

## Lokalplan 70.3

Et område ved Kompagnivej og Pionervej, Farum Nord

## Sådan læses lokalplanen

### Lokalplanens bestemmelser

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

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

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

### Lokalplanens kort og tegninger

Lokalplanens kort og tegninger er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning.

Derimod viser planens illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

### Redegørelsen

Planloven foreskriver, at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse. I denne lokalplan består redegørelsen dels af de bemærkninger, der løbende følger lokalplanens bestemmelser, dels af bilagsdelen "Redegørelse" bagest i hæftet. I bilagsdelen findes blandt andet en samlet redegørelse for, hvordan 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 70.3 er udarbejdet af Furesø Kommune.

Kort er udarbejdet af Kort & Matrikelstyrelsen anvendes i henhold til aftale mellem Furesø Kommune og Kort & matrikelstyrelsen. Kort må ikke videregives eller sælges uden tilladelse. Furesø Kommunes tekniske kort er udarbejdet på grundlag af luftfotografering. Ophavsret Furesø Kommune. Kort må ikke videregives eller sælges uden særlig tilladelse. Furesø Kommunes tekniske kort er anvendt med supplerende målinger på veje, søer, fredskov, beplantning mm udarbejdet af Landinspektørfirmaet Brüel og Boe. Ophavsret Furesø Kommune og Landinspektørfirmaet Brüel og Boe.

# Indhold

## Lokalplan 70.3

### Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	5
§ 2	Områdets afgrænsning	6
§ 3	Områdets anvendelse	6
§ 4	Udstykning og lignende	8
§ 5	Veje, stier og parkering	8
§ 6	Ledningsanlæg, antenner m.v.	11
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 9	Ubebyggede arealer og beplantning	14
§ 10	Skiltning og inventar i byrum	17
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagen	18
§ 12	Ophævelse af lokalplan	19

<b>Retsvirkninger</b>	20
-----------------------	----

<b>Vedtægelsespåtegning</b>	22
-----------------------------	----

<b>Lokalplanens kort 1 – 13</b>	23
---------------------------------	----

### Redegørelse, bilagsdel

A	Oprindelige forhold i området	47
B	Baggrunden for lokalplanen	48
C	Lokalplanens formål, indhold og samspil med det øvrige kaserneområde	49
D	Særlige forhold	54
E	Tinglyste dokumenter på ejendomme	55
F	Væsentlige forholdsregler ved bygge- og anlægsarbejder	56
G	Anden planlægning for området	57
H	Forudsætninger for lokalplanens virkeliggørelse	58

## Lokalplan 70.3 for et område ved Kompagnivej og Pionervej, Farum Nord.

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

### § 1 Formål

Det er lokalplanens formål:

- at området indgår som en integreret del af det samlede kaserneområde og som sådan omdannes til et attraktivt byområde med etageboliger 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 fritliggende bygninger i et fælles grønt område.
- at disponeringen af områdets arealer tillige tager udgangspunkt i væsentlige landskabs-træk i området på en sådan måde at disse træk bevares, og at livsbetingelserne for stor vandsalamander og spidssnudet frø, der er optaget i EF's habitatdirektiv på listen over truede dyrearter, tilgodeses, jf. kort 13.
- at der ved disponeringen af området skabes både nordvest og sydøst-gående åbninger til adgang og kig gennem området.
- at bebyggelsens omfang begrænses således, at bebyggelsesprocenten for kaserneområdet som helhed ikke overstiger 30.

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

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

- at området anvendes til boligformål og bebygges efter en nærmere bestemt bebyggelsesplan.
- at der reserveres arealer til parkerings- og legepladser.
- at der reserveres areal til stier, der forbinder området med de omgivende arealer.
- at nærmere bestemte arealer reserveres til naturområde, og at ny beplantning etableres ud fra en samlet beplantningsplan.
- at området indrettes og anlæg udformes på en sådan måde, at der opnås god fysisk tilgængelighed for handicappede og ældre mennesker.
- at såvel ny bebyggelse som nye byrum udformes med en høj arkitektonisk standard og tekniske fællesanlæg indpasses i området.

## § 2 Områdets afgrænsning

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kort 1 og omfatter matr.nr. 98 ak, 98 al, 98 am, 98 au, 98 av og del af litra ”7000 dd” alle af Farum By, Farum samt alle parceller, der efter den 1. marts 2007 udstykkes herfra.
- 2.2** Lokalplanområdet opdeles i delområde 3, 4 og 12f, som vist på kort 1.
- 2.3** Matr.nr. 98ak, som ligger i landzone, overføres til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Resten af lokalplanområdet er og forbliver byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

- 3.1** Delområde 3 og 4 må kun anvendes til boligformål med tilhørende friarealer og parkeringsarealer. Bebyggelsen må kun

**Ad 3.1** Inden for delområderne må der ikke drives erhvervsvirksomhed. Uanset lokalplanens bestemmelser er det

opføres som etageboligbebyggelse og skal opføres inden for byggefelterne, vist på kort 2. Bebyggelsens underste etage må kun anvendes til adgangstrappe, teknikrum, parkerings- og standplads samt depot- og udhusformål. Der må dog indrettes op til 45 m<sup>2</sup> beboelse i underetagen af hver boligblok.

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

**3.3 Fælles friarealer** omfatter alle arealer uden for de udlagte byggefelter i delområde 3 og 4. Friarealerne må kun etableres som fælles friarealer for lokalplanområdet og for hele kaserneområdet.

Friarealerne opdeles som følger:

- **Opholdsarealer** udlægges, som vist på kort 2. Arealerne må kun anvendes som græsplæne, legepladser og boldbane, jf. § 9.3.
- **Naturlandskab/spredningskorridor** udlægges, som vist på kort 2. Arealerne må kun fremtræde som naturområde og som sådan anvendes til opholdsareal jf. § 9.4.
- **Anlæg** udlægges, som vist på kort 2, 5, 6 og 7. Arealerne må kun anvendes til vej, fortov, parkering, standpladser til opsamling af dagrenovation og til sti, jf. § 5.
- **Skov** – eksisterende skov, som vist på kort 2 skal bevares.

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 beboelsesejendom ikke brydes, herunder ved skiltning og parkering,
- Virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, herunder trafik- og parkeringsgener.

**Ad 3.3** Inden for delområde 4 findes fredsskov.

## § 4 Udstykning og lignende

- 4.1** Udstykning, arealoverførsel og sammenlægning må kun udføres således,
- at fremtidige ejendomsskel følger lokalplanområdets afgrænsning og opdeling i delområder, som vist på kort 1
  - at stien u-u , vist på kort 7, kan udstykkes til en ny selvstændig ejendom.

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

Dog kan Byrådet tillade, at der inden for delområderne 3 og 4 foretages en sådan udstykning, at de i medfør af § 3.3 fælles friarealer i princippet bliver én samlet fast ejendom, der er matrikulært adskilt fra bygningerne.

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

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

## § 5 Veje, stier og parkering

- 5.1** **Veje**  
Der udlægges areal til veje med en beliggenhed, som vist på kort 2, 5 og 6.

- 5.1.1** Inden for delområde 3 og 4 udlægges vejarealet i en bredde af 6,50 m .

Inden for delområde 12 f udlægges vejarealet i en bredde af 20,20 m.

- 5.1.2** Veje inden for delområde 3 og 4 må kun anlægges med en 5 m bred kørebane og 1,50 m bredt fortov langs vejenes ene side, som vist på kort 2.

Vej inden for delområde 12 f , Kompagnivej, må kun anlægges med et vejprofil, som vist på kort 5.

- 5.1.3** Kørebaner må kun anlægges i asfalt.  
Kørebaner skal afgrænses af 12 cm brede

**Ad 5.1** Etablering af vej inden for fredsskovsareal forudsætter tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen/ Københavns Statsskovdistrikt.

**Ad 5.1.1** Vejudlægget i delområde 12f svarer til delområdet. Vejen inden for delområde 12f forudsættes anlagt med hastighedsdæmpende foranstaltninger og som 30 eller 40 km zone. Beslutning om etablering af stilleveje og lignende træffes af vejmyndigheden efter vejlovgivningens regler og forudsætter samtykke fra politiet.

kantsten i hvid beton.

Inden for delområde 3 og 4 skal kantsten have lige overkant og gives en lysningshøjde mellem 2,5 og 3 cm. Fortove inden for delområde 3 og 4 skal afgrænses af stålkant mod ubefæstede arealer.

Cykelstier må kun anlægges i asfalt.

Fortove og standpladser inden for delområde 3 og 4 må kun anlægges i lys asfalt.

Fortove inden for delområde 12 f må kun anlægges med 30 x 60 cm betonfliser uden forbandt.

## 5.2 Paddeovergange

Kompagnivej skal anlægges med paddeovergange, som vist på kort 8.

## 5.3 Opmærksomhedsfelter

Ved vejtilslutninger skal der etableres opmærksomhedsfelter.

## 5.4 Oversigtsarealer

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

## 5.5 Stier

Der udlægges areal til stier med en beliggenhed, som vist på kort 7.

- 5.5.1 Stien t-t udlægges i en bredde af 3 m.  
Stien u-u udlægges i en bredde af 1,8 m.  
Øvrige stier, vist på kort 2, udlægges i en bredde af 1,5 m.

Ad 5.1.3 Lysningshøjde er kantstenens højde over kørebanen. Højden på 2,5 til 3 cm sikrer, at kørestolsbrugere kan passere fortovskanten, og er samtidig tilstrækkelig til at fungere som ledelinje for blinde og svagtseende. Højden sikrer desuden, at padder kan passere vejen.

Ad 5.2 Af hensyn til padders mulighed for at passere veje og vandre skal der etableres særlige paddeovergange, hvor kantstenshøjden reduceres således, at friarealet møder vejen som en sænket flade af brosten og græs. Af hensyn til padderne bør tæt beplantning i umiddelbar nærhed af vejen undgås.

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

Ad 5.5.1 Etablering af sti inden for fredsskovaareal forudsætter tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen/ Københavns Statsskovdistrikt.



5.5.2 Stien t-t må kun anlægges i asfalt kantet med brosten.

Ad 5.5.2 Der må gerne trædes eller klippes stier i græsset ud over de nævnte.

Stien u-u må kun anlægges i fast grus kantet med stål. Stålkanter må maksimalt gives en højde på 3 cm over terræn.

Øvrige stier, vist på kort 2, må kun anlægges i lys asfalt.

5.5.3 Til stierne t-t, u-u og øvrige stier skal der være offentlig adgang. Til stien t-t- må der kun være adgang for gående og cyklende. Til stien u-u og til øvrige stier må der kun være adgang for gående.

## 5.6 Parkering

Der udlægges areal til parkering med en beliggenhed og en udformning, som vist på kort 2.

Der udlægges areal til parkering, opholdsareal og/eller naturlandskab (græs) med en beliggenhed, som vist på kort 2.

Parkeringspladser langs Kompagnivej skal omkranses af hække i overensstemmelse med § 9.9.

5.6.1 Parkeringspladser uden for byggefeltet må kun anlægges med asfalt.

5.6.2 Der skal anlægges mindst 1½ og højst 2 parkeringspladser pr. bolig:

- 1 parkeringsplads pr. bolig skal placeres inden for de udlagte byggefeltet, heraf skal mindst ½ parkeringsplads pr. bolig etableres i boligblokkens underetage, således at parkeringsarealet fremtræder som en integreret del af bebyggelsen. Parkeringspladserne skal være mindst 2,40 m brede og mindst 5 m lange og med mindst 7 m manøvreareal i forlængelse af hver parkeringsplads. Dog skal der inden for hvert byggefelt anlægges mindst 1 parkeringsplads med en bredde på mindst 3,50 m.

Ad 5.6.2 Den ene parkeringsplads med en bredde på mindst 3,50 m skal sikre, at pladsen kan anvendes til

- Mindst ½ parkeringsplads pr. bolig skal etableres inden for de udlagte parkeringsarealer, vist på kort 2. Hver parkeringsplads skal være mindst 2,50 m bred, mindst 5 m lang og med mindst 6,50 m manøvreareal i forlængelse af hver enkelt parkeringsplads.
- Inden for de udlagte parkeringsarealer i hvert af delområderne skal der anlægges handicappladser efter følgende norm:

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

Hver handicap-parkeringsplads skal være mindst 3,50 m bred, mindst 5 m lang og med mindst 6,50 m manøvreareal i forlængelse af hver enkelt parkeringsplads.

- 5.6.3 Inden for delområde 3 og 4 må der ikke parkeres biler med en totalvægt på mere end 3.500 kg, ligesom der ikke må parkeres eller henstilles både, campingvogne og anhængere.
- 5.6.4 Der skal etableres cykelparkering for mindst 2 cykler pr. bolig. Cykelparkering må kun etableres inden for de udlagte byggefeltter.

## § 6 Ledningsanlæg, antenner m.v.

### 6.1 Ledningsanlæg

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2 Transformatorstationer

Inden for lokalplanområdet må der opføres højst 5 m<sup>2</sup> store og højst 1,5 m høje transformatorstationer til områdets tekniske forsyning. Transformatorstationer må kun placeres inden for de udlagte byggefeltter eller i umiddelbar tilknytning til de i § 3.3

handicapparkering.

udlagte standpladser.

**6.3 Andre teknikskabe**  
Andre teknikskabe må kun placeres inden for de udlagte byggefelter eller i umiddelbar tilknytning til de i § 3.3 udlagte standpladser.

**6.4 Antenner**  
Der må ikke opsættes individuelle antenner udendørs, hvor disse er synlige fra delområde 12f og fra de udlagte fælles friarealer.

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

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

**7.1** Der må opføres højst 18.150 m<sup>2</sup> etageareal fordelt på områderne som følger:

Delområde 3 - 9.900 m<sup>2</sup>  
Delområde 4 - 8.250 m<sup>2</sup>

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

Bebyggelse må kun opføres inden for disse byggefelter. Jf. dog § 6.2 og § 6.3 om transformatorstationer og teknikskabe.

**Ad 7.2** Langs skoven inden for delområde 4 ligger en skovbyggelinje i en bredde på 20 og 30 m. Skovbyggelinjen gælder kun så længe skoven er offentligt ejet. Når skoven bliver privatejet bortfalder skovbyggelinjen

**7.3 Boligblokkene**  
Bebyggelse må opføres med maksimalt 5 etager på adgangssiden og med maksimalt 4 etager mod det omgivende landskab.

Bygningshøjden må ikke overstige 15 m målt fra niveauplan til bebyggelsens højeste punkt. Dog må teknikrum med en maksimal størrelse på 5 m<sup>2</sup> opføres med en maksimal højde på 1,20 m over facadens højeste punkt. Facadehøjden må ikke overstige 15,5 m over niveau på adgangssiden, dvs. niveauet i de forsænkede parkerings- og adgangsgårde. Bygningsdybden må ikke overstige 10 m.

Bebyggelse skal opføres med flade tage.

**Ad 7.3** Tage skal udføres med tilstrækkelig hældning til at tagvand kan afledes i overensstemmelse med gældende forskrifter.

## 7.4 Parkeringsoverdækninger

Inden for hvert byggefelt må der etableres overdækning af de parkeringspladser, som ikke ligger i boligblokkenes underetager. Parkeringsoverdækninger må maksimalt etableres for 6 parkeringspladser inden for hvert byggefelt. Arealet af parkeringsoverdækning inden for hvert byggefelt må ikke overstige 130 m<sup>2</sup>.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 8.1 Boligblokkene

Bygningskroppene skal fremstå varierede bl.a. i kraft af terrasseringer. Arealet af den øverste etage må maksimalt udgøre 60 % af bygningens underste etage, og maksimalt to etager i hver blok må fremtræde ens.

**Ad 8.1** Tagvand ledes til søerne inden for kaserneområdet inden udledning til Vassingerødløbet. Det skal derfor dokumenteres, at tagmaterialer, maling, træbeskyttelse og andre byggematerialer ikke afgiver stoffer, der kan skade miljøet, herunder grundvand og dyreliv.

Bebyggelsen skal udformes med såvel rytme som variation i facadeopdelingen, i princippet som vist på kort 4.

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

Bygningerne skal opføres uden tagudhæng og uden synlige tagrender.

Facader skal udføres i hvid beton.

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

Vinduer og døre skal udføres i træ og fremstå malede i dyb grøn farve (vogngrøn).

Altaner skal udføres i galvaniseret stål med værn af hærdet glas og galvaniseret stål.

Hvor altaner og terrasser møder de fælles friarealer skal disse afgrænses af en mindst 20 cm høj kant i beton. Kanten skal ved hver enkelt terrasse/altan have en gennemsnitshøjde på mindst 30 cm. Disse betonkanter skal fremstå med samme overflade som bygningernes facader.

Terrassemure må kun udføres i samme materiale som bebyggelsens facader.

Belægning på altaner må kun udføres med fliser, klinker eller som glat beton. Dog kan Byrådet tillade, at der anvendes andre vedligeholdelsesfrie materialer.

Bestemmelsen skal sikre, at der ikke udledes miljøfremmede stoffer til søerne som f.eks fungicider i træbeskyttelsesmidler. Derfor må belægning ikke udføres i træ. Tilladelse til at anvende andre materialer end de fastlagte forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

## 8.2 Parkeringsoverdækning

Parkeringsoverdækninger må kun udføres som en åben konstruktion i galvaniserede stålprofiler. Overdækningens højde må ikke overstige 2,70 m over parkeringspladsernes gennemsnitlige niveau. Tage skal udføres som flade tage med grøn overflade i form af sedum beplantning eller lignende.

## § 9 Ubebyggede arealer og beplantning

### 9.1 Lokalplanområdet

Ubebyggede arealer skal fremtræde med et ordentligt udseende, og udendørs oplagring – herunder henstillen af både og uindregistrerede køretøjer af enhver slags – må ikke finde sted.

**Ad 9.1** Der vil blive tinglyst en plejeplan for de ubebyggede arealer i kaserneområdet i henhold til udbuddet af arealerne.

### 9.2 Ubebyggede arealer inden for byggefelter

Ubebyggede arealer inden for byggefelterne må anvendes og anlægges som individuelle opholdsarealer/terrasser og til fælles tilkørsels- og parkeringsarealer.

Belægning på individuelle opholdsarealer/terrasser må kun udføres med fliser, klinker eller som glat beton.

**Ad 9.2** Bestemmelsen skal sikre, at der ikke udledes miljøfremmede stoffer til søerne som f.eks fungicider i træbeskyttelsesmidler. Derfor må belægning ikke udføres i træ.

Inden for byggefelter må hegn kun etableres i form af mur, der fremtræder i samme materiale som bebyggelsens ydervægge.

### 9.3 Fælles friareal / opholdsarealer

De udlagte arealer til ubefæstede opholdsarealer må kun anlægges som græsplæner, legepladser og boldbane og med beplantning, som vist på kort 2.

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

Der må ikke opsættes hegn indenfor opholdsarealer. Legepladser må kun anlægges med legeredskaber, så de egner sig til mindre børn.

## 9.4 Naturlandskab / spredningskorridor

Inden for det udlagte naturlandskab skal områdets karakteristiske landskabstræk i form af græsarealer, beplantning, levende hegn og skov bevares.

Arealerne må kun etableres og vedligeholdes som naturlandskab.

Det levende hegn, markeret på kort 2, skal bevares. Dog må det levende hegn plejes og udtyndes, og grantræer må fældes.

Bøgetræer, markeret på kort 2, skal bevares.

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

Der må dog etableres følgende:

- Stierne t-t og u-u samt øvrige stier, som vist på kort 7.
- Nye skjule- og overvintringssteder for padder i form af stendiger og paddegruber
- Terrænmure i form af naturstengærder
- Klippede stier i græsset i en maksimal bredde på 1 m.

## 9.5 Kotering

Al kotering i området skal tage udgangspunkt i vejmidternes koter, således at tilkørsels- og parkeringsarealer inden for byggefeltet anlægges maksimalt 50 cm lavere end boligvejen.

Det skal sikres, at terrænforskelle mellem adgangsvej, parkeringsarealer og adgang til bygninger ikke overstiger 1:20.

## 9.6 Terrænregulering

Med nedenstående undtagelser må terrænregulering på mere end plus 1 m og minus 0,6 m ikke finde sted.

Inden for områder, som på kort 3 er vist med brun farve må der maksimalt terrænreguleres med indtil plus 2,00 m.

Inden for områder, som på kort 3 er vist med blå farve må der maksimalt terrænreguleres med indtil minus 1,50 m.

Inden for områder, som på kort 3 er vist med grøn farve må der maksimalt terrænreguleres med indtil minus 2,30 m.

Der må ikke terrænreguleres inden for områder, som på kort 3 er vist med blå skravering.

Der må foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af regnvandsgrøfter.

**9.7** Niveauforskelle i terrænet skal ved forskelle på 1:2 og derover afvikles ved etablering af naturstengærder, og mindre forskelle skal afvikles med blødt formede kurver i terrænet, som vist på kort 10.

## 9.8 Beplantning

Beplantning af de udlagte friarealer må kun ske i overensstemmelse med principperne for beplantning vist på kort 2 samt følgende bestemmelser:

- Alléen på vejstrækningen 12f, Kompagnivej, må kun bestå af to dobbelte trærækker – en på hver side af vejen – placeret, som vist på vejprofilet kort 5. Afstanden mellem træerne i den dobbelte træække skal være 4,5 m og afstanden mellem træerne i længderetningen skal være 8 m. Afstanden måles fra midten af stammerne. Træsorden skal være lind.
- Inden for de udlagte friarealer må kun plantes træer i grupper på fire, i princip-

**Ad 9.6** Inden for den nordlige del af delområde 4 er der tidligere foretaget jordpåfyldning. Her må terrænet reguleres til "naturligt niveau".

Den blå skravering svarer til fredsskovens udstrækning.

pet, som vist på kort 2. Træsorterne skal være ask, fuglekirsebær, vingevalnød og eg. Hver trægruppe skal bestå af én træsort. Trægrupperne indenfor naturlandskabet skal suppleres med fodposer i form af buskads.

- Inden for de udlagte friarealer må desuden plantes asketræer i den vestlige del af delområde 4 som en forlængelse af fredsskovsarealet, i princippet, som vist på kort 2.

**9.9** Hække, der omkranser parkeringsarealerne langs Kompagnivej indenfor delområde 3 må kun etableres som 1 m brede klippede bøgehække.

## § 10 Skiltning og inventar i byrum

### 10.1 Belysning

Belysning må kun etableres på følgende måde:

- Til belysning af vejstrækningen 12 b må kun anvendes lamper som Københavnerarmatur ophængt i 7 m høje master, som vist på kort 11. Lamperne må kun placeres med en indbyrdes afstand på mindst 20 m og højst 30 m.
- Til belysning af udlagte boligveje og stiarealer må kun anvendes 4,8 m høje mastelamper med to nedadrettede spots placeret på masten mindst 3,75 m fra terræn og med en udformning, som vist på kort 11. Lamperne må kun placeres med en indbyrdes afstand på højst 20 m.
- Inden for de udlagte byggefelter må der tillige etableres væglamper placeret mindst 2,5 og højst 3 m over terræn. Denne belysning må kun fremstå som nedadrettet og ikke blændende. Lyskilden må ikke kunne ses.

### 10.2 Permanent opstillede ”møbler”

Inden for de udlagte friarealer må der kun opstilles møbler i form af bænke. Bænkene må kun opstilles i princippet, som vist på kort



2 samt, følgende steder:

- På grænsen mellem friarealer og naturlandskab, som vist på kort 2.
- Langs de udlagte stier
- I tilknytning til de udlagte legepladser

Der må kun opstilles bænke, der er udført med ben af granit og sæde af træ og efter principperne vist på kort 12.

Inden for de udlagte friarealer må der kun opstilles affaldsspande, der er udformet som ca. 75 cm høje, runde beholdere med låg, som vist på foto, kort 12.

## 10.3 Skiltning

Skiltning må kun finde sted i form af almindelig navneskilte og husnummerering.

Der må ikke opsættes nogen form for reklameskilte i lokalplanområdet.

**Ad 10.3** Skilte, der opsættes af Furesø Kommune, vil overholde Designmanual til Farum Kaserne af Januar 2005.

Med hensyn til vejskiltning henvises til deklaration.

## § 11 Forudsætninger for ibrugtagningen

### 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før følgende forhold er etableret:

#### **Kollektiv varmforsyning**

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

#### **Fælles antenneanlæg**

Bebyggelsen skal være tilsluttet fælles antenneanlæg

#### **Adgangsveje**

Vejadgang, fortove og adgangsstier skal være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om veje og stiers beliggenhed og udformning.

#### **Belysning**

Den foreskrevne vejbelystning skal være etableret.

#### **Parkeringspladser**

Parkeringspladser skal være etableret i

**Ad 11.1** Byrådet skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. Planlovens § 19, stk. 4.

overensstemmelse med bestemmelserne om parkeringspladsernes placering, udformning og beplantning.

Cykelparkering skal være etableret i overensstemmelse med § 5.6.4.

### **Opholdsarealer og naturlandskab**

Friarealer inden for det pågældende delområde skal være anlagt med beplantning, naturlandskab, opholdsareal i form af plæner, legepladser og boldbane i overensstemmelse med kort 2 samt bestemmelserne om friarealernes udformning.

### **Stier**

Stier skal være anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne om stiernes placering og udformning.

## **§ 12 Ophævelse af lokalplan**

- 12.1** Inden for lokalplanens område ophæves lokalplan 70 og Lokalplan 70A.

# Vedtægelsespåtegning

## 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 m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket. (Planlovens § 20)

### Ekspropriation

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

### Erstatning

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

### Ad lokalplanens retsvirkninger

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

### Servitutter

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

### Ad dispensation

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

### Ad erstatning

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

# Vedtagelsespåtegning

## Foreløbig vedtagelse

Forslag til Lokalplan 70.3 er vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 27. juni 2007.

På vegne af Furesø Byråd



Hans Jørgen Mortensen  
Plandirektør



Susanne Birkeland  
Planchef

## Offentlig bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan 70.3 er offentligt bekendtgjort den 10. juli 2007.

# Vedtagelsespåtegning

## Endelig vedtagelse

Lokalplan 70.3 er vedtaget af Furesø Byråd den 31. oktober 2007.

På vegne af Furesø Byråd



Hans Jørgen Mortensen  
Plandirektør



Susanne Birkeland  
Planchef

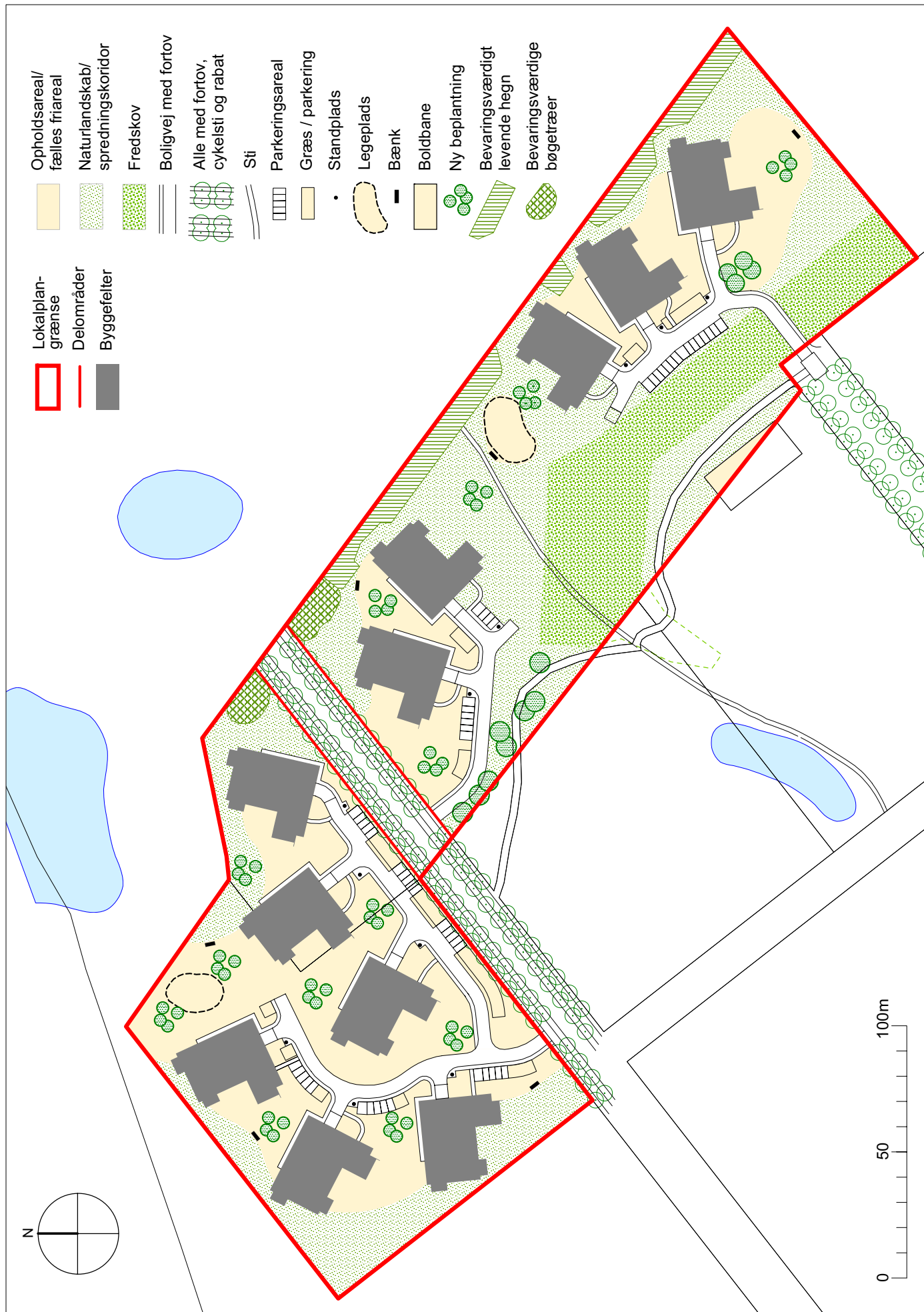
## Offentlig bekendtgørelse

Lokalplan 70.3 er offentligt bekendtgjort den 18. december 2007.

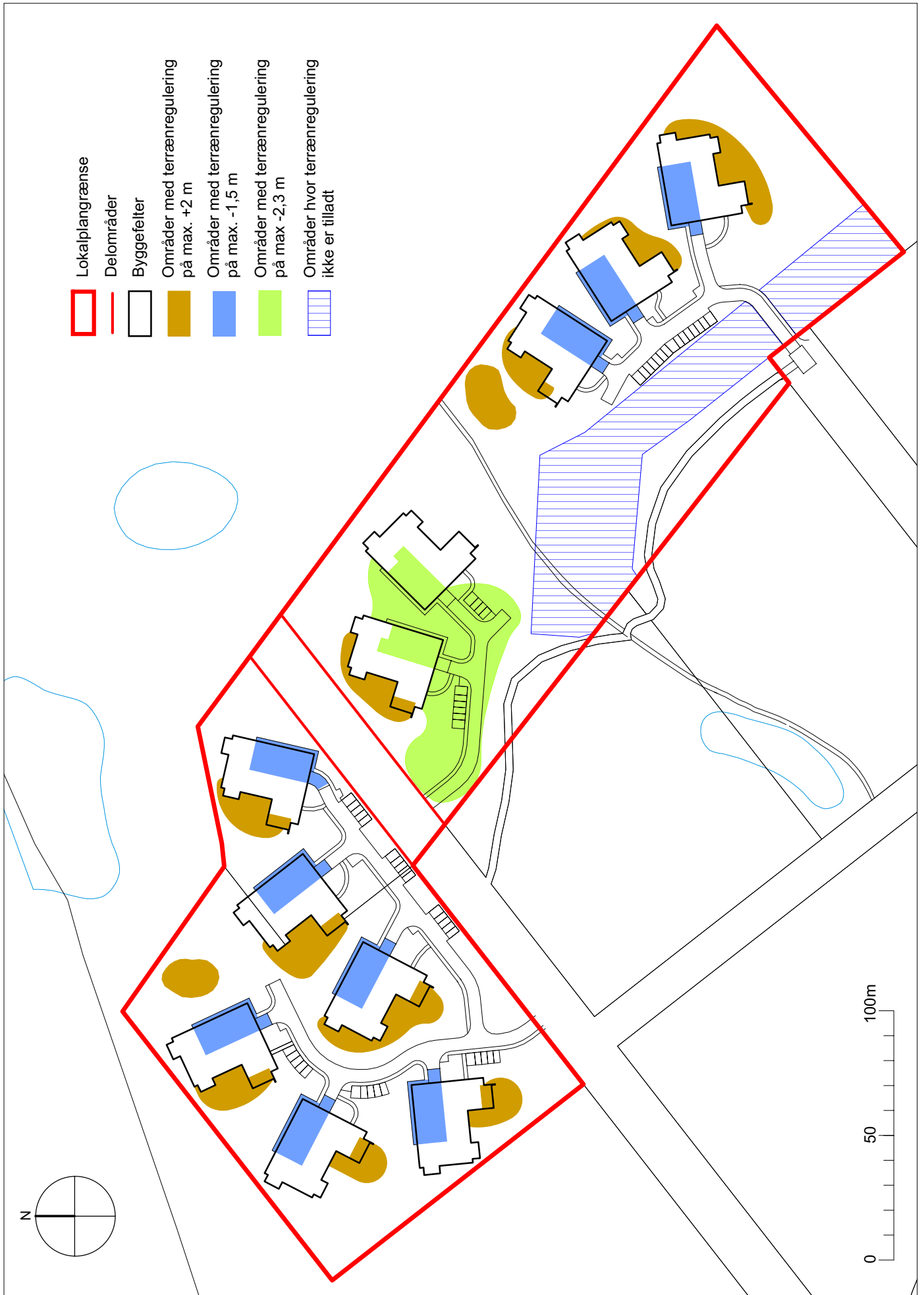


- Lokalplangrænse
- Delområder
- Resten af kaserneområdet

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

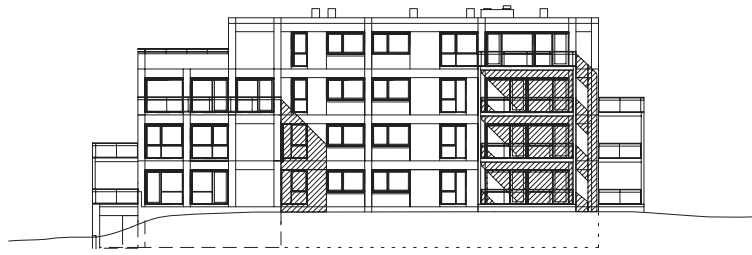


Kort 2. Situationsplan 1:2000



Kort 3. Terrænregulering 1:2000





**Facade A mod have**



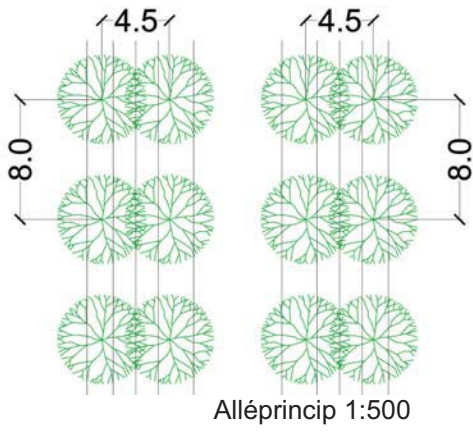
**Facade B mod parkering**



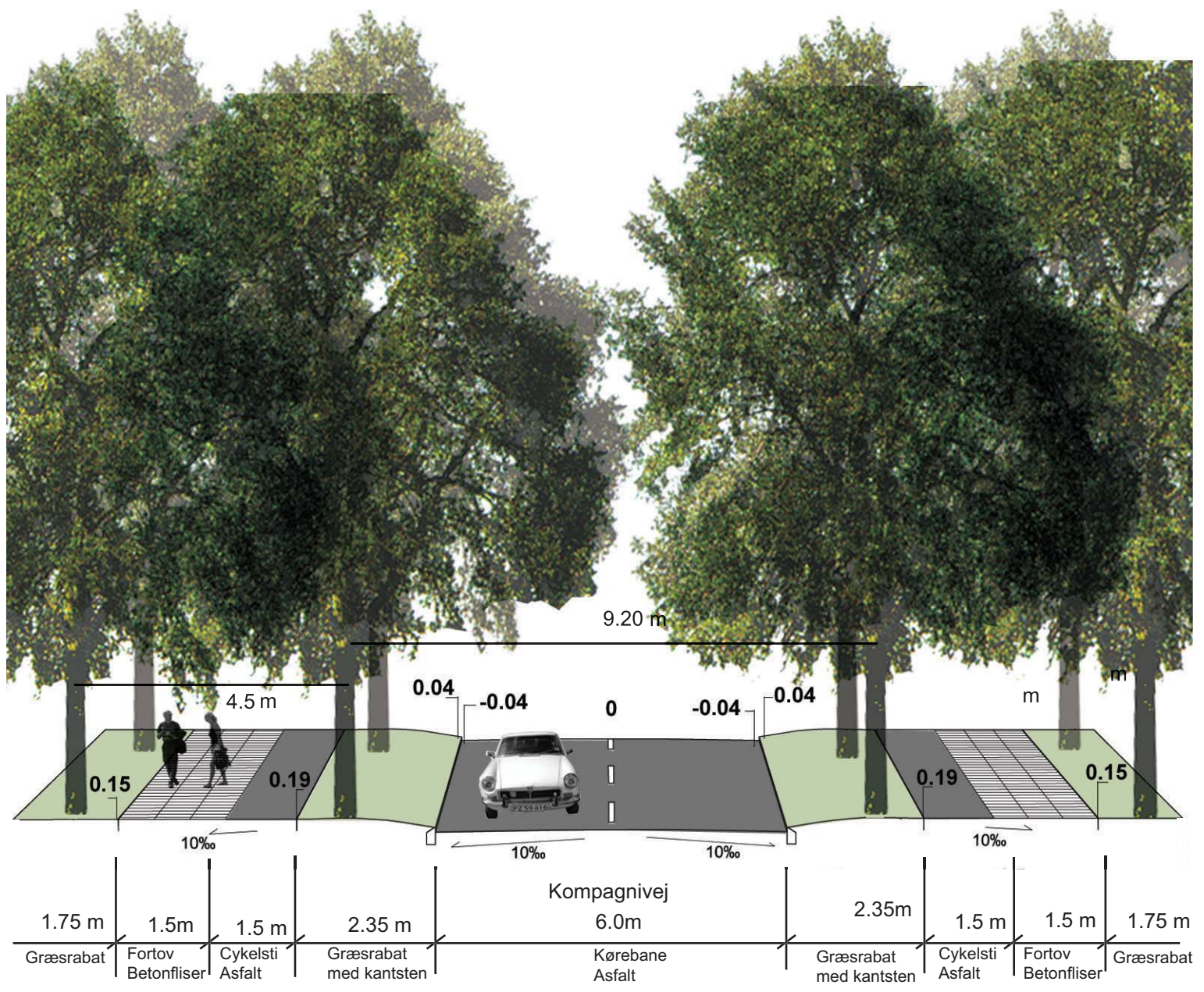
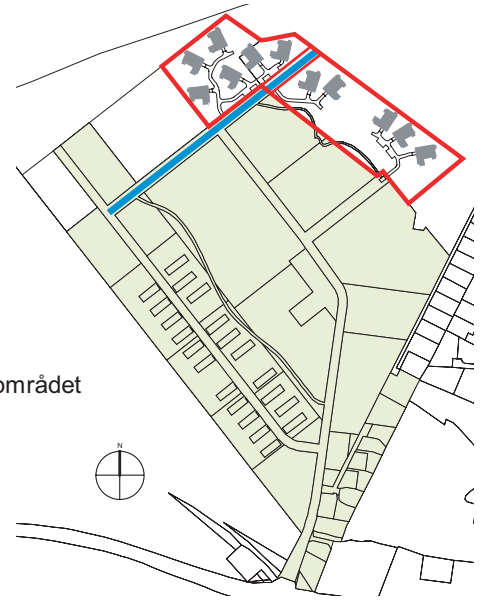
**Facade C mod have**



**Facade D mod vej**



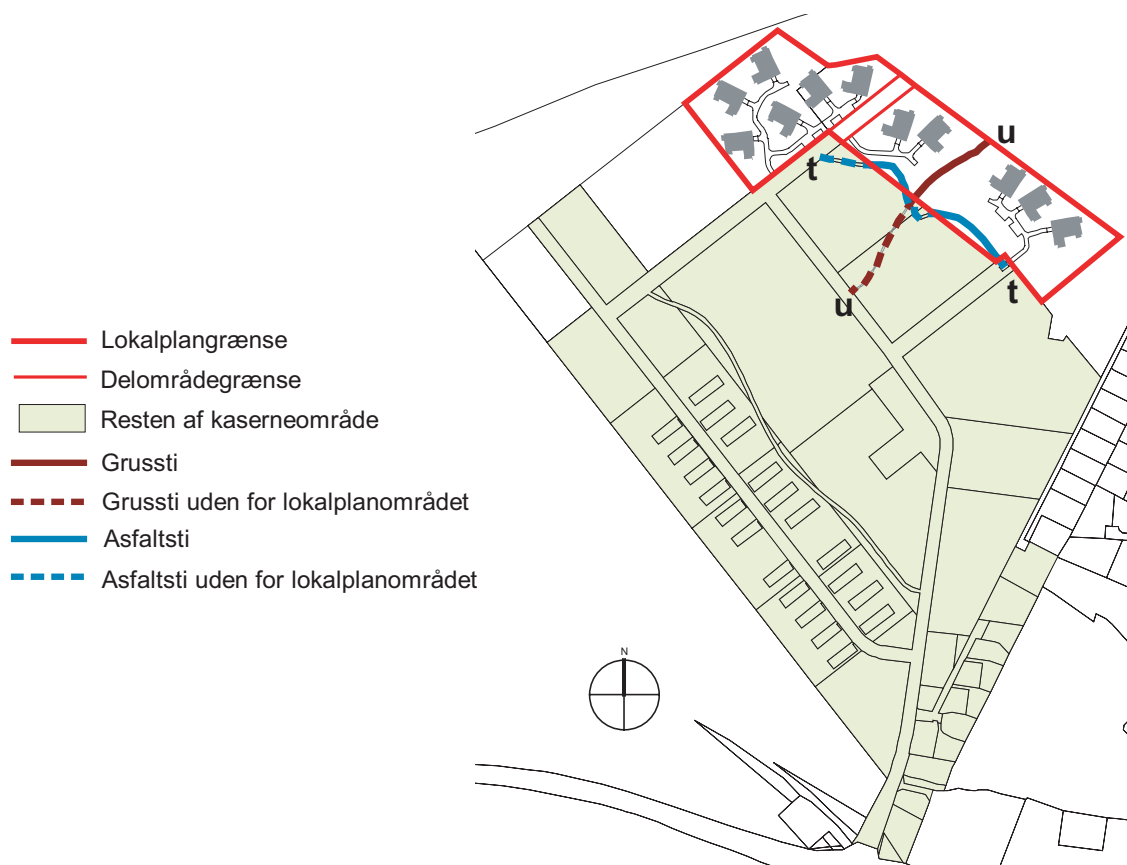
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområdet
- Kompagnivej



Kort 5. Delområde 12f Kompagnivej 1:100

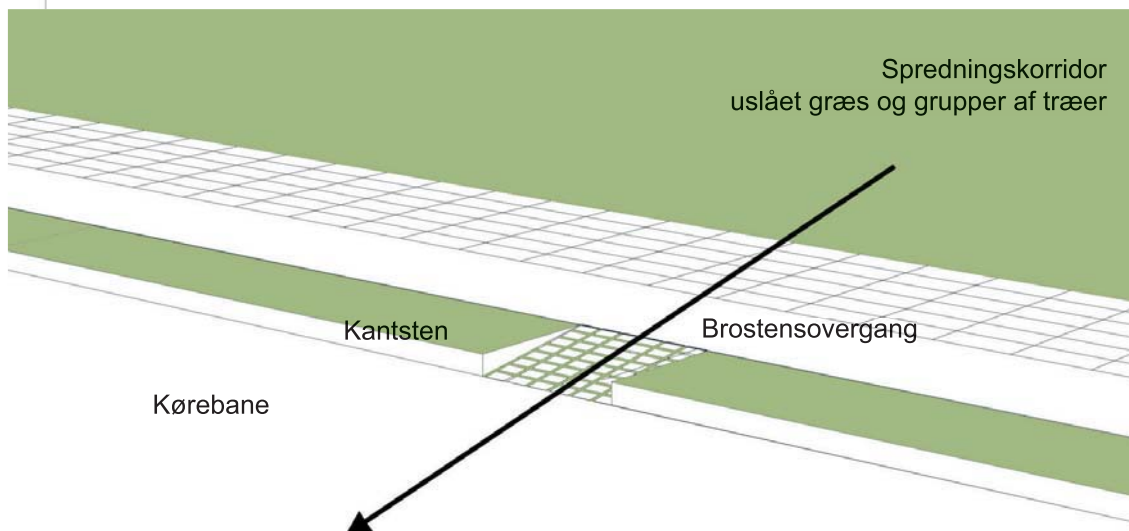
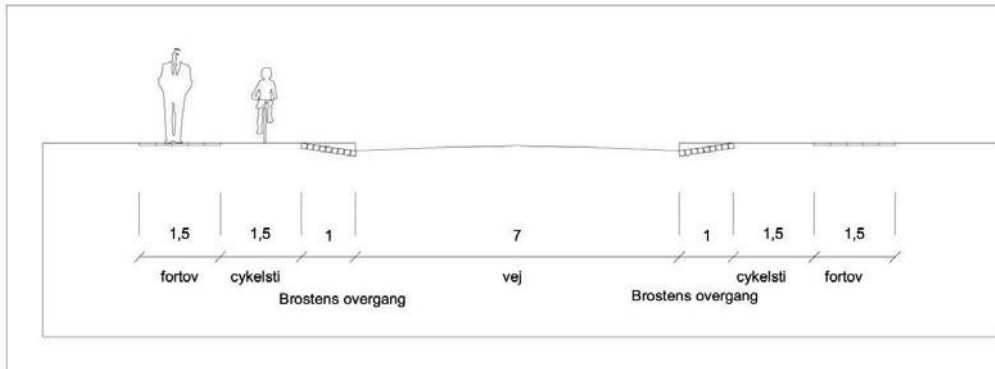
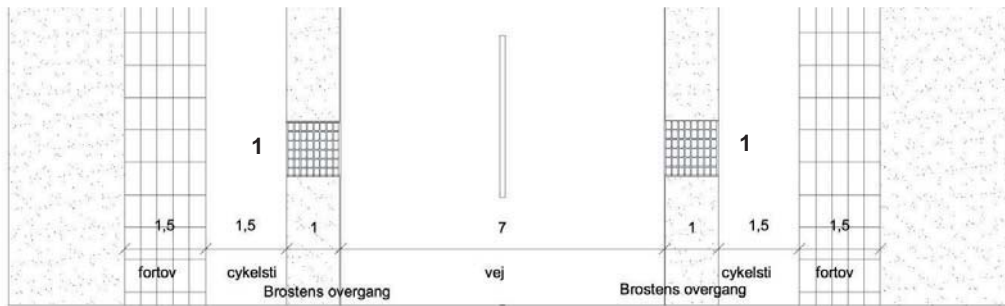


Kort 6. Boligveje



Kort 7. Stier

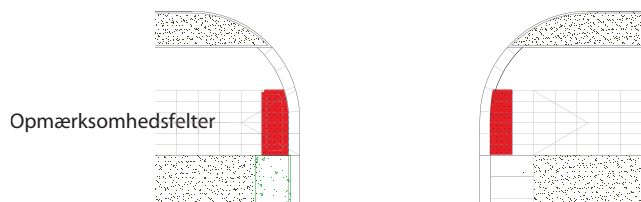
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområdet
- - - Paddeovergange placeres med 20-30 m afstand



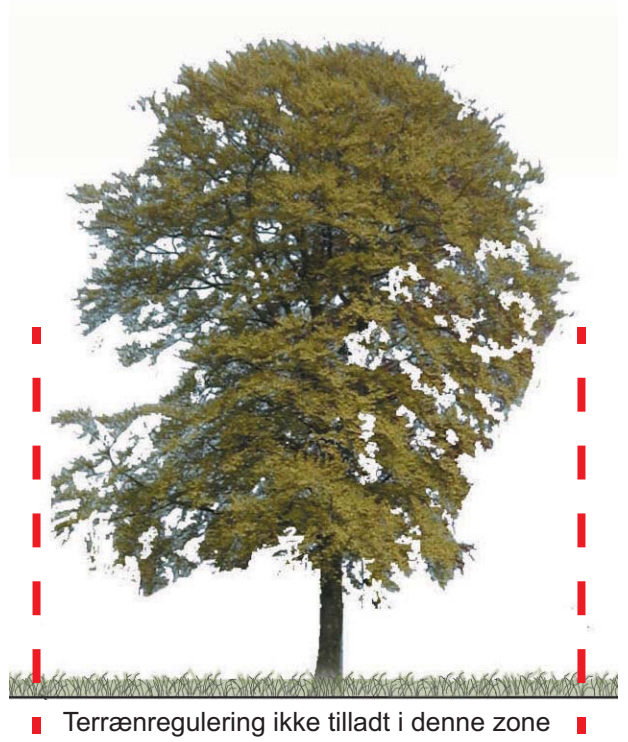
Kort 8. Paddeovergange



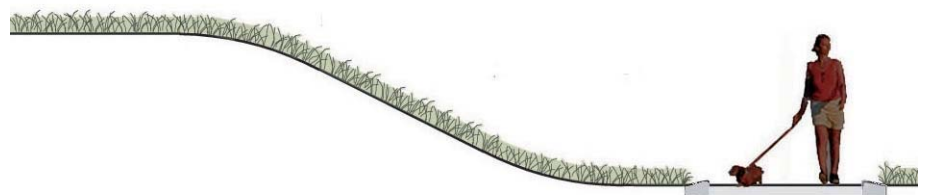
Eksempel på skift i belægning/  
opmærksomhedsfelt



Planudsnit med markeringsdetaljer  
ved vejtilslutninger



Drypzone

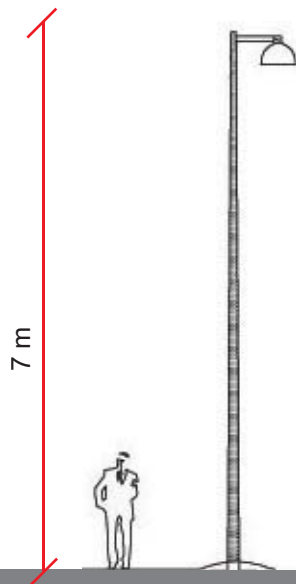


Bløde former

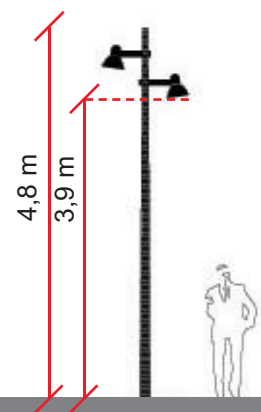


Terrænmur

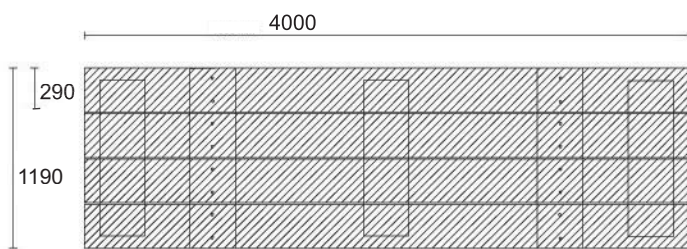
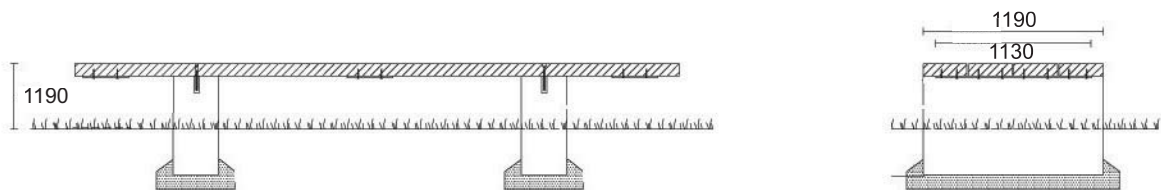
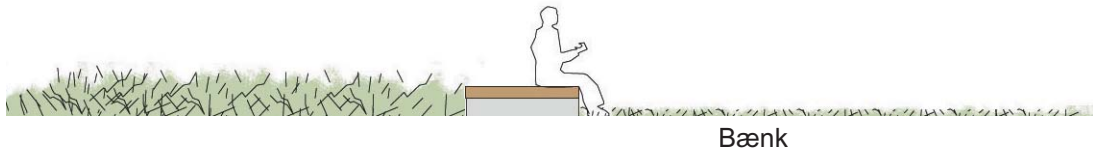
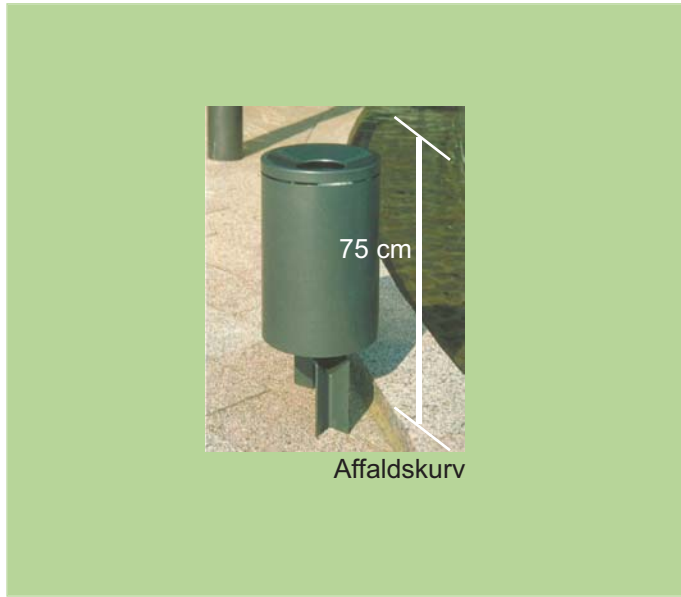
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområde
- Delområde 12f  
Københavnermast  
Lampeafstand 20-30 m.
- Stier  
Mastelampe m. 2 spots  
Lampeafstand 15-20 m.
- Boligvej  
Mastelampe m. 2 spots  
Lampeafstand max. 20 m.



Mast  
med københavnerarmatur  
Delområde 12f  
1:100



Mastelampe  
med 2 spots  
Stier/boligveje  
1:100



Princip for bænkdetaljering 1:50





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

Kort 13  
Søer, spredningskorridorer  
og naturlandskab 1:5000

## Oprindelige forhold i området

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

### Det ydre landskab

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

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

### Det indre landskab

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

### Kasernens bebyggelsesstruktur

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

Midterfeltet, med indkvarterings- og undervisningsbygningerne, fremstod med en form for campuskarakter. Her lå lave fritliggende bygninger, alle med samme hovedretning, placeret på en stor græsflade med en afvekslende beplantning af fritstående træer og mindre trægrupper. Der er i dette felt kun sket mindre reguleringer af det naturlige, svagt kuperede terræn. Det er det tætte og udramatiske samspil mellem landskab og bygningerne, der er kernen i områdets karakter.

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

## **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 70.3**

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

Landskabsplanen, bestående af helhedsplan, designmanual, plejeplan og tilhørende bilag, lå færdig i juni 2004. Landskabsplanens bestemmelser er optaget i nærværende forslag til Lokalplan 70.3 samt forslag til Lokalplan 70.4, Lokalplan 70.2, Lokalplan 70.1 og Lokalplan 70 A for den resterende del af kaserneområdet.

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

### **Lokalplanlægningen for kaserneområdet**

Mens Lokalplan 70 og Lokalplan 70 A er rammelokalplaner, der skal præciseres og uddybes, før de nye bebyggelser kan opføres på Kasernen, er Lokalplan 70.3 den endelige lokalplan for området ved Garnisonsvej og Kompagnivej

I takt med udbygningen af kaserneområdet vil de fornødne nye lokalplaner for de enkelte delområder blive udarbejdet. Disse vil bygge videre på og erstatte både Lokalplan 70 og Lokalplan 70A – på samme måde som Lokalplan 70.1, 70.2, 70.3 og 70.4.

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

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

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

Området, der er omfattet af forslag til Lokalplan 70.3 har hidtil været omfattet af Lokalplan 70 A, som er en rammelokalplan. Det vil sige, at den indeholder bestemmelser om områdets udseende, friarealer, beplantning, hensyn til padder, design mm. Men den indeholder ikke bestemmelser for selve bebyggelsens placering og udformning. Den nye Lokalplan 70.3 indeholder bestemmelser om den nye bebyggelses udseende og omfang. Bestemmelserne i Lokalplan 70 A om principper for udformning af friarealer samt paddehensyn m.v. er overført til Lokalplan 70.3.

Lokalplanen tager udgangspunkt i det projekt, som Farum Byråd valgte i forbindelse med udbud af arealerne i efteråret 2005. Projektet er udarbejdet af Kim Utzon Arkitekter. Lokalplanen tager desuden udgangspunkt i det landskabsprojekt af landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen, der er udarbejdet i samarbejde med Farum Kommune og Borgerfølgegruppen for Farum Nord.

Lokalplanen gør det muligt at bygge 18.150 m<sup>2</sup> inden for området.

### Genanvendelse af eksisterende strukturer

Lokalplanerne for de øvrige dele af kaserneområdet tager afsæt i de eksisterende strukturer idet den nye bebyggelse og infrastruktur tager udgangspunkt i den tidligere bebyggelse og de eksisterende vejanlæg. Herved opnås, at der i forbindelse med opbygning af den nye bydel kun sker mindre indgreb i den karakteristiske beplantning, der har udviklet sig gennem de sidste 50 år. Samtidig kan det karaktergivende samspil mellem landskab og bygninger og de forskellige opdelinger og hovedretninger, der hidtil har præget anlægget, opretholdes.

### Nye strukturer

Området, der er omfattet af Lokalplan 70.3 har kun rummet få bygninger og har bl.a. været anvendt til træningsbaner. En stor del af lokalplanområdet er visuelt afskåret fra den resterende del af bebyggelsen på kasernen, idet der ligger et smalt fredsskovs areal mellem områderne. Som kontrast til de stramt placerede bebyggelser i det øvrige kaserneområde består bebyggelsen inden for denne lokalplan af Z-formede terrasserede etagehuse, placeret i en organisk vifteform, der åbner sig mod det omgivende landskab.

### Forbindelser og sammenhænge

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

De eksisterende stiforløb og de fastlagte passager og smøger mellem de forskellige boligtyper i kaserneområdets midterfelt, betyder, at der også vil være mange forbindelsesmuligheder i sydøst-nordvestlig retning fra adgangsvejen til det åbne landskab mod nordvest.

Anvendelsen af enten etageboliger eller boligformer organiseret omkring gårdhaver betyder, at alt terræn uden for boligerne bliver tilgængeligt for alle beboere og dermed også muliggør meget rige legemuligheder og muligheder for meget varierende spadsereture inden for hele 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 de forskellige bebyggelsesplaner.

## **Terræn**

Inden for hele kaserneområdet gælder, at niveauforskelle mellem bygningerne og det omgivende landskab afvikles ud fra to principper. Ved mindre terrænspring afvikles terrænet med blødt formede kurver i græs. Ved store terrænforskelle (mere end 1:2) i forbindelse med bygningernes placering i landskabet, er det nødvendigt at etablere stengærder. Stengærden understreger mødet mellem bebyggelsen og naturlandskabet, og den skarpe kant mellem det tilførte og det eksisterende landskab giver en visuel værdi, som står i flot kontrast til de bløde kurver. Terrænmurene anvendes også, hvor eksisterende beplantning ønskes bevaret.

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

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

Bebyggelsen inden for Lokalplan 70.3 er udformet med adgangs- og parkeringsgårde, der er let forsænkede i forhold til det omgivende landskab. På adgangssiden fremstår bygningerne i 5 etager, mens terrænet lægger sig op ad husene i blødt formede kurver på havesiden, så bygningerne her fremstår i 4 etager. Det betyder, at landskabet i dette område fremstår med et blødt bakket terræn.

## **Eksisterende beplantning**

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

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

## **Beplantning**

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

Det betyder, at der samtidig med, at den landskabelige karakter i kaserneområdet 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.

Inden for området af Lokalplan 70.3 findes et levende hegn langs områdets nordøstlige grænse mod golfbanen. Det levende hegn består af blandet beplantning, herunder birk, ahorn, mirabel og gran. For enden af Kompagnivej findes en gruppe af store bøgetræer på hver side af vejen. Denne beplantning skal bevares ligesom fredsskoven. Som supplement til den eksisterende beplantning plantes spredte grupper af træer, som spiller sammen med de fritliggende boligblokke. I forlængelse af fredsskoven plantes asketræer. Herved forlænges skovbrynet, og der dannes en grøn grænse mod gårdhavehusene mod sydvest. .

## **Fælles friarealer**

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

Det er tanken, at bebyggelsen skal stå på et tæppe af klippet græs. Derved opstår en spændende variation mellem det åbne naturlandskab med højt græs og de mere kultiverede græsarealer nær boligerne. Ikke mindst i kraft af græssets forskellige udtryk med et fint spil af lys og skygge.

I denne del af kaserneområdet er græsset klippet ved boligblokkenes ankomstsider, mens friarealet på bygningernes modsatte side fremstår som naturlandskab med højt græs mod det åbne landskab og golfbanen. På grænsen mellem naturlandskabet og de klippede plæner kan der placeres brede bænke. Områdets to legepladser ligger i ovale øer af klippet græs i naturlandskabet.

## **Beskyttelse af truede dyrearter.**

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

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

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

Kommunens konsulent Amphi Consult har på møde i maj 2004 udtalt, at der i lokalplanområdet ikke er behov for paddehegn og faunapassager til beskyttelse af padderne mod trafikken, da 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 m<sup>3</sup> med en min. dybde på 1 m.

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

Det er desuden vigtigt at bevare vandstanden i kaserneområdets søer af hensyn til dyrelivet her. 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.

## **Trafik**

Kaserneområdet 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.**

Lokalplanerne for kaserneområdet tager udgangspunkt i det eksisterende vejsystem, der som en stor løkke gennemløber området, som det adgangsgivende system. Lokalplanområdets forsyningsveje Kompagnivej og Pionervej er en del af dette system. Adgang til bebyggelsen omfattet af Lokalplan 70.3 sker ad smalle, snoede boligveje.

Den eksisterende Soldatersti indgår i kaserneområdets nye bebyggelse og suppleres med nye stier. Stierne snoer sig gennem områdets grønne kiler og forbinder boligkvarterer indbyrdes og med det omgivende landskab. Soldaterstien og den nye sti t-t, som løber langs grænsen af delområde 4 skal anvendes af både gående og cyklende og etableres med asfaltbelægning kantet af brosten, som genanvendes fra området. Gennem boligområdet anlægges tværgående stier i grus kantet med stål. Disse stier er forbeholdt de gående og forbinder boligområderne internt og med skoven og det omgivende åbne landskab. Grusstierne forbindes til skovens nuværende offentlige skovstier, og stien u-u forbindes med stisystemet på den nye golfbane, der etableres på Farum Kasernes tidligere øvelsesterræn.

## **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. Ved mindre niveauspring f.eks. i forbindelse med kantsten ved overgang fra forsyningsvej til boligvej er det acceptabelt med en kantstensrampe på 1:10. Nødvendige ramper udføres med en hældning på maksimalt 1:20. Langs boligvejene udføres kantsten med en lysning på 2½ - 3 cm. Der anvendes asfalt ved parkeringspladserne, så det er muligt for kørestolsbrugere at komme uhindret fra bil til bolig. Der anvendes ikke græsarmering eller større flader af brosten, hvor det er til jævnlig gene for mennesker med handicap.

For de svagtseende og blinde tages særligt hensyn ved at lade belægning følge funktion. De brede græsrabatter langs de overordnede veje adskiller kørebane og fortov og sikrer fodgængere mod den kørende trafik. Fortovene anlægges i beton eller lys asfalt og cykelstier i mørk asfalt. Ved overgange bruges opmærksomhedsfelter.



## Særlige forhold

### Fredskov

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

### Levested for padder

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

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

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

### Paddernes vandring og spredning

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

### Jordforurening og -oprensning

Kaserneområdet har tidligere været kortlagt som forurenede på vidensniveau 2. Området er blevet oprenset, så nu er delområde 3 og 4 ikke kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 længere. Kompagnivej er dog fortsat kortlagt som jordforurening på vidensniveau 2. Forureningen består hovedsageligt af tjære/asfaltkomponenter i stabilgruset under asfaltlaget.

### 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 6 tinglyste dokumenter, der vedrører lokalplanområdet:

Tinglyst den	Dokumentnavn
31.10.2003	Dokument om naturgasforsyning mv.
25.03.2004	Lokalplan nr. 70
25.07.2005	Vedtægter for Grundejerforeningen Farum Kaserne
22.11.2005	Dokument om NESANET A/S ang. elkabler, transformatorstation mv.
07.03.2006	Tillæg til vedtægter
16.04.2007	Vedtægter for Grundejerforeningen

Lokalplan 70 aflyses inden for nærværende lokalplans område.

De øvrige dokumenter er ikke uforenelige med lokalplanen 70.3

## Væsentlige forholdsregler ved bygge- og anlægsarbejder

### Byggeperioden

I byggeperioden er det vigtigt at beskytte de områder, hvor den eksisterende og fremtidige beplantning skal gro. Så store arealer som muligt skal friholdes for byggepladstrafik for at opnå de bedste vækstforhold for beplantningen. Under anlægsperioden er det vigtigt at beskytte og skåne bevaringsværdige træer. Træerne skal beskyttes ved indhegning mod tung trafik og maskinarbejde i en minimum afstand svarende til dryplinjen, men gerne op til en afstand på to gange kronens bredde. Større bevaringsværdige plantninger skal ligeledes hegnes og beskyttes under anlægsfasen. Alle på byggepladsen skal informeres om hvilke træer, der skal bevares.

Kørsel ødelægger såvel rodsystemer som overjordiske dele af træer, som skal bevares.

Jordkomprimering efter kørsel med store maskiner begrænser jordens dræningsevne og reducerer dens luftvolumen og rødderne kan ikke vokse igennem den komprimerede jord. Den første overkørsel er mere skadelig end de efterfølgende og derfor skal anviste zoner friholdes for kørsel under anlægsfasen. I nogle tilfælde er det muligt at anlægge en bro over rodzonen. En fibertextdug, hvorpå lægges 20 cm stabilgrus, dækket af jernplader, giver nogen beskyttelse. Alene skader på stamme og krone kan være alvorlige for træernes overlevelse og fremtidige stabilitet.

Afgravning af jord omkring bevaringsværdige træer må ikke finde sted, idet det medfører at de vand- og næringsstofoptagende rødder fjernes og træets stabilitet forringes. Større afgravninger med efterfølgende opsætning af terrænmur bør kun udføres i stor afstand fra stammen og ikke tættere end dryplinjen. 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 inddele byggearealet i tre zoner, byggezone, arbejdszone og beskyttelseszone.

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

## Anden planlægning for området

### Kommuneplan 2001 – 2012

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

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

Herudover gælder følgende generelle rammer:

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

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

### Kommuneplantillæg nr. 17

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde 5.B.1 i Kommuneplanen for Farum. Lokalplan 70.3 er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområde 5.B.1, da bebyggelsen er højere end de gældende rammebestemmelser giver mulighed for. Samtidig med udarbejdelsen af Lokalplan 70.3 er derfor udarbejdet kommuneplantillæg nr 17. Kommuneplantillægget giver mulighed for at bebyggelsen indenfor området af Lokalplan 70.3 kan opføres med maksimalt 5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 15,5 m.

### Lokalplan 70A.2

I forbindelse med bearbejdelsen af det projekt, som danner grundlag for lokalplan 70.3, har det vist sig hensigtsmæssigt at justere byggemulighederne i området. Da der ikke må bygges mere end 96.000 m<sup>2</sup> inden for det samlede kaserneområdet, er der udarbejdet et tillæg til Lokalplan 70A. Lokalplan 70A.2, som reducerer antallet af m<sup>2</sup> i delområde 5 og i stedet tilføjer det samme antal m<sup>2</sup> til delområde 3 og 4.

### Regionplan 2005

Kaserneområdet er i Regionplan 2005 udlagt til byområde.

Lokalplanområdet ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at det ved placering af aktiviteter og anlæg skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

### Spildevandsplanen

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

## **Forudsætninger for lokalplanens virkeliggørelse**

### **Tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen**

Uanset lokalplanens bestemmelser forudsætter etablering af veje og stier inden for fredsskovsarealer, som vist på kort 2 tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen/Københavns Statsskovdistrikt.

### **EF habitatdirektiv**

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

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

Lov om forurenede jord § 72b fastlægger, at før en grundejer ændrer anvendelse af arealet til bolig/børneinstitution/offentlig legeplads/kolonihave/sommerhus, skal ejeren sikre, at de øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede eller at der er en varig fast belægning.

Såfremt der udføres bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus skal ejeren/brugeren sikre at de øverste 50 cm jordlag, på det af arbejdet berørte areal, ikke er forurenede eller der er etableret varig belægning. Dette gælder dog ikke ved tilbygning og mindre bygge- og anlægsarbejde af en- eller tofamiliehuse.