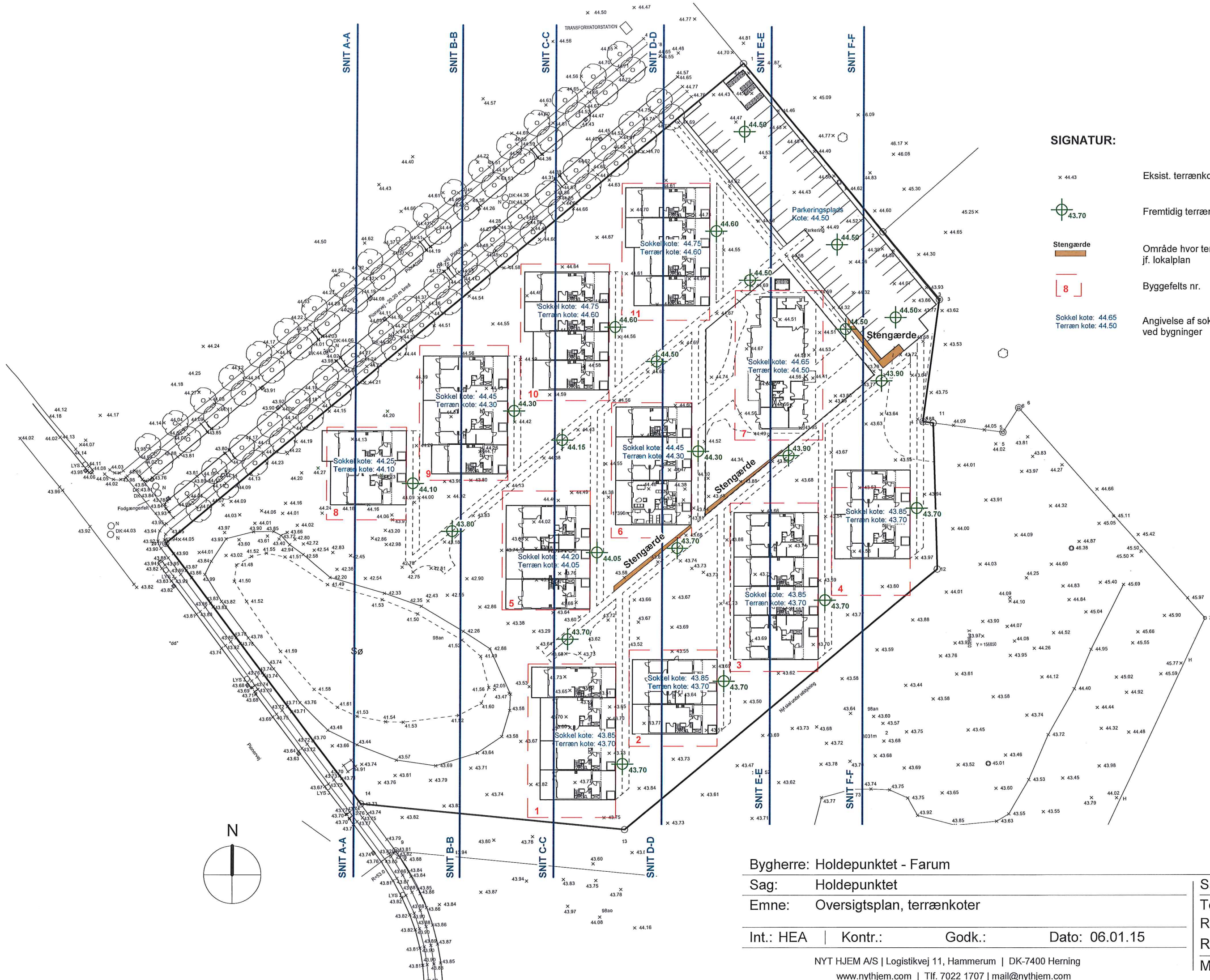
Sags nr.: 14_00X

Tegn. nr.: 14_00X_M_1_001

Revisions nr.:

Rev. dato:

Mål: 1:750



SIGNATUR:

- × 44.43 Eksist. terrænkote
- ⊕ 43.70 Fremtidig terrænkote
- Stengærde Område hvor terrænspring optages af stengærde jf. lokalplan
- 8 Byggefelts nr.
- Sokkel kote: 44.65
Terræn kote: 44.50 Angivelse af sokkel kote/ terræn kote ved bygninger

Bygherre: Holdepunktet - Farum

Sag: Holdepunktet

Emne: Oversigtsplan, terrænkoter

Int.: HEA | Kontr.: Godk.: Dato: 06.01.15

NYT HJEM A/S | Logistikvej 11, Hammerum | DK-7400 Herning

www.nythjem.com | Tlf. 7022 1707 | mail@nythjem.com

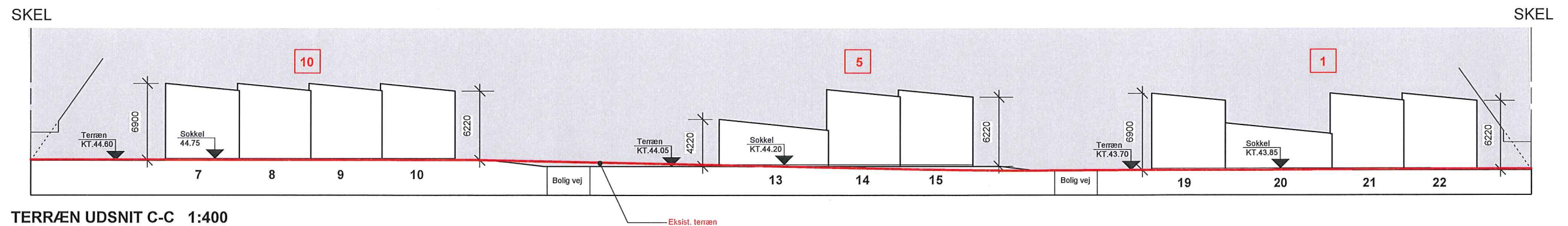
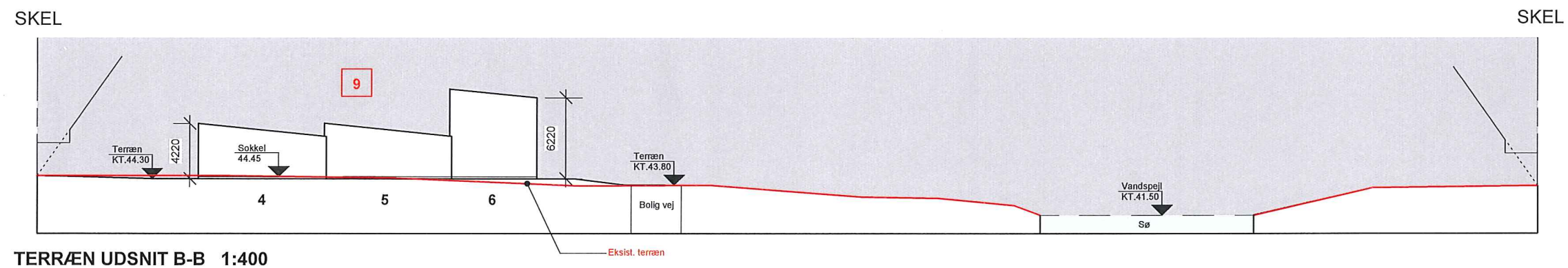
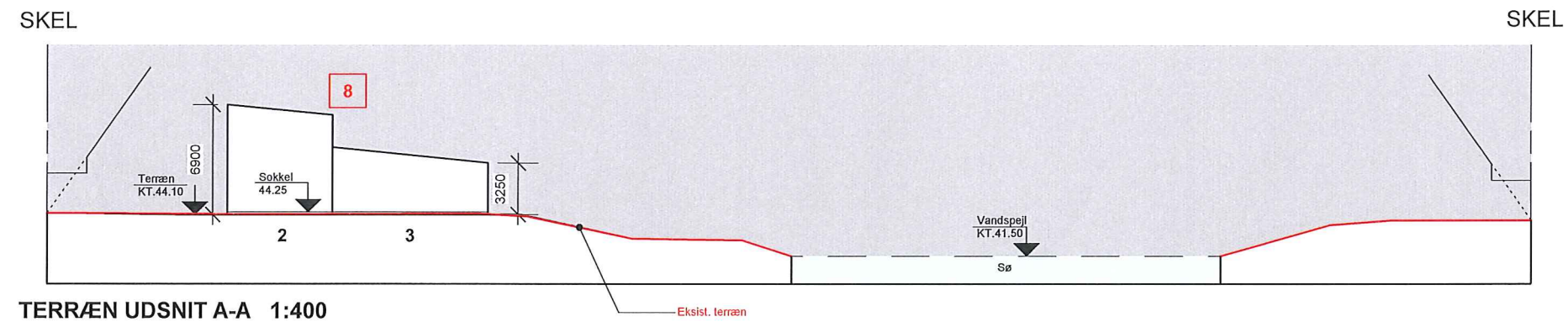
Sags nr.: 14_00X

Tegn. nr.:14_00X_M_1_002

Revisions nr.:

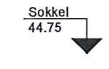
Rev. dato:

Mål: 1:750



SIGNATUR:

 Fremtidig terrænkote

 Sokkel kote

 Eksist. terræn

 Byggefelts nr.

 Hus nr. (internt nr.)

 Stengærde

Område hvor terrænspring optages af stengærde jf. lokalplan

Bygherre: Holdepunktet - Farum

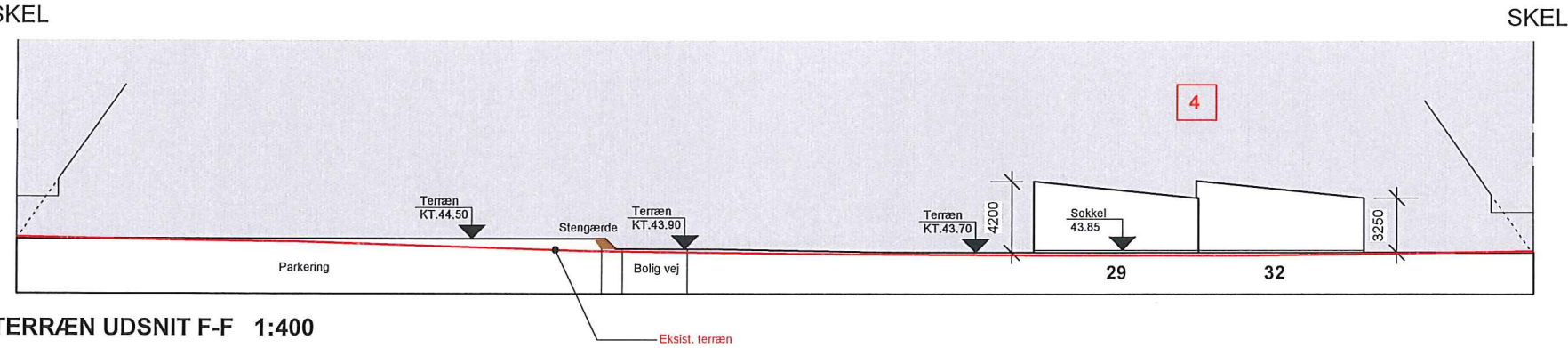
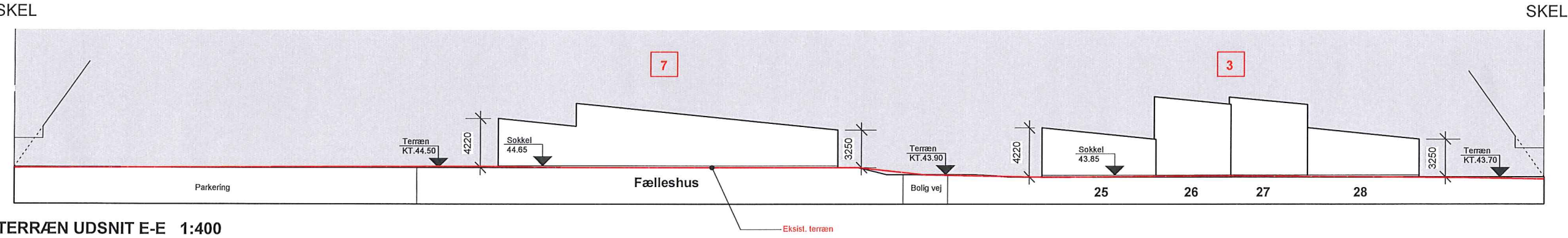
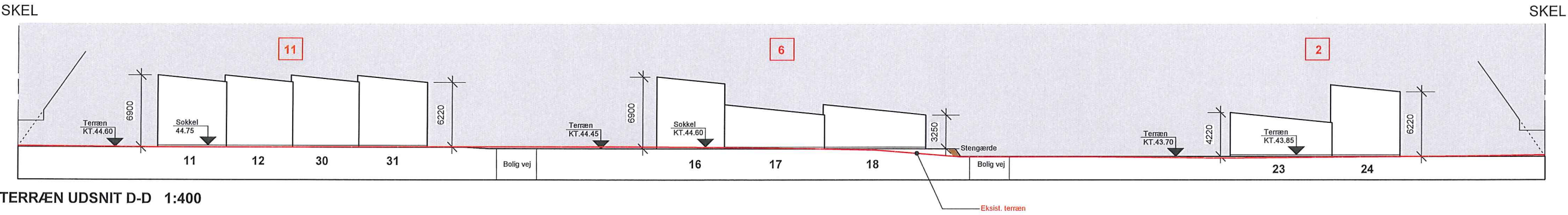
Sag: Holdepunktet

Emne: Snit A-A, B-B, C-C

Int.: HEA | Kontr.: Godk.: Dato: 06.01.15

NYT HJEM A/S | Logistikvej 11, Hammerum | DK-7400 Herning
www.nythjem.com | Tlf. 7022 1707 | mail@nythjem.com

Sags nr.: 14_00X
Tegn. nr.: 14_00X_M_1_005
Revisions nr.:
Rev. dato:
Mål: 1:400



SIGNATUR:

TERRÆN
KT.44.60
↓
Fremtidig terrænkote

Sokkel
44.75
↓
Sokkel kote

— Eksist. terræn

1 Byggefelt nr.

1 Hus nr. (internt nr.)

Stengærde

Bygherre: Holdepunktet - Farum

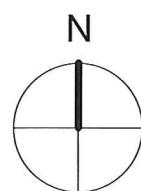
Sag: Holdepunktet

Emne: Snit D-D, E-E, F-F

Int.: HEA | Kontr.: Godk.: Dato: 06.01.15

NYT HJEM A/S | Logistikvej 11, Hammerum | DK-7400 Herning
www.nythjem.com | Tlf. 7022 1707 | mail@nythjem.com

Sags nr.: 14_00X
Tegn. nr.:14_00X_M_1_006
Revisions nr.:
Rev. dato:
Mål: 1:400



Bygherre: Holdepunktet - Farum

Sag: Holdepunktet

Emne: Oversigtsplan, område disponering

Int.: HEA | Kontr.: Godk.: Dato: 06.01.15

NYT HJEM A/S | Logistikvej 11, Hammerum | DK-7400 Herning
www.nythjem.com | Tlf. 7022 1707 | mail@nythjem.com

Sags nr.: 14_00X

Tegn. nr.: 14_00X_M_1_003

Revisions nr.:

Rev. dato:

Mål: 1:750

PRINCIP FACADER



FACADE, HAVESIDE

MODEL 110

MODEL 124/136

MODEL 124/136

MODEL 91



FACADE, INDGANGSSIDE

MODEL 91

MODEL 124/136

MODEL 124/136

MODEL 110

PERSPEKTIVER

