

Lokalplan 70.1

Et nyt byområde ved Lillevangskoven
og Garnisonsvej, Farum Nord

- se også Lokalplan 70.1.1 (Tillæg til Lokalplan 70.1)

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 - under samme overskrift - løbende følger lokalplanens bestemmelser, dels af bilagsdelen "Redegørelse" 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.

Lokalplan 70.1 er udarbejdet af Farum Kommune, Plan og Byg i samarbejde med Landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen.

Kort udarbejdet af Kort & Matrikelstyrelsen anvendes i henhold til aftale mellem Farum Kommune og Kort & Matrikelstyrelsen. Ophavsret Kort & Matrikelstyrelsen. Kort må ikke videregives eller sælges uden tilladelse.

Farum Kommunes tekniske kort er udarbejdet på grundlag af luftfotografering. Ophavsret Farum Kommune. Kort må ikke videregives eller sælges uden tilladelse.

Farum Kommunes tekniske kort er anvendt med supplerende målinger af veje, søer, fredsskov, beplantning m.m. udarbejdet af Landinspektørfirmaet Brühl & Boe. Ophavsret Farum Kommune og Landinspektørfirmaet Brühl & Boe.

Alle tegninger og illustrationer er udført af Landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen.

Lokalplan 70.1

Et nyt byområde ved Garnisonsvej, Farum Nord

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	3
§ 2 Område og zonestatus	5
§ 3 Områdets anvendelse	5
§ 4 Udstykning m.m.	9
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	11
§ 6 Ledningsanlæg, antenner m.m.	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 9 Ubebyggede arealer	27
§ 10 Inventar i byrum, herunder skiltning	39
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	43
§ 12 Ophævelse af lokalplan	45
Retsvirkninger	47
Vedtagelsespåtegning	48
Lokalplanens kort 1 - 31	51
Lokalplanens illustrationer, kort 32 – 33	115

Redegørelse, bilagsdel

A Eksisterende forhold i området	120
B Baggrunden for lokalplanen	121
C Om lokalplanens formål og indhold	122
D Særlige forhold	129
E Tinglyste dokumenter	132
F Væsentlige forholdsregler ved bygge- og anlægsarbejder	133
G Anden planlægning for området	134
F Forudsætninger for lokalplanens virkeliggørelse	136
Redegørelsens kort A-F	139

Lokalplan 70.1

Lokalplan 70.1 omfatter ca. 7,35 ha. Lokalplanområdet udgør knap en fjerdedel af kaserneområdet og udgør arealerne, der ligger længst mod vest langs Lillevangskoven. Lokalplan 70.1 erstatter for disse arealer Lokalplan 70, der blev vedtaget den 19.2.2002 af Farum Byråd, og lokalplanen fastlægger uddybende bestemmelser for de ubebyggede arealer, udstykning og bebyggelsens dimensionering og ydre fremtræden. Lokalplanen er tilvejebragt efter udbud af de arealer, der svarer til lokalplanens delområde 1B, 1Bb, 1C og 1Cc. Til grund for udbuddet lå Lokalplan 70, og Lokalplan 70.1 tager afsæt i dels principperne i Lokalplan 70, dels det projekt, som Byrådet valgte i forbindelse med de indkomne tilbud på de udbudte arealer, dels et landskabsprojekt og en designmanual udarbejdet af Landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen i samarbejde med Farum Kommune og borgerfølgegruppen for Farum Nord.

Lokalplanlægningen for resten af kaserneområdet

De resterende trefjerdedele af kaserneområdet omfattes fortsat af Lokalplan 70. Desuden omfattes disse trefjerdedele af kaserneområdet af en ny lokalplan, Lokalplan 70A, der supplerer Lokalplan 70 med uddybende bestemmelser for især de ubebyggede arealer. Det er meningen, at der i takt med udbud og salg af de arealer, der nu er omfattet af Lokalplan 70 og Lokalplan 70A, skal tilvejebringes nye lokalplaner for de enkelte delområder. Disse nye lokalplaner skal videreføre de grundlæggende principper i Lokalplan 70 og Lokalplan 70A samt det faktiske indhold af Lokalplan 70A, og de skal tilføje nærmere bestemmelser om udstykning og bebyggelserne. De nye lokalplaner skal fuldende lokalplanlægningen for kaserneområdet, og de vil træde i stedet for Lokalplan 70 og Lokalplan 70A - ligesom Lokalplan 70.1.

Forholdet til Lokalplan 70

Lokalplan 70.1 respekterer og viderefører de grundlæggende principper i Lokalplan 70 med hensyn til disponeringen og bebyggelsen af det nye byområde. Inden for disse rammer er der dog foretaget enkelte ændringer i forhold til Lokalplan 70. De væsentligste er:

- 1) Bebyggelsesplanen er justeret således, at alle bygninger holder en afstand på 30 m til Lillevangskoven og skovbyggelinien overholdes. Naturbeskyttelsesloven fastsætter en skovbyggelinie på 300 m, men denne er af Skov- og Naturstyrelsen blevet reduceret til 30 m langs Lillevangskoven. Justeringen af bebyggelsesplanen indebærer, at bygningerne langs skoven nu ligger på linie og ikke forskudt for hinanden som i Lokalplan 70. Desuden indebærer justeringen, at byggemulighederne i den sydlige spids af området er reduceret med ca. en tredjedel.
- 2) Bestemmelserne for anvendelsen af den sydlige spids af området er ændret således, at området nu ikke længere er udlagt til fortrinsvis skole, men til offentlige institutioner og kontorer, liberale erhverv samt tekniske fællesanlæg omfattende blandt andet varmecentral, forsøkningsbassin og parkeringsplads. Denne ændring er begrundet i, at de reducerede byggemuligheder ikke er tilstrækkelige til en skole, at prognoserne viser, at der ikke vil blive behov for en ny skole foreløbigt, at der i forvejen ligger et vandværk i delområdet, og at det af hensyn til bymiljøet forekommer hensigtsmæssigt at samle de tekniske

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, ændret ved lov nr. 440 af 10. juni 2003 og lov nr. 1151 af 17. december 2003) fastlægges følgende bestemmelser for det i lokalplanens § 2 angivne område:

§ 1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre

- 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 - jf. princippet vist på kort 2.
- 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 - jf. princippet vist på kort 3.
- at der ved disponeringen af områdets arealer skabes både nordøst-sydvest-gående og nordvest-sydøst-gående åbninger til adgang og kik gennem området - jf. princippet vist på kort 4.
- at bebyggelsens omfang begrænses således, at bebyggelsesprocenten for kaserneområdet som helhed ikke overstiger 30.
- at området anvendes til boligformål, og at tekniske fællesanlæg, institutioner og nærmere bestemte private servicefunktioner indpasses i området.
- 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, og at der reserveres areal til stier, der giver adgang til Lillevangskoven.
- at eksisterende værdifuld beplantning bevares i videst muligt omfang, og at ny beplantning finder sted 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.

anlæg i områdets yderkant tæt på Slangstrupvej. Den planlagte nye varmecentral flyttes hermed fra en placering som den eksisterende midt i den planlagte nye boligbebyggelse i den nordøstlige del af kaserneområdet.

Uddybende bestemmelser for de ubebyggede arealer/ landskabslokalplan

Lokalplan 70 foreskriver, at der skal tilvejebringes en landskabsplan i form af en samlet plan for de ubebyggede arealer. Denne plan skal være i overensstemmelse med de angivelser og intentioner, der fremgår af Lokalplan 70. Mere specifikt bestemmes det, at landskabsplanen skal indeholde koteangivelser samt anvisninger med hensyn til grænser mellem bebyggelse og åbne arealer, veje og stier m.m., at den skal angive niveauplaner for de enkelte byggefelt, og at den skal omfatte indretning og udformning af grønne arealer inklusiv søer, veje, stier, parkeringsgårde, pladser, legepladser, sportsarealer, affaldspladser samt inventar og belysning. Herudover skal planen indeholde en beplantningsplan samt de nødvendige beskyttelsesforanstaltninger i henhold til EF-habitatdirektivet. Endvidere står der i redegørelsen til Lokalplan 70 blandt andet følgende: *"Der lægges derfor afgørende vægt på, at landskabsplanen for området er meget udbygget. Det gælder bestemmelser for udformningen af det indre landskab, udformningen af mødet mellem bebyggelse og landskab og udformningen af veje og stier. Det gælder byggepladsindretningen og dermed beskyttelsen af landskabet under byggeprocessen. Og det gælder den videre pleje og vedligeholdelse af landskabet, således det opretholder sine karakterbærende egenskaber, flora og fauna beskyttes, og der sikres tilgængelighed for alle områdets beboere"*. Det betyder, at der skal tilvejebringes en ny lokalplan med det nævnte indhold.

Bestemmelserne for de ubebyggede arealer i Lokalplan 70.1 og Lokalplan 70A svarer til hinanden og udgør tilsammen den samlede landskabslokalplan, som Lokalplan 70 foreskriver for kaserneområdet. Begge lokalplanerne tager afsæt i det udarbejdede landskabsprojekt og designmanual, og de omsætter indholdet heraf til bindende regler i det omfang, det er muligt efter planloven. Således omfatter lokalplanerne *ikke* bestemmelser om for eksempel indretning af byggeplads og plejeplan.

Ad 3.1.

Inden for delområderne må der ikke drives erhvervsvirksomhed. Imidlertid er det uanset lokalplanens bestemmelser 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 sådan art og drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes, herunder ved skiltning og parkering,
- virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, herunder trafik- og parkeringsgener.

Ad § 3.4.

Inden for området ligger i dag et vandværk. Vandværksbygningerne ligger inden for den reducerede skovbyggelinie langs

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort 5 og omfatter del af matr.nr. 98a Farum By, Farum samt de parceller, der efter den 3.6.2004 udstykkes fra disse.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C, 1Cc, 8A, 8Aa, 8B, 8C og 12 som vist på kort 6.
- 2.3. Det på kort 6 viste areal med sort signatur overføres til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan. Resten af lokalplanområdet er og forbliver beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

Delområde 1A, 1Aa, 1B,
1Bb, 1C og 1Cc

- 3.1. Delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må kun anvendes til boligformål, og bebyggelse inden for delområderne må kun opføres i form af etagehuse i 3 – 4 etager.

Inden for delområderne må etableres i alt højst 270 boliger og i alt mindst 224 boliger. Inden for delområde 1A og 1Aa må opføres i alt højst 60 boliger. Inden for delområde 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må opføres i alt højst 210 boliger.

Bebyggelsens stueetager må kun anvendes til adgangs-, parkerings-, teknik- og udhusformål. Beboelseslejligheder må kun etableres i etager over stueetagen.

Delområde 8A og 8Aa

- 3.2. Delområde 8A og 8Aa må kun anvendes til fælles opholdsareal i overensstemmelse med § 3.6 - § 3.9.

Delområde 8B

- 3.3. Delområde 8B må kun anvendes til følgende:

- Institutioner til følgende formål: Kulturelle formål, undervisningsformål, sociale formål og pasningsformål.
- Private og offentlige kontorer.
- Liberale erhverv.

Delområde 8C

- 3.4. Delområde 8C må kun anvendes til anlæg til kaserneområdets forsyning og drift.

Inden for delområdet må etableres følgende:

- Varmecentral, transformerstation, pumpestation, forsinkelsesbassin og lignende anlæg til kaserneområdets tekniske forsyning og drift.
- Parkeringspladser, opholdsarealer, boldplads, legeplads og lignende anlæg.

Lillevangskoven, hvorfor lokalplanen ikke sikrer disse med byggefelter, men derimod udlægger arealerne til friarealer. De eksisterende bygninger kan dog blive liggende, da eksisterende lovlig anvendelse må fortsætte uanset lokalplanens bestemmelser, men bygningerne vil kun kunne erstattes af nye samme sted, hvis der opnås dispensation fra lokalplanen og naturbeskyttelseslovens § 17. Jf. § 7.4.

Etablering af forsinkelsesbassin samt etablering af olietank til varmecentral forudsætter tilladelse fra Frederiksborg Amt i henhold til miljølovgivningen.

Ad § 3.6. - § 3.9.

I sagens natur må der i princippet ikke opføres bebyggelse inden for de udlagte friarealer. (Bebyggelse omfatter alle bygninger, bygværker og faste konstruktioner jf. byggelovgivningen, uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen).

§ 3.6 - § 3.9 omfatter dog ikke et udtalt forbud mod enhver form for bebyggelse, men i § 6, § 7, § 9 og § 10 fastsættes nærmere regler for, hvad der må opføres inden for friarealerne.

Inden for det udlagte naturlandskab gælder desuden tilsvarende med hensyn til etablering af reguleringer og anlæg i terrænet.

Det er et grundlæggende princip i planlægningen af det nye byområde på kaserneområdet, at friarealerne skal fremtræde og fungere som et karakterfuldt, sammenhængende, fælles parkområde præget af kontrasten mellem naturlandskab og funktionsanlæg.

Ad § 3.7 og § 3.8.

Det er hensigten, at naturlandskabet fortsat skal tjene som levested, ynglested og spredningskorridor for Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø. Derfor må arealerne kun anvendes på en sådan måde, at levevilkårene for de nævnte padder ikke forringes. Der henvises til habitatdirektivets artikel 12 samt til rapporter udarbejdet af Amphi Consult. Se kort 4.

Søerne er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, der for Farum Kommunes vedkommende administreres af Frederiksborg Amt. Søen i delområde 1A/ 1B er også omfattet af EF's habitatdirektivs artikel 12, idet søen tjener som ynglested for Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø. Se også kort 3.

Søen i delområde 1A/ 1B må dog udskiftes med en ny. Dette kan være formålstjenligt, da søen er et tidligere regnvandsbassin, der formodes med tiden at ville blive uegnet som ynglested for padder. Udskiftningen forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Naturpleje

I lokalplanen kan der ikke fastsættes bestemmelse om den nærmere pleje af naturlandskabet, herunder søerne. Imidlertid er den rette pleje afgørende for områdernes opretholdelse som yngle- og levested for de truede dyrearter. Derfor er det hensigten, at en plejeplan skal tinglyses på ejendommen som en servitut.

Det er meningen, at naturlandskabet skal være ekstensivt drevne arealer, der fungerer som levested, vandrings- og spredningskorridorer for kaserneområdets truede dyrearter. De beskyttede søer skal fremstå

Delområde 12	3.5.	Delområde 12 må kun anvendes til vejformål.
Friarealer	3.6.	Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C, 1Cc, 8A, 8Aa, 8B og 8C udlægges alle arealer uden for de i medfør af § 7.3 udlagte byggefeltter som friarealer.
Fælles friarealer		De arealer inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C, 1Cc, 8A, 8Aa og 8C, der er vist med grøn signatur/ bund på kort 8, må kun etableres som <i>fælles</i> friarealer for lokalplanområdet og hele kaserneområdet.
”Private” eller fælles friarealer		De arealer inden for delområde 8B og 8C, der er vist med blå signatur/ bund på kort 8, må etableres som ”private” friarealer for eget delområde henholdsvis delareal jf. kort 6 eller som fælles friarealer for lokalplanområdet og hele kaserneområdet.
Naturlandskab	3.7.	De friarealer, der er vist med priksignatur på kort 8, udlægges til naturlandskab med stier. Arealerne må kun henligge som naturområde og som sådan anvendes som opholdsareal.
	3.8.	Søerne, der er vist på kort 9, skal bevares. Jf. dog § 9.13.
Friarealer med anlæg	3.9.	De friarealer, der er vist med skraveret signatur på kort 8, udlægges til friarealer med anlæg i form af boligveje, stier, parkeringspladser, standpladser til opsamling af dagrenovation, opholdsarealer, legepladser, boldbaner, plæner og beplantning.

med en åben vandflade, plejede kanter og lysåbne sider. Nord for søerne skal de ældste og dårligste træer udtynnes, så de yngre træer kan vokse op. På sydsiden skal pil og dominerende bevoksning fjernes. Plejen af bredderne skal sikre mod udbredelse af rørsump eller kratvegetation. Det er vigtigt at friholde paddernes ynglesteder for fisk og ænder. Se også Plejeplanen, redegørelsens kort F2 og F5 i bilagsdelen.

Genoprettende pleje af søerne forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

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 eksisterende ejendomme til én ejendom.

Ad § 4.2.

Bestemmelsen betyder, at der vil kunne etableres 14 ejendomme inden for lokalplanområdet.

Ad § 4.3.

Byrådets tilladelse til yderligere udstykning inden for delområderne 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc forudsætter dispensation efter planlovens regler herom i lovens § 19 og § 20.

Hensigten med den førstnævnte mulighed for dispensation er at åbne mulighed for en udstykning så tæt på bygningerne som muligt inden for rammerne af blandt andet byggelovgivningens bestemmelser og formål. Ved en eventuel dispensation vil der blive stillet betingelser, der sikrer blandt andet bebyggelsens og friarealernes brugsmæssige samhörighed.

Det er et grundlæggende princip i både denne lokalplan, Lokalplan 70 og Lokalplan 70A, at friarealerne inden for kaserneområdet skal fremtræde som ét fælles anlæg og for de fleste delområders vedkommende, herunder etagebolig- og tæt-lav-boligområderne, også skal være brugsmæssigt fælles. Det er derfor hensigten, at sikre medlemskab af fælles grundejerforening samt fælles ejerskab, drift og vedligeholdelse af friarealerne via grundejerforeningen ved tinglysning af servitut, for så vidt dette ikke er sikret ved lokalplanbestemmelser.

Hensigten med den sidstnævnte mulighed for dispensation er at åbne mulighed for salg af mindre enheder, hvis dette skulle vise sig nødvendigt for at fremme realiseringen af planen. Det må påregnes, at der ved en eventuel dispensation vil blive stillet betingelser.

§ 4. Udstykning m.m.

- 4.1. Udstykning, arealoverførsel og sammenlægning må kun udføres således, at fremtidige ejendomsskel følger lokalplanområdets afgrænsning og opdeling i delområder og delarealer som vist på henholdsvis kort 5 og udstykningsplanen, kort 6.
- 4.2. Inden for lokalplanområdet må udstykning kun finde sted som følger og i overensstemmelse med udstykningsplanen kort 6:
- Lokalplanområdet må udstykkes til én ny samlet fast ejendom.
 - Delområde 12 må udstykkes til én ny selvstændig fast ejendom.
 - Delområderne 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C, 1C, 8A, 8Aa, 8B og 8C må hver især udstykkes til én ny, selvstændig fast ejendom.
 - Delarealerne 8C1, 8C2, 8C3 og 8C4 af delområde 8C må hver især udstykkes til én ny, selvstændig fast ejendom.
- 4.3. Yderligere udstykning end angivet i § 4.1 må ikke finde sted.

Dog må de i medfør af § 5.7 og § 5.8 udlagte stiarealer s-s, y-y, z-z og æ-æ hver især udstykkes til én ny, selvstændig ejendom.

Endvidere kan Byrådet tillade,

- at der inden for delområderne 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc foretages en sådan udstykning, at de i medfør af § 3.6 udlagte fælles friarealer i princippet bliver én samlet fast ejendom, der er matrikulært adskilt fra bygningerne.
- at delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc udstykkes i mindre ejendomme opdelt af lige skel gående fra grænsen mod delområde 12 til lokalplanområdets afgrænsning mod henholdsvis sydvest og nordøst på en sådan måde, at de til bebyggelsen hørende parkeringspladser er sikret inden for ejendommen og øvrige friarealer er sikret en ligelig fordeling mellem bebyggelsesplanens boligblokke.

Ad § 5.3.

Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc udlægges adgangsvejene 6,3 m brede med et 1,3 m bredt fortov. Jf. § 9.2 skal der dog etableres et 1,5 m bredt fortov, idet 20 cm af arealerne inden for de udlagte byggefelter skal anlægges som en fortsættelse af vejarealets fortov. Baggrunden for denne opdeling af fortovsarealet er at trække bygningskroppen så langt ud mod kørebanen som muligt uden at tilsidesætte vej- og byggelovgivningens regler om bebyggelsesafstand til vejareal og kørebane. Dette kan få betydning ved en eventuel dispensation til udstykning som nævnt under § 4.3, første punkttegn.

Ad § 5.9.

Bestemmelsen betyder, at arealudlægget til stier formodentlig skal sidestilles med udlæg af areal til offentligt formål. Stiarealerne er således i princippet omfattet af planlovens § 48, hvorefter ejeren af arealerne kan forlange arealerne overtaget af kommunen mod erstatning, hvis arealerne ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

- 5.1. Inden for lokalplanområdet udlægges areal til veje med en beliggenhed som vist på kort 10.
- 5.2. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc udlægges vejarealerne i en bredde af 6,3 m.
Inden for delområde 8C udlægges vejarealerne med tilslutning til Regimentsvej syd for det udlagte byggefelt i en bredde af 7,20 m.
Inden for delområde 8C udlægges vejarealerne med tilslutning til Regimentsvej nord for det udlagte byggefelt i en bredde af 4,20 m.
Inden for delområde 12 udlægges vejarealerne i en bredde af 15 m (svarende til delområdets bredde).
- 5.3. De i medfør af § 5.1 og § 5.2 udlagte veje må kun udføres med følgende vejprofiler:
- Vejen inden for delområde 12 som vist på kort 11.
 - Vejene inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc som vist på kort 12.

Vejen inden for delområde 8C med tilslutning til Regimentsvej syd for det udlagte byggefelt må kun udføres med en 7 m bred kørebane kantet af en 10 cm bred kantsten i hver side.

Vejen med tilslutning til Regimentsvej nord for det udlagte byggefelt må kun udføres med en 4 m bred kørebane og en 10 cm bred kantsten i hver side.

- 5.4. Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres yderligere veje eller vejadgange (vejtilslutninger og overkørsler).
- 5.5. Ved udførelsen af vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende arealer afskæres, og der skal sikres oversigtsarealer. Dette skal finde sted efter vejlovgivningens regler.
- 5.6. Vejen inden for delområde 12 forudsættes anlagt med hastighedsdæmpende foranstaltninger og som 30 km eller 40 km - zone efter vejlovgivningens regler.

Stier

- 5.7. Inden for lokalplanområdet udlægges areal til stier med en beliggenhed som vist på kort 10 og kort 14.
- 5.8. Stien s-s udlægges i en bredde af 4,5 m.
Stien y-y og z-z udlægges i en bredde af 1,8 m.
Stien æ-æ udlægges i en bredde af 3 m.
- 5.9. Til de i medfør af § 5.7 udlagte stier skal der være offentlig adgang.

Ad § 5.10.

Parkeringspladserne nærmest de byggefelt, der er udlagt i delområde 8B og 8C, skal anlægges som en del af en flisebelagt plads. Jf. § 9.10.

I henhold til § 9.10 må parkeringsarealer, der efter opfyldelsen af § 5.12 og § 5.13 ikke måtte være behov for, anlægges som opholdsareal.

Ad § 5.11 og § 5.12.

De til bebyggelsen i delområde 8B hørende parkeringspladser forudsættes etableret inden for de i medfør af § 5.10 udlagte parkeringsarealer i delområde 8C.

Ad § 5.13.

Kravet om etablering af handicap-parkeringspladser sikrer fysisk mulighed for, at handicappede vil kunne parkere ved de enkelte beboelsesbygninger. Reservationen af pladserne til handicappede kan dog bero på det til enhver tid faktiske behov.

Til stierne s-s og æ-æ må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

Til stierne y-y og z-z må der kun være adgang for gående færdsel.

Parkering

- 5.10. Inden for de udlagte friarealer med mulighed for anlæg i delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C, 1Cc og 8C udlægges areal til parkering af motorkøretøjer med en beliggenhed, et antal parkeringspladser og en udformning som vist på kort 7, 13 og 15 og i overensstemmelse med § 5.12 og § 5.13.

Arealerne må kun anvendes til parkeringsformål. Jf. dog § 9.10 om eventuelt overskydende parkeringsarealer.

- 5.11. Inden for lokalplanområdet må parkeringspladser kun etableres og parkering af motorkøretøjer kun finde sted inden for de i medfør af § 5.10 udlagte parkeringsarealer og som anført i § 5.14, § 7.14 og § 7.15. Dog må parkering af motorkøretøjer finde sted inden for delareal 8C2 af delområde 8C i tilknytning til delarealets anvendelse til teknisk forsyningsanlæg.

Inden for lokalplanområdet må biler med en totalvægt på mere end 3.500 kg kun parkeres inden for det udlagte parkeringsareal inden for delområde 8C samt inden for delareal 8C2 og 8C4 af delområde 8C.

- 5.12. Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringsarealer med følgende antal parkeringspladser til motorkøretøjer:

- 1 parkeringsplads pr. 60 m² etageareal til institution.
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til liberalt erhverv og øvrige kontorlokaler.
- 1 parkeringsplads pr. teknisk anlæg.
- 1,5 parkeringsplads pr. etagebolig.

- 5.13. Inden for delområderne 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc skal hvert udendørs og indendørs parkeringsanlæg omfatte mindst 1 parkeringsplads, der er dimensioneret som handicap-parkeringsplads.

Inden for delområde 8C skal parkeringsanlægget nord for den nordligste af de udlagte veje omfatte 2 parkeringspladser, der er dimensioneret som handicap-parkeringsplads.

Inden for delområderne må parkeringsarealer til motorkøretøjer i øvrigt kun udføres efter nedenstående bestemmelser:

Ad § 5.15.

I henhold til planlovens § 19 kan Byrådet dispensere fra lokalplanens bestemmelser, når dispensationen ikke vil stride mod planens principper. Der foreligger således mulighed for, at Byrådet kan dispensere til etablering af cykelparkering inden for de friarealer, der ikke er udlagt til naturlandskab, hvis der skulle opstå et dokumenteret behov herfor, der er tale om en hensigtsmæssig placering, der ikke er i konflikt med handicaphensyn, og udformningen i øvrigt følger lokalplanens anvisninger.

Ad § 6.2.

I medfør af § 7.4 kan Byrådet meddele dispensation til teknikbygninger uden for byggefeltet i delområde 8C. Dispensation vil dog ikke kunne meddeles til bygninger inden for den reducerede skovbyggelinie, medmindre Skov- og Naturstyrelsen har erklæret sig indforstået hermed.

- Hver udendørs og hver indendørs parkeringsplads (bilholdeplads) skal være mindst 2,40 m bred, dog skal handicap-parkeringspladser være mindst 3,5 m brede.
 - Hver udendørs og hver indendørs parkeringsplads (bilholdeplads) skal have en længde på mindst 5 m plus et manøvreareal på mindst 7 m.
- 5.14. Inden for delområde 1A, 1B og 1C skal mindst 6 af de i § 5.12 foreskrevne parkeringspladser til etageboliger placeres i den enkelte bygnings stueetage.
Inden for delområde 1Aa, 1Bb og 1Cc skal mindst 7 af de i § 5.12 foreskrevne parkeringspladser til etageboliger placeres i den enkelte bygnings stueetage.
- De resterende parkeringspladser må kun placeres inden for de jf. § 5.10 udlagte udendørs parkeringsarealer.
- 5.15. Inden for lokalplanområdet må udendørs parkeringsarealer til cykler kun etableres i delområde 8B og 8C jf. § 9.4.
- 5.16. De udlagte veje, stier og parkeringsarealer må kun anlægges i overensstemmelse med de vedkommende bestemmelser i § 9.8 - § 9.10 og med beplantning i overensstemmelse med § 9.20.

§ 6. Ledningsanlæg, antenner m.m.

- 6.1. Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.
- 6.2. Inden for lokalplanområdet må der opføres højst 5 m² store og højst 1,5 m høje transformatorstationer til områdets tekniske forsyning. Jf. dog § 7.4.
- 6.3. Inden for lokalplanområdet må der ikke opsættes individuelle antenner udendørs, hvor disse er synlige fra de udlagte fælles friarealer.

Dog må der opsættes antenner til radiokommunikation og mobiltelefoni på skorsten til varmecentral.

Desuden kan Byrådet tillade, at der opstilles en højst 25 m høj mast til antenneformål vest for (bag) og i umiddelbar nærhed af bebyggelsen i byggefeltet i delområde 8C.

Ad § 7.1.

I henhold til regionplan 2001 må den nye bydel på kaserneområdet omfatte ca. 32 ha og bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 30 af disse ca. 32 ha – det vil sige ca. 96.000 m² etageareal. Ejendommene matrikel nr. 12h, 11v, 11f, 11p og 11q og den del af Ingeniørvænget, der ligger syd for Rørmosevej, hører ikke med til afgrænsningen af det nye byområde på de ca. 32 ha.

Jf. bestemmelserne i § 2 omfatter lokalplanområdet ca. 81.000 m²/ 8,1 ha. Byggemuligheden på de 96.000 m² er fordelt inden for kaserneområdet i henhold til Lokalplan 70 som revideret ved Lokalplan 70A og Lokalplan 70.1. Inden for Lokalplan 70.1's område kan der derfor opføres i alt 32.600 m² etageareal. Det svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 40.

Til de 96.000 m² etageareal - og de 32.600 m² etageareal inden for Lokalplan 70.1 - medregnes kun de bygninger og bygningsdele, som medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent jf. bygningsreglementet.

Efter udbud af delområde 1B, 1Bb, 1C og 1Cc valgte Byrådet i februar 2004 et projekt for disse delområder med et etageareal på i alt 24.000 m². Lokalplanbestemmelserne, der er baseret på en viderebearbejdning af projektet, muliggør et etageareal inden for disse delområder på i alt 24.010 m².

Det bearbejdede projekt danner også grundlag for lokalplanens bestemmelser for delområde 1A og 1Aa, hvorefter der her gives mulighed for at opføre i alt 6.730 m² etageareal.

Inden for lokalplanens delområder til boligbebyggelse gives der således samlet set mulighed for at opføre 30.740 m² etageareal.

Ad 7.3 og 7.4

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra Lillevangskoven. Denne byggelinie er af Skov- og Naturstyrelsen blevet reduceret til 30 m. Alle udlagte byggefelter respekterer byggelinien.

Ad § 7.4.

Tilladelse til at opføre bygninger til områdets tekniske forsyning kan meddeles i form af dispensation efter reglerne i planlovens § 19 og § 20. Dispensation vil ikke kunne meddeles til bygninger inden for ovennævnte reducerede skovbyggelinie, medmindre Skov- og Naturstyrelsen har erklæret sig indforstået hermed.

Ad § 7.6.

Bestemmelsen skal sikre, at bebyggelsen placeres så tæt på boligvejene som muligt af hensyn til størrelsen af de sammenhængende, grønne opholdsarealer mellem bygningerne, dels vej- og bygge-lovgivningen. Bebyggelsens afstand til vejarealet kan også have betydning ved eventuel dispensation til udstykning jf. § 4.3, første punkttegn.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C, 1Cc, 8B og 8C må der opføres i alt højst 32.600 m² etageareal fordelt på delområderne som følger:

Delområde 1A	4.290 m ²
Delområde 1Aa	2.440 m ²
Delområde 1B	6.435 m ²
Delområde 1Bb	7.325 m ²
Delområde 1C	5.365 m ²
Delområde 1Cc	4.885 m ²
Delområde 8B	1.460 m ²
Delområde 8C	400 m ²

Inden for delområderne må de ovennævnte etagearealer kun fordeles som anført på kort 16.

- 7.3. Inden for lokalplanområdet udlægges byggefelter med en beliggenhed og et omfang som angivet på kort 13, 17, 18 og 18a og som vist på situationsplanen kort 7.
- 7.4. Inden for lokalplanområdet må bebyggelse kun opføres inden for de i medfør af § 7.3 udlagte byggefelter.

Jf. dog § 6.2 om transformatorstationer, § 6.3 om mast, § 9.7 om legepladser, § 9.3 og § 9.12 om skulpturer samt § 10.7 om skiltning.

Dog kan Byrådet tillade, at der uden for byggefeltet i delområde 8C opføres bebyggelse til områdets tekniske forsyning i et omfang svarende til i alt højst 110 m² etageareal.

Delområde
1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc:
§ 7.5 - § 7.16.

- 7.5. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må bebyggelsen inden for byggefelterne kun opføres i overensstemmelse med nedenstående § 7.6 – 7.16 og i øvrigt som vist og anført på kort 18 og 18a.

- 7.6. Bebyggelsen inden for de udlagte byggefelter må kun opføres med en mindst 7 m og højst 8 m bred bygningskrop.

Inden for delområde 1A, 1B og 1C må bebyggelsen kun opføres med en mindst 32,1 m og højst 33,9 m lang bygningskrop.

Inden for delområde 1Aa, 1Bb og 1Cc må bebyggelsen kun opføres med en mindst 36 m og højst 37,8 m lang bygningskrop, og den samlede bebyggelse må her være mindst 36 m og højst 42,8 m lang.

Bygningskroppen må kun placeres med forkant mindst 1,5 m og højst 3 m fra byggefeltets grænse mod det udlagte vejareal i delområderne.

Ad § 7.13.

Bestemmelsens sidste afsnit skal sikre, at bebyggelsen placeres så tæt på boligvejene som muligt af hensyn til størrelsen af de sammenhængende, grønne opholdsarealer mellem bygningerne, dels vej- og bygge-lovgivningen. Bebyggelsens afstand til vejarealet kan også have betydning ved eventuel dispensation til udstykning jf. § 4.3, første punkttegn.

- 7.7. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må bebyggelsen kun opføres med mindst 3 etager og højst 3 etager med tagetage/ penthouse-etage, tagterrasse og teknikhus.
- Teknikhus må opføres på taget af enten tredje etage eller tagetagen/ penthouse-etagen.
- 7.8. Tagetage/ penthouse-etage må udgøre højst 75 % af bruttoeta-gearealet af en fuld fjerde etage.
- 7.9. På taget af bygningerne må der etableres teknikhuse. På hver bygning må etableres højst to teknikhuse, der hver omfatter højst 25 m² og er højst 1 m høje.
- Teknikhuse må dog kun opføres sammen med eventuelle trappe- og elevatorårne således, at disse bygningsdele fremtræder som én bygningsdel.
- 7.10. Bebyggelsens højde - inklusiv tag-/ penthouse-etage, trappe- og elevatorårn og teknikhus - må ikke overstige 13 m målt fra niveauplan inden for det enkelte byggefelt til bebyggelsens højeste punkt.
- Se også § 9.17 om gulvkote.
- 7.11. Tagterrasse må kun etableres afskærmet med mur eller rækværk af mindst 1 m og højst 1,2 m's højde.
- 7.12. Bygningerne må kun opføres med indgangspartier, der giver lige adgang til trapper og elevatorer fra bygningens to langsider og skaber forbindelse - gennem bygningen - mellem opholdsarealerne og adgangsarealerne på hver sin side af bygningen.
- 7.13. Bygningerne må kun opføres med bygningsfremspring i form af altaner og karnapper på begge bygningens længdesider, og bygningerne i delområde 1A, 1B og 1C må opføres med sådanne bygningsfremspring på alle bygningens sider. Jf. tegning 18.
- Bygningsfremspring må dog kun opføres på etager over stueetagen.
- På fulde etager må sådanne bygningsfremspring tilsammen udgøre mindst 35 % og højst 50 % af bygningssidens længde. På tagetager/ penthouse-etager må fremspringene tilsammen udgøre mindst 35 % og højst 50 % af etagens længde.
- Disse bygningsfremspring må strække sig mindst 1,5 m og højst 3 m ud fra bygningskroppen, og de må forøge bygningens bredde til højst 12,95 m.

Bygningsfremspring må kun opføres inden for de udlagte byggefelter, som angivet på kort 18 og 18a.

Bygningsfremspring mod de jf. § 5.1 og § 5.2 udlagte vejarealer må kun placeres med forkant i byggefeltets grænse mod vejarealet.

- 7.14. I delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må der inden for hvert byggefelt kun opføres bebyggelse med mindst 8 boliger og højst 12 boliger. Jf. dog § 3.1.

Stueetagen i bygningerne må kun anvendes til depotrum (rum til renovation, cykler og andre udhusformål), teknikrum, adgangs-, trappe- og elevatorrum samt parkeringspladser jf. § 3.1, § 5.14. Jf. også § 7.15.

- 7.15. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må bebyggelse til parkering, renovations- og andre udhusformål kun opføres som en integreret del af boligbebyggelsen/ etagehuse- ne inden for de udlagte byggefelter jf. § 7.14.

Parkeringsarealerne må kun etableres som ”overdækninger” således, at der er åbent gennem bygningen, hvor parkerings- arealerne etableres.

- 7.16. Tage må kun udføres med en hældning på mindst mindste fald i henhold til bygningsreglementet og højst 10°.

Delområde 8B

- 7.17. Inden for delområde 8B må bebyggelsen kun opføres som en sammenhængende randbebyggelse med forkant i byggefeltets grænse mod vejene Garnisonsvej og Regimentsvej.

- 7.18. Bygningerne må opføres med højst 2 etager.

Bygningernes højde må ikke overstige 7 m målt fra niveauplan inden for byggefeltet til skæring mellem ydervægge og tagfladens overside, og bebyggelsens totale højde må ikke overstige 9 m målt fra niveauplan inden for byggefeltet til bebyggelsens højeste punkt.

Se også § 9.17 om gulvkote.

Bygningerne må ikke opføres med udvendige teknikhuse, ventilationskasser og lignende, og bebyggelse til parkering, renovations-, oplags- og andre udhusformål må kun opføres som en integreret del af bebyggelsen.

- 7.19. Inden for delområde 8B må tage kun udføres med en hældning på mindst 15° og højst 30°.

Delområde 8C

- 7.20. I delområde 8C må bebyggelsen inden for byggefeltet kun opføres med forkant i byggefeltets grænse mod Regimentsvej.

Ad § 7.21.

Højden af en eventuel skorsten afgøres af miljølovgivningen.

Ad § 8.3.

Hvis mere end 20 % af bebyggelsens ydervægge udføres med træbeklædning, skal disse brandsikres.

Byrådets tilladelse til ydervægspartier i kobber forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20. Der kan knyttes betingelser til en eventuel dispensation.

Skorsten i tilknytning til varmecentral må dog kun opføres i den vestlige del af byggefeltet, bag varmecentralens hovedbygning.

- 7.21. Inden for delområde 8C må bebyggelsen i byggefeltet opføres med højst 2 etager.

Bebyggelsens totale højde målt fra niveauplan inden for byggefeltet til bebyggelsens højeste punkt må ikke overstige 9 m. Se også § 9.17 om gulvkote.

Dog må der i tilknytning til en varmecentral opføres en skorsten, der er højere. Jf. også § 6.3 om mulighed for Byrådets tilladelse til en mast.

Bebyggelsen må ikke opføres med udvendige teknikhuse, ventilationskasser og lignende, og bebyggelse til parkering, renovations-, oplags- og andre udhusformål må kun opføres som en integreret del af bebyggelsen. Jf. dog § 6.3 om mulighed for at opsætte antenner.

- 7.22. Inden for delområde 8C må tage på bebyggelse inden for byggefeltet kun udføres med en hældning på mindst 15° og højst 30°.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde
1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C, 1Cc

- 8.1. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc skal bygningerne fremtræde både gedigne og som svævende over terrænet og således, at friarealerne kan ses gennem (dele af) bygningernes stueetager og opleves som et gennemgående tæppe.

Bygningerne skal udformes både med fast rytme i facadens opdeling og med variation i princippet som vist på kort 19 og 20.

- 8.2. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må bebyggelsens ydervægge kun fremtræde i mur af indfarvet beton eller mur af mursten, der er vandskuret, svummet eller sækkeskuret med indfarvet mørtel. Ved overfladebehandling af ydervæggene må kun anvendes kalk, silikatmaling eller cementpulvermaling.

Bebyggelsens stueetager må desuden fremtræde i sorte eller grå mursten med tilsvarende fugefarve.

- 8.3. Uanset § 8.2 må bebyggelsens ydervægge fremtræde med partier i træ. Disse partier må tilsammen udgøre højst 30 % af den enkelte facades areal.

Ad § 8.6.

Ikke dominerende detaljer ved mindre bygningsdele kan for eksempel være synlige beslag.

Ad § 8.7.

Det er endnu uafklaret, om tagvand ledes til søer, nedsives eller ledes til kloak. Hvis tagvand ledes til søer eller nedsives, må kun anvendes tagmaterialer, der ikke afgiver stoffer, der kan skade miljøet, herunder grundvand og dyreliv. Kommunen har fået oplyst, at for eksempel følgende to tagdugsprodukter opfylder denne betingelse: Protan FP 1,2mm, TPO tagbelægning og Protan SE 1,2mm/1,6mm, PVC tagbelægning.

Ad § 8.8.

Se illustration 2 med referencer, kort 31.

Endvidere kan Byrådet tillade, at ydervægspartier fremtræder i kobber, når bygningernes tilsigtede karakter og udtryk og harmonien mellem bygningerne ikke tilsidesættes derved.

8.4. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc skal ydervægge i etager over stueetager fremtræde i en lys farve, der giver et let udseende. Stueetagers ydervægge skal fremtræde i en mørkere farve, der giver etagen en tung karakter.

8.5. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må mindre bygningsdele så som altanrækværk og teknikhuse kun fremtræde i mur som bebyggelsens ydervægge, i træ eller metal.

Dog må altanrækværk også fremtræde i klart, ufarvet glas.

Døre og vinduer må kun udføres i træ eller metal.

Tagrender må kun fremtræde i zink eller kobber.

8.6. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc skal enhver bygningsdel, der fremtræder i træ, være overfladebehandlet således, at træet ved patinering ikke kommer til at fremtræde vejrbidt grå.

Bygningsdele i andet metal end zink og kobber må ikke fremtræde med metaloverflade, men skal være malet. Dog må ikke dominerende detaljer ved mindre bygningsdele også fremtræde i galvaniseret stål.

8.7. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må bebyggelsens tage kun dækkes med tagpap eller PVC tagdug.

Delområde 8B og 8C

8.8. Inden for delområde 8B og 8C skal bebyggelsen fremtræde i et enkelt, moderne formsprog, der dog tydeligt tager udgangspunkt i traditionel dansk byggeskik.

Bebyggelsen skal udformes med en klar rytme i facadens opdeling og således, at facaderne fremtræder både harmoniske, livfulde og organiske i kraft af gennemtænkte variationer og detaljer og i kraft af materialernes stoflighed.

Bebyggelsen skal desuden indgå i et afbalanceret samspil med både boligbebyggelsen inden for lokalplanområdet og den eksisterende bebyggelse mod øst (Tjenesteboligerne og Hovedvagten).

8.9. Inden for delområde 8B og 8C må bebyggelsens ydervægge kun fremtræde i mur af gule eller røde chancerende, blødstrogne mursten med lyse fuger eller mur, der er vandskuret, svummet eller sækkeskuret med indfarvet mørtel. Ved overfladebehandling af ydervæggene må kun anvendes kalk, silikatmaling eller cementpulvermaling.

Ad § 8.10.

Ved brug af kobber vil tagrender og nedløbsrør formentlig skulle fores med materiale, der ikke afgiver skadelige stoffer, hvis tagvandet ledes til søer eller nedsives.

Ad § 8.7 og § 8.10.

Kommunen vil om nødvendigt foranledige, at der tinglyses servitut om indholdet af de materialer, som regnvand, der nedsives eller ledes til søer, kommer i kontakt med.

Ad § 9.1.

Uindregistrerede køretøjer omfatter også uindregistrerede campingvogne og trailere.

Ad § 9.2.

Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc udlægges adgangsvejene 6,3 m brede med et 1,3 m bredt fortov. Jf. § 9.2. skal der dog etableres et 1,5 m bredt fortov, idet 20 cm af arealerne inden for de udlagte byggefeltter skal anlægges som en fortsættelse af fortovet inden for vejarealet. Baggrunden for denne opdeling af fortovsarealet er at trække bebyggelsen så langt ud mod kørebanen som muligt uden at tilsidesætte vej- og byggelovgivningens regler om bebyggelsesafstand til vejareal og kørebane. Dette kan få betydning ved en eventuel dispensation til udstykning som nævnt under § 4.3, første punkt-tegn. En anden væsentlig grund til at placere bebyggelsen tæt på vejarealet er at sikre så stort et samlet, grønt opholdsareal som muligt mellem vejarealet og nabobygningen.

- 8.10. Inden for delområde 8B og 8C må døre og vinduer kun udføres i malet træ eller malet metal.

Tagrender og nedløbsrør må kun fremtræde i zink eller kobber.

- 8.11. Inden for delområde 8B og 8C må bebyggelsens tage kun dækkes med tegltagsten, naturskifer eller tagpap med mat overflade.

§ 9. Ubebyggede arealer

Fremtræden og oplag, lokalplanområdet

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

Dog må der inden for byggefeltet i delområde 8B og 8C etableres gård/ plads til oplag skjult af en væg, der fremtræder i samme materiale som anvendes til bebyggelsens ydervægge.

Endvidere må der inden for delareal 8C2 af delområde 8C etableres udendørs oplag, der er nødvendigt for vandværkets drift. Oplaget må kun etableres inden for dertil indrettede arealer, der er afskærmet af beplantning eller trådhegn skjult i beplantning, så oplaget ikke kan ses fra arealer uden for delarealet.

Jf. dog § 9.4 og § 9.5 om etablering af standpladser.

Ubebyggede arealer i byggefelter i lokalplanområdet

- 9.2. Ubebyggede arealer inden for de udlagte byggefelter og arealer på terræn under bygningsfremspring må kun anvendes og anlægges som opholdsareal tilsået med græs. Hvor byggefeltet grænser op til udlagt naturlandskab, udlagt vejareal og anlagt torve-/ pladsareal må ubebyggede arealer inden for byggefeltet tillige henligge som en fortsættelse heraf. Jf. dog § 9.1 om oplagsgårde inden for byggefelterne i delområde 8B og 8C.

Dog gælder:

- Inden for delområde 1Aa, 1Bb og 1Cc: Arealerne på terræn inden for den del af de udlagte byggefelter, der er angivet til byggefelt til bygningsfremspring og standplads på kort 18, må kun anvendes og anlægges til standplads til opsamling af dagrenovation. Jf. § 9.4.
- Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc:

Ad § 9.3.

Byrådets tilladelse forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

Ad § 9.4.

De udlagte standpladser i delområde 1Aa, 1Bb og 1Cc er udlagt inden for byggefelter.

Byrådet kan meddele tilladelse til etablering af flere standpladser. Tilladelse kan meddeles efter planlovens regler om dispensation i § 19 og § 20.

I henhold til planlovens § 19 kan Byrådet dispensere fra lokalplanens bestemmelser, når dispensationen ikke vil stride mod planens principper. Det antages, at der således foreligger mulighed for, at Byrådet kan dispensere til etablering af cykelparkering inden for de friarealer, der ikke er udlagt til naturlandskab, hvis der skulle opstå et dokumenteret behov herfor, hvis der er tale om en hensigtsmæssig placering, der ikke er i konflikt med væsentlige hensyn så som handicaphensyn, og hvis udformningen i øvrigt følger lokalplanens anvisninger. Tilsvarende med hensyn til etablering af egentlige boldbaner inden for andre delområder.

Arealerne på terræn inden for den del af de udlagte byggefeltter, der på kort 18 er angivet til bygningsfremspring, og som grænser op til udlagt vejareal i delområdet, må i en bredde af 20 cm fra vejarealet kun anlægges og anvendes som fortov og som en umiddelbar forlængelse af det på vejprofilet, kort 12 angivne 1, 30 m brede fortov således, at der etableres et samlet fortovsareal, der er 1,5 m bredt - jf. kort 12 og kort 18a.

Fortovsarealet må kun anlægges med 30 cm x 60 cm betonfliser uden forbandt som fortovsarealet inden for vejarealet jf. § 9.8.

Den resterende del af arealerne på terræn mellem byggefeltternes grænse mod det udlagte vejareal og bygningskroppen må kun anlægges med enten samme flisebelægning som anvendes til fortovsarealet eller samme belægning som anvendes i den åbne del af stueetagen inden for bygningskroppen.

Ved anvendelse af samme belægning som anvendes til fortovsarealet skal fortovets grænse ind mod bebyggelsen (1,5 m fra kørebanen) markeres med en ledelinie.

Friarealer med mulighed for anlæg

- 9.3. Inden for de i medfør af § 3.9 udlagte friarealer med mulighed for anlæg må der med nedennævnte undtagelser ikke opføres nogen form for bebyggelse eller faste konstruktioner.

Undtaget fra ovennævnte forbud er:

- Opstilling af legeredskaber og redskaber til boldspil inden for arealer til plads, legepladser og etablerede boldbaner.
- Opstilling af mindesmærke inden for delområde 8Aa jf. kort 7.

Jf. dog § 7.4, andet afsnit og § 10.7.

Dog må der opstilles kunst i form af skulpturer inden for arealerne efter Byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde.

- 9.4. Inden for de i medfør af § 3.9 udlagte friarealer med mulighed for anlæg udlægges areal til anlæg i form af standpladser, ubefæstede opholdsarealer, pladser og legepladser som vist på kort 7, 13 og 21. Arealerne må kun anlægges i overensstemmelse med nedennævnte bestemmelser i § 9.5 - § 9.7 og § 9.19 - § 9.21. Jf. dog § 9.1, § 9.2, første punkt og § 9.3.

Dog må der inden for de udlagte friarealer med mulighed for anlæg etableres udendørs cykelparkering inden for opholdsarealer i delområde 8B og 8C jf. § 5.15 og § 9.10, egentlige boldbaner inden for ubefæstede opholdsarealer/ plæner i delområde 8C samt de tekniske anlæg, der er omtalt i § 9.11. Endvidere må der efter Byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde etableres yderligere standpladser til opsamling af dagrenovation.

Ad § 9.5.

Det er meningen, at dagrenovation skal samles inden for bygningerne. I delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc kan der for enden af den enkelte bygning anlægges standpladser, hvorfra dagrenovation afhentes. Standpladserne må kun anvendes til renovationscontainere og kun de dage, hvor afhentning af renovation finder sted.

Om standpladserne er nødvendige eller overflødige afgøres af regelsæt, der gælder for affaldshåndtering og renovation.

Ad § 9.7.

De egentlige legepladser forudsættes anlagt med faldunderlag og efter forskrifterne i Dansk Standard for legepladssikkerhed.

Ad § 9.8.

Opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 7.6, § 7.13 og § 9.2 om etablering af fortov.

For at lette fremkommeligheden og muligheden for paddearterne at passerer vejen skal der etableres særlige paddeovergange, hvor kantstenshøjden reduceres således, at naturlandskabet møder vejen som en sænket falde med brosten og græs. Af hensyn til padderne bør det undgås at have tæt beplantning i umiddelbar nærhed af vejen.

Af hensyn til blinde og svagtseende følger belægningen funktionen. Fortov anlægges med fliser, mens cykelsti anlægges i asfalt. De brede græsrabatter adskiller den kørende trafik fra cyklister og gående.

Ved overgange bruges opmærksomhedsfelter i form af betonfliser med et særligt mønster. For at markere fodgængerovergange etableres ledelinjer. Jf. tegning 33.

Niveauforskelle på vej og fortov udlignes ved terrænregulering. Ved mindre terrænspring fra vej til fortov accepteres en kantstensrampe på 1:10. Nødvendige ramper udføres med en hældning på maksimalt 1:20

Ad § 9.9.

Forbindelse fra de udlagte stier x-x og y-y ind i Lillevangskoven forudsætter tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 4 fra Frederiksborg Amt til passage på tværs af diget, der ligger i skoven tæt på ejendomsskellet og lokalplanens grænse. En forespørgsel om muligheden for at opnå denne tilladelse er p.t. under behandling i amtet.

Forbuddet mod flere stier omfatter ikke stier, der trædes eller klippes i græsset.

- Inden for udlagte friarealer med mulighed for anlæg i delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc udlægges areal til fortov i en bredde af 0,20 m langs fortovet inden for det udlagte vejareal jf. § 9.2, andet punkttegn (se også kort 12 og 18a). Arealet må kun anlægges som en umiddelbar fortsættelse af vejarealets fortov og med belægning som dette jf. 9.8.
- Standpladser 9.5. De udlagte arealer til standpladser til opsamling af dagrenovation må kun anlægges med betonfliser som fortovet inden for delområde 12. Eventuelt overflødige arealer til standpladser må kun anlægges som de umiddelbart tilgrænsende opholdsarealer.
- Opholdsarealer 9.6. De udlagte arealer til ubefæstede opholdsarealer må kun anlægges som plæner tilsået med græs og med beplantning i overensstemmelse med § 9.19 - § 9.20. Jf. dog § 9.11.
- Dog må der inden for delareal 8C2 af delområde 8C etableres befæstede arealer, der er nødvendige for delarealets anvendelse til teknisk forsyningsanlæg.
- De udlagte pladsarealer må kun anlægges som opholdsarealer med betonfliser som fortovet i delområde 12 eller granitbelægning, som græsplæne, have og legearealer. Jf. dog § 9.10.
- Legepladser 9.7. De udlagte legepladser (jf. også kort 21) skal anlægges med legeredskaber, så de egner sig som legeplads for mindre børn.
- Vejanlæg 9.8. De udlagte veje inden for lokalplanområdet jf. § 5.1 og § 5.2 må kun anlægges i overensstemmelse med de i § 5.3 fastlagte profiler.
- Kørebaner må kun anlægges i asfalt med kantsten, cykelstier må kun anlægges i asfalt og fortove må kun anlægges i 30 cm x 60 cm betonfliser uden forbandt. Cykelstier og fortove må afgrænses af stålkant.
- Inden for delområde 12 skal vejen anlægges med paddeovergange som vist og anført på kort 22.
- Ved alle vejtilslutninger og fodgængerovergange skal etableres opmærksomhedsfelter som anført og vist på kort 23.
- Stianlæg 9.9. De udlagte stier jf. § 5.7 må kun anlægges som følger:
- Stierne s-s i asfalt kantet med brosten.
Stierne y-y, z-z og æ-æ i grus kantet med stål.
- Inden for de i medfør af § 3.6 udlagte fælles friarealer må der ikke etableres flere stier med befæstelse.

Ad § 9.10.

”Overskydende parkeringsarealer” vil sige, at opfyldelsen af de i § 5.12, § 5.13 og § 5.14 foreskrevne normer for parkeringspladser kræver færre arealer eller færre arealer uden for byggefeltene end de, som er udlagt.

Ad § 9.11.

Forsinkelsesbassin må dog kun etableres under forudsætning af, at det udføres, så det ikke kan betegnes som bebyggelse, der i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 ikke må opføres inden for skovbyggelinier. I modsat fald forudsætter etablering dispensation fra den reducerede skovbyggelinie.

Ved etablering af underjordiske anlæg skal det sikres, at der ikke vil kunne opstå konflikt med hensyn til beskyttelsen af grundvandet.

Etablering af forsinkelsesbassin forudsætter tilladelse fra Frederiksborg Amt efter miljølovgivningen.

Se også redegørelsens bilag H om gravearbejder i nærheden af søer.

Ad § 9.12.

Inden for de eksisterende arealer, som omfattes af naturlandskabet, findes både arealer med befæstelse og græsarealer, der hidtil er blevet klippet. Det er tanken, at de befæstede arealer skal reetableres som naturområde, og at græsarealerne skal udvikle sig til naturområde og kun plejes som sådan. Se bestemmelserne om terrænregulering, § 10.27. Se også eksemplet, der er vist på illustrationen: ”Perspektiv i naturlandskabet set fra Soldaterstien” samt plejeplanen, kort F2.

Stier, der trædes eller klippes i græsset, anses ikke for anlæg.

Byrådets tilladelse til opstilling af skulpturer forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

Parkeringsanlæg

- 9.10. De i medfør af § 5.10 udlagte parkeringsarealer må kun anvendes og anlægges som anført i § 5.11 - § 5.15, med beplantning som foreskrevet i § 9.20 og som følger:
- Parkeringsarealerne i delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må kun anlægges med asfaltbelægning og omkranset af hæk jf. § 9.20.
 - Parkeringsarealerne langs Lillevangskoven i delareal 8C1 af delområde 8C må kun anlægges med græsarmering og trærækker som vist på kort 13.
 - Parkeringsarealerne på pladsen i delareal 8C1 og delareal 8C4 af delområde 8C må kun anlægges som vist på kort 13 med betonfliser som fortovet i delområde 12 eller granitbelægning.

Dog må eventuelle overskydende parkeringsarealer tillige anlægges som tilstødende opholdsarealer i form af plæne tilsået med græs eller naturlandskab.

Tekniske anlæg

- 9.11. Inden for de udlagte ubefæstede opholdsarealer i delområde 8C må der etableres forsinkelsesbassin.

Inden for de arealer, der er udlagt til vej, parkering og ubefæstede opholdsarealer i delområde 8C, må der etableres underjordiske anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder forsinkelsesbassin.

De underjordiske anlæg må kun etableres således, at anlæg af arealerne til vej, parkering og opholdsareal som foreskrevet i lokalplanens § 5 og § 9 ikke forhindres.

Naturområder /
bevaring af landskabstræk

- 9.12. Inden for det i medfør af § 3.7 udlagte naturlandskab skal områdets karakteristiske landskabstræk i form af græsarealer, eksisterende fritvoksende beplantning og søerne i delområde 1A/ 1B og delområde 8C bevares. Arealerne må kun etableres og vedligeholdes som naturområde.

Inden for naturlandskabet må der med nedennævnte undtagelser ikke opføres nogen form for bebyggelse eller faste konstruktioner, ligesom der ikke må opsættes hegn, etableres noget anlæg, herunder befæstelse af arealer, anlæg af plæner, boldbaner og haver.

Undtaget fra ovennævnte forbud er:

- De jf. § 5.7 og § 5.8 udlagte stier.
- Nye skjule- og overvintringssteder for padder i form af stendiger og paddegruber.
- De jf. § 9.18 tilladte terrænmure i form af stengærder.

Dog må der opstilles kunst i form af skulpturer inden for arealerne efter Byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde.

Inden for naturlandskabet må der endvidere ikke foretages terrænregulering. Jf. dog § 9.13 og § 9.17.

Ad § 9.13.

Inden for delområde 1A/ 1B må anlægges en ny sø.

Stort set samme sted ligger i dag et tidligere regnvandsbassin, der i dag er registreret som § 3 sø og omfattet af EF-habitatdirektivet. Bassinet planlægges imidlertid nedlagt under forudsætning af den fornødne tilladelse hertil fra Frederiksborg Amt. Det anses for hensigtsmæssigt at nedlægge bassinet og etablere en ny sø, da bassinet vurderes med tiden at ville blive uegnet som ynglested for padderne. Se også redegørelsen, Bilag D.

Den nye sø skal være 300 - 400 m² stor i vandspejlsareal og 1-1½ m dyb, og det skal anlægges med en bund udført som stampet ler-membran og med en lavvandet bredzone, der har en hældning på max. 1:5, der sikrer soleksponering og udtørring hvert 5-10 år. Opgravet jord må ikke lægges som en vold omkring søen.

Omkring en ny sø skal der etableres et græsbælte. Der skal ved etableringen af søen udplantes arter, der ikke breder sig meget. Overgangszonen mellem vandets nord- og vestside skal beplantes med et bælte af lægivende buske.

Plejen af søen skal svare til plejen af de eksisterende EF-habitatbeskyttede søer. Se også redegørelsens kort F5.

Ad § 9.18.

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.

Ad § 9.20.

Det forudsættes, at hække plantes i en størrelse, som normalt anvendes ved nyplantning, og at hækkene opnår karakter som grønne vægge ved pasning og klipning.

- Ny sø
- 9.13. Arealerne udlagt til naturlandskab i delområde 1A/ 1B må etableres med en ny sø som vist på kort 9.
- Søen må kun anlægges med et vandspejlsareal på mindst 300 m² og højst 400 m², en dybde på mindst 1 m og højst 1½ m, en bredzone med en hældning på højst 1:5, et omkransende græsbelte og lægivende buske mod nordvest. Der må ikke etableres jordvold om søen.
- Ved etablering af den nye sø, må det eksisterende bassin nedlægges.
- Kotering
- 9.14. Al kotering i området skal tage udgangspunkt i de eksisterende vejmidters og eksisterende beplantnings koter.
- 9.15. Et byggefelt må kun have én og samme sokkelkote.
- 9.16. Det skal ved kotering af byggefelter og eventuel nødvendig terrænregulering sikres, at terrænforskelle mellem adgangsvej og adgang til bygninger ikke overstiger 1:20.
- 9.17. I alle bygninger skal gulvkoten være minimum 10 cm og maksimum 20 cm over byggefeltets niveauplan.
- Terrænregulering
- 9.18. Terrænregulering må kun finde sted inden for de i medfør af § 3.9 udlagte friarealer med mulighed for anlæg, de udlagte byggefelter og delområde 12. Jf. kort 24.
- Dog må der inden for de på kort 24 nærmere angivne forbudsområder foretages sådanne mindre terrænreguleringer, som måtte være nødvendige i forbindelse med reetablering af naturlandskabet og etablering af regnvandsgrøfter.
- Terrænregulering må intet sted foretages nærmere den på kort 24 og 25 viste bevaringsværdige beplantnings rødder end vist på kort 26 (drypzoner).
- Terrænregulering på over + 1 m/ - 0,6 m må ikke foretages.
- Niveauforskelle skal ved forskelle på 1:2 og derover afvikles ved etablering af stengærder, og mindre forskelle skal afvikles med blødt formede kurver i terrænet – alt som vist på kort 26.
- Beplantning
- 9.19. Den på kort 25 viste bevaringsværdige beplantning skal bevares og må ikke fjernes uden Byrådets særlige tilladelse.
- 9.20. Beplantning af de jf. § 3.6 udlagte fælles friarealer, delareal 8C3 og 8C4 af delområde 8C og af delområde 12 må kun ske i overensstemmelse med principplanen for beplantning, kort 27 og følgende bestemmelser:

Ad 9.21.

Opsætning af hegn om boldbane og Byrådets tilladelse til hegn om tekniske anlæg i delområde 8C kan forudsætte dispensation fra den reducerede skovbyggelinie langs Lillevangskoven.

Byrådets tilladelse til hegn om tekniske anlæg meddeles efter reglerne i planlovens § 19 og 20 om dispensation.

Der skal være plads mellem hegn og terræn af hensyn til paddernes vandringsmuligheder.

- Hækkene, der omkranser parkeringsarealerne inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc, må kun bestå af ca. 1 m brede, klippede bøgehække placeret som vist på kort 27.
- Hækkene langs boligvejene inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må kun bestå af som klippede bøgehække.
- Trærækkerne langs bygningerne inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må kun bestå af enkelte, lige rækker af enten Ask eller Eg. Den enkelte trærække skal omfatte 3 træer. Trærækkerne skal holde en afstand til bygninger på 3-4 m. Mellem træerne skal der være 5,5 m målt fra midten af stammerne. Jf. kort 27 og 28.
- Trærækkerne langs parkeringspladserne og langs lokalplanområdet sydøstlige grænse (langs Regimentsvej) i delområde 8C må kun bestå af Storbladet Lind.
- Grupperne af træer og buske inden for lokalplanområdet må kun bestå af enten Æble eller prydbuske som Kvalkvæd, Troldnød, Hyld og Syren. Jf. kort 27 og 28.
- Beplantning ved parkeringsområdet inden for delareal 8C1 og beplantning af pladsen inden for delareal 8C4 må kun bestå af hæk, buske og træer af de arter, der er nævnt i ovenstående punkter.
- Hækken i delareal 8C3's afgrænsning jf. kort 7 må kun bestå af et højst 2 m højt trådhegn skjult i beplantning bestående af enten robuste klatreplanter eller klippet hæk af Avnbøg.

Hegn

- 9.21. Inden for lokalplanområdet må hegn - udover den i § 9.19 og § 9.20 foreskrevne beplantning - kun opsættes inden for de udlagte byggefelter og de ubebyggede arealer i delområde 8B.

Dog må der i delområde 8C opsættes hegn om boldbaner.

Endvidere må delareal 8C2 indhegnes af levende hegn eller hæk som angivet for delareal 8C3 i § 9.20.

Herudover kan Byrådet tillade, at der opsættes hegn om andre anlæg til områdets tekniske forsyning i delområde 8C.

Inden for byggefelterne i delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må hegn kun opsættes i form af mur, der fremtræder i samme materiale som bebyggelsens ydervægge.

Inden for delområde 8B må der ikke opsættes hegn mellem byggefelt og vej. Hegn langs vej og parkeringsplads må kun etableres i form af enten mur, der fremtræder i samme

Ad § 10.2.

Reglerne for møblering gælder kun for permanent opstillede ”møbler” byinventar inden for udlagte eller etablerede fælles friarealer og ”private” friarealer i delområde 8B og delareal 8C4 (varmecentralen) og forhindrer ikke lejlighedsvis opstilling af for eksempel havemøbler.

materiale som bebyggelsens ydervægge, eller levende hegn i form af hæk. Faste hegn mod stien æ-æ skal være skjult af beplantning.

Alle hegn inden for delområde 8C skal være hævet mindst 10 cm over naturligt terræn.

§ 10. Inventar i byrum, herunder skiltning

Belysning

- 10.1. Belysning inden for delområde 12, fælles friarealer og friarealer inden for delområde 8B og delareal 8C3 og 8C4 af delområde 8 må kun etableres i overensstemmelse med følgende retningslinier:
- Belysning af vejarealerne inden for delområde 12. Til belysningen må kun anvendes lamper som Københavnerarmatur ophængt i 7 m høje master som vist på kort 29. Lamperne må kun placeres med en indbyrdes afstand på mindst 20 m og højst 30 m.
 - Belysning af vejarealerne inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C, 8C og af de udlagte stiarealer i lokalplanområdet. Til belysningen må kun anvendes 4,8 m høje mastelamper med to nedadrettede spots placeret på masten mindst 3,75 m fra terræn som vist på kort 29. Lamperne må kun placeres med en indbyrdes afstand på mindst 15 m og højst 20 m.
 - Belysning af friarealerne i delområde 8B og delareal 8C3 og 8C4 af delområde 8. Til belysningen må kun anvendes 8 m høje mastelamper med 4 nedadrettede spots placeret på masten mindst 4,5 m over terræn som vist på kort 29.
 - Belysning af boldbaner inden for delområde 8C. Til belysningen må kun anvendes 8 m høje mastelamper med 4 nedadrettede spots placeret på masten mindst 3,5 m over terræn som vist på kort 29.

Permanent opstillede ”møbler”

- 10.2. Møbler, der opstilles permanent inden for fælles friarealer og friarealer inden for delområde 8B og delareal 8C4 af delområde 8C, må kun opstilles i form af bænke.

Bænkene inden for fælles friarealer må opstilles på grænsen mellem de udlagte arealer til naturlandskab og de udlagte ubefæstede opholdsarealer/ plæner i princippet som vist på kort 7 og kort 30.

Disse bænke må kun udføres med ben af granit og sæde af træ og efter principperne, der er vist på kort 30.

Bænkene inden for friarealer i delområde 8B og delareal 8C4

Ad § 10.7.

Skilte, der opsættes af Farum Kommune, vil i øvrigt overholde Farum Kommunes skilte-design. Se også Designmanual til Farum Kaserne af 15. juni 2004.

Ved opsætning af skilte skal i øvrigt færdselslovens § 99, stk. 3 og 4 respekteres. Ifølge denne må skilte, opslag, lysindretninger og lignende, der kan ses fra vej, ikke anbringes, så de har lighed med afmærkning eller i øvrigt kan virke vildledende eller være til ulempe for færdselen.

	af delområde 8C må udføres som de ovennævnte eller med ryglæn og armlæn udført i princippet som vist på kort 30.
Cykelstativer	10.3. Til udendørs cykelparkering må der kun opsættes cykelstativer udformet som vist på foto, kort 31.
Affaldsspande	10.4. Affaldsspande, der opstilles inden fælles friarealer og friarealer inden for delområde 8B og delareal 8C4 af delområde 8C må kun være udformet som ca. 75 cm høje, runde beholdere med låg som vist på kort 31.
Skiltning	10.5. Inden for lokalplanområdet må ikke opsættes nogen form for reklameskilte. 10.6. Inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc må skiltning kun finde sted i form af almindelig navne- og husnummerangivelse. 10.7. Inden for delområde 8A, 8B og 8C må skiltning ud over almindelig navne- og husnummerangivelse kun finde sted i form af: <ul style="list-style-type: none">• Enkeltbogstaver opsat på bebyggelsens ydervægge. Denne skiltning må kun opsættes til oplysning om de enkelte funktioners navn, og der må kun opsættes 1 skilt for hver funktion. Skiltningen må kun udformes og opsættes således og have en sådan størrelse, at den underordner sig facadens fagopdeling og udformning. Skiltningen må etableres med bagudrettet lys på facaden (Coronabelysning) eller med spotbelysning. Skiltningen må endvidere udføres af neonrør og således være belyst indefra.• Messingplader og malede eller emaljerede metalplader opsat på bebyggelsens ydervæg til nødvendig information (som for eksempel åbningstider, ordensregler og lignende). Disse skilte må ikke være større end A3 format.• Fritstående navne-, informations- og henvisningsskilte. Disse skilte må kun opstilles ved de udlagte veje i delområde 8C, hver ende af den udlagte sti og i delområde 8A. Der må opstilles højst 1 skilt hvert af de angivne steder. Disse skilte må være højst 0,6 m x 0,8 store, og skiltenes totale højde må ikke overstige 1 m over terræn. Skilte må være forsynet med symbol, bomærke, laugsmærke eller tilsvarende, der illustrerer den pågældende information. Fluoriserende og selvlysende farver må ikke anvendes. Al skiltning på bygningers ydervægge skal være tilpasset hinanden i størrelse, udformning og placering. Alle fritstående skilte skal være tilpasset hinanden i størrelse, udformning og placering.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- Kollektiv varmforsyning § 11.1. Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.
- Fælles antenneanlæg § 11.2. Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet fælles antenneanlæg.
- Adgangsveje § 11.3. Før ny bebyggelse tages i brug inden for et delområde, skal den adgangsvej, som betjener bebyggelsen, være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om vejenes beliggenhed og udformning i § 5.1 § 5.2, § 5.3 og § 9.8 og med den i § 10.1 foreskrevne belysning af disse veje.
- Parkeringspladser § 11.4. Før ny bebyggelse inden for et delområde tages i brug, skal de i § 5.12 foreskrevne parkeringspladser til bebyggelsen være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om parkeringspladsernes placering, udformning og beplantning i § 5.13, § 5.14 og § 9.10.
- Opholdsarealer og legepladser § 11.5. Før ny bebyggelse inden for delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C, 1Cc, 8B og delareal 8C4 af delområde 8C tages i brug, skal de i medfør af § 3.6 udlagte friarealer inden for det pågældende delområde/ -areal være anlagt med naturlandskab, opholdsarealer i form af plæner med beplantning, plads og legepladser i overensstemmelse med kort 7 og bestemmelserne om disse friarealers udformning i § 9.
- Stier § 11.6. Før ny bebyggelse inden for delområde 1B og 1Bb, 1C og 1Cc samt 8B tages i brug, skal henholdsvis stierne z-z, y-y og æ-æ være anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.7 – § 5.9 og § 9.9 om stiernes placering og udformning.

§ 12. Ophævelse af lokalplan

- 12.1. Den under den 19.2.2002 vedtagne lokalplan ”Lokalplan 70, Farum’s 4. landsby, Farum Kaserne” ophæves for det områdes vedkommende, der er omfattet af nærværende Lokalplan 70.1 jf. § 2.1.

Midlertidige retsvirkninger	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 lokalplanplanforslag, 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.
Ad lokalplanens retsvirkninger	Vær opmærksom på, at lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset, om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter bygge-lovgivningen. 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.
Servitutter	Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens <i>indhold</i> , fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens <i>formål</i> , 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 meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har Byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, medmindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyse af lokalplanens formål.
Ad erstatning	I øvrigt medfører bestemmelserne i en lokalplan som altovervejende hovedregel <i>ikke</i> erstatningspligt for kommunen.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

De ejendomme, der er omfattet af et forslag til lokalplan 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 27.07.2004 til den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort – dog højst indtil den 27.07.2005. (Planlovens § 17).

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 ændring 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. (Planlovens § 18).

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 mfl. 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 virkeliggørelsen 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 omliggende ejendomme. (Planlovens § 48).

Foreløbig vedtagelse

Forslag til Lokalplan 70.1 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget af Farum Byråd den 29.6.2004.

På vegne af Farum Byråd

Sign.

Lars Carpens
Borgmester

Sign.

Mona Egebjerg
Organisationsdirektør

Offentlig bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan 70.1 er offentligt bekendtgjort den 27.7.2004.

Endelig vedtagelse

Lokalplan 70.1 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget af Farum Byråd den 19.10.2004.

På vegne af Farum Byråd

Sign.

Sign.

Lars Carpens
Borgmester

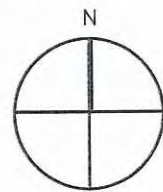
Karsten Ole Knudsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplan 70.1 er offentligt bekendtgjort den 10.12. 2004 og den 14.12. 2004.



Kaserneområdet
Lokalplanområde 70.1.
Lokalplanområde 70.A.



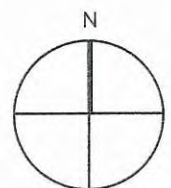


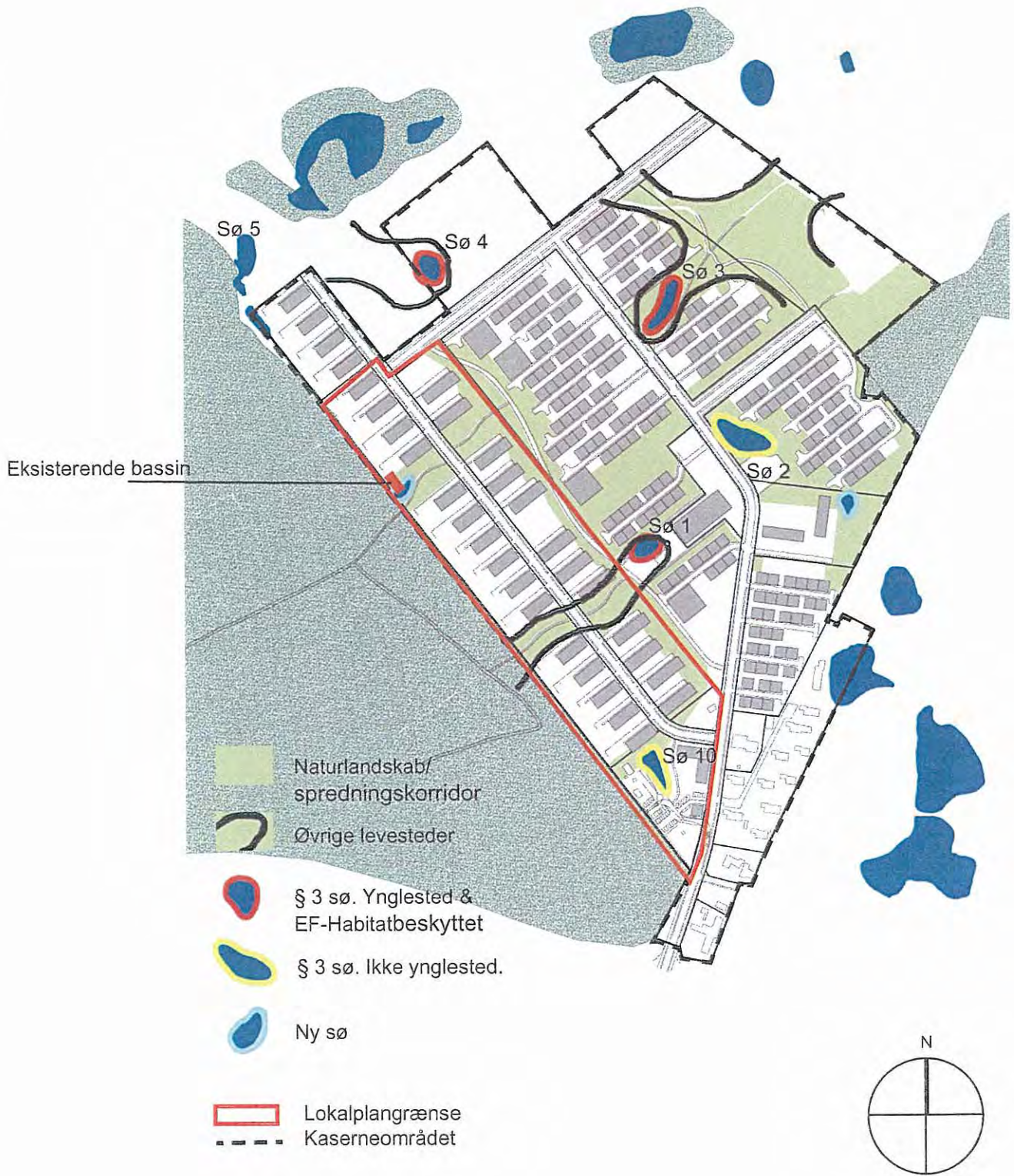
Den tidligere kaserne






Det nye byområde

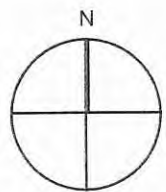
-  Lokalplangrænse
-  Kaserneområdet
-  Eksisterende veje
-  Fremtidig vej
-  Oprindelig bebyggelse
-  Fremtidig bebyggelse

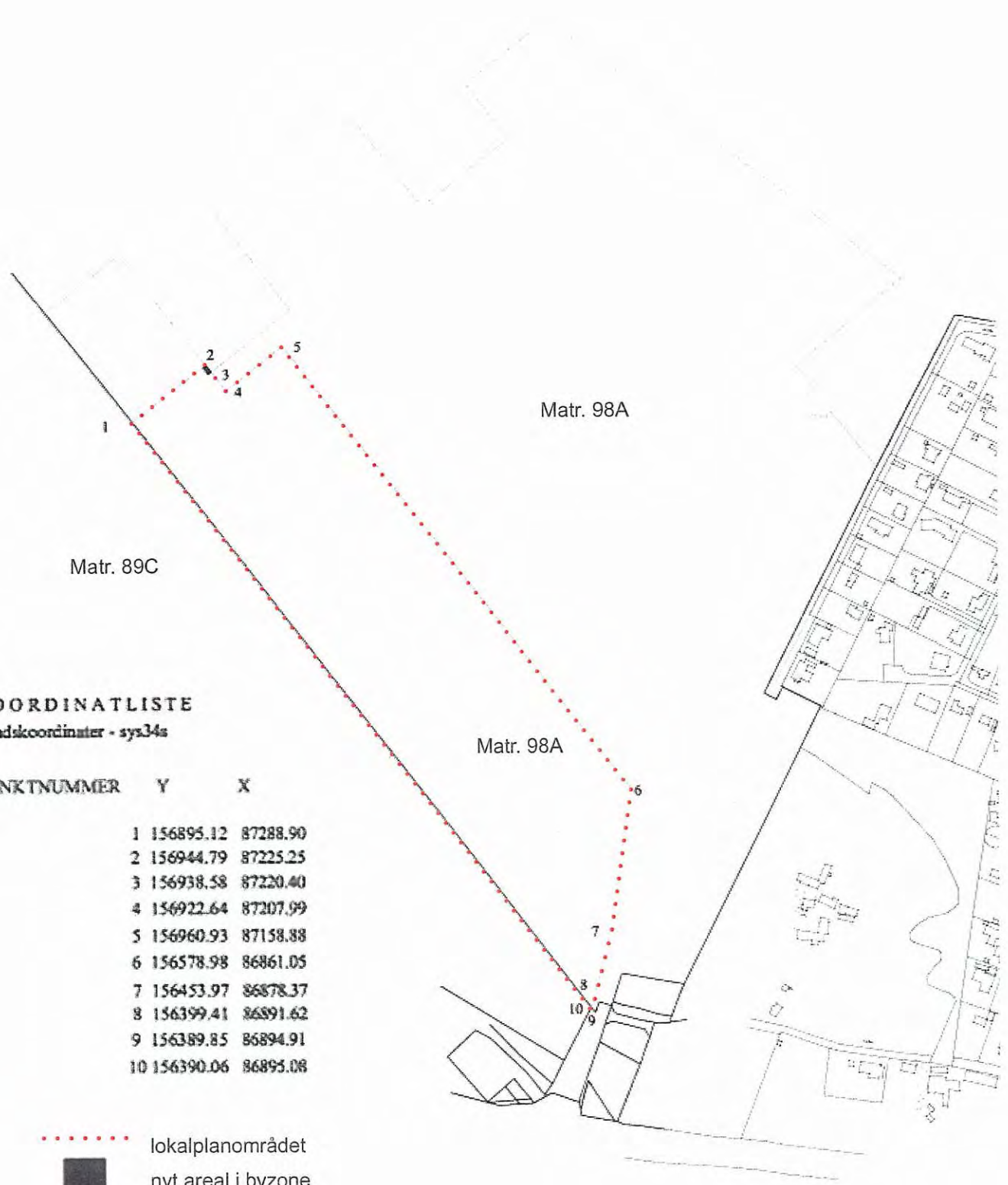






-  Lokalplangrænse
-  Kaserneområdet
-  Bevægelsesmuligheder og gennemkig

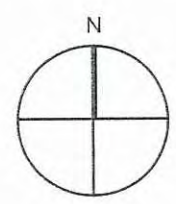




KOORDINATLISTE
Landskoordinater - sys34s

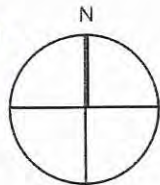
PUNKTNUMMER	Y	X
1	156895.12	87288.90
2	156944.79	87225.25
3	156938.58	87220.40
4	156922.64	87207.99
5	156960.93	87158.88
6	156578.98	86861.05
7	156453.97	86878.37
8	156399.41	86891.62
9	156389.85	86894.91
10	156390.06	86895.08

- lokalplanområdet
- nyt areal i byzone





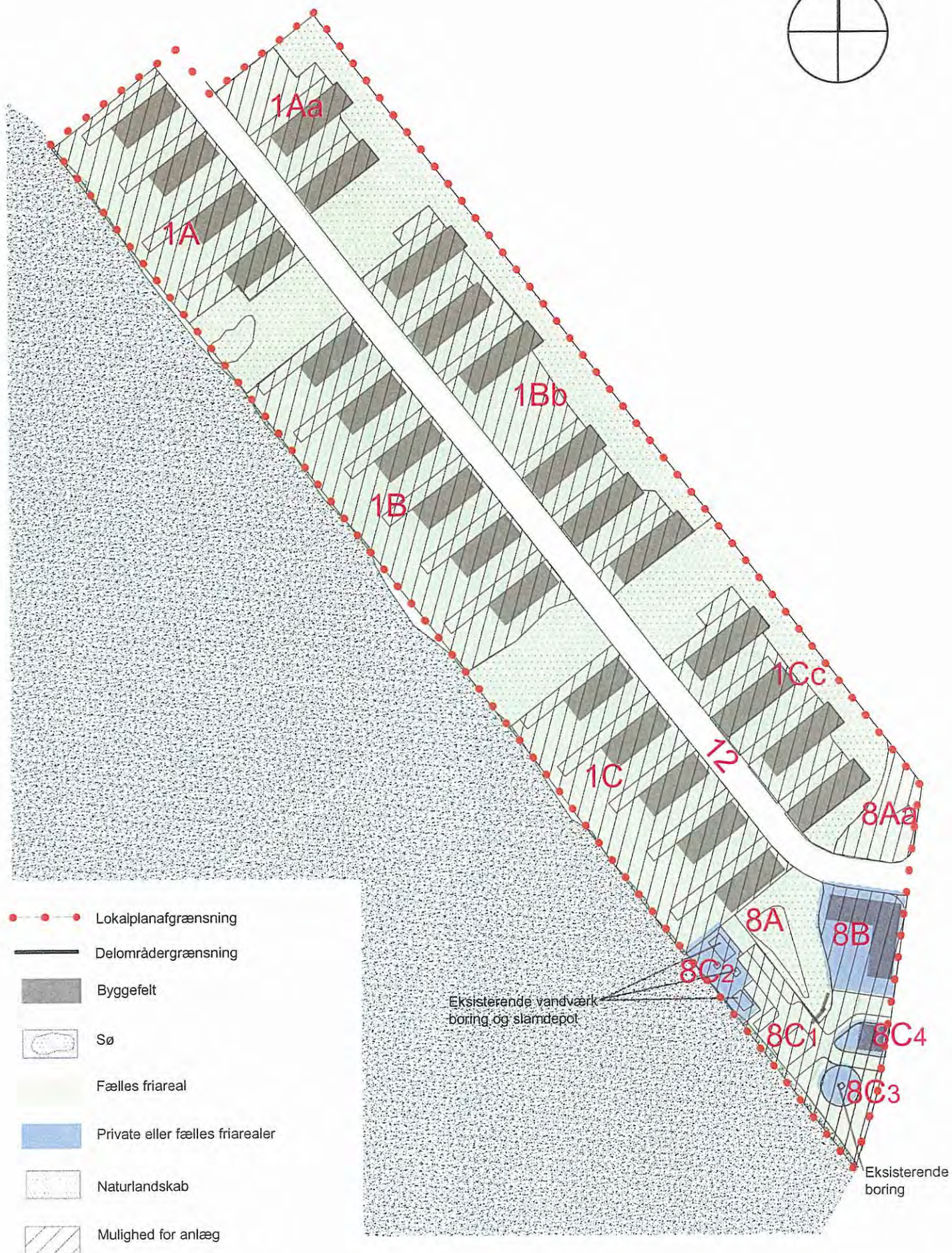
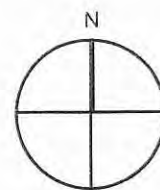
- Lokalplangrænse
- Byggefelt
- Delområder, muligt nyt skel
- - - - - Delarealer, muligt nyt skel
- == Stier, muligt nyt skel

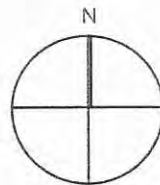


Bredde på vejdlæg ved stikveje = 6,3 m

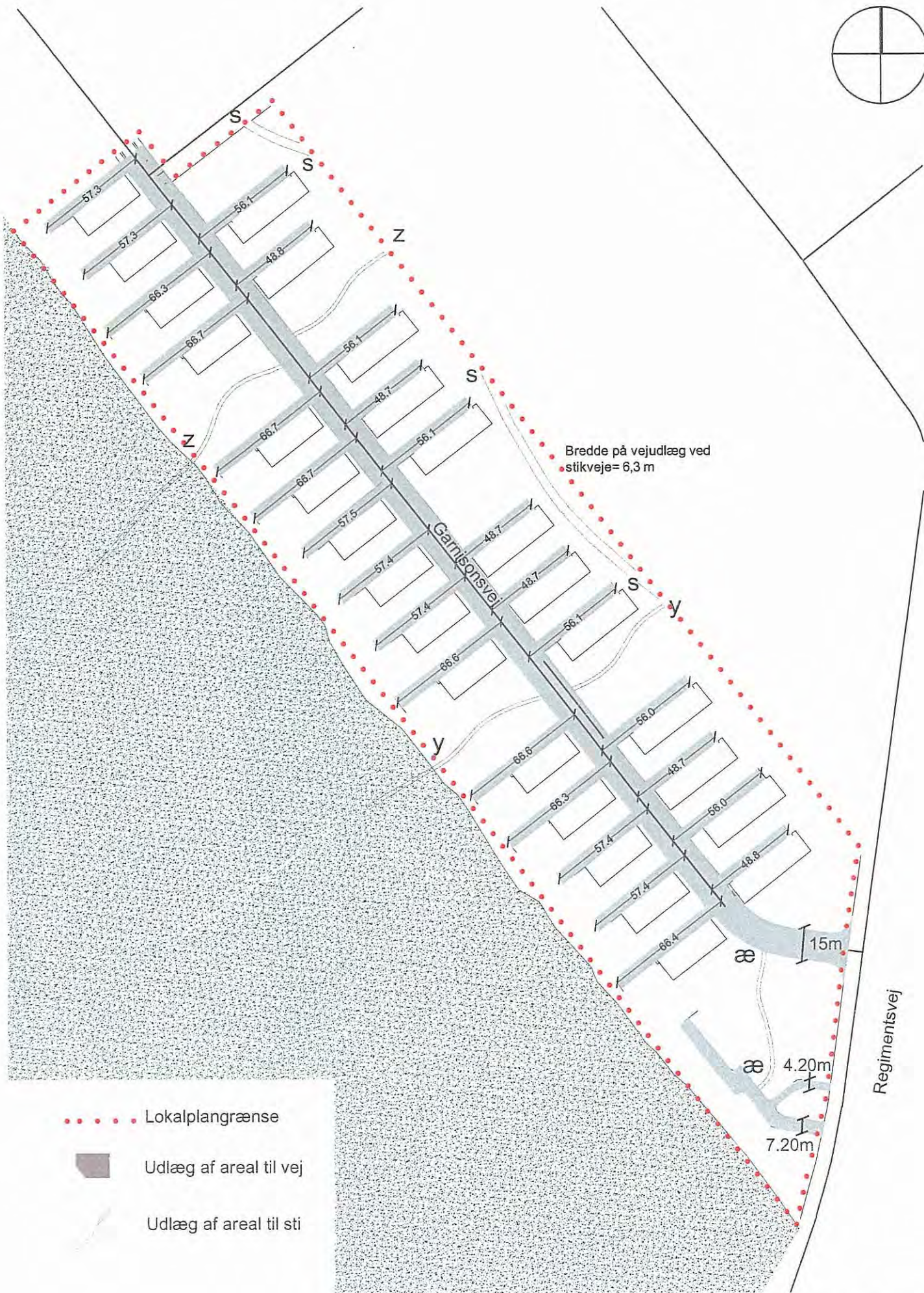
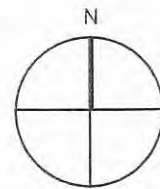
	Lokalplangrænse		Naturlandskab/ Spredningskorridor		Parkering
	Eksisterende bebyggelse		Plæne, ubefæstet opholdsareal		Trærække
	Byggefelt		Vej med cykelsti, fortov og græsribat		Trægruppe
	Legeplads		Boligvej med fortov		Bevaringsværdig beplantning
	Sø / bassin		Sti		Standplads
	Hæg		Skovbyggelinie		Plads/med parkering
			Hæg		Bænk

Kort 7. Situationsplan 1:2500

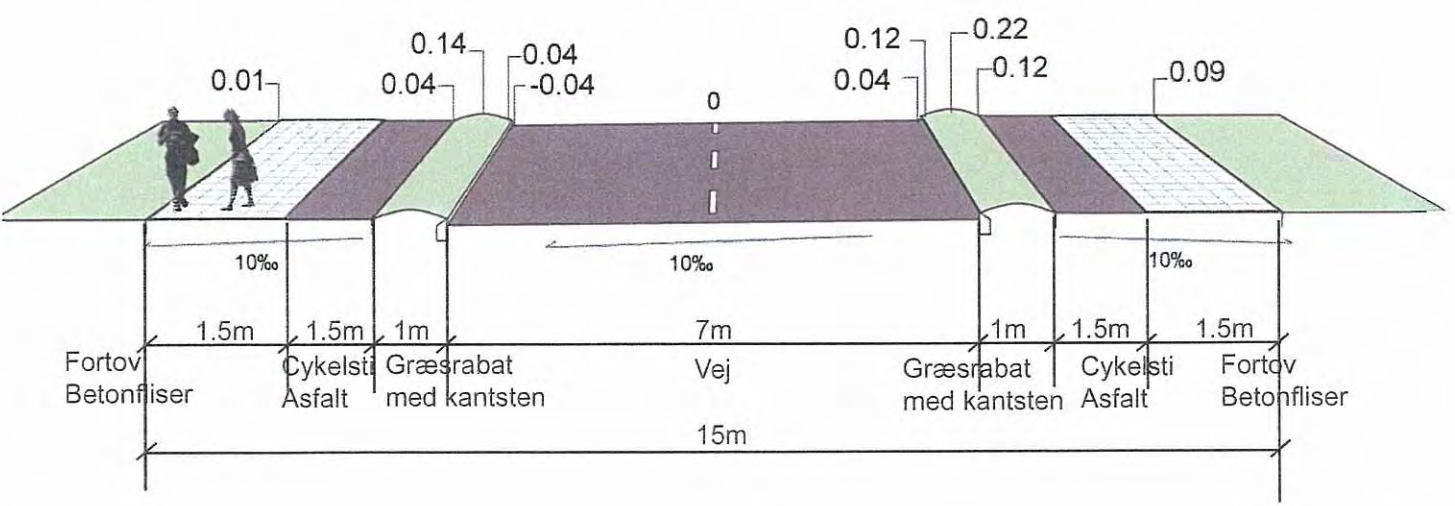
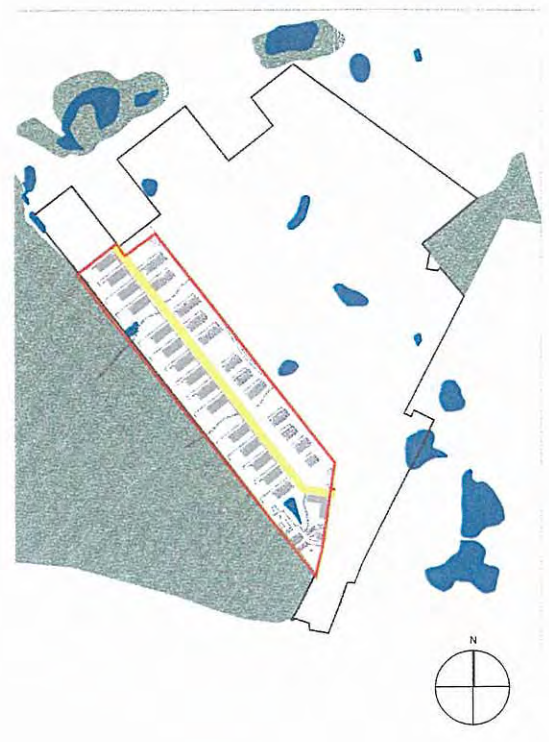




- Lokalplangrænse
-  Ny sø
-  Eksisterende sø
-  Eksisterende bassin

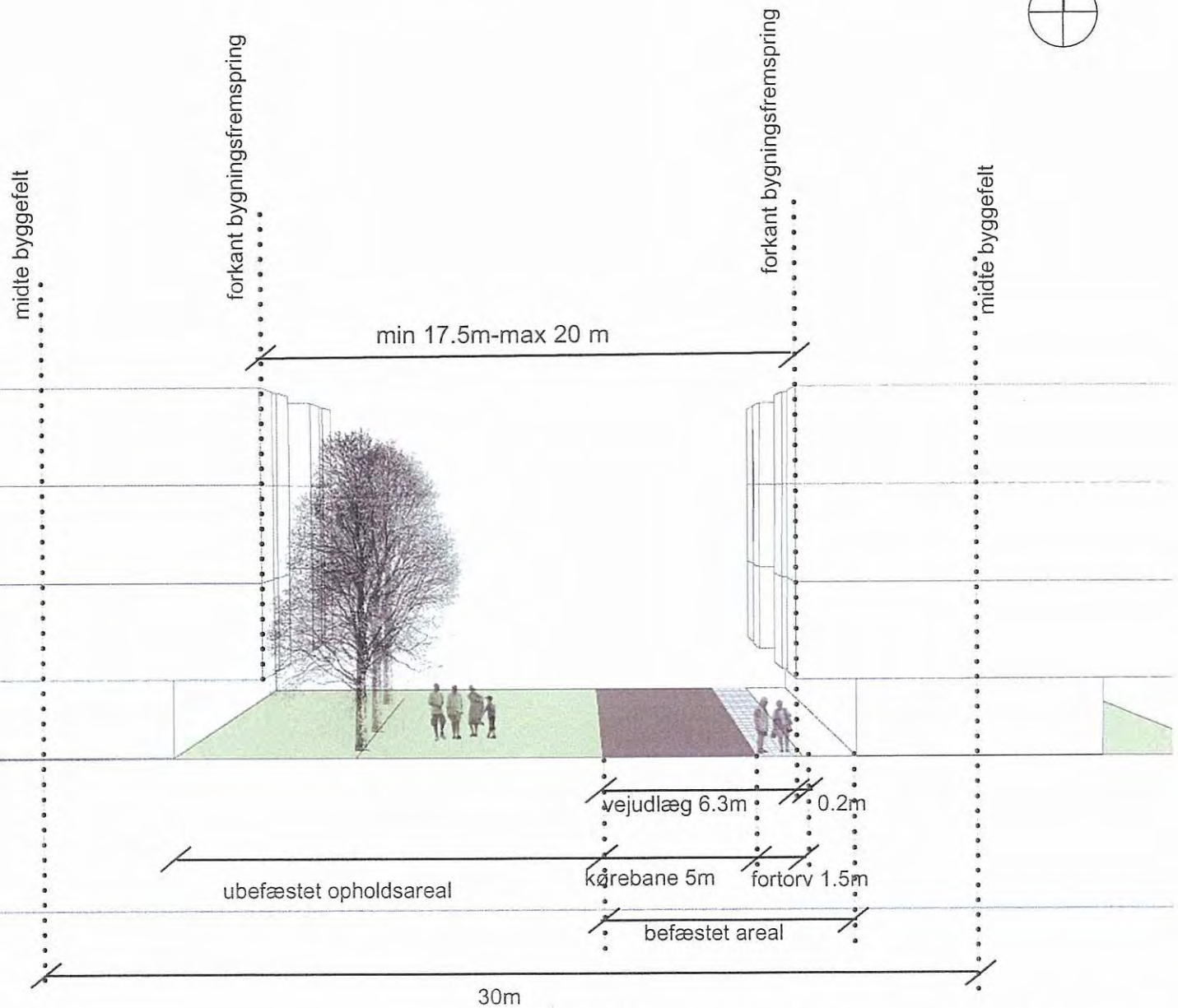
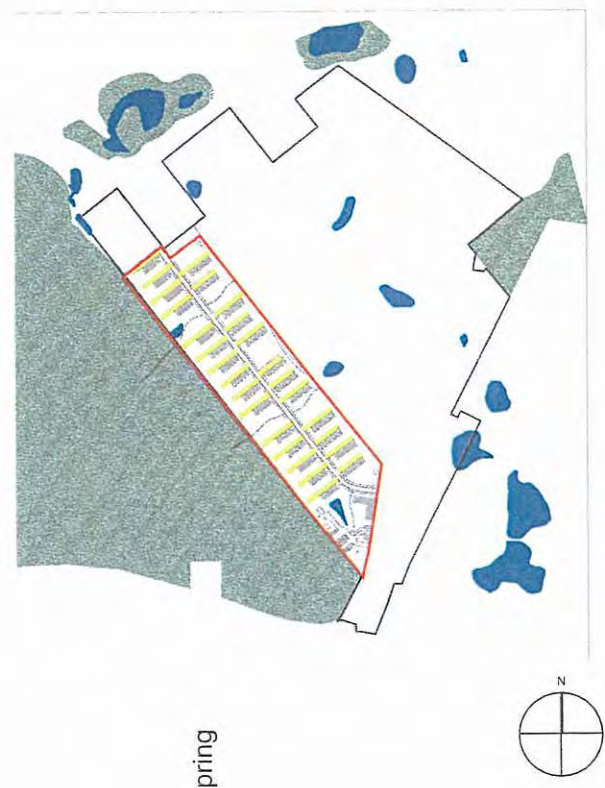


- Lokalplangrænse
- Kaserneområdet
- Garnisonsvej

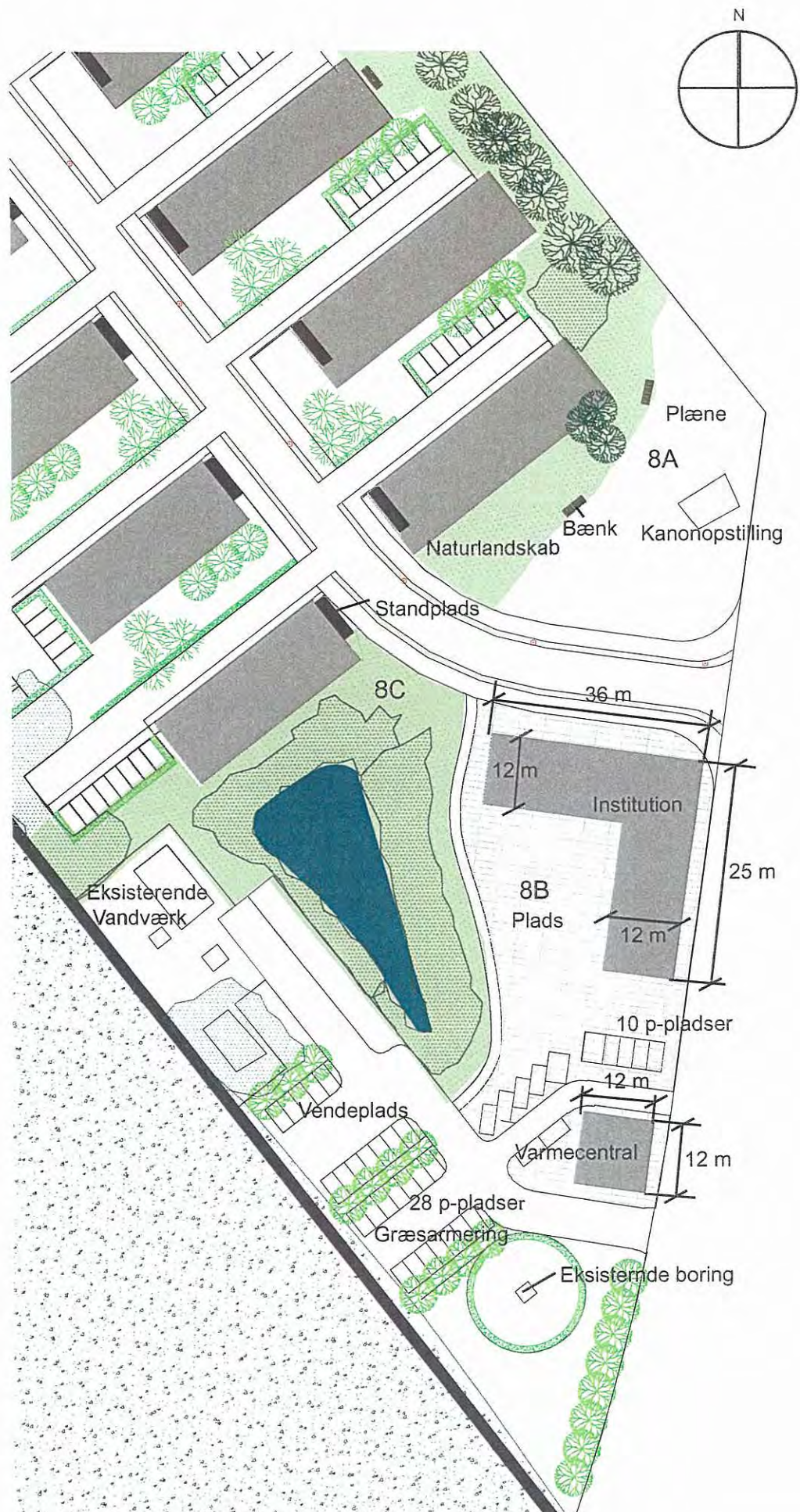


Kort 11. Snit gennem Garnisonsvej, delområde 12, 1:100

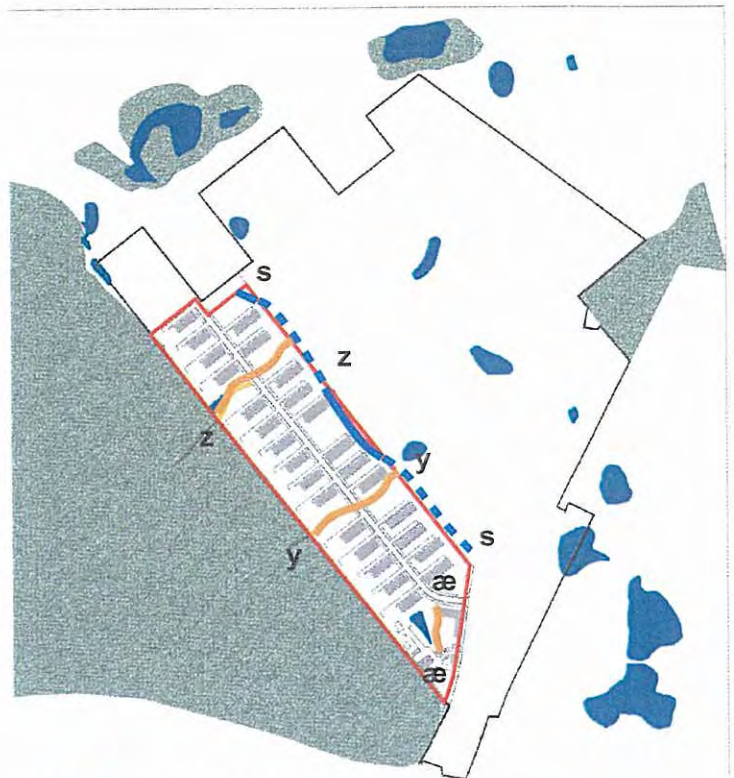
-  Lokalplangrænse
-  Kaserneområdet
-  Boligvej



K ort 12. Snit gennem boligvej, Delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc



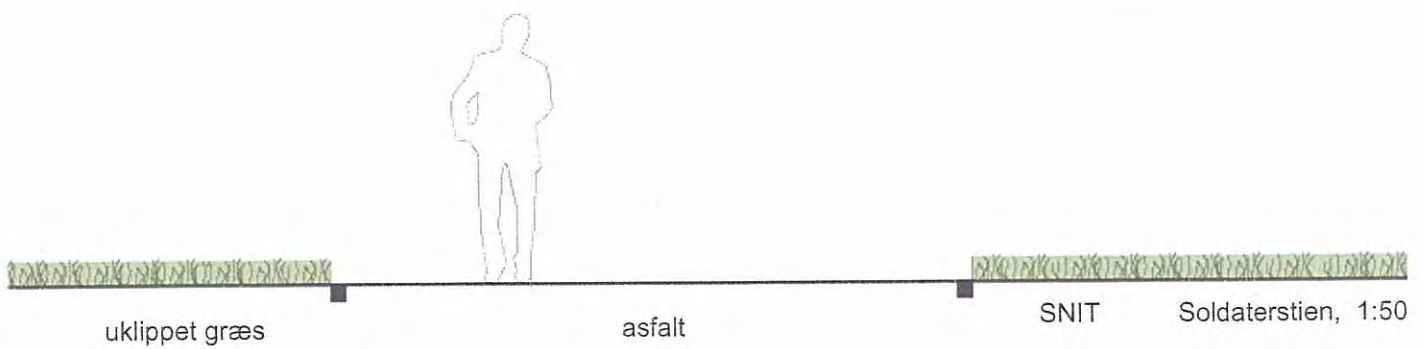
Kort 13. Planudsnit delområde 8A, 8B, 8C, 1:1000





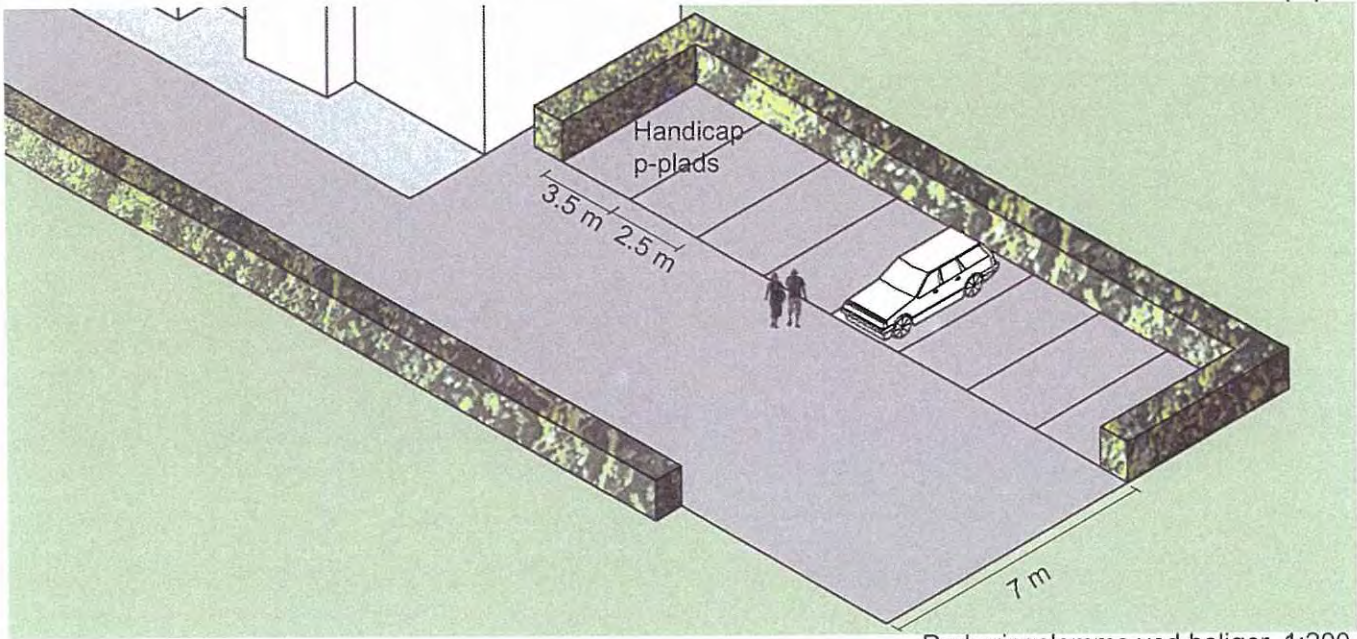
- Lokalplangrænse
- Kaserneområdet
- Grussti
- Asfaltsti
- Asfaltsti uden for lokalplanområdet



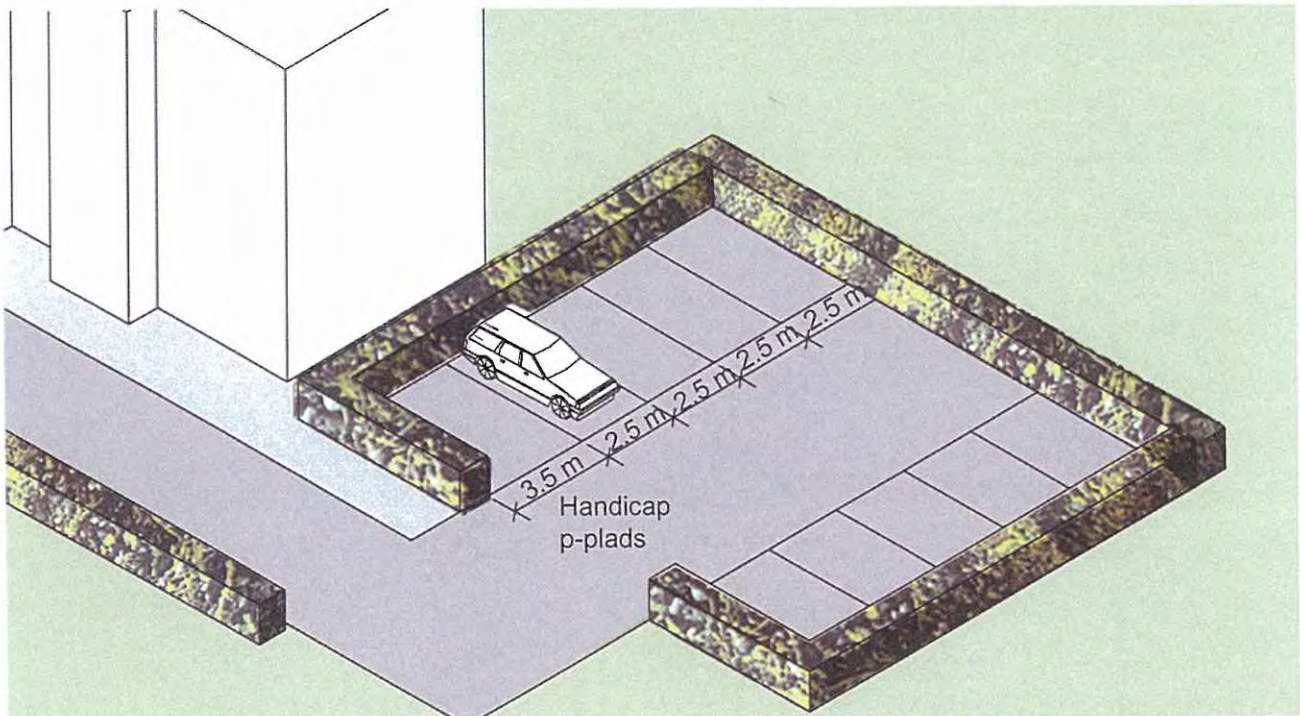
PLAN



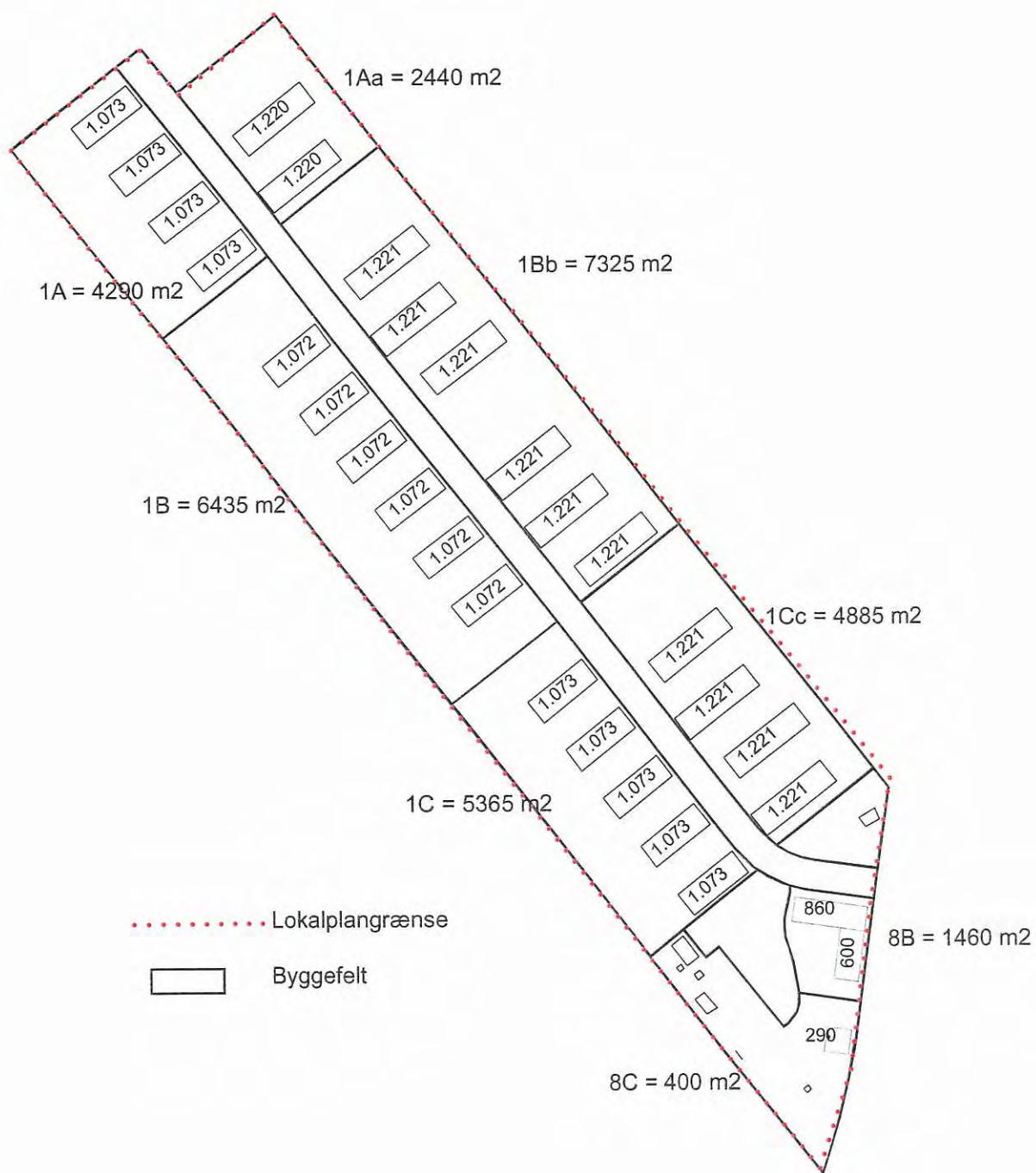
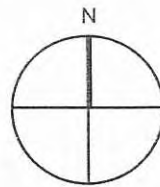
-  Lokalplangrænse
-  Parkeringsgård v. boliger: 10 pladser
-  Parkeringslomme v. boliger: 8 pladser
-  Parkering i græsarmering : 26 pladser
-  Parkering på plads :12 pladser

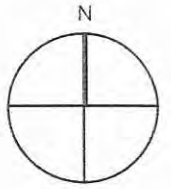


Parkeringslomme ved boliger, 1:200

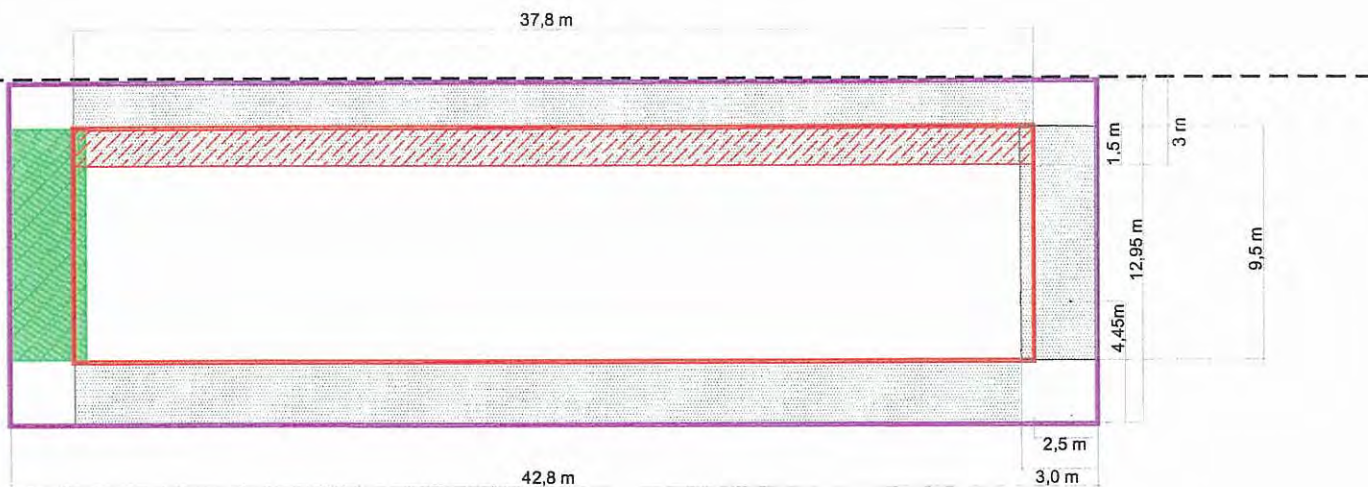


Parkeringsgård ved boliger, 1:200

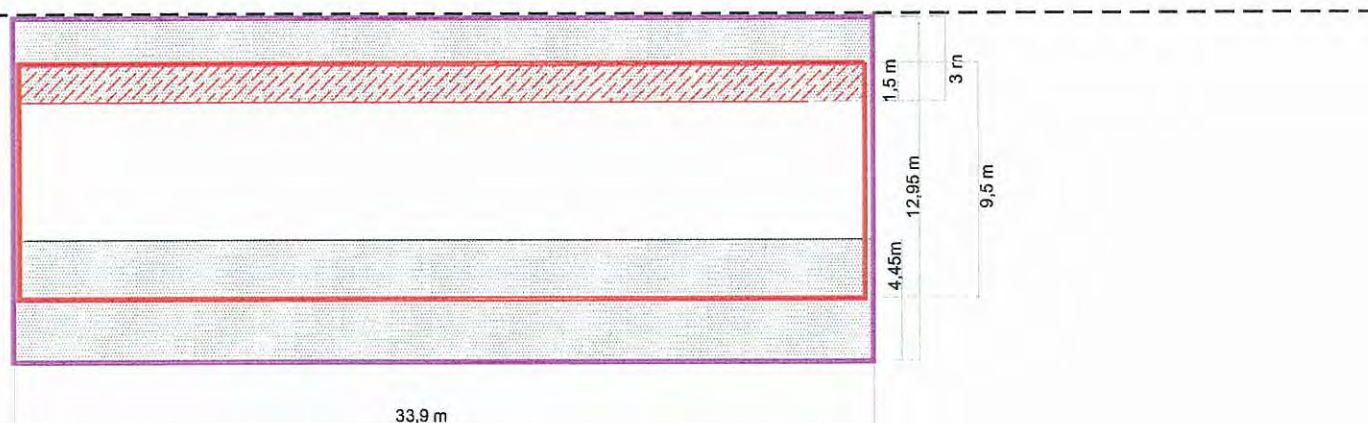










- Lokalplangrænse
- Byggefelt

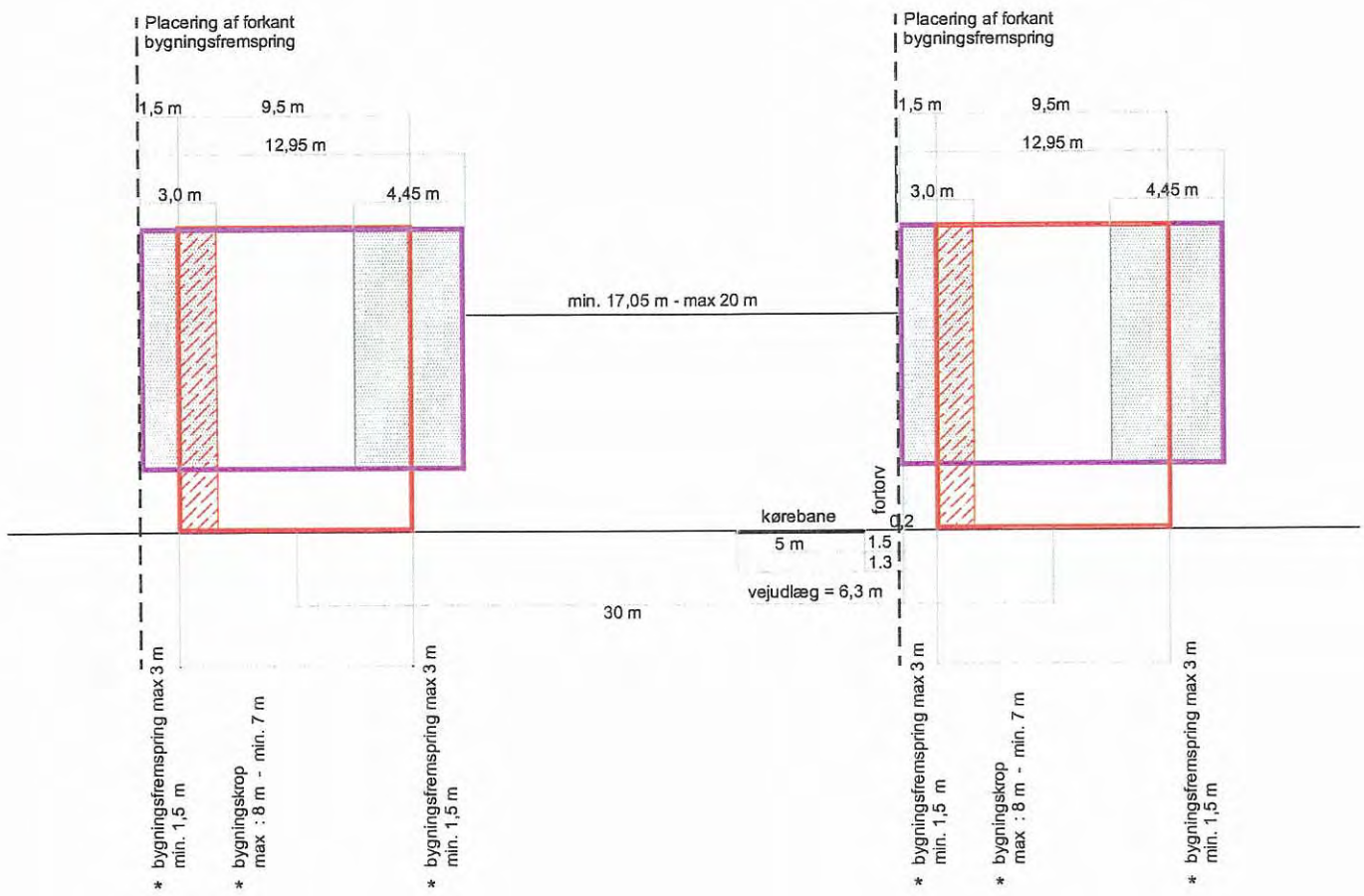







Delområde 1Aa, 1Bb, 1Cc



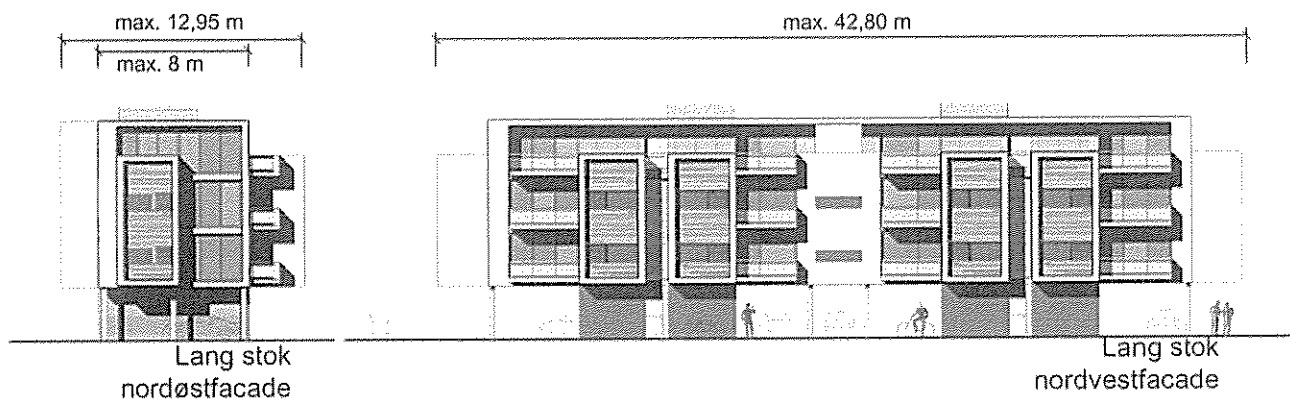
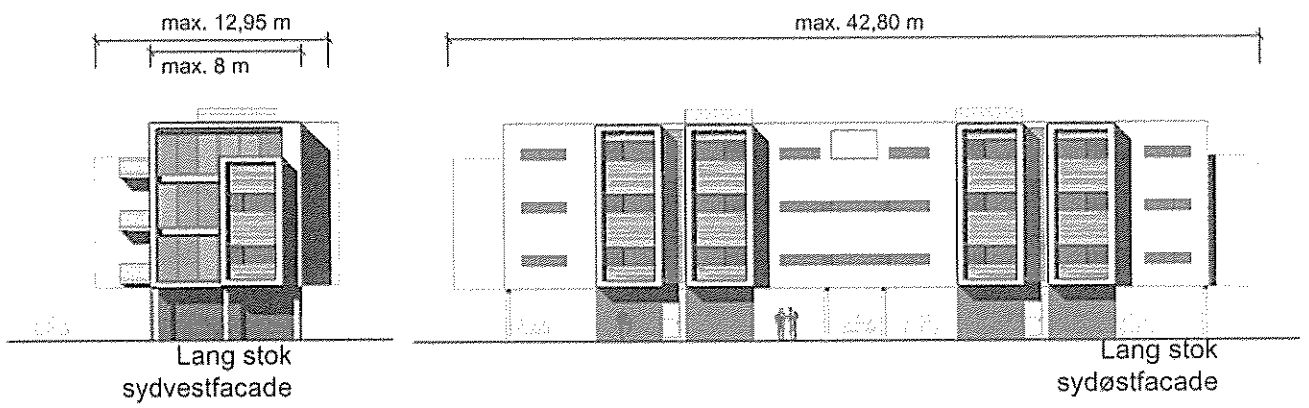
Delområde 1A, 1B, 1C

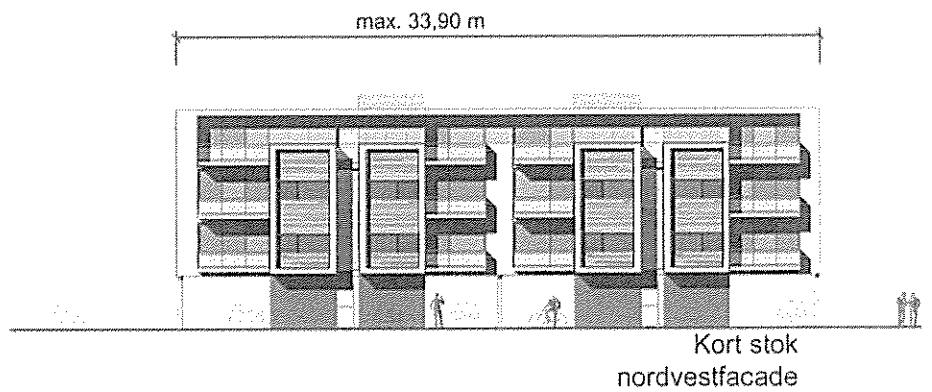
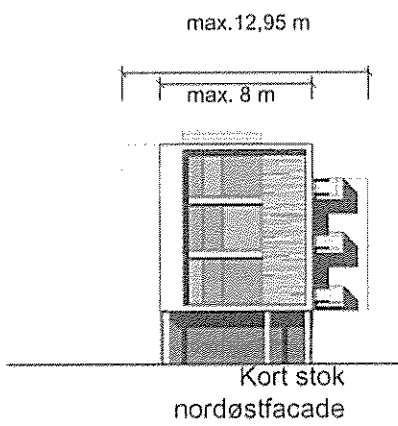
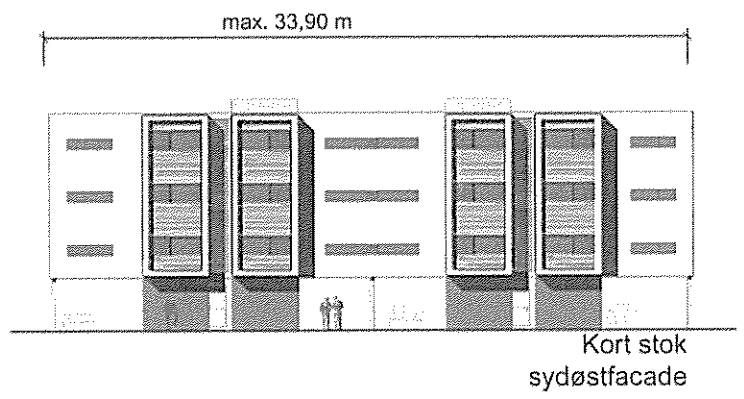
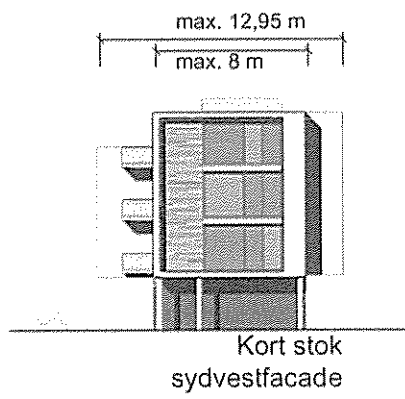
-  Byggefelt
* Samlet bebyggelse : B = max 12,95 m - min 10 m - L = max 42,8 m - min. 36,0 m / L = max 33,9m - min 32,1m
-  Byggefelt til bygningskrop
* Bygningskrop : B = max 8 m - min 7 m - L= 36,0 m - 37,8 m / L= 32,1m -33,9 m
-  Byggefelt til bygningsfremspring - på etager over stueplan
* Bygningsfremspring : D = max. 3 m - min. 1,50 m - B = max 50% - min. 35 % af bygnings siden
-  Placering af forkant bygningskrop
-  Byggefelt til bygningsfremspring - på etager over stueplan/ standplads på terræn.
-  Ydre grænse mod vejareal / Placering af forkant bygningsfremspring
- * Byggemulighed inden for byggefelter



-  Byggefelt
-  Byggefelt til bygningskrop
-  Byggefelt til bygningsfremspring
-  Placering af forkant bygningskrop
-  Placering af forkant bygningsfremspring
- * Byggemulighed inden for byggefelter

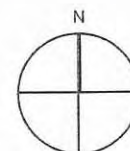
Kort 18a. Princip for omfang, placering og udnyttelse af udlagte byggefelter i delområde 1A, 1Aa, 1B, 1Bb, 1C og 1Cc, snit 1:300



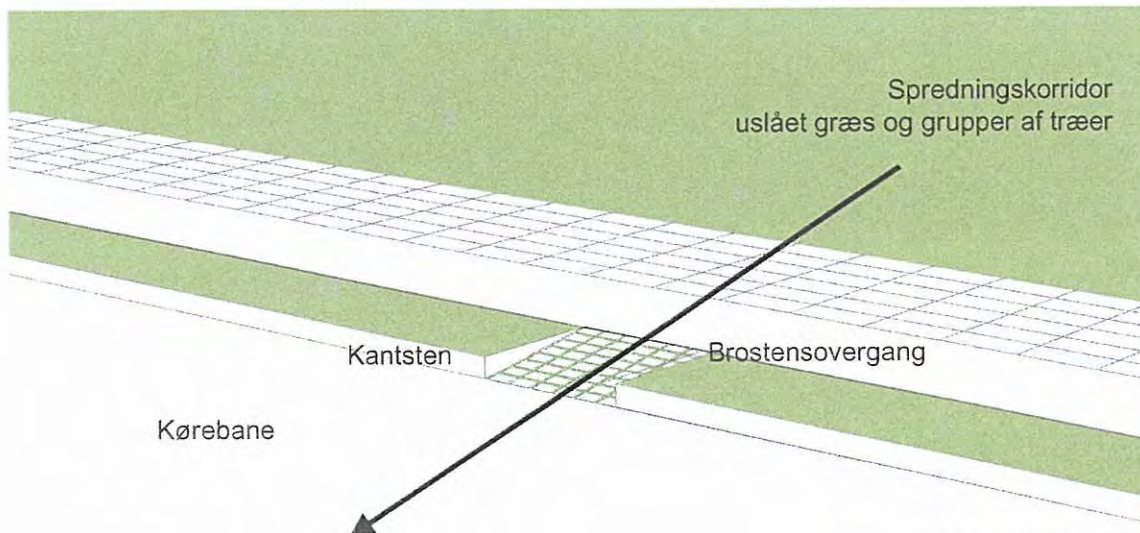
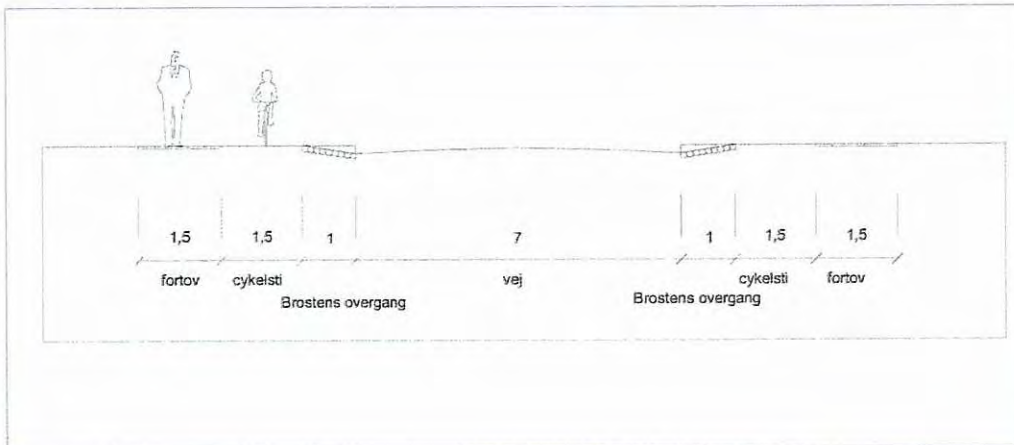
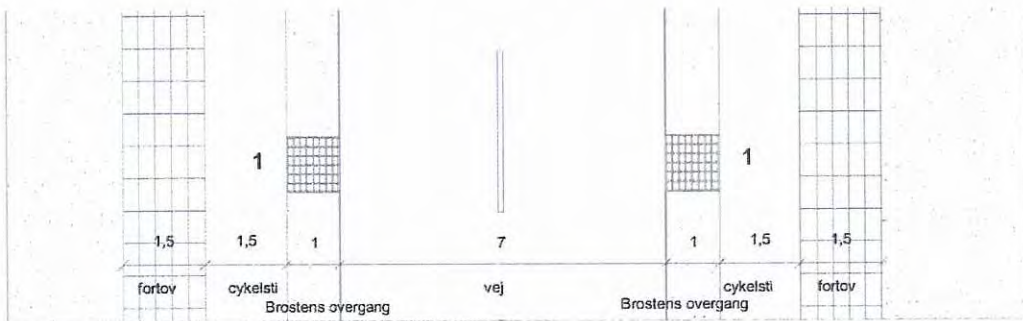




- Kaserneområdet
- - - Lokalplangrænse
- Legeplads

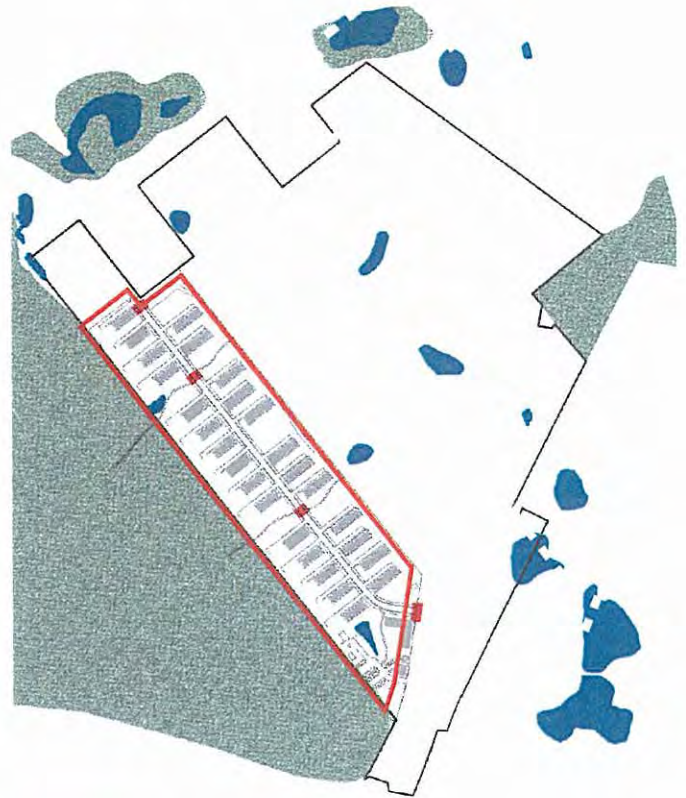


- Lokalplangrænse
- Kaserneområdet
- - paddeovergange placeres med 20-30 m afstand

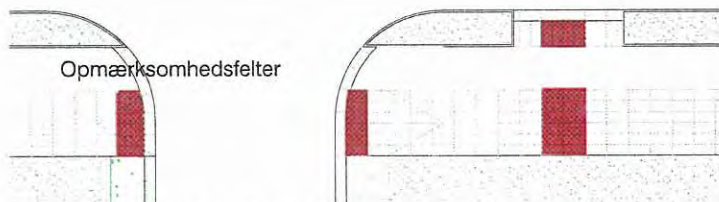
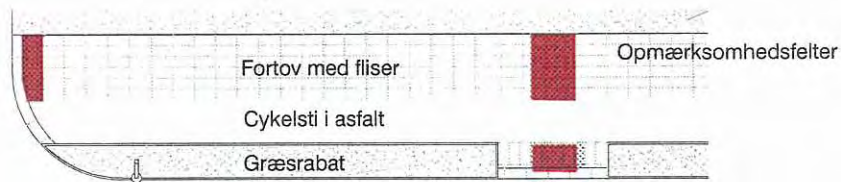




Eksempel på skift i belægning/
opmærksomhedsfelt

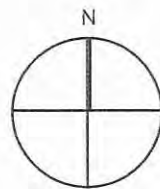


- Lokalplangrænse
- Kaserneområdet
- Fodgængerovergange



Planudsnit med markeringsdetaljer ved overgange.



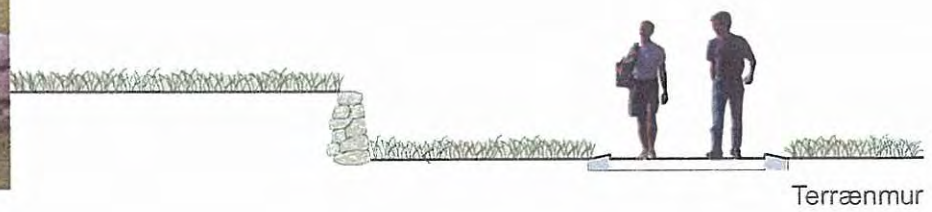
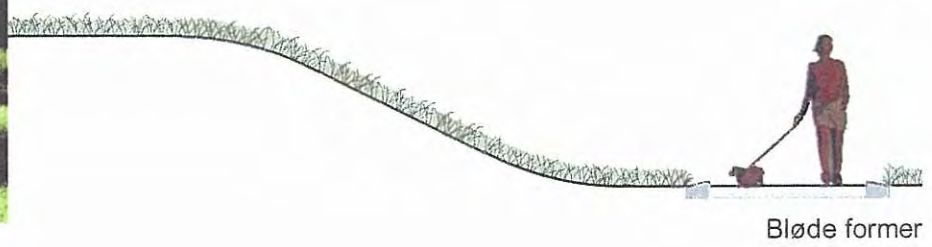
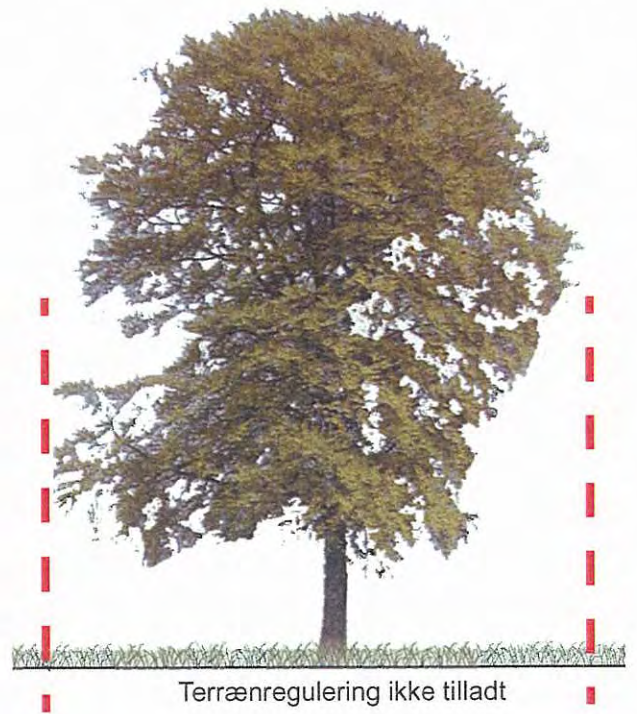


Lillevangskoven

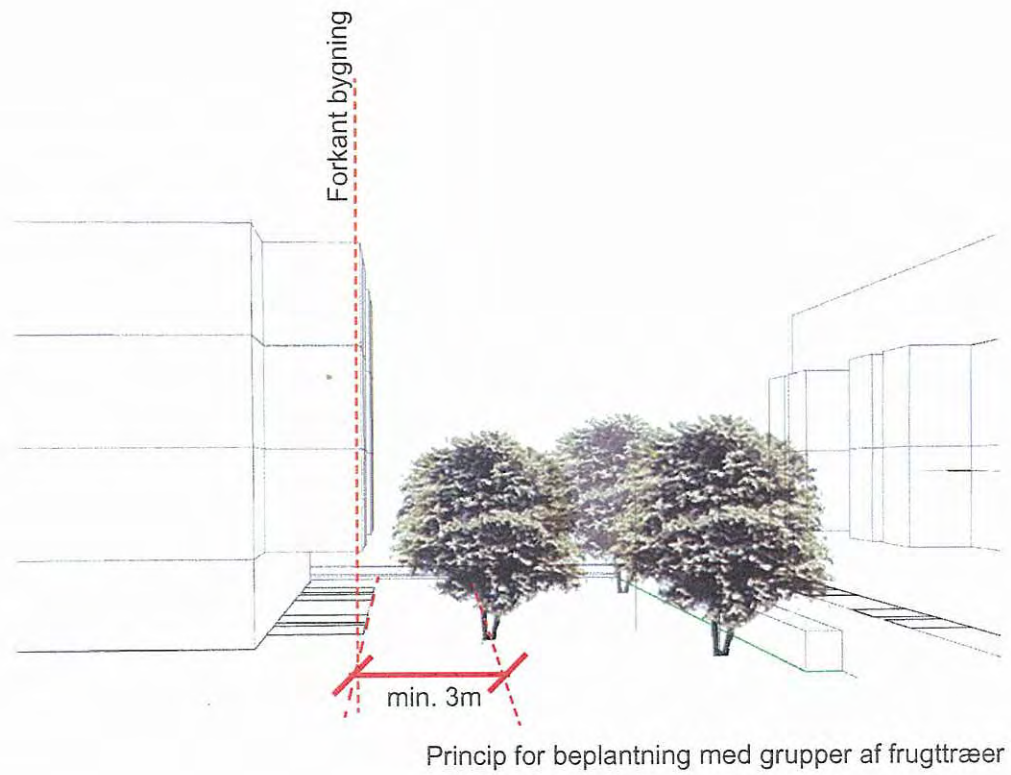
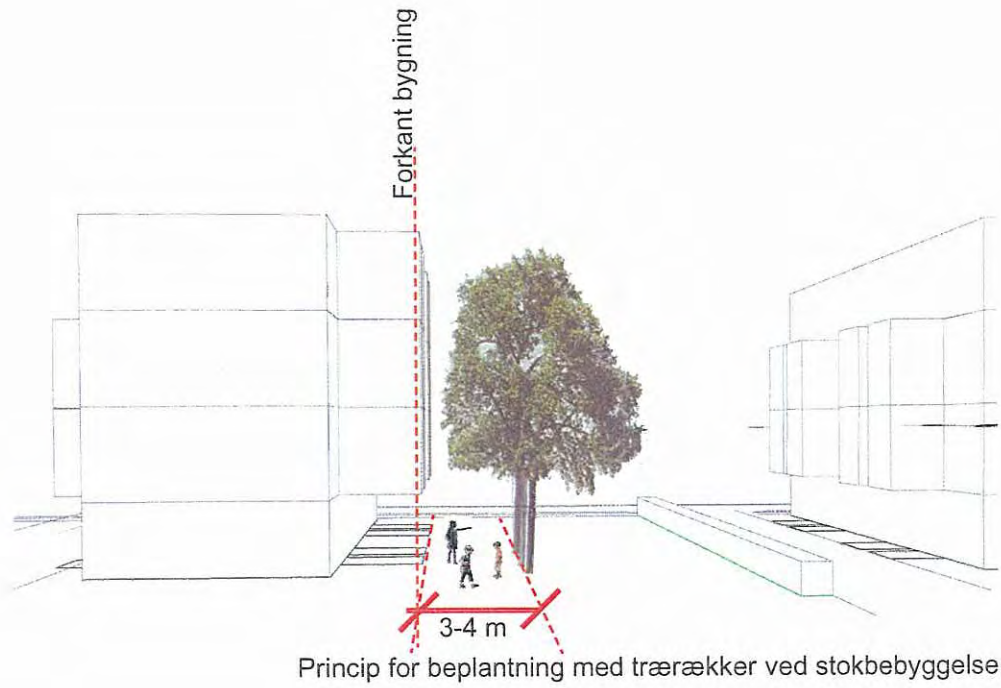
solitære træer

gruppe af buske og træer

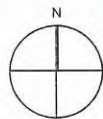
..... Lokalplangrænse



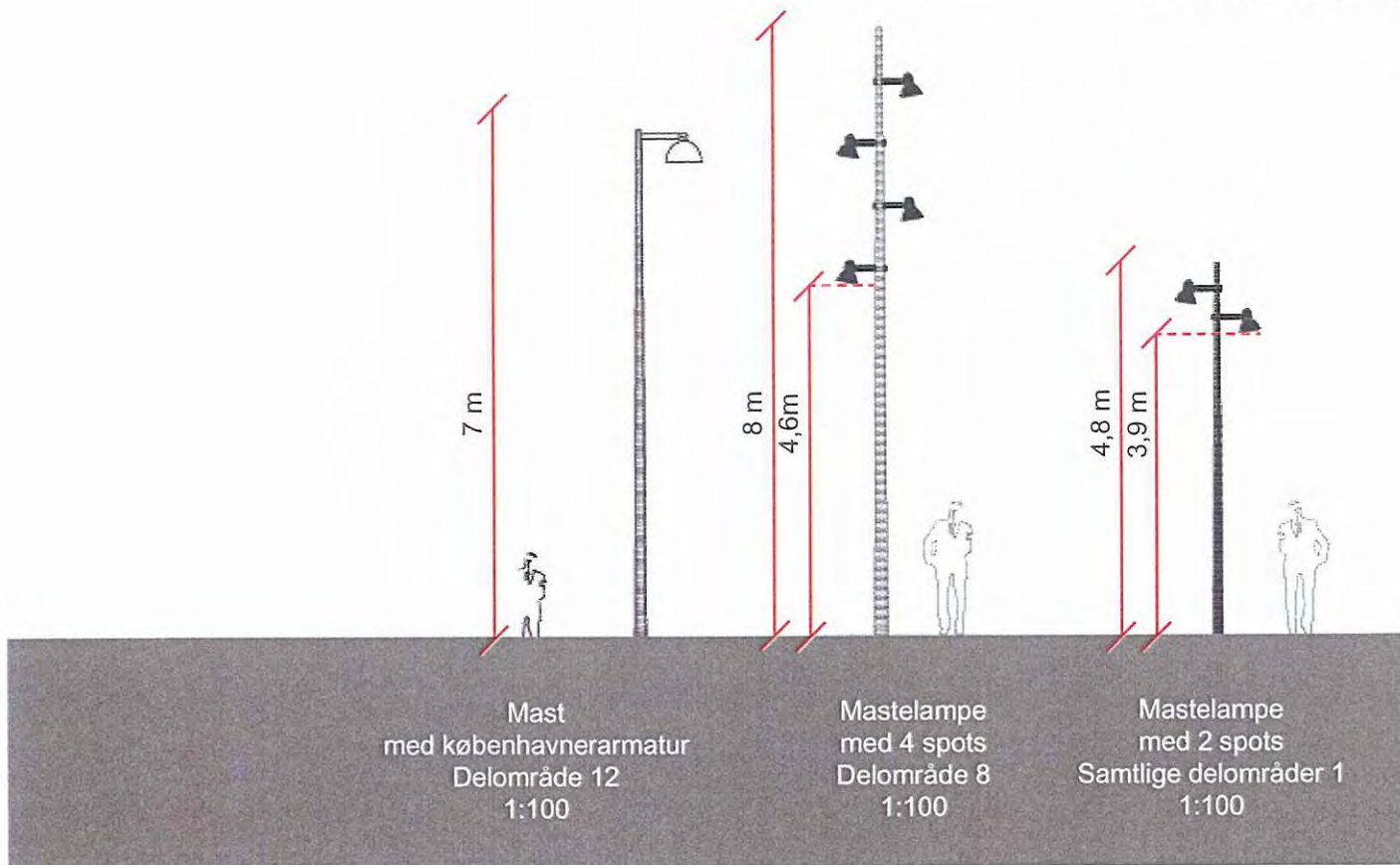


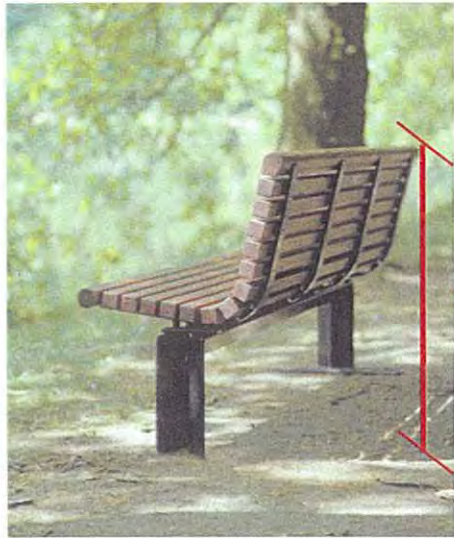


- Lokalplangrænse
- Kaserneområdet
- Garnisonsvej
Københavnermast, 20-30 m. lampeafstand
- Boligveje og stier
Mastelampe m. 2 spots, 15 -20 m lampeafstand
- Sti æ-æ
Mastelampe m. 4 spots



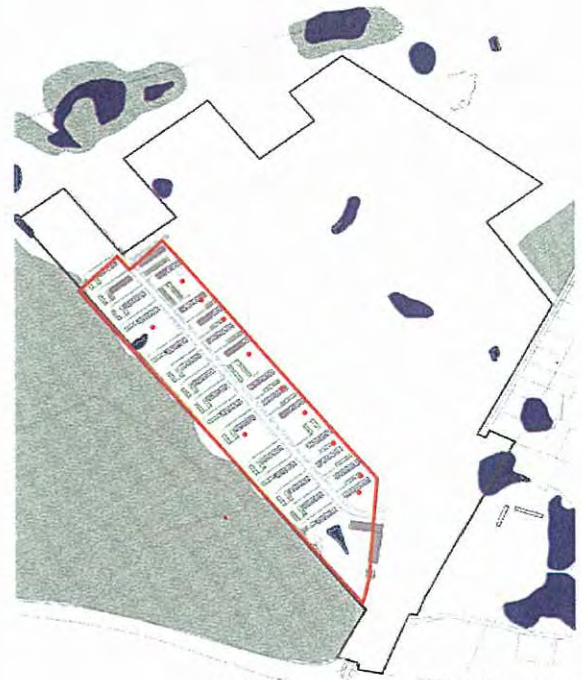
Placering af belysning



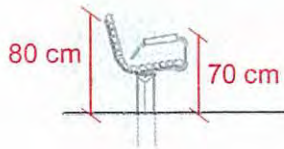


80 cm

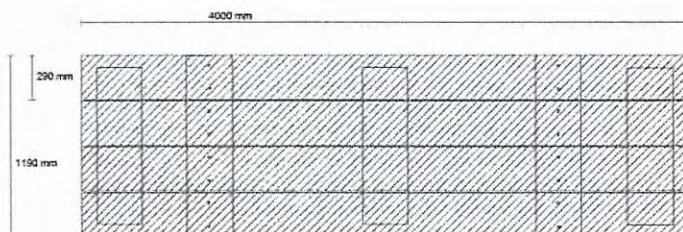
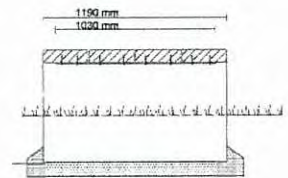
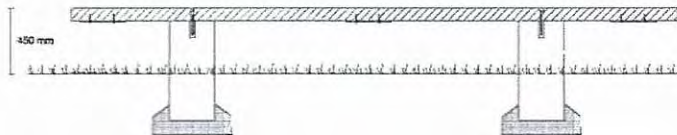
Bænk på torv og plads



Princip for placering af bænke



Bænk i naturlandskabet



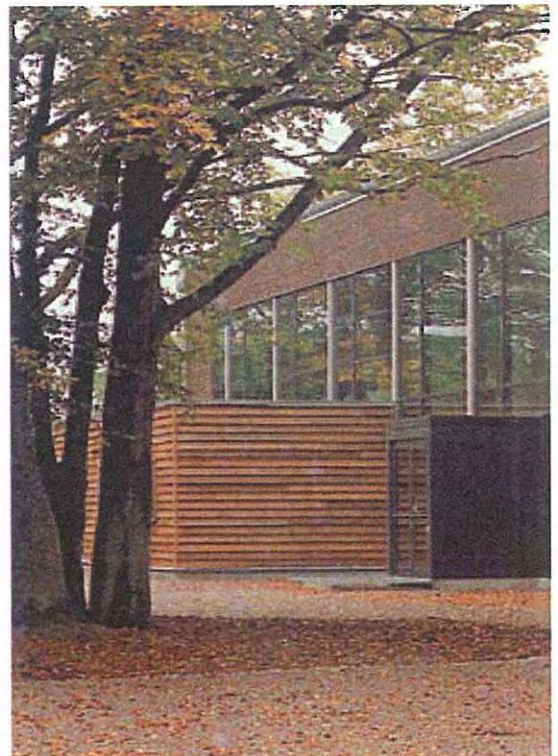
Princip for bænkdetaljering 1:50

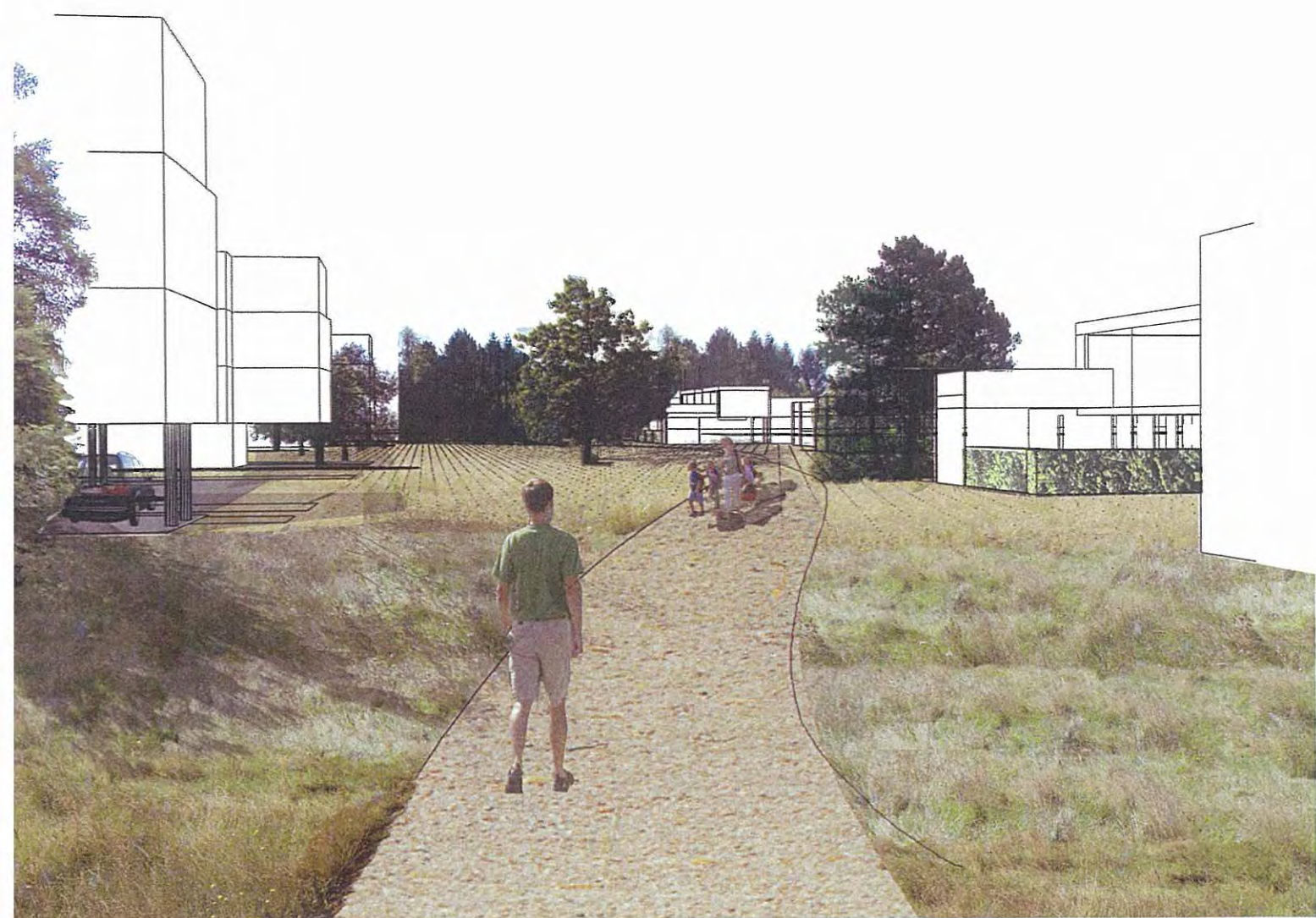


Affaldskurv



Cykelstativ, delområde 8b
foto 1





Kort33. Illustration, naturlandskabet set fra Soldaterstien

Redegørelse til Lokalplan 70.1

**Et nyt byområde ved
Lillevangskoven og Garnisonsvej,
Farum Nord**

Eksisterende 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 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 bugtet sti, der løber på tværs gennem området jf. bilag 3. Mod sydvest, mod Slangerupvej, danner værkstedsgårdene en stram og rationel bebyggelsesstruktur i kontrast til det markante og smukke skovbryn. Indenfor de enkelte værkstedsgårde er der sket en moderat udjævning af terrænet.

Midterfeltet, med indkvarterings- og undervisningsbygningerne, fremstår 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 området karakter.

I udkanten af Kaserneområdet, mod nordvest og nordøst, ligger store udjævnede plateauer. De vestlige anvendes til parkering for forskellige former for materiel og har overflader i grus. De nordøstlige anvendes 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.

Inden for lokalplanområdet findes to vandhuller eller søer.

Se kort B og kort C. 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 70.1

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 dels i nærværende Lokalplan 70.1, dels Lokalplan 70A for den resterende del af kaserneområdet.

Lokalplan 70.1 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 øst for Lokalplan 70.1's område kan opføres, er Lokalplan 70.1 den endelige lokalplan for området ved Garnisonsvej.

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

Om lokalplanens formål og indhold

Denne Lokalplan skal 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 i form af trægrupper, hække, lineære beplantninger. Beplantningen bliver karakteristisk for stedet, og områdets kendetegn bliver samspillet mellem de bevarede fritvoksende træer og buske suppleret med nye, mere formede plantninger.

Genanvendelse af eksisterende strukturer

Lokalplanen tager afsæt i de eksisterende strukturer, ved at den nye bebyggelse og infrastruktur tager udgangspunkt i kasernens bebyggede felter. 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 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.

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 Lillevangskovens meget smukke sydvestlige skovbryn kunne ses for enden af en lang række forskellige "kik" i bebyggelsen.

Anvendelsen af området til etageboliger og boligformerne organiseret omkring gårdhaver på naboområderne betyder, at alt terræn uden for boligerne kan blive tilgængeligt for alle beboere og dermed også muliggøres 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 terrænforskelle (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 landskabsselement 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 overvintningssteder, er det vigtigt, at stenene ikke mures sammen i beton. Ligeledes er det vigtigt, at gærderne 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. Et af boligområdets store kvaliteter er det grønne udtryk, og dette skulle gerne varieres og fremhæves ved forskellige plejeformer. Se uddrag af den ønskelige plejeplan, kort F1-F5.

Den eksisterende beplantning er registreret og vurderet i forhold til tilstand, arkitektonisk værdi og fremtidige byggefeltet. 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, 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. 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, det levende hegn og det uklippede græs. Visse steder suppleres med nye grupper af lysttræer 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 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, og at arealerne mellem bygningskroppene skal have et højere plejeniveau med klippede hække, rækker af træer og blomstrende frugttræer og buske. 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.

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 Spidsnudet Frø. Området udformes, så yngle- og rasteområder beskyttes af hensyn til arternes bevarelse og overlevelse på længere sigt. Dette sker gennem bevaring af søer, ligesom der etableres et erstatningsvandhul og spredningskorridorer, hvor der kan etableres skjule- og overvintringssteder. Søerne 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. De eksisterende søer 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. Amphi Consult har vurderet, at padderens 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.

Inden for lokalplanområdet findes to vandhuller eller søer, hvoraf den ene er et tidligere regnvandsbassin. Begge søer er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, og det tidligere regnvandsbassin er desuden omfattet af EF habitatdirektivet, da de beskyttede padder yngler her.

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.

Søen i delområde 8C er tilgroet og vegetationen skygger og forringer søens kvalitet. Derfor bør den restaureres, så de stejle sider mod nordøst omgives af naturlandskabets høje græs og fritvoksende træer, imens der mod syd skal tyndes ud, så der her mest er højt græs.

Det tidligere regnvandsbassin i delområde 1A, påregnes derimod nedlagt og erstattet af en ny sø, som placeres stort set samme sted og etableres inden, det nuværende bassin fjernes.

Det er endvidere vigtigt at bevare vandstanden i søerne af hensyn til dyrelivet her, og da søen i delområde 8C er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 - og den nye sø formodentlig bliver det - 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.

Nedlæggelsen af regnvandsbassinet i delområde A forudsætter dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

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.

Se også redegørelsens Bilag F samt kort F1-F5.

Inden for friarealerne skal der etableres legepladser og standpladser for opsamling af dagrenovation.

Trafik

Området har adgang for biler via et lysreguleret kryds på Slangerupvej. Stimæssigt er området forbundet til det overordnede stinet i Farum via stien, der løber nord for Slangerupvej, 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 forsyningsvej, Garnisonsvej, er en del af dette system. Ved vejens sving i det nordvestlige hjørne begynder den ene af kaserneområdets markante alléer, som forsyner naboområderne på kaserneområdet. 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. Asfalten får et tilslag af naturskærver, som giver stien et mere naturpræget udtryk og en farve, der i nuancer matcher naturlandskabet. 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. Disse stiforbindelser forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 4. Se redegørelsens afsnit, Bilag H.

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.

Delområderne 1

I delområdet placeres i alt 27 boligblokke i 3 etager med tagetage/penthouseetage – 15 langs skovbrynet vest for Garnisonsvej og 12 øst for Garnisonsvej. Boligblokkene er placeret vinkelret på skovbrynet. Herved opnås, at skovbrynet som en særlig attraktion bliver synligt for alle, der opholder eller bevæger sig i området. Bygningerne langs Garnisonsvejs østside er placeret i forskellig afstand i forhold til vejen og hinanden, så der opstår varierede rum i bebyggelsen.

Bygningerne skal være slanke og have en ensartet udformning med store variationer. For at opnå denne variation og for at kunne skabe etageboliger med nye kvaliteter, skal bygningerne i delområdet forsynes med store altaner, karnapper og tagterrasser, der giver en række kvaliteter med hensyn til udeophold og lysindtag, som etageboliger normalt ikke har. Bygningerne må fremtræde i mur af indfarvet beton eller lignende med facadepartier i træ.

Der skal være bilholdepladser integreret i stueetagen i alle beboelsesbygningerne, og der skal være åbninger i stueetagerne, så det er muligt at se gennem bygningerne, og disse får en "svævende" karakter.

Inden for området må ikke opføres andre bygninger.

Den nye bebyggelse fastholder i hovedsagen de forskellige områdetyper, der fandtes i det eksisterende Kaserneanlæg - men nyfortolker bebyggelsesstrukturen. Den strammest organiserede bebyggelse var bebyggelsen langs Lillevangskoven, der hvor værkstedsgårdene lå, jf. kort D.

Delområde 8

Tæt ved indgangen fra Slangerupvej, hvor der i dag ligger en større asfaltbelagt parkeringsplads, udlægges areal dels til bebyggelse, hvor der må indrettes institutioner, offentlige kontorer og liberale erhverv, dels til tekniske anlæg i form af en ny varmecentral, pumpestationer, forsinkelsesbassin m.v. og en større fælles parkeringsplads.

I området ligger i dag et vandværk. Dette samt områdets trafikale placering gør det velegnet til anvendelsen til institutioner m.v. og tekniske anlæg.

Bebyggelsen må opføres i 2 etager og skal fremtræde i et enkelt, moderne formsprog, der dog tydeligt tager udgangspunkt i traditionel byggeskik, så bebyggelsen kan skabe forbindelse mellem den eksisterende, ældre nabobebyggelse og den nye etageboligbebyggelse langs skoven.

Særlige forhold

Fredskov

Lillevangskoven, der grænser op til lokalplanområdet, er fredskov. Fredskov er omfattet af skovloven og kaster i henhold til naturbeskyttelsesloven byggelinier.

Se kort A og redegørelsens Bilag H.

Søer

Inden for lokalplanområdet findes to vandhuller eller søer, hvoraf den ene er et regnvandsbassin. Begge søer er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, og bassinet 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.

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

Med hensyn til regnvandsbassinet har Frederiksborg Amt udtalt følgende: "Der er tale om et membranforet bassin anlagt i 1987 til opsamling af tagvand fra de omkringliggende bygninger. Formålet med bassinet var at opsamle vand til brug for vognvaskeanlæg. Vandstanden i søen har, mens Forsvaret ejede arealerne, været bestemt af, hvor stor vandmængde, der løbende blev bortpumpet til brug for vognvask. Efter Forsvarets fraflytning er der hverken tilledning eller afledning af vand fra dette bassin".

"På baggrund af regnvandsbassinets ændrede anvendelse og manglende vandtilførsel via tagvand vurderer amtet imidlertid, at der vil være en betydelig risiko for at regnvandsbassinet med tiden bliver uegnet som ynglested for padder og dermed "vokser ud af" Naturbeskyttelseslovens og Habitatdirektivets beskyttelse".

Se redegørelsens Bilag H og lokalplanens kort 3. Med hensyn til pleje se redegørelsens kort F5.

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.

Se også redegørelsens kort F2 om pleje af naturlandskabet.

Padderne 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

Hele kasernen er i dag kortlagt af Amtet som forurenede på V2-niveau. For at kunne benytte området til beboelse har Kommune iværksat en frivillig undersøgelse og oprydning af området.

Hvis den igangværende oprydning på kaserneområdet ikke kan fjerne hele jordforureningen ved bortgravning, skal der etableres afværgeforanstaltninger, der kan fjerne restforureningen i jorden. Alternativt vil de forurenede områder blive registreret.

En eventuel grundvandsforurening vil kunne fjernes ved afværgeforanstaltninger i form af oppumpning af det forurenede vand.

Amtet vil ikke udtage området af kortlægningen, før såvel jordforureningen som eventuel grundvandsforurening er ryddet op. Det vil dog være mulig at få en ”beboerklæring”, som frigiver området til bebyggelse, når jordforureningen er fjernet, og der er rimelig klarhed over eventuel grundvandsforurening. Beboerklæringen forventes givet, når grundvandsundersøgelsen er afsluttet. Afhængig af grundvandsforureningens størrelse, karakter og udbredelse vil en eventuel oprensning af grundvandsforurening betyde, at der kan gå en længere periode (eventuelt år), inden det samlede område tages ud af kortlægningen.

Byggeri kan dog igangsættes, når de nævnte forudsætninger for, at opnå en ”beboerklæring”, er tilstede.

Støjforhold i området

Det forudsættes, at de større veje vil blive skiltet med 40 km/t.

Regimentsvej ved delområde 8.

På Regimentsvej ud for delområde 8 og de eksisterende boliger er støjniveauet på de primære opholdsarealer i 1,5 m under 55 dB(A) 26 m fra vejmidte.

I delområde 8 kan støjensynet varetages ved hjælp af støjglas og bebyggelsens placering langs vejen, beskytter de primære opholdsarealer bagved bygningen.

Garnisonsvej gennem delområde 8.

Støjniveauet på de primære opholdsarealer i 1,5 m's højde vil være under 55 dB(A) 17 m fra vejmidte, ligesom støjniveauet i 7 m's højde vil være under 55 dB(A) 20 m fra vejmidte.

Støjniveauet i bygningerne kan dæmpes ved hjælp af støjglas, og bebyggelsens placering langs vejen, beskytter de primære opholdsarealer bagved bygningen.

Garnisonsvej gennem delområde 1 (A-C).

Støjniveauet på de primære opholdsarealer i 1,5 m's højde vil være under 55 dB(A) 10 m fra vejmidte, ligesom støjniveauet i 7 m's højde vil være opfyldt 2,5 m fra fortovet.

Det vurderes, at der ikke er specielle hensyn at tage til støj på denne strækning.

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 på ejendomme

Der foreligger tre tinglyste dokumenter, der vedrører lokalplanområdet:

Tinglyst den	Dokumentnavn	Dokumentindhold
23.03.1971	Dokument om adgangsbegrænsning m.v.	Vedrører hele områdets adgangsbe- grænsning til Slingerupvej.
17.10.1984	Dokument om transformerstation/ anlæg m.v. Ikke til hinder for priori- tering.	Vedrører en transformatorstation placeret ved den eksisterende var- mecentral. Dokumentet omhandler desuden ret for NESAs til at have kabler liggende til transformerstati- onen.
31.10.2003	Dokument om naturgasforsyning m.v.	Vedrører HNG naturgasledning pla- ceret langs Regimentsvej og videre til Vanddamsvej i Trevangskvarte- ret.

Alle dokumenter er gældende med hensyn til deres indhold.

Ingen af dokumenterne aflyses af lokalplanen.

Enkelte af ledningsanlæggene går gennem udlagte byggefelter.
Det forudsættes, at disse ledningsanlæg flyttes.

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 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 jf. § 9.36 – 9.40.

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

Kommuneplanen

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.

De specifikke krav til Kaserneområdet er angivet i Kommuneplanens rammedel under område 5.B.1, og indeholder de bestemmelser, som er gengivet på bilaget, kort E.

Lokalplanen er ikke i strid med kommuneplanens lokalplanrammer.

Regionplanen

Kaserneområdet er i Regionplan 2001 udlagt til nyt boligområde jf. Retningslinie 1.

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 ricici 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

Uanset lokalplanens bestemmelser forudsætter etablering af følgende anlæg tilladelse fra andre myndigheder:

- Etablering af forsinkelsesbassin – forudsætter tilladelse fra Frederiksborg Amt i henhold til miljølovgivningen.
- Etablering af olietank ved varmecentral – forudsætter tilladelse fra Frederiksborg Amt i henhold til miljølovgivningen.
- Nedlæggelse af regnvandsbassin – forudsætter dispensation fra Frederiksborg Amt i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanens realisering forudsætter i øvrigt ikke tilladelse fra andre myndigheder, men det er væsentligt at være opmærksom på følgende:

Dige i Lillevangskoven

Det forudsættes, at to af stierne i lokalplanområdet giver adgang til stisystemet i Lillevangskoven. Uden for lokalplanområdet langs skoven ligger et dige, som skal gennembrydes for at skabe denne forbindelse. Der skal indhentes dispensation hos Frederiksborg Amt fra naturbeskyttelseslovens § 4 til dette gennembrud. Ansøgning om dispensation er indgivet til amtet ved brev af den 11.05.2004.

Skovbyggelinie langs Lillevangskoven

Lillevangskoven er fredskov og beskyttet af skovloven. Lillevangskoven ligger uden for lokalplanområdet, men fredskov kaster i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 en byggelinie på 300 m rundt om skoven. Denne byggelinie er ved breve af den 18.02.2004 og den 02.04.2004 fra henholdsvis Skov- og Naturstyrelsen, Landskabskontoret og Københavns Statsskovdistrikt ophævet og erstattet af en reduceret byggelinie på 30m som vist på kort A.

Tekniske anlæg, der må betragtes som bebyggelse og opføres inden for skovbyggelinien, forudsætter dispensation fra Farum Kommune efter udtalelse fra Københavns Statsskovdistrikt.

Søer omfattet af naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet findes to søer, hvoraf den ene er et regnvandsbassin. Begge søer er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af disse søer. 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 området 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 området hidtidige tilstand, kræver dispensation, selv om de tager sigte på at for-

bedre 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

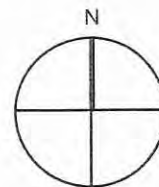
For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.


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.

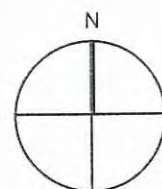


- Lokalplangrænse
- Skovbyggelinie, naturbeskyttelseslovens §17
- - - - - Stendige , Naturbeskyttelseslovens § 5
-  Skov , Fredskov , Skovloven.
-  Sø , Naturbeskyttelseslovens § 3
-  Sø , EF- habitatsdirektiv.
-  Eksisterende bassin/sø



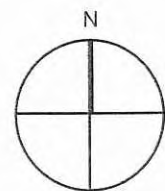
— Kaserneområdet

— Lokalplanområdet





- 1 Værkstedsgårde
- 2 Indkvartering / campus
- 3 Parkering / plateau
- 4 Træningsbaner / plateau





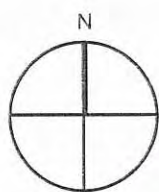
Oprindelig bebyggelse



Bebyggelsesplan ifølge Lokalplan 70




Bebyggelsesplan ifølge den nye Lokalplan 70A og 70.1



Kaserneområde

Lokalplan 70 1

	 <p style="text-align: center;">5.B.1</p>
Områdets fremtidige anvendelse	Boligformål med mulighed for offentlige formål og privat servicevirksomhed, herunder detailhandel, som naturligt hører til et stort boligområde
Bebyggelsens art	Åben og lav, tæt og lav, samt etageboligbyggeri
Maks.bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	30% Der kan max. opføres 1.000 m ² til detailhandel
Maks. etageantal Maks. bygningshøjde	3 etager med udnyttelig tagetage. Intet punkt af en bygnings facadevæg må være hævet mere end 13 m over terræn, målt som facadens skæring med overside tagflade
Bebyggelsens udformning	Bebyggelse må kun ske efter en samlet plan for et delområde, som skal være i overensstemmelse med en helhedsplan for det samlede område
Ubebyggede arealer	Terrænregulering, belægning, belysning og anlæg af fælles friarealer m.m. skal ske i overensstemmelse med retningslinierne i en af Byrådet godkendt plan
Beplantning og hegn	Beplantning og hegning skal ske efter en af Byrådet godkendt plan
Særlige bevaringsinteresser Fredningsforhold	Områdets særlige karakter med småsøer og spredt bevoksning skal søges fastholdt Mod Lillevang Skov pålægges der en byggeinicie
Andet	Evt. butiksbøgeri skal placeres samlet. Skiltning kun med Byrådets tilladelse Området skal overføres til byzone
Lokalplaner og byplanvedtægter	ingen

	Beskrivelse	Pleje og vedligeholdelse
Terræn	Terrænet karakteriseres som let kuperet med dødishuller.	Terrænet skal bevares mest muligt og må kun reguleres som beskrevet i Designmanualen på side 36 og 37.
Solitære træer	De solitære træer har kroner, der udvikles uden konkurrence fra andre træer. Træerne er opstammede og står på de grønne græsflader, som markante individer.	Plejen sker ud fra en målsætning om at der tages hensyn til træets alder, placering, art, vokseplads og funktion. De bevaringsværdige solitære træer skal fortsat stå som opstammede træer med fritvoksende kroner. Opstamning sker ved afskæring af vandris på stammebasis og fritrums-beskæring af nedhængende grene.
Fritvoksende træer	De fritvoksende træer er solitære træer som ikke er beskåret eller opstammede. Træernes kroner vokser frit med grene, som når ned til jorden. Træerne står i naturlandskabet og plantes som supplement til den eksisterende beplantning.	De fritvoksende træer kræver beskeden pleje og vedligeholdelse. Ved græsslåning er det vigtigt at beskytte de nedhængende grene.
Trægrupper	Trægrupperne er en helhed som består af flere træer, der danner en samlet krone. Træerne står opstammet, uden undervækst og med kronerne tilfældigt placeret i forhold til hinanden. Trægrupperne står ofte i tilknytning til bygningerne på græsfladerne.	Trægrupperne plejes ved udtynding af de træer, som skaber uhomogene volumener eller som er beskadigede. Det enkelte træ er underlagt helheden og plejes i forhold til alder og art. Vedligeholdelsen består af opstamning og eventuel kronereduktion. Eftersyn for grenbygning og form foretages hver 3. år. Afskårne grene fjernes.

	Beskrivelse	Pleje og vedligeholdelse
Lunde	Lundene består af træer med underskov af forskellig arts- og aldersfordeling, og trækronerne varierer mellem at være fritvoksende og sammenvoksede. Lundene er et gentagende element i det høje græs langs Soldaterstien.	Lundene skal udtyndes for de ældste og kedeligste træer, for at give plads til de yngre og sundere træer, som kan vokse sig store og karakterfulde. Enkelte gamle og døende træer må gerne blive og henligge i naturlandskabet til gavn for områdets padde.
Naturlandskabet	Naturlandskabet er ekstensivt drevede arealer med naturgræs. Naturgræsset er resultatet af et ønske om at lade jordbundsforhold og andre vækstvilkår præge udtrykket. Naturgræsset består af uklippet græs og urter.	Plejen består hovedsagelig af overvågning af arealet for at undgå tilgroning. Arealet slås 1 gang om året for at holde en sammenhængende flade og for at hindre uønsket fremvækst af træer og buske. For at få en artsrig urtevegetation med græs og blomster skal den årlige slåning foretages i oktober. Efter slåning bliver græsset liggende og fjernes først, når urtefrøet er modnet og afkastet. Skal arealerne tåle nogen slid, må pleje-intensiteten øges, og det kan være nødvendigt at slå græsset to gange årligt, første gang inden 15. juni og anden gang i oktober. Klippehøjden sættes til 6-10 cm og det afklippede fjernes. Plejen af naturgræsset skal være pesticid fri. I arealerne omkring lunde og grupper af træer må der gerne henligge dødt ved og gamle træer af hensyn til padderne. Der må ikke forekomme generende opvækst af grove urter som bjørneklo, japansk pileurt m.fl..

	Beskrivelse	Pleje og vedligeholdelse
Brugsplæne	<p>Græsplænerne på kaserneområdet har karakter af brugsplæne, dvs. en ensartet grøn flade, som anvendes primært til ophold, leg og boldspil. Brugsplænen er afhængig af jævnhed på overfladen, og græsset skal være tæt og sammenhængende. Græsset må ikke være højere end 8 cm / 4 cm klippehøjde.</p>	<p>På brugsplænen stiger kulturtrykket og dermed plejeniveauet. Plejen sigter mod en sammenhængende græsflade med optimal slidstyrke og regenerationsevne. Plejeprogrammet omfatter klipping, gødsning, vanding og renovering. Græsarealer med stort slid klippes så ofte, at afklip ikke skal fjernes, dvs. ca. 30-36 gange årlig med en klippehøjde på ca. 4,5 cm. Nedslidte partier eftersås i maj. Gødsning må ikke foregå i nærheden af søer og vandhuller, dvs. min 10 meter fra søbred.</p>

Græsrabat	<p>Rabatterne er græsflader med ringe slid, som skal fremstå ensartede langs forsyningsvejene og alléerne. De grønne flader adskiller biltrafik og bløde trafikanter og er med til at højne trafikikkerheden.</p>	<p>Græsrabatterne skal være i vækst og de må ikke være højere end 8 cm, med en klippehøjde på 4 cm. Slåningen foregår løbende, og så ofte, at afklip ikke skal fjernes, dvs. ca. 22-26 gange årligt.</p>
Prydbuske	<p>Buskene står som rumskabende elementer på græsplænerne mellem bygningskroppene. Buskene har havepræg som blomstrende fritvoksede buske. Som plantemateriale foreslås blandede grupper af velkendte danske arter som Kvalkvæd <i>Virburnum opulus</i>, Troldnød, <i>Hamamelis intermedia</i>, Hyld <i>Sambucus nigra</i> og Magnolie, <i>Magnolia</i>. Buskenes fremtoning er vigtig i det rekreative rum tæt på boligen, og buskene opleves især i kraft af deres blomstring og løv.</p>	<p>Buskene plantes i velegnet muldbed og afdækkes med bark for at reducere forekomsten af ukrudt. De nyplantede bede skal holdes frie for ukrudt og vandes. Buskene skal udvikle sig frit. Over tid kan foretages en årlig vinterbeskæring. Eventuel bar jord renholdes ved kultivering.</p>

	Beskrivelse	Pleje og vedligeholdelse
Løgplanter	<p>Forårsløg giver et væld af blomster, på et tidspunkt hvor få andre planter blomstrer. Løgplanterne anvendes under solitære træer og buske eller i græs.</p> <p>Under udvalgte solitære træer på de slåede græsplæner lægges cirkler af løg, Skillia, <i>Scilla sibirica</i>.</p>	<p>Plejen af løgvækster sker primært ved at beskytte løget indtil det visner. Klipping af græs og kultivering af jorden må ikke udføres før løgvæksterne er visnet.</p>
Hæk	<p>Hækken skaber rum, afgrænser og skaber læ. Hækken skal have ensartet karakter og fremstå frodig og veludviklet. Som hækplante bruges Bøg, <i>Fagus sylvatica</i>, som er kraftigt voksende, hård- og vindfør og tåler den konstante klipping.</p>	<p>De præcis formede bøgehække klippes i juni og august. Der foretages en gennemgang pr. år for opretning eller udskiftning af udfaldende planter. Ukrudt bekæmpes ved lugning eller kultivering for foden af hækken, 2-3 gange årligt.</p>
Frugtræer	<p>Frugtræer kendetegnes ved den fine blomstring i foråret. Frugtræerne hører historisk til i haven og får ofte en speciel form, som kan beskæres, med henblik på prioritering af blomstring og frugt.</p> <p>Prydæblerne hører med blandt vore bedste blomstrende træer med hovedblomstringsperioden i maj måned. Om efteråret dækkes de med små æbler og høstfarver. Som plantemateriale er valgt en blanding af spiseæbler og paradisæbler. Paradis æbletræ, <i>Malus baccata</i> eller <i>Malus floribunda</i>. Spiseæble, <i>Malus Belle de Boskoop</i></p>	<p>Frugtræerne tåler beskæring.</p>

	Beskrivelse	Pleje og vedligeholdelse
Alléer	Alléerne bruges til at markere vejene. Alléen har to parallelle træerækker, som danner en helhed, hvor det enkelte træ er underlagt helheden og alle træer er derfor af samme art. Allétræerne er Storbladet lind, <i>Tilia platyphyllos</i> , som er et stærkt og vindført træ med opret pyramideformet krone.	Lindetræerne skal stå som ensartede, opstammede alletræer med så fritvoksende kroner som muligt. Trækronerne beskæres med henblik på trafikken, som fritrumsbeskæring af nedhængende grene. Stammerne beskæres for vandris på stammen. I tørre perioder skal træerne vandes.
Træerækker	Træerækker betegner en kultiveret anvendelse af træer som markører og afgrænser rum. Træerækkerne følger her husfacaderne, som grønne filtrerende vægge mellem privat- og fællesrum. De danner en helhed, som det enkelte træ underordner sig. Træerne er opstammede og indskrives sig i den urbane kontekst. Det foreslås at anvende ensartede rækker af enten <i>Eg</i> , <i>Quercus</i> , eller <i>Ask</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> -' <i>Diversifolia</i> ', som er et smalkronet træ med løs grenbygning.	Træerne skal etableres med plantehul og opbindingsstokke. Træerne skal kunne vokse frit og må ikke topskæres. Det er vigtigt at træets krone og bygningen harmonerer.
Habitat- Beskyttede søer	På kaserneområdet er søerne vigtige biotoper og væsentlige strukturerende elementer i byplanen. De indgår i et større mosaiklandskab af dødishuller i det kuperede terræn. Søerne har varierende vandstand og stejle kanter. Gennem tiden er der sket en stærk tilgroning af søerne med rørsump og pilekrat, hvilket kan medføre at paddebestanden bliver mindre og søens tilstand forringes. Søerne er naturligt anlagt og har grundet tilledning fra regnvandsafløbsystemet permanent vandspejl. De er biotoper med egne balancer, som kan styres i et vist omfang ved at ændre vandtilledning, afløbs- og lysforhold.	Formålet med at pleje og restaurere søerne er at få genskabt den åbne vandflade med plejede kanter og lysåbne sider til gavn for undervandsplanter og padder, og hermed åbenbare herlighedsværdien og den rekreative værdi af søen med sine åbne vandflader.