

## Lokalplan 70.9

Et område vest for Regimentsvej, Farum Nord

### **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 givet dispensation efter planlovens bestemmelser herom. Overtrædelse af planens bestemmelser er strafbart.

En lokalplan fastlægger således bindende bestemmelser for den fremtidige anvendelse, bebyggelse og udformning af lokalplanområdet. Planen medfører dog ikke handlepligt. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men at enhver ændring af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

I afsnittet om lokalplanens retsvirkninger står der mere om lokalplanens betydning, herunder om muligheder for dispensation, ekspropriation og erstatning.

### **Lokalplanens kort og tegninger**

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

### **Redegørelsen**

Planloven fastlægger, at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse. I denne lokalplan består redegørelsen dels af bemærkninger, der – under samme overskrift – løbende følger lokalplanens bestemmelser, dels af bilagsdelen ”Redegørelse” bagest i hæftet. I bilagsdelen findes bl.a. en samlet redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området, samt for hvilke tilladelser eller dispensationer, der skal indhentes fra andre myndigheder, før lokalplanen må realiseres. I bilagsdelen findes også en samlet oversigt over de servitutter og deklamationer, som ved lokalplanens vedtagelse er tinglyst på ejendomme inden for lokalplanens område.

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

# Indhold

## Lokalplan 70.9

<b>Lokalplanbestemmelser</b>		<b>side</b>
§ 1	Formål	5
§ 2	Områdets afgrænsning	6
§ 3	Områdets anvendelse	6
§ 4	Udstykning og lignende	7
§ 5	Veje og parkering	8
§ 6	Ledningsanlæg, antenner m.m.	10
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9	Ubebyggede arealer og beplantning	14
§ 10	Skiltning og inventar i byrum	17
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	18
§ 12	Grundejerforening	19
§ 13	Ophævelse af lokalplan	19
<b>Retsvirkninger</b>		19
<b>Vedtagelsespåtegning</b>		21
<b>Lokalplanens kort 1 – 11</b>		23-43
<b>Lokalplanens redegørelse</b>		
Oprindelige forhold i området		45
Baggrunden for lokalplanen		46
Lokalplanens formål, indhold og samspil med det øvrige kaserneområde		47
Særlige forhold		51
Tinglyste dokumenter på ejendomme		52
Væsentlige forholdsregler ved bygge- og anlægsarbejder		53
Anden planlægning for området		54
Anden lovgivning		56



**Lokalplan nr. 70.9 for et område vest for Regimentsvej, Farum Nord.**

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.

**§ 1 Formål**

1.1 Det er lokalplanens formål:

at området indgår som en integreret del af det samlede kaserneområde og som sådan om-  
dannes til et attraktivt byområde med tæt/lav  
boliger omkranset af store sammenhængende  
friarealer, der er fælles for hele kaserneområ-  
det, og som fremtræder med en ensartet ka-  
rakter sammen med de øvrige friarealer i ka-  
serneområdet.

at disponeringen af områdets arealer tager  
udgangspunkt i den tidligere kasernes vej- og  
bebyggelsesstruktur, således at beliggenhe-  
den af de overordnede veje bevares, og at  
campusmiljøet videreføres med bebyggelse i  
et fælles grønt område.

at disponeringen af områdets arealer tillige  
tager udgangspunkt i væsentlige landskabs-  
træk i området på en sådan måde at disse  
træk bevares, og at livsbetingelserne for Stor  
Vandsalamander og Spidssnudet Frø, der er  
optaget på EF's habitatdirektiv på listen over  
truede dyrearter, tilgodeses, jf. kort 11.

at der ved disponeringen af området skabes  
både nordvest og sydøst-gående åbninger til  
adgang og kig gennem området.

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

at området anvendes til boligformål i form af  
tæt-lav bebyggelse, der opføres efter en  
nærmere bestemt bebyggelsesplan.

**Ad 1** Kaserneområdet er det område, som  
er vist på kort 1.

at der reserveres arealer til parkeringspladser og legepladser.

at nærmere bestemte arealer reserveres til naturområde.

at eksisterende værdifuld beplantning bevares i videst muligt omfang, og at ny beplantning etableres 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 ny bebyggelse som nye byrum udformes med en høj arkitektonisk standard og tekniske fællesanlæg indpasses i området.

## § 2 Områdets afgrænsning

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kort 1 og omfatter matr.nr. 98 as, 98 at, 98 ay og del af 7000 dd alle af Farum By, Farum samt alle parceller, der efter den 1. juli 2011 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde 2b og 12 b, som vist på kort 1.
- 2.3 Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 **Delområde 2b** må kun anvendes til boligformål med tilhørende friarealer og parkeringsarealer.

Bebyggelsen må kun opføres som tæt-lav bebyggelse.

Beboelsesbygninger må kun opføres som lavenergibebyggelse.

- Ad 3.1** Inden for delområdet må der ikke drives erhvervsvirksomhed. Uanset lokalplanens bestemmelser er det umiddelbart tilladt at drive eget erhverv i egen bolig, når,
- virksomheden drives af personer, som bebor den pågældende ejendom,
  - virksomheden drives uden ansatte eller medhjælpende uden for husstanden,
  - virksomheden efter byrådets skøn er af en sådam art og drives

3.2 **Delområde 12b** må kun anvendes til vejformål.

3.3 Alle arealer uden for de udlagte byggefelter udlægges til friarealer. Friarealerne må kun etableres som fælles friarealer for lokalplanområdet og hele kaserneområdet.

Friarealerne opdeles som følger:

- **Opholdsarealer** udlægges som vist på kort 2. Arealerne må kun anvendes til legeplads og græsplæne, jf. § 9.3.
- **Naturlandskab** udlægges som vist på kort 2. Arealerne må kun henligge som naturområde og som sådan anvendes til opholdsareal, jf. § 9.4.
- **Anlæg** udlægges som vist på kort 2. Arealerne må kun anvendes til vej, vendeplads, fortov og parkering, jf. § 5.1, 5.2, 5.5 og 5.6.

3.4 **Søen** som vist på kort 2 skal bevares.

## § 4 Udstykning og lignende

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

- at fremtidige ejendomsskel følger lokalplanområdets afgrænsning og opdeling i delområder, som vist på kort 1.
- at hver bolig i delområde 2b kan etableres som en ny selvstændig ejendom, hvis skel følger boligenhedens afgrænsning mod vej, fællesarealer og tilstødende boligenheder.

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

på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke brydes, herunder ved skiltning og parkering,

- virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, herunder trafik- og parkeringsge-

**Ad 3.4** Søen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er fastsat en 5 m bred bufferzone om søen.

**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 forstås sammenlægning af to eller flere ejendomme til én ejendom.  
Ved **boligenhed** forstås den enkelte bolig med dertil hørende private friarealer, udhus og parkeringsareal.

**Ad 4.2** Byrådets tilladelse til yderligere udstykning end angivet i § 4.1 forudsætter dispensation efter planlovens

Dog kan byrådet tillade, at der inden for delområde 2b foretages en sådan udstykning, at de i medfør af § 3.3 udlagte friarealer i princippet bliver én samlet fast ejendom, der er matrikulært adskilt fra bygningerne.

§ 19 og § 20. Det forudsættes, at bygge- og vejlovgivningens bestemmelser, herunder om afstand til skel, overholdes.

## § 5 Veje og parkering

### 5.1 Veje

Der udlægges areal til veje med en beliggenhed, som vist på kort 2 og 3.

#### 5.1.1 Inden for delområde 2b udlægges boligvejene i en bredde af 8,00 m.

Inden for delområde 12b (Regimentsvej) udlægges vejarealet i en bredde af 15,00 m.

#### 5.1.2 Boligvejene må kun anlægges med et 1,5 m bredt fortov i begge sider, med en 4,7 m bred kørebane og med en 30 cm bred vandrende mellem et af fortovene og kørebanen. Boligvejene skal anlægges uden kantsten.

Veje indenfor delområde 12b må kun anlægges med et vejprofil, som vist på kort 6.

#### 5.1.3 Kørebaner må kun anlægges i asfalt.

Indenfor delområde 12b skal kørebaner afgrænses af 12 cm brede kantsten i hvid beton.

Cykelstier må kun anlægges i asfalt.

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

Vandreder langs boligvejene må kun anlægges i beton. Riste skal være metal.

### 5.2 Stier

Inden for lokalplanområdet udlægges stier med en beliggenhed som vist på kort 2 og 3.

Stien s-s udlægges i en bredde af 4,5 m.

Stien x-x udlægges i en bredde ad 1,8 m

**Ad 5.1.1** Vejudlægget i delområde 12b svarer til delområdet. Veje indenfor delområde 12b 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 politiet.



Stierne må kun anlægges med følgende materiale:

Stien s-s i asfalt kantet med brosten.

Stien x-x i grus kantet med stål.

- 5.3 **Opmærksomhedsfelter og ledelinjer**  
Ved boligvejes tilslutning til vejareal i delområde 12b skal fortove inden for delområde 12b anlægges med opmærksomhedsfelter i form af taktilfliser.

Boligvejene må kun anlægges med ledelinjer i form af taktilfliser i den midterste af fortovets fliser.

- 5.4 **Oversigtsarealer**  
Ved udførelsen af vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende arealer afskæres, og der skal sikres oversigtsarealer. Dette skal ske efter vejlovgivningens regler.

- 5.5 **Vendepladser**  
Der udlægges areal til vendepladser med en beliggenhed og en udformning, som vist på kort 2 og 3.

- 5.6 **Parkering**  
Der udlægges areal til parkering med en beliggenhed, en udformning og et antal parkeringspladser som vist på kort 2 og 3.

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

- 5.6.1 1 parkeringsplads pr. bolig skal placeres inden for de udlagte byggefelter som vist på kort 5. Parkeringspladsen skal være mindst 2,4 m bred og 5 m lang.

- 5.6.2 Inden for de udlagte parkeringsarealer jf. § 5.6 skal hver parkeringsplads være mindst 2,5 m bred og 5 m lang, manøvrearealet skal være mindst 7 m.

**Ad 5.3** Af hensyn til blinde og svagtseende følger belægningen funktionen langs Regimentsvej. Fortove anlægges med fliser, mens cykelsti anlægges i asfalt. Græsrabatterne adskiller den kørende trafik fra cyklister og gående. Ved vejtilslutninger og fodgængerovergange bruges opmærksomhedsfelter i form af betonfliser med et særligt mønster. På boligvejenes bruges ledelinjer i form af betonfliser med et særligt mønster.

Inden for de udlagte parkeringsarealer jf. § 5.6 skal der anlægges handicappladser efter følgende norm:

Samlet antal parkeringspladser	Heraf handicap-parkeringspladser
1-9	1
10-20	2
21-40	3

Hver handicapparkeringsplads skal være mindst 3,50 m bred og 5 m lang, manøvrearealet skal være mindst 7 m.

- 5.6.3 Inden for arealer udlagt til parkering jf. § 5.6 må der ikke parkeres eller henstilles uindregistrerede køretøjer, lastbiler, campingvogne, både og lignende.

**Ad 5.6.3** Lastbiler har en totalvægt på mere end 3.500 kg.

## § 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 m<sup>2</sup> store og 1,5 m høje transformatorstationer til områdets tekniske forsyning.

Transformatorstationer må placeres uanset de udlagte byggefelter. Dog må transformatorstationer ikke placeres inden for arealer udlagt til naturlandskab, færdselsformål eller legeplads.

### 6.3 Andre teknikskabe

Andre teknikskabe må kun placeres umiddelbart op ad byggefelter eller hække omkring parkeringsanlæg.

### 6.4 Antenner

Der må ikke opsættes antenner, herunder paraboler, satellitantenner og radioamatøranter, udendørs, hvor de umiddelbart er synlige fra delområde 12b (Regimentsvej) og fra de fælles friarealer.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### 7.1 Etageareal

Inden for lokalplanens område må der opføres højst 5.700 m<sup>2</sup> etageareal.

Inden for lokalplanens område må der maksimalt opføres og indrettes 56 boliger, og der skal mindst opføres og indrettes 40 boliger.

### 7.2 Byggefelter

Der udlægges byggefelter med en beliggenhed og i et omfang, som vist på kort 2 og 3.

Bebyggelse må kun opføres inden for disse byggefelter, jf. dog § 6.2 om transformatorstationer.

Overskydende dele af byggefelter, som ikke anvendes til boligbebyggelse med tilhørende private friarealer, udhus og parkeringsareal (boligenheder) må anvendes til opholdsareal jf. § 3.3 og anlægges som græsplæne eller passage jf. § 9.3.

### 7.3 Bebyggelsen

Bebyggelsen må kun opføres som rækkehuse og i princippet udformes som vist på kort 4.

I tilknytning til hver enkelt bolig skal der inden for byggefelterne etableres private friarealer, udhus og parkeringsplads til 1 bil.

Bebyggelse, private friarealer og parkeringsareal inden for byggefelterne skal disponeres som vist på kort 5.

Hver enkelt bolig skal have en bredde på minimum 5,5 m.

Der må maksimalt opføres og indrettes seks sammenhængende boliger i række. Husrækkerne skal adskilles af passager jf. § 9.3 i mindst 6 meters bredde.

### 7.4 Beboelsesbygninger

Beboelsesbygninger må kun opføres i to etager, og bebyggelsens højde må ikke overstige

**Ad 7.1** Etagearealet beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser. For denne lokalplan skal beregningen foretages efter reglerne i BR10.

8,5 meter målt fra niveauplan til bebyggelsens højeste punkt.

Inden for hver husrække skal kippen på taget af beboelsesbygninger have samme kote.

Tage på beboelsesbygninger skal have en hældning på mellem 30 og 40°.

7.5

## **Småbygninger**

Småbygninger i form af udhus, overdækning, drivhus og lignende må kun opføres inden for arealet til småbygninger, vist på kort 5. Der må ikke opføres småbygninger herudover.

Til hver bolig skal opføres et udhus på mindst 4 m<sup>2</sup>.

Udhuse skal opføres i skel mod vej.

Udhuse må kun opføres i 1 etage, og højden må ikke overstige 2,5 meter målt fra niveauplan til udhusets højeste punkt.

Tage på udhuse må ikke have en hældning, der overstiger 10°.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

8.1 Bebyggelsen skal udformes med en fast rytme i facadens opdeling og med variation i princippet, som vist på kort 4.

Solfangere, -celler eller -paneler på bebyggelsens facader og tage må kun opsættes med byrådets tilladelse.

8.2

### **Facader**

Al boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal opføres med ens facader i blankt murværk af blødstrøgne tegl. Til murværket må kun anvendes enten lyse gule, lyse sandfarvede, mørke brune, sorte eller grå mursten i tegl.

**Ad 7.4** Bestemmelsen skal sikre, at hver husrække udformes med et sammenhængende tag uden spring.

**Ad 8.1** Byrådets tilladelse til etablering af solfangere, -celler eller -paneler forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20, og her vil byrådet lægge vægt på, at etableringen sker på en sådan måde, at elementerne integreres i bebyggelsens arkitektur.

**Ad 8.2, 8.3, 8.4 og 8.5** Tagvand - og overfladevand ledes til søerne inden for kaserneområdet inden udledning til Vassingerødløbet. Det skal derfor dokumenteres, at tagmaterialer, maling, træbeskyttelse og andre byggematerialer ikke afgiver stoffer, der kan skade miljøet, herunder grundvand og dyreliv.

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

Små bygningsdele som inddækninger og lignende må udføres i zink, stål eller glas.

## 8.3 Tage

Alle tage på boligbebyggelsen inden for lokalplanområdet skal fremstå med samme materiale. Som tagmateriale må kun anvendes enten mørke blådæmpede tegl, engoberede tegl i farven skifer-sort eller mørk grå eternit-skiffer.

Synlige tagrender må kun være ufarvet zink eller stål.

## 8.4 Småbygninger

Udhuse, overdækninger og lignende må kun fremstå som en integreret del af bebyggelsen og udføres med samme facademateriale som denne eller opføres i træ.

Småbygninger, som udføres i træ, må kun fremstå farvebehandlet i sort.

Udhuse må kun opføres med tagbeklædning af tagpap.

Alle udhuse til hver sammenhængende husrække skal fremtræde med ens facader mod vej.

## 8.5 Hegn

Hegn inden for byggefelter må kun fremstå med samme overflader som bebyggelsens facader, som åbent sortmalet træhegn eller som bøgehæk.

Ubebyggede arealer inden for boligenheder skal afgrænses af hegn mod opholdsarealer, passager og naturlandskab jf. § 3.3.

Inden for hver sammenhængende husrække skal hegn fremstå ens.

**Ad 8.5** Bestemmelsen om hegn skal sikre en præcis afgrænsning mellem de private friarealer og de fælles friarealer. Ved **boligenhed** forstås den enkelte bolig med dertil hørende private friarealer, udhus og parkeringsareal.

## § 9 Ubebyggede arealer og beplantning

### 9.1 Lokalplanområdet

Ubebyggede arealer skal fremtræde med et ordentligt udseende, og udendørs oplagring må ikke finde sted. Dog må der ske henstilling af materialer og redskaber til den almindelige drift og vedligeholdelse af den enkelte ejendom, hvis det ikke virker skæmmende og ikke er til gene for omgivelserne.

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

Individuelle affaldsbeholdere må kun placeres inden for arealer til småbygninger, jf. kort 5 og skal afskærmes af hegn i samme materiale som udhuses facader mod vej.

### 9.2 Ubebyggede arealer inden for boligenheder

Ubebyggede private arealer i tilknytning til hver enkelt bolig må anvendes og anlægges som individuelle opholdsarealer og som parkeringsareal for 1 bil i tilknytning til hver bolig.

Til fast belægning af ubebyggede arealer inden for boligenheder må kun anvendes følgende belægningstyper: Kvadratiske eller rektangulære betonfliser, natursten, græsarmering med natursten, lys asfalt eller klinker.

### 9.3 Friarealer – opholdsarealer

De i medfør af § 3.3 udlagte opholdsarealer må kun anlægges som græsplæner og legeplads.

Der må ikke opsættes hegn inden for opholdsarealer.

#### Passager

Passager mellem husrækker jf. § 7.3 må kun anlægges med fast belægning i form af kvadratiske eller rektangulære betonfliser på mindst 15 x 30 cm, natursten, klinker eller grus. I passagerne må opstilles bænke i over-

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

Lastbiler har en totalvægt på mere end 3500 kg.

Kommunens affaldsregulativ indeholder krav til placering af og adgang til renovationsstativer og affaldsbeholdere.

**Ad 9.2** Ved **boligenhed** forstås den enkelte bolig med dertil hørende private friarealer, udhus og parkeringsareal.

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

ensstemmelse med § 10.2 og kort 9. Passagerne skal beplantes med opstammede træer og klatreplanter op ad bebyggelsens gavle i overensstemmelse med § 9.7 og princippet vist på kort 7.

## **Legepladser**

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

**Ad 9.3** Legepladser forudsættes anlagt med faldunderlag og efter forskrifterne i Dansk Standard for legepladssikkerhed.

## 9.4 **Friarealer - naturlandskab**

Inden for det i medfør af § 3.3 udlagte naturlandskab skal områdets karakteristiske landskabstræk i form af græsarealer, eksisterende fritvoksende beplantning og søen bevares.

Arealerne må kun etableres og vedligeholdes som naturlandskab.

Ny beplantning må kun etableres i form af træer og buske, som plantes fritstående eller i mindre grupper. Nyplantning må udelukkende foretages med hjemmehørende arter.

**Ad 9.4** Hjemmehørende arter er birk, bøg, eg, ask, lind, el, skovfyr, hassel, hyld og skovæble.

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

Inden for naturlandskabet må der dog etableres

- bænke jf. § 10.2
- terrænmure i form af naturstengærder,
- klippede stier i græsset i en maksimal bredde på 1 m samt
- nye skjule- og overvintringssteder for padder i form af stendiger og paddegruber
- regnvandsgrøfter

## 9.5 **Kotering**

Al kotering skal tage udgangspunkt i vejmidternes og den bevaringsværdige beplantnings koter.

Hver sammenhængende husrække må kun have én sokkelkote.

Terrænforskelle mellem adgangsvej, parkeringsarealer og adgang til bygninger må ikke overstige 1:20.

## 9.6 **Terrænregulering**

Terrænregulering på mere end plus 1 m og minus 0,6 m må ikke finde sted.

Undtaget herfor er terrænregulering inden for drypzonen af bevaringsværdig beplantning, som under ingen omstændigheder må finde sted. Se kort 8.

Niveauforskelle i terrænet skal afvikles ved etablering af naturstengærder og mindre forskelle afvikles med blødt formede kurver i terrænet, som vist på kort 8. Naturstengærderne må ikke mures sammen i beton.

### 9.6.1 Terrænregulering må ikke finde sted inden for arealer udlagt til naturlandskab.

Der må dog foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af regnvandsgrøfter, undtaget er terrænregulering inden for drypzonen af bevaringsværdig beplantning, som under ingen omstændigheder må finde sted. Se kort 8.

## 9.7 **Beplantning**

Eksisterende træer, markeret på kort 2, skal bevares. Fældning og beskæring må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Eksisterende beplantning inden for naturlandskabet skal bevares. Beplantningen må plejes og udtyndes.

Beplantningen i passagerne mellem byggefelterne må kun bestå af opstammede træer og af klatreplanter op ad bebyggelsens gavle i princippet, som vist på kort 7.

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

**Ad 9.7** Tilladelse til fældning og beskæring forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

Træerne skal være opstammede, så åbenheden og dermed mulighed for passage, ophold og kig gennem passagerne bevares.



## § 10 Skiltning og inventar i byrum

### 10.1 Belysning

Belysning må kun etableres på følgende måde:

- Til belysning af vejstrækningen 12b (Regimentsvej) må kun anvendes lamper som Københavnerarmatur ophængt i 7 m høje master, som vist på kort 10. Lamperne må kun placeres med en indbyrdes afstand på mindst 20 m og højst 30 m.
- Til belysning af boligveje, vendepladser, passager og parkeringsarealer inden for delområde 2b må kun anvendes 4,8 m høje mastelamper med 2 nedadrettede spots placeret på masten mindst 3,75 m fra terrænet og med en udformning, som vist på kort 10. Mastelamperne må kun placeres i passagerne, i hækkene, der omkranser parkeringsarealerne eller ved vendepladserne i en afstand fra boligvejene på 0,5 m.
- Inden for boligenhederne må der suppleres med væglamper monteret på husfacaderne. Belysningen på husfacaderne må kun fremstå som nedadrettet og ikke blændende set fra vejarealer og øvrige fælles friarealer. Lyskilden må ikke kunne ses. Væglamper skal være ens og placeres samme sted på den enkelte boligs facade inden for hver sammenhængende husrække.

**Ad 10.1** Ved **boligenhed** forstås den enkelte bolig med dertil hørende private friarealer, udhus og parkeringsareal.

### 10.2 Bænke

Inden for de udlagte friarealer må der kun opstilles permanente møbler i form af bænke. Bænkene må kun opstilles,

- inden for passager jf. § § 7.3 og 9.3.
- inden for arealer udlagt til naturlandskab og inden for arealer udlagt til opholdsareal og anlagt med græsplæne, i princippet, som vist på kort 2.

I passagerne må kun opstilles bænke, der er udført med ryglæn og armlæn i princippet, som vist på kort 9.

Øvrige steder må der kun opstilles bænke, der er udført med ben af granit og sæde af træ i princippet, som vist på kort 9.

- 10.3 **Affaldsspande**  
Inden for friarealer må kun opstilles affaldsspande, der er udformet som ca. 75 cm høje, runde beholdere med låg, som vist på kort 10.

- 10.4 **Skiltning**  
Skiltning må kun finde sted i form af almindelig navne- og husnummerskiltning.

**Ad 10.4** Skilte med gadenavne betragtes som almindelig navneskiltning. Skilte, som opsættes af Furesø Kommune vil overholde Designmanual til Farum Kaserne, januar 2005.

## § 11 **Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før følgende bestemmelser er opfyldt:

**Ad 11.1** Bestemmelserne giver mulighed for etapevis ibrugtagning.

### **Adgangsveje**

Før ny bebyggelse må tages i brug skal den vejadgang med tilhørende fortove og vendepladser, som betjener bebyggelsen være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om vejenes beliggenhed og udformning, jf. §§ 5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.3, 5.4 og 5.5.

### **Stier**

Før ny bebyggelse må tages i brug, skal stier være etableret i overensstemmelse med § 5.2

### **Belysning**

Før ny bebyggelse må tages i brug skal vej-belysning, som hører til den boligvej, der betjener bebyggelsen være etableret.

### **Parkeringspladser**

Før ny bebyggelse må tages i brug skal parkeringspladserne skal være etableret i overensstemmelse med §§ 5.6, 5.6.1 og 5.6.2.

### **Friarealer**

Før ny bebyggelse må tages i brug skal de friarealer, der grænser op til bebyggelsen være anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 3.3, 9.3, 9.4 og 9.7.

## § 12 Grundejerforening

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

## § 13 Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Inden for lokalplanens område ophæves Lokalplan 70.5.

### Lokalplanens retsvirkninger

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.

#### Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

De ejendomme, der er omfattet af et forslag til lokalplan må ikke anvendes, udstykkes, bebygges, eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Når offentlighedsfasen om planforslaget er udløbet, kan byrådet dog under visse forudsætninger give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med planforslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget den 12. august 2008 til den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort – dog længst til den 12. august 2009, jf. planlovens § 17.

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.

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

#### Ændringer i planforslaget

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

## Lokalplanbestemmelser

### **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.

### **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.

### **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 omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48.

## Bemærkninger

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.

Bestemmelserne i en lokalplan medfører som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen.

# Vedtagelsespåtegning

## **Foreløbig vedtagelse**

Forslag til Lokalplan 70.9 er vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 31. august 2011.

På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen  
Direktør

Peter Norn  
Centerchef

## **Offentlig bekendtgørelse**

Forslag til Lokalplan 70. 9 er offentligt bekendtgjort den 6. september 2011.

## **Endelig vedtagelse**

Lokalplan 70.9 er vedtaget af Furesø Byråd den 30. november 2011.

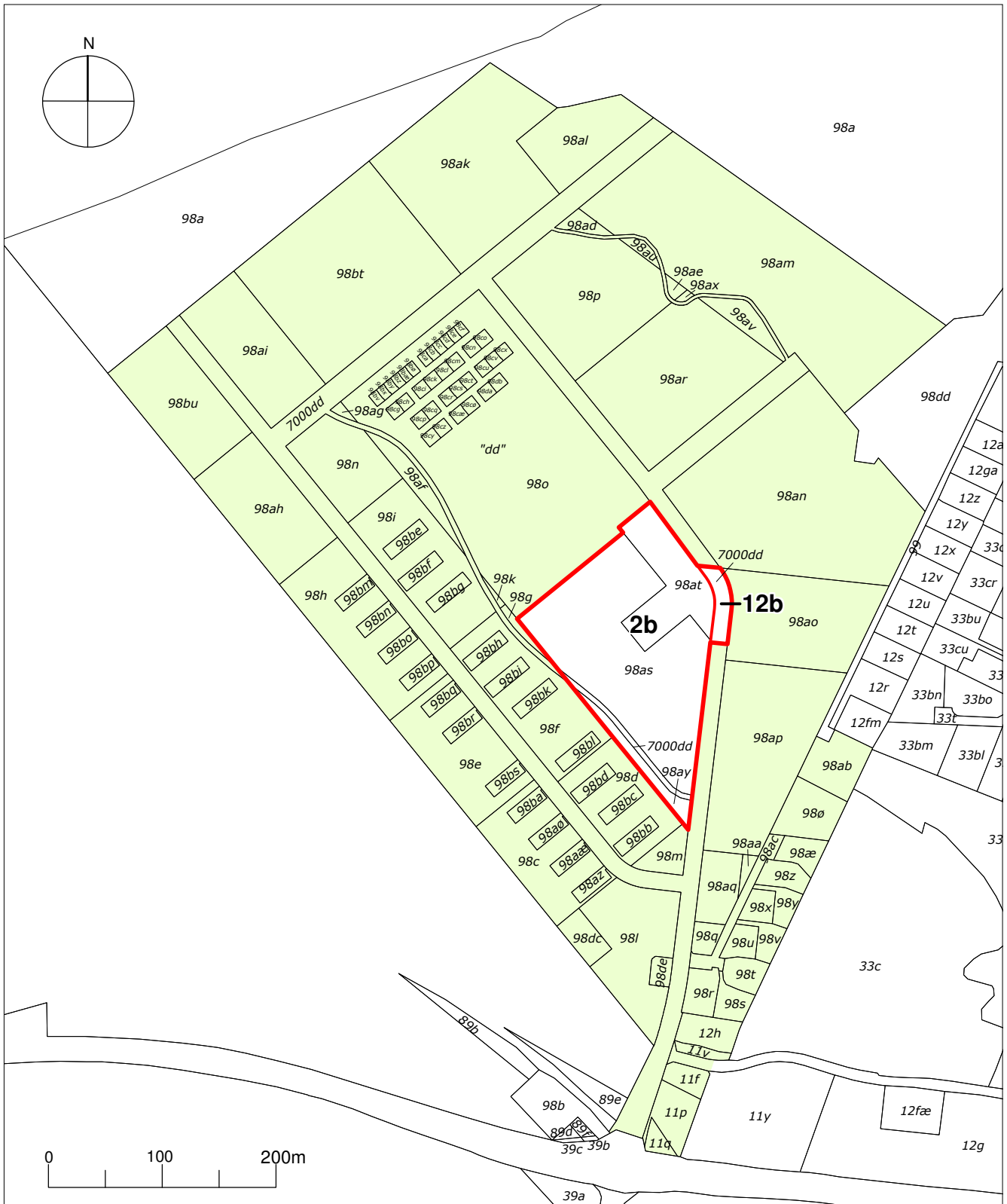
På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen  
Direktør

Peter Norn  
Centerchef

## **Offentlig bekendtgørelse**

Lokalplan 70. 9 er offentligt bekendtgjort den 20. december 2011.

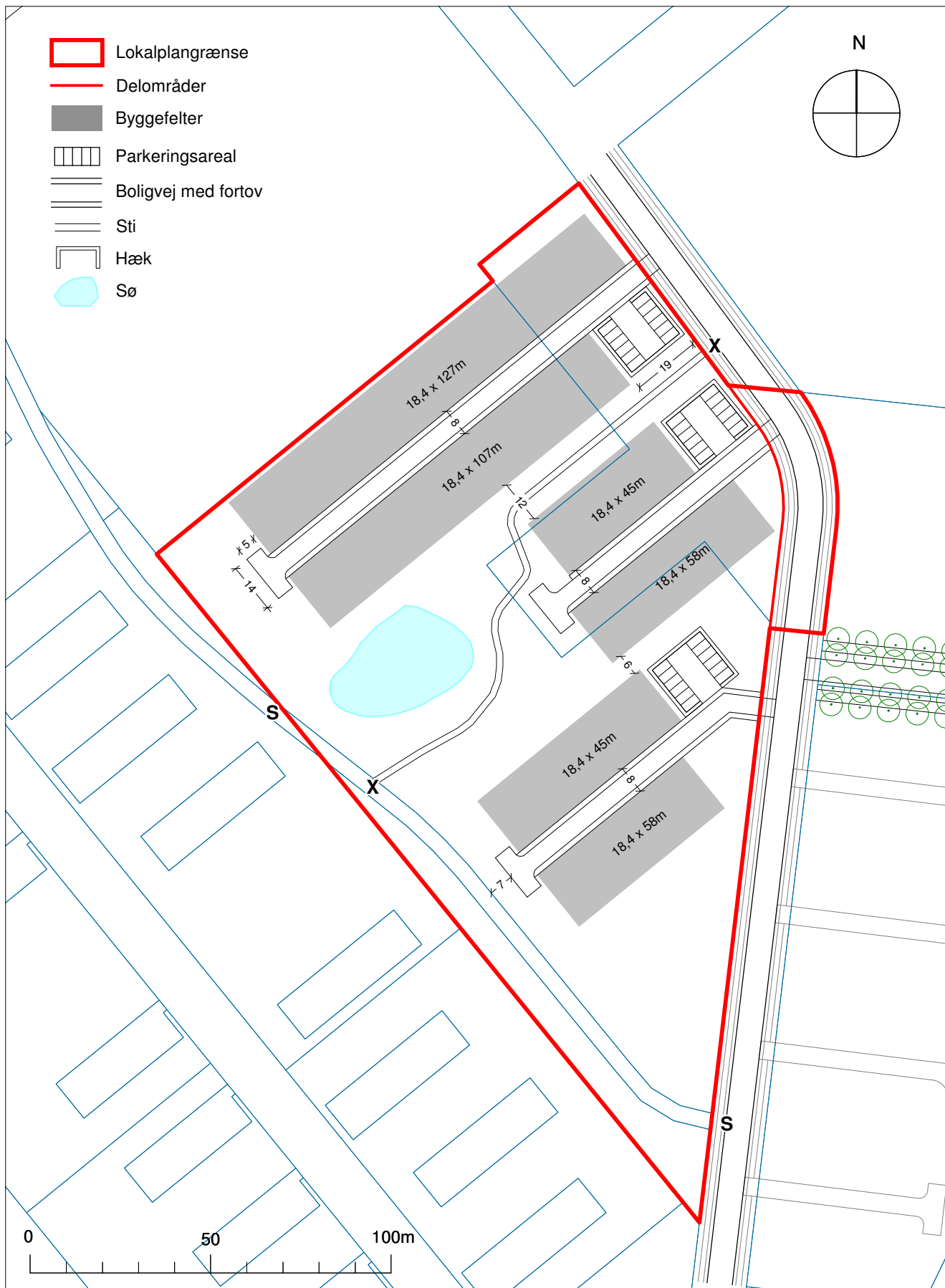


- Lokalplangrænse
- Delområder
- Resten af kaserneområdet

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

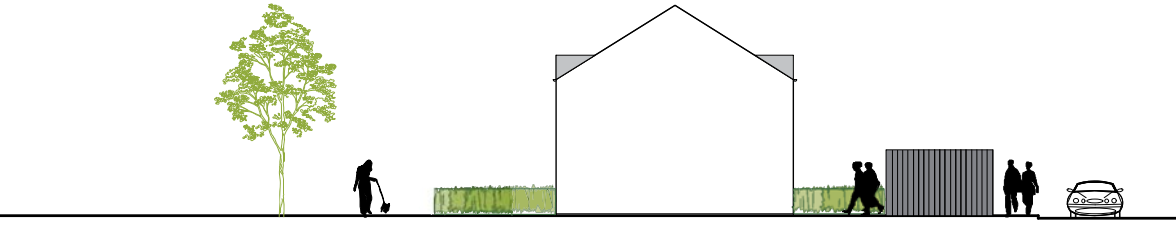


Kort 2. Situationsplan 1:1.500

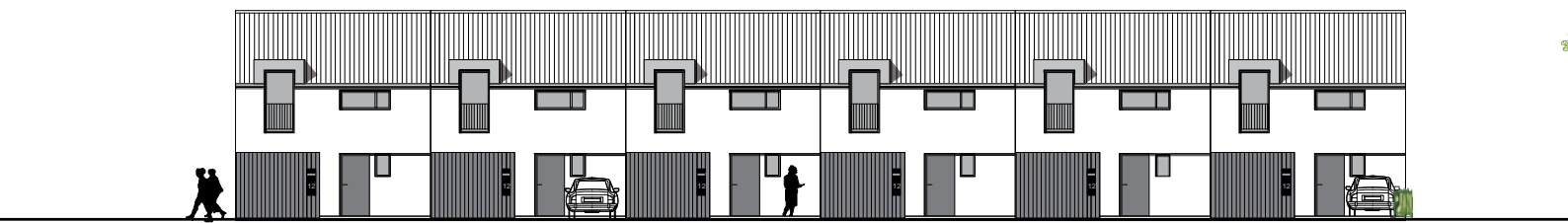


Kort 3. Byggefelter, veje/stier, parkerings- og vendepladser 1:1.500





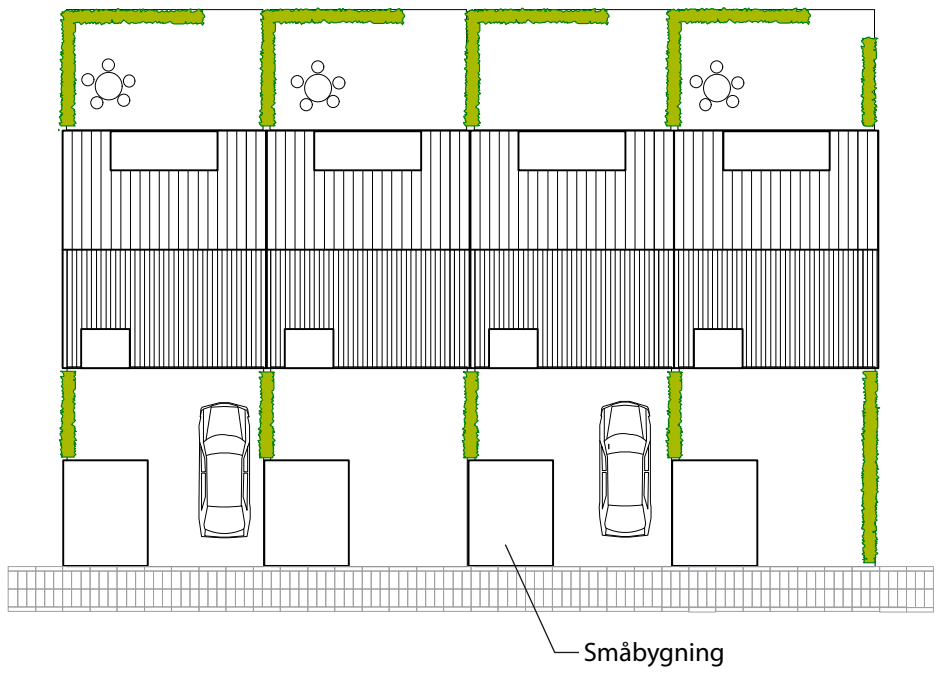
Gavl



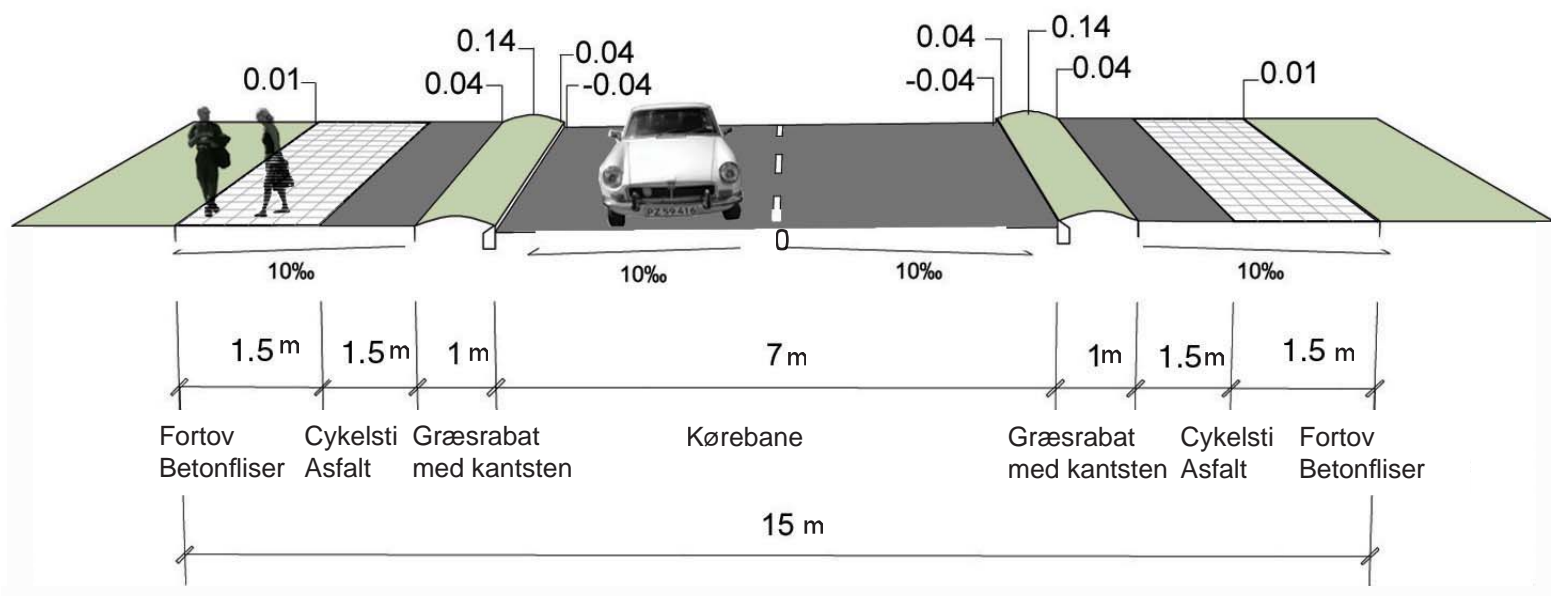
Gadeside



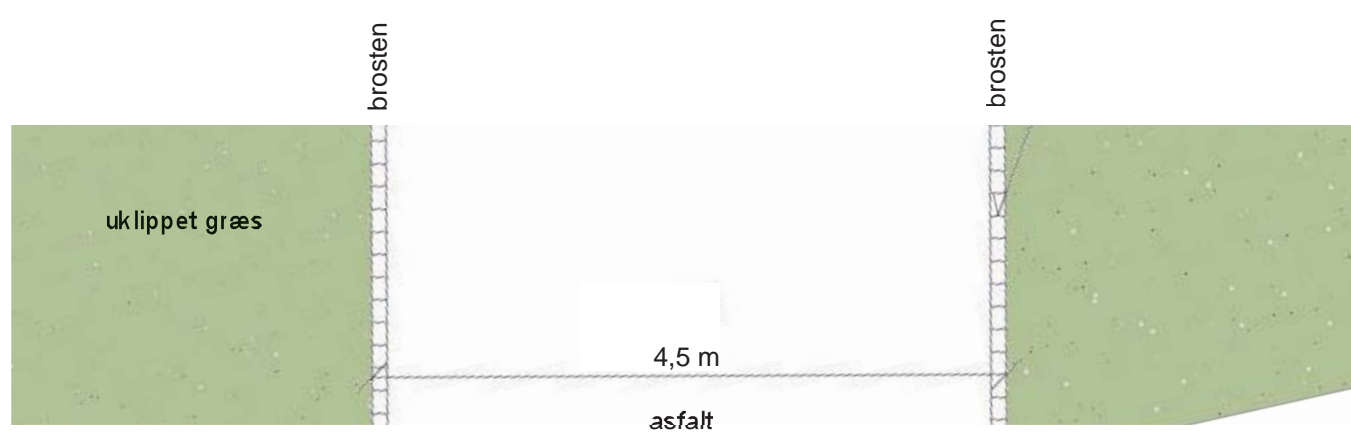
Haveside



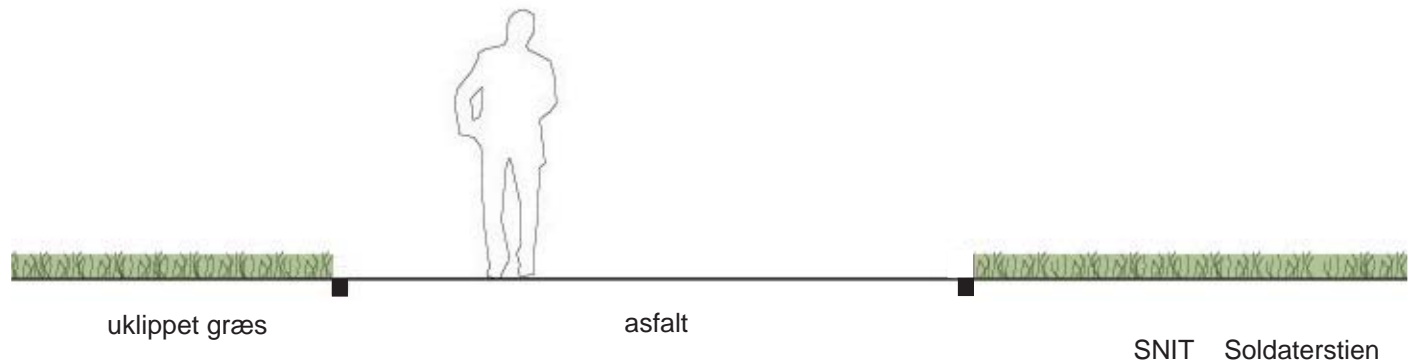
Kort 5. Disponering af boligenheder



Regimentsvej med tag-fald



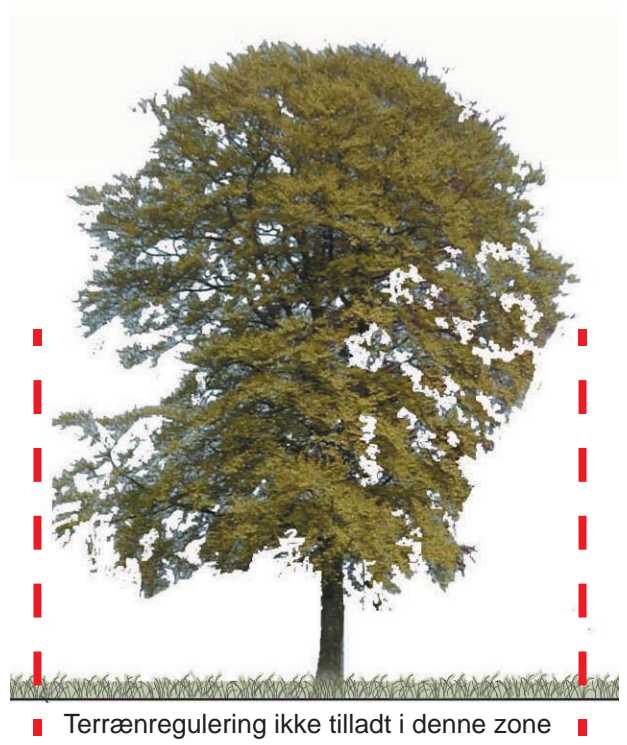
PLAN Soldaterstien



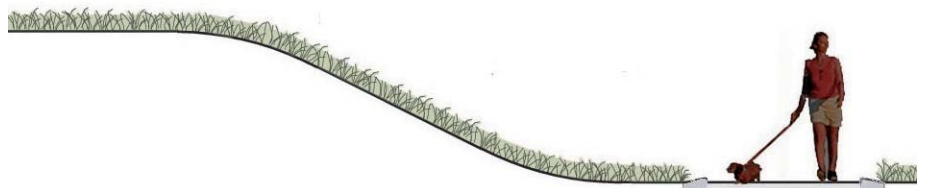
SNIT Soldaterstien



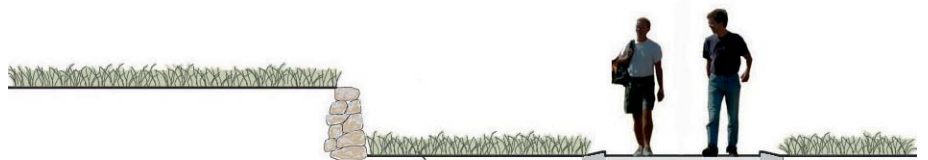
Princip for beplantning i passager



Drypzone



Bløde former

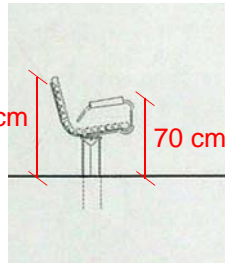


Terrænmur

Kort 8. Principper for drypzone og afvikling af terrænforskelle



80 cm



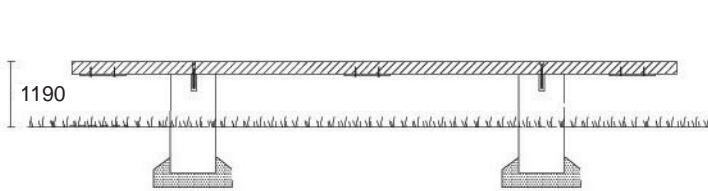
80 cm

70 cm

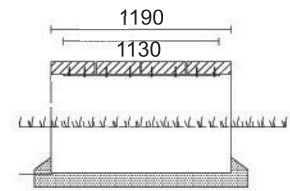
Bænk i passager



Bænk i naturlandskab og græsplæner

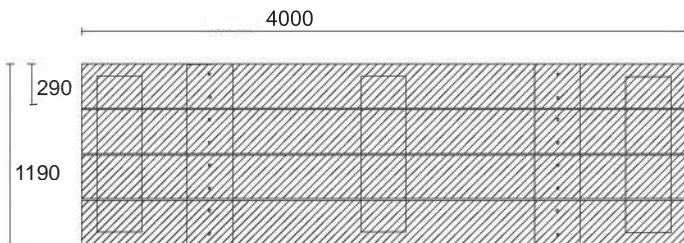


1190



1190

1130

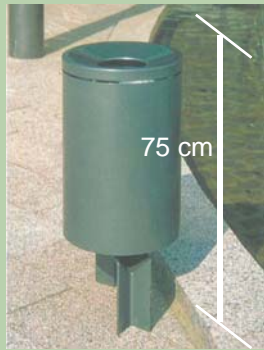


4000

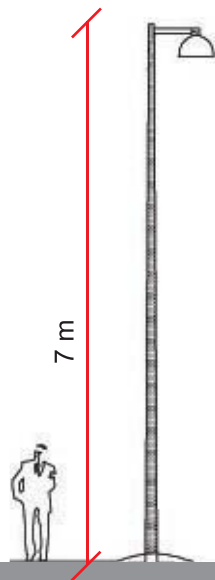
290

1190

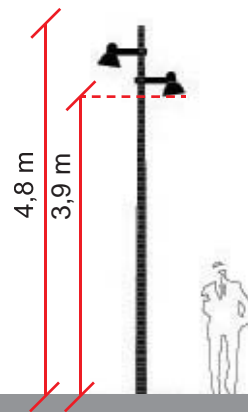
Princip for bænkdetaljering 1:50



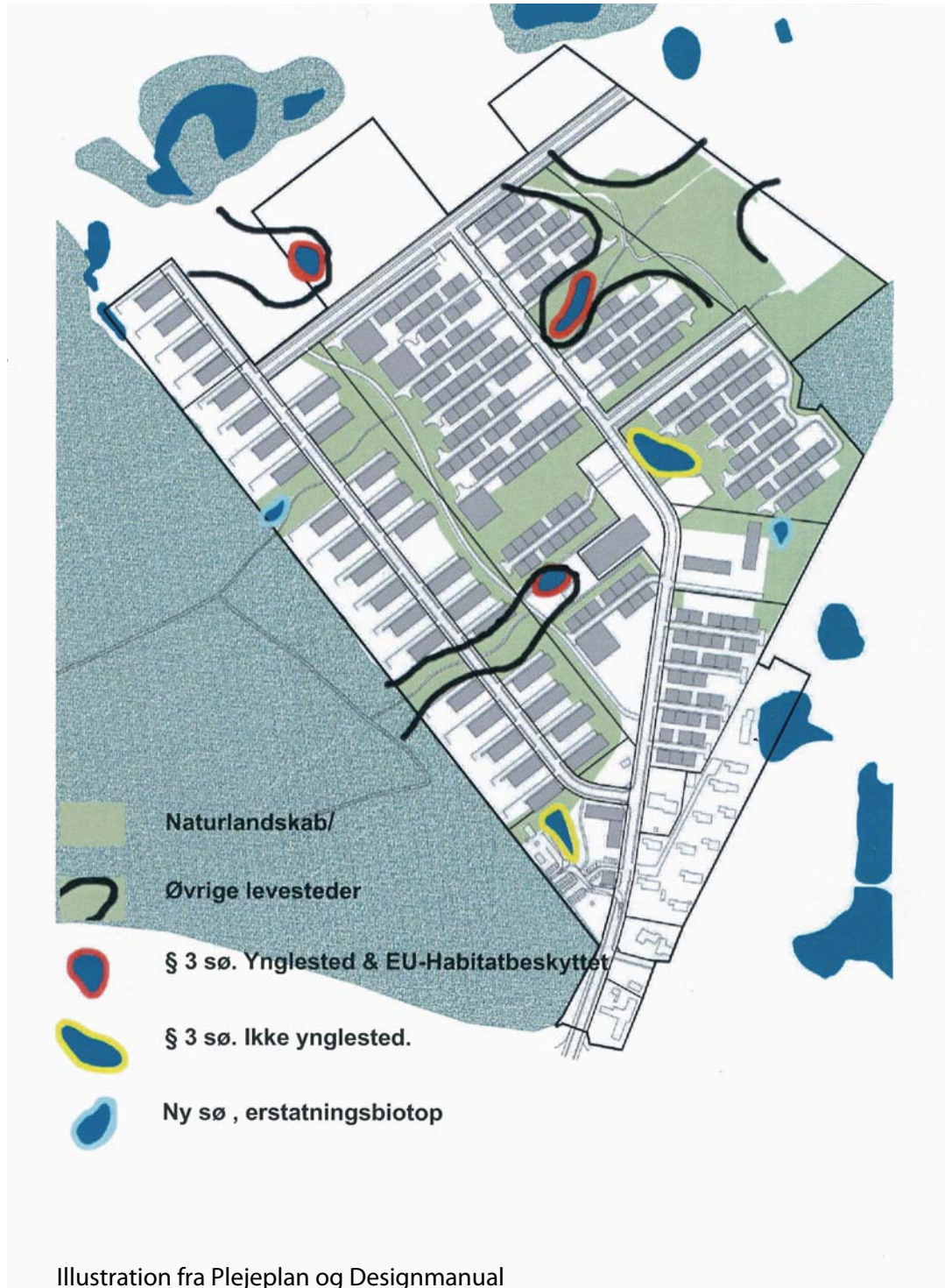
Affaldskurv



Mast  
med københavnerarmatur  
Delområde 12b  
1:100



Mastelampe  
med 2 spots  
Boligveje/stier/vendepladser  
1:100





# Lokalplanens redegørelse

## 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. Kaserneområdet opleves i kraft af de forskellige bebyggelsestrukturer, som bestående af flere forskellige områdetyper, der infrastrukturelt er sammenbundet af en hovedvej, der løber som en løkke rundt i området, og en buget sti, der løber på tværs gennem området.

### Kasernens bebyggelsesstruktur

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

Midterfeltet, med indkvarterings- og undervisningsbygningerne, fremstod med en form for campuskarakter. Her lå 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 anvendtes til parkering for forskellige former for materiel og har overflader i grus. De nordøstlige anvendtes til sports- og træningsbaner og udgør 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.

# Lokalplanens redegørelse

## 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.

### Den overordnede planlægning for kaserneområdet

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 færdig i juni 2004. I efteråret 2004 vedtog Farum Byråd Lokalplan 70A. 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. Landskabsplanens bestemmelser er optaget i Lokalplan 70A. Lokalplan 70 og Lokalplan 70 A er rammelokalplaner, der skal præciseres og uddybes, før de nye bebyggelser kan opføres på Kasernen.

### Baggrunden for Lokalplan 70.9

Nærværende lokalplan 70.9 aflyser lokalplan 70.5. De to lokalplaner dækker samme område. Lokalplan 70.5 gav mulighed for at opføre 4.700 m<sup>2</sup> boliger og 1.000 m<sup>2</sup> butik i området. Furesø Byråd har besluttet, at der i stedet skal planlægges for butik på hjørnet af Slangerupvej og Regimentsvej. Lokalplan 70.9 er udarbejdet for at fjerne muligheden for opførelse af butik i området og i stedet give mulighed for at opføre tilsvarende mere boligbyggeri. Lokalplanen giver således mulighed for at opføre 5.700 m<sup>2</sup> boliger.

# Lokalplanens redegørelse

## Lokalplanens formål, indhold og samspil med det øvrige kaserneområde.

Denne lokalplan skal først og fremmest sikre, at området sammen med det øvrige kaserneområde 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.

Lokalplan 70.9 tager udgangspunkt i et projekt for en rækkehusbebyggelse, som Planudvalget godkendte i juni 2011. Lokalplanen 70.9 er desuden udarbejdet med udgangspunkt i det landskabsprojekt af landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen, der er udarbejdet i samarbejde med Farum Kommune og Borgerfølgegruppen for Farum Nord.

### Bebyggelsen inden for lokalplan 70.9

Lokalplanen gør det muligt at bygge 5.700 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelsen består af rækkehuse, der er placeret langs sydvest-, nordøst-gående boligveje. Mellem rækkehusene og deres private friarealer ligger grønne bånd af plæner, der forbinder boligerne med legepladsen, søen og naturlandskabet langs Soldaterstien. I mellemrum i husrækkerne etableres passager. Passagerne skal give mulighed for at bevæge sig og kigge på tværs af området og skal samtidig udformes som intime opholdsrum, der tilplantes med opstammede træer og klatreplanter.

Rækkehusene opføres i to etager. De private friarealer er disponeret, så der til hver bolig er opholdsareal både mod sydøst og mod nordvest. Til hver bolig hører en parkeringsplads, der er placeret inden for det private friareal.

De private parkeringspladser suppleres med fælles parkeringsarealer ved hver boligvej. De fælles parkeringsanlæg omkranses af klippede bøgehække.

Friarealerne imellem og nærmest husene anlægges som græsplæner, mens arealerne nærmest Soldaterstien og søen skal fremtræde som naturområde med uklippet græs. Flere af de eksisterende store markante træer i området er udpeget som bevaringsværdige og må ikke fældes. Derudover bevares en del blandet beplantning i naturlandskabet langs Soldaterstien og omkring søen.

### Genanvendelse af eksisterende strukturer

Lokalplanen tager sammen med de øvrige lokalplaner for kaserneområdet afsæt i de eksisterende strukturer, idet den nye bebyggelse og infrastruktur tager udgangspunkt i den tidligere bebyggelse og de oprindelige 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 opdelinger og hovedretninger, der hidtil har præget anlægget, opretholdes.

### Nye strukturer

Med dette udgangspunkt tilføres en ny bebyggelsesstruktur og supplerende beplantningselementer således, at der samtidig med, at den historiske og 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.

# Lokalplanens redegørelse

## **Forbindelser og sammenhænge**

Gentagelsen af den dominerende hovedretning fra den oprindelige kasernebebyggelse 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 Slingerupvej kunne ses for enden af en lang række forskellige ”kig” i bebyggelsen.

De eksisterende stiforløb og de fastlagte passager og smøger mellem de forskellige boligtyper i kaserneområdet midterfelt, 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 tæt-lav bebyggelser med begrænsede private friarealer betyder, at alt terræn uden for boligenhederne bliver tilgængeligt for alle beboere og dermed også muliggør rige legemuligheder og varierende spadsereture inden for hele området og gennem området ud i det åbne landskab mod nord og skoven mod sydvest.

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 de forskellige bebyggelsesplaner.

## **Terræn**

Inden for hele kaserneområdet gælder, at niveauforskelle mellem bygningerne og det omgivende landskab afvikles ud fra to principper. Ved mindre terrænspring afvikles terrænet med blødt formede kurver i græs. Ved store terrænforskelle 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 landskabselement 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 værdifulde eksisterende beplantning i kaserneområdet bevares så vidt muligt og suppleres med nye karakterfulde beplantninger.

Den eksisterende beplantning er registreret og vurderet i forhold til tilstand, arkitektonisk værdi og lokalplanens byggefelter. Beplantningen består hovedsagelig af hjemmehørende arter af både nåle- og løvtræer. Der er både registreret markante solitærtræer og grupper af fritvoksende træer og buske. Den store diversitet søges bevaret, og det fritvoksende udtryk med grene helt ned til jorden ønskes fastholdt. Stedets mange fritvoksende træer og buske langs soldaterstien bevares som en del af naturlandskabet.

# Lokalplanens redegørelse

Naturlandskabet kan ses som de store grønne strukturer, som gennemskærer boligområdet. I naturlandskabet bevares så vidt muligt 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.

## **Fælles friarealer**

Det er hensigten, at stort set alle friarealer uden for selve byggefeltene på hele kaserneområdet skal være fælles og tilgængelige for alle, der bor i dette område. Det er endvidere hensigten at fastholde det karakteristiske sammenhængende landskab, som først kaserne 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.

Det er 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.

## **Beskyttelse af truede dyrearter.**

Lokalplanen tager hensyn til den eksisterende bestand af de dyrearter, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven og EF-habitatdirektivet, 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 sikring af spredningskorridorer, hvor der kan etableres skjule- og overvintringssteder. Det er meningen, at naturlandskabet skal rumme 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.

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 Regimentsvej og Pionervej, 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.

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 van-

# Lokalplanens redegørelse

dringsruterne forventes at være diffuse og derfor svære at sikre med faunapassager. Amphi Consult 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 m<sup>3</sup> med en min. dybde på 1 m.

Samlet set har søerne i kaserneområdet en strukturerende byplanmæssig rolle, idet de i høj grad styrer boligområdernes 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 vigtigt at bevare vandstanden i kaserneområdets søer af hensyn til dyrelivet her. For at sikre vandstanden i søerne skal grøfter og faskiner udføres, så det sikres, at tagvand ledes til søerne i området.

## **Vej- og stisystem.**

Kaserneområdet har adgang for biler via et lysreguleret kryds på Slingerupvej. Lokalplanerne for kaserneområdet tager udgangspunkt i det eksisterende vejssystem, der som en stor løkke gennemløber området, som det adgangsgivende system.

Den eksisterende Soldatersti indgår i kaserneområdets nye bebyggelse og suppleres med nye stier. Stierne snor sig gennem områdets grønne kiler og forbinder boligkvartererne med hinanden og med det omgivende landskab. Soldaterstien og Bukkefaldsstien, som løber langs grænsen af delområde 4 skal anvendes af både gående og cyklende og etableres med asfaltbelægning kantet af brosten, som genanvendes fra området. Gennem boligområderne anlægges tværgående stier i grus kantet med stål. Grusstierne er forbeholdt de gående og forbindes til skovens offentlige stier, og en af stierne forbindes med stisystemet på golfbanen, der er etableret på Farum Kasernes tidligere øvelsesterræn.

## **Handicaphensyn.**

Der tilstræbes tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har 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. Ved mindre niveauspring f.eks. 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. Langs boligvejene udføres fortovene uden kantsten mod kørebanen. 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 langs de overordnede veje adskiller kørebane og fortov og sikrer fodgængere mod den kørende trafik. Fortovene anlægges i beton og cykelstier i mørk asfalt. Ved overgange bruges opmærksomhedsfelter, og på boligvejenes fortovene anvendes taktilfliser.

# Lokalplanens redegørelse

## Særlige forhold

### Sø

Inden for lokalplanområdet findes en sø. Søen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Frederiksborg Amt har fastsat en 5 m bred bufferzone om søen.

### Levested for padder

På Farum Kaserne er fundet 6 paddearter, heriblandt Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander, der 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 i de grønne områder. 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 uoplejede 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. Der skal 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 nu er delområde 2b ikke kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 længere.

### 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.

# Lokalplanens redegørelse

## Tinglyste dokumenter på ejendomme

Der foreligger 8 tinglyste dokumenter, der vedrører lokalplanområdet:

Tinglyst den	Dokumentnavn
31.10.2003	Dokument om naturgasforsyning m.v.
22.11.2005	Dokument om elkabler, transformatorstation mv.
28.11.2006	Tillæg til servitut lyst den 31.10.2003
16.04.2007	Vedtægter for Grundejerforeningen Farum Kaserne
19.10.2007	Dokument om regnvandsledninger
21.11.2007	Tillæg til vedtægter for Grundejerforeningen
12.08.2009	Dokument om fordelerskab m.v.
24.11.2010	Dokument om forsyning og afløb

Dokumenterne er ikke uforenelige med lokalplanen.



# Lokalplanens redegørelse

## 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 næringsstoffoptagende 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. Træerødder skal kunne ånde for at vokse. Hvis man fylder jord ovenpå eksisterende rodsystem, vil lufttilgangen svækkes. Der må ikke lægges jord op ad stammen, da dette giver risiko for rådangreb i stammebarken.

Planlægningsmæssigt kan man forebygge effekterne af vækstjordskomprimering ved at inddele 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.

# Lokalplanens redegørelse

## Anden planlægning for området

### Furesø Kommuneplan 2009

I Kommuneplanens rammedel indgår området som en del af Nordbyen, Område 5B1, med følgende rammer for lokalplanlægningen:

#### 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

Højst 30 for området som helhed

#### Etageantal og højde

Højst 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 m over terræn.

#### Særlige bevaringsværdier

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

#### Etageareal for butikker

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

#### Maksimale butiksstørrelser

Dagligvarer: 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Udvalgsvarer: 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### Andet

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

### Varmeforsyning

Bebyggelsen skal opføres som lavenergi bebyggelse og der er derfor ikke tilslutningspligt uanset at området indgår i et fjernvarmeforsynet område.

Efter planlovens § 19, stk. 4, har byrådet pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis en boligbebyggelse opfylder kravene til lavenergibebyggelse

Furesø Kommune er klimakommune og kommunen stiller krav om, at al ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse. I Kommuneplan 2009 er det fastlagt, at ny bebyggelse mindst skal opfylde kravene i bygningsreglement BR08 til lavenergibygninger i klasse 2.

### Renovation

Kommunens affaldsplan og affaldsregulativ indeholder en række krav til placering af individuelle renovationsstativer mv. Der gives i øvrigt mulighed for, at de enkelte husstande i dette tilfælde hjemmekomposterer deres vegetabiliske affald og haveaffald.

### Afløbsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Tillæg nr. 2 til Spildevandsplan 2000-2008 for Farum Kommune. Området er separatkloakeret. Regnvand fra vejarealer afledes til Hestetang Å via regnvandskloak. Tagvand skal ledes til søerne i området via grøfter og/eller faskiner. Det skal i den forbindelse dokumenteres, at tagmaterialer, maling, træbeskyttelse og andre byggematerialer ikke afgiver stoffer, der kan skade miljøet, herunder søer, grundvand og dyreliv.

# Lokalplanens redegørelse

## **Vandforsyning og grundvandsbeskyttelse**

Lokalplanområdet skal tilsluttes det private vandværk Farum Vandværk. Farum Vandværk er et andelsselskab, der har varetaget vandforsyningen i Farum siden 1935.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen anvender Furesø Kommune ikke pesticider i vedligeholdelsen af grønne områder, veje og stier, og kommunen opfordrer generelt til at vedligeholdelsen i boligområder og på boligparceller også tilrettelægges uden brug af pesticider.

Det er kommunens ønske, at der ved projektering af ny bebyggelse lægges vægt på løsninger, der minimerer forbrug af vand og alle andre ressourcer.

## **Anden lovgivning**

### **Naturbeskyttelsesloven**

På kaserneområdet findes de truede dyrearter Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 29a. De beskyttede dyrearters yngle og rasteområder må ikke beskadiges eller ødelægges. Søen inden for lokalplanområdet er yngleområde for de ovenfor nævnte dyrearter.

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

### **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**

Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Hørsholm Egns Museum.

### **Lov om forurenede jord**

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

Lov om forurenede jord § 72b fastlægger, at før en grundejer ændrer anvendelse af arealet til bolig/børneinstitution/offentlig legeplads/kolonihave/sommerhus, skal ejeren sikre, at de øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede 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 forurenede eller der er etableret varig belægning. Dette gælder dog ikke ved tilbygning og mindre bygge- og anlægsarbejde af en- eller tofamiliehuse.

