

Lokalplan 70.2

Et område ved Regimentsvej og Kompagnivej

Indledning

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, 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 70.2 er udarbejdet af Farum Kommune i samarbejde med landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen.

Kort er udarbejdet af Kort & Matrikelstyrelsen anvendes i henhold til aftale mellem Farum Kommune og 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 særlig tilladelse. Farum Kommunes tekniske kort er anvendt med supplerende målinger på veje, søer, fredskov, beplantning mm udarbejdet af Landinspektørfirmaet Brüel og Boe. Ophavsret Farum Kommune og Landinspektørfirmaet Brüel og Boe.

Indholdsfortegnelse

lokalplan 70.2

lokalplanbestemmelser

§ 1	Formål	2
§ 2	Område og zonestatus	3
§ 3	Områdets anvendelse	4
§ 4	Udstykning og lignende	5
§ 5	Veje, stier og parkering	5
§ 6	Ledningsanlæg, antenner mm.	9
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9	Ubebyggede arealer	14
§ 10	Skiltning og inventar i byrum	17
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagen	19
§ 12	Ophævelse af lokalplan	20
§ 13	Grundejerforening	20

Retsvirkninger	21
-----------------------	----

vedtagelsespåtegning	22
-----------------------------	----

Lokalplanens kort 1-20	24
------------------------	----

lokalplanens redegørelse

A	Eksisterende forhold i lokalplanområdet	45
B	Baggrunden for lokalplanen	46
C	Om lokalplanens formål og indhold	47
D	Særlige forhold	53
E	Tinglyste dokumenter (servitutter)	54
F	Væsentlige forholdsregler ved bygge- og anlægsarbejder	55
G	Anden planlægning for området	56
H	Forudsætninger for lokalplanens virkeliggørelse	58
Redegørelsens kort A-F		60

Lokalplan nr. 70.2 for et område ved Regimentsvej og Kompagnivej

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 24. august 2004 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at området indgår som en integreret del af det samlede kaserneområde og som sådan omdannes til et attraktivt byområde med gårdhavehuse 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 beliggende som stænger i et fælles grønt område.

- 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 Spidsnudet Frø, der er optaget i EF's habitatdirektiv på listen over truede dyrearter

- 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 indpasses i området.
- at området udbygges efter en nærmere bestemt bebyggelsesplan.
- at nærmere bestemte arealer reserveres til naturområde.
- at der reserveres arealer til parkerings- og legepladser.
- at ”Soldaterstien” bevares, og at der reserveres areal til stier, der giver adgang til henholdsvis Lillevangskoven og det åbne landskab øst for kaserneområdet.
- at eksisterende værdifuld beplantning bevares i videst muligt omfang, og at ny beplantning etableres ud fra en samlet beplantningsplan.
- at området indrettes og anlæg udformes på en sådan måde, at der opnås god fysisk tilgængelighed for handicappede og ældre mennesker.
- at såvel de samlede nye bebyggelser som de nye byrum udformes med en høj arkitektonisk standard

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort 1 og omfatter del af matr. nr. 98n, 98o, 98 p og litra ”dd” alle af Farum By samt de parceller som efter den 1. april 2006 udstykkes fra disse.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde 2a, 2c, 2d, 12 b og 12f som vist på kort 1.
- 2.3 Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde 2a, 2c og 2d må kun anvendes til boligformål med tilhørende friarealer og parkeringsarealer. Bebyggelsen må kun opføres som tæt-lav bebyggelse.

3.2 Delområde 12b og 12f må kun anvendes til vejformål.

3.3 Friarealer omfatter alle arealer udenfor de udlagte byggefeltet. Friarealerne må kun etableres som fælles friarealer for lokalplanområdet og hele kaserneområdet.

Friarealer opdeles som følger:

- **naturlandskab** må kun udlægges som vist på kort 3 og 4. Arealerne må kun henligge som naturområde og som sådan anvendes til opholdsareal. Jf. § 9.
- **opholdsarealer** må kun udlægges som vist på kort 3 og 4. Arealerne må kun anvendes til passager mellem byggefeltene, legepladser, boldbane og græsplæne. Jf. § 9
- **anlæg** må kun udlægges som vist på kort 3 og 4. Arealerne må kun anvendes til vej, vendeplads, fortov, sti og parkering. Jf. § 5

Søen og skoven vist på kort 3 skal bevares.

Ad 3.1. Inden for delområderne må der ikke drives erhvervsvirksomhed. Uanset lokalplanens bestemmelser er det umiddelbart tilladt at drive eget erhverv i egen bolig, når,

- virksomheden drives af personer, som bebor den pågældende ejendom,
- virksomheden drives uden ansatte eller medhjælpende uden for husstanden,
- virksomheden efter Byrådets skøn er af en 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. "Kaserneområdet" er vist på kort 1.

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 habitatsdirektivets artikel 12 samt til rapporter udarbejdet af Amphi Consult.

Der vil blive tinglyst en plejeplan for området.

Søen på grænsen mellem delområde 2c og 2d er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. I henhold til denne

bestemmelse må der ikke foretages ændring i tilstanden i søer, der har et areal på over 100 m².

Inden for delområde 2c og 2d findes der fredskov.

§ 4 Udstykning og lignende

- 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 kort 1.
 - at hver bolig inden for hvert byggefelt kan udstykkes til en ny selvstændig ejendom. Skellet skal følge byggefeltets ydre afgrænsning mod vej, fællesarealer og de enkelte boligheder.
 - Stjerne s-s, t-t, u-u og z-z må hver især udstykkes til én ny selvstændig ejendom.

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

Dog kan Byrådet tillade,

- at der inden for delområde 2a, 2c og 2d foretages en sådan udstykning, at de i medfør af § 3.3. udlagte fælles friarealer bliver en samlet ejendom, der matrikulært er adskilt fra bygningerne.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Veje

Inden for lokalplanområdet udlægges areal til veje med en beliggenhed som vist på kort 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 ejendomme til én ejendom.

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

Ad 5.1. Vejarealerne der udlægges inden for delområde 12b og del af 12f omfatter Farum Kasernes eksisterende vejanlæg Regimentsvej og Kompagnivej. Kompagnivej forlænges dog mod nordøst for på sigt at vejbetjene de kommende boligområder i kaserneområdets nordøstlige del. Alle boligvejene er nye veje.

I forhold til Lokalplan 70 A er bo-

- 5.2** Inden for lokalplanområdet udlægges vejarealerne som følger:
I delområde 2a, 2c og 2d udlægges vejarealerne i bredde af 8 m.
I delområde 12b udlægges vejarealet i en bredde af 15 m.
I delområde 12f udlægges vejarealet i en bredde ad 20,20 m.
- 5.3.** De. udlagte veje må kun udføres med følgende vejprofiler:
Vejene inden for delområde 2 a, 2c og 2 d som vist på kort 10.
Vejene inden for delområde 12b og 12 f som vist på kort 8 og kort 9.
- 5.4.** Kørebaner må kun anlægges i asfalt. Vejene inden for delområde 12b og 12f skal afgrænses af kantsten.
Cykelstier må kun anlægges i asfalt.
Fortove må kun anlægges i 30 x 60 cm betonfliser uden forbandt.
Vandrender langs boligvejene må kun anlægges i beton. Riste må være metal.
- 5.5. Paddeovergange**
Inden for delområde 12b og 12f skal vejene anlægges med paddeovergange som vist på kort 14
- 5.6. Opmærksomhedsfelter**
Ved alle vejtilslutninger og fodgængerovergange skal der etableres opmærksomhedsfel-

ligvejenes og byggefelternes placering inden for delområde 2c ændret på grund af terrænmæssige forhold.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, er bebyggelsesplanen for delområde 2c justeret endnu en gang. Den nordlige vej er fjernet, og bebyggelsen koncentreret om de øvrige veje. Det giver større sammenhængende grønne arealer inden for delområdet.

Ad 5.2. Vejudlægget i delområde 12b og 12f svarer til delområderne. Vejene inden for delområde 12 b og 12f forudsættes anlagt med hastighedsdæmpende foranstaltninger og som 30 eller 40 km zone. Beslutningen om etablering af stilleveje og lignende træffes af vejmyndigheden efter vejlovgivningens regler og forudsætter samtykke fra politiet.

Ad 5.5. Af hensyn til padders mulighed for at passere veje og vandre skal der etableres særlige paddeovergange, hvor kantstenshøjden reduceres således, at naturlandskabet møder vejen som en sænket flade med brosten og græs.
Af hensyn til padderne bør det undgås at have tæt beplantning i umiddelbar nærhed af vejen.

Ad 5.6. Af hensyn til blinde og svagtseende følger belægningen funktionen. Fortove anlægges med fliser, mens cykelsti anlægges i as-

ter som vist på kort 15.

- 5.7.** Vejene inden for delområde 2a, 2c og 2d afsluttes med vendepladser dimensioneret som vist på kort 11.

Vendepladser må kun anlægges med asfalt og græsarmering i natursten som vist på kort 11.

Inden for delområde 2c skal vendepladsen på den sydligste vej anlægges som græsarmering i natursten som vist på kort 2.

- 5.8.** Ved udførelsen af vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende arealer afskæres og der skal sikres oversigtsarealer. Dette skal finde stede efter vejlovgivningens regler.

- 5.9.** Inden for delområde 2a, 2c og 2d må der etableres 1 overkørsel pr. bolig.

- 5.10. Stier**
Inden for lokalplanområdet udlægges stier med en beliggenhed som vist på kort 12.

- 5.11.** Stien s-s udlægges i en bredde af 4,5 m.
Stien t-t udlægges i en bredde af 3 m.
Stierne u-u og z-z udlægges i en bredde af 1,8 m.

Stierne må kun anlægges med følgende materialer:

Stierne s-s og t-t i asfalt kantet med brosten.
Stierne z-z og u-u i grus kantet med stål.

- 5.12.** Der skal være offentlig adgang til stierne udlagt i § 5.10. og § 5.11. Til stierne s-s og t-t må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel. Til stierne z-z og u-u må der kun være adgang for gående færdsel.

- 5.13. Parkering**

falt. 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 5.7. Den sydligste vendeplads skal anlægges i græsarmering for at sikre tilstrækkeligt areal til spredningskorridoren.

Ad 5.11. Etablering af stier inden for fredskovsarealer forudsætter tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen/ Kbh. Statskovdistrikt.

Der må gerne trædes eller klippes stier i græsset udover de nævnte stier.

Inden for lokalplanområdet udlægges areal til parkering med en beliggenhed, et antal parkeringspladser og en udformning som vist på kort 3 og kort 13.

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

Uanset ovenstående må eventuelle overskydende parkeringsarealer anlægges som græsplæne eller naturlandskab.

5.14. Der skal etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig.

- 1 parkeringsplads pr. bolig skal placeres inden for de udlagte byggefelter, således at parkeringsarealet fremtræder som en integreret del af bebyggelsen. Parkeringspladsen skal være mindst 2,4 m bred og mindst 5 m lang.
- ½ parkeringsplads pr. bolig skal etableres inden for parkeringspladserne vist på kort 3 og kort 13. Hver parkeringsplads skal være mindst 2,5 m bred og mindst 5 m lang. Manøvrearealet skal være mindst 7 m.

5.15. Inden for delområde 2a, 2c og 2d skal der for det enkelte delområde etableres følgende antal handicapparkeringspladser:

Anlæggets samlede antal pladser:	Handicapparkeringspladser i alt:
1-9	1
10-20	2
21-40	3
41-60	4
61-80	5

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

5.16. Inden for delområde 2 a, 2c og 2d må der ikke parkeres biler med en totalvægt på mere end 3.500 kg.

§ 6 Ledningsanlæg, antenner m.m

6.1. Ledningsanlæg

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2. Transformatorstationer

Inden for lokalplanområdet må der opføres højst 5 m² store og højst 1,5 m høje transformatorstationer til områdets tekniske forsyning. Transformatorstationer må placeres uanset de udlagte byggefelter. Dog må kun helt små teknikskabe placeres inden for arealer udlagt til naturlandskab, færdselsformål eller legeplads.

6.3 Antenner

Der må ikke opsættes individuelle antenner udendørs, hvor disse er synlige fra delområde 12b (Regimentsvej) og delområde 12f (Kompagnivej) og de udlagte fælles friarealer.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1. Inden for lokalplanens område må der opføres højst 19.460 m² etageareal fordelt på områderne som følger:

Delområde 2a: 12.400 m²

Delområde 2c: 3.430 m²

Delområde 2d: 3.630 m²

7.2. Inden for lokalplanområdet 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. om transformatorstationer.

7.3. Inden for lokalplanområdet må bebyggelse højst opføres i 2 etager.

7.4. Tagterrasser må ikke overdækkes.

Ad 7.1. I henhold til BRs 98 må 5 % af grundens areal overdækkes, for grunde under 300 m² dog indtil 15 m². I grundens areal skal medregnes andel af fællesarealet.

Til etagearealet medregnes garager, carporte, udhuse, drivhuse og mindre bygninger med den del af arealet der overstiger 20 m² pr. bolig.

l o k a l p l a n b e s t e m m e l s e

b e m æ r k n i n g e r

7.5. Inden for lokalplanområdet må hegn kun placeres i byggefeltets grænse mod vejareal og fælles friarealer/ opholdsarealer. Hegn må desuden placeres i skel mellem boligenheder.

Ad 7.5. Bestemmelsen om hegn skal sikre en præcis afgrænsning af bebyggelsen i forhold til de grønne fællesområder.

7.6. Inden for lokalplanområdet må tage på beboelsesbygninger kun udføres med en hældning på højst 10°.

Ad 7.6. Skure og overdækninger må udføres med større taghældning.

7.7. Delområde 2a
Inden for delområde 2a skal bebyggelsen bestå af 3 principielt forskellige hustyper.

Ad 7.7. 7.10. og 7.13. Denne bestemmelse skal sikre en varieret bebyggelse og en hensigtsmæssig udformning i forhold til solorienteringen.

Bygningstyperne skal fordele sig så mindst 25 % og højst 50 % af bygningerne er af samme type.

Bygningstyperne skal i princippet udformes som vist på kort 5.

7.8. Inden for byggefeltet skal hver boligenhed udformes således:

- at højst 90 % af bebyggelsen er i 2 etager.
- at mindst 10 % af arealet inden for byggefeltet er ubebygget og uoverdækket areal.
- at bebyggelsen fremstår med en minimumbredde på 5,5 m.

Ad 7.8. 7.11 og 7.14. Boligenhed forstås som en beboelsesbygning med tilhørende private friarealer, overdækninger, småbygninger og parkeringsplads inden for byggefelterne. Bestemmelsen skal sikre, at bebyggelsen fremstår med variation i etageantal og at der sikres areal til opholdsareal på terræn. Bygningsdele kan fremstå smallere ned 5,5 m.

7.9. Boligbebyggelsens højde må ikke overstige 7 m målt fra niveauplan til bebyggelsens højeste punkt inden for det enkelte byggefelt.

Ad 7.9. Over flade tage opstår der hvirvler, som vil kunne føre røgen ned i det niveau, hvor mennesker færdes og dermed give anledning til røgluftgener. Skorstenen bør derfor udmunde over hvirvelzonen. Som tommelfingerregel benyttes normalt at føre skorstenen ca. 1 m over den højeste del af taget.

Skorstene må ikke overstige 8 m målt fra niveauplan. Skorstene skal føres 1 m over tagfladen..

7.10. Delområde 2c
Inden for delområde 2c skal bebyggelsen bestå af mindst 2 principielt forskellige hustyper.

Bygningstyperne skal fordele sig så højst 75 % af bygningerne er af samme type.

Bygningstyperne skal i princippet udformes som vist på kort 6.

7.11. Inden for byggefeltet skal hver boligenhed udformes således:

- at mindst 20 % af bebyggelsen og højst 70 % af bebyggelsen er i 2 etager.
- at mindst 10 % og højst 30 % af arealet inden for byggefeltet er ubebygget og uoverdækket areal.
- at boligbebyggelsen fremstår med en minimumbredde på 5,5 m.

7.12 Boligbebyggelsens højde må ikke overstige 7 m målt fra niveauplan til bebyggelsens højeste punkt inden for det enkelte byggefelt.

7.13. Delområde 2 d

Inden for delområde 2d skal bebyggelsen bestå af mindst 2 principielt forskellige hustyper.

Bygningstyperne skal fordele sig så højst 60 % af bygningerne er af samme type.

Bygningstyperne skal i princippet udformes som vist på kort 7.

7.14. Inden for byggefeltet skal hver boligenhed udformes således:

- at mindst 20 % af bebyggelsen og højst 70 % af bebyggelsen er i 2 etager.
- at mindst 10 % og højst 30 % af arealet inden for byggefeltet er ubebygget og uoverdækket areal.
- at boligbebyggelsen fremstår med en minimumbredde på 5,5 m.
- at arealet vist med kryds på kort 6 må ikke bebygges eller overdækkes.

7.15. Boligbebyggelsens højde må ikke overstige 7 m målt fra niveauplan til bebyggelsens højeste punkt inden for det enkelte byggefelt.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1. Lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet skal bebyggelsen udformes med en fast rytme i facadens ende

Ad 8.1-8.4. Selvimprægnerende træsorter er bl.a. lærk, thuja, teak og mahogni. Hvis det ikke bliver olieret

udformes med en fast rytme i facadens opdeling og med variation i princippet som vist på kort 5, 6 og 7.

Inden for hvert byggefelt skal beboelsesbygninger, skure, overdækninger og hegn fremstå ens.

Træværk skal farvebehandles i farverne sort eller grå. Dog må selvimprægnerende træsorter fremstå ubehandlet eller olieret.

Hegn må kun fremstå i enten pudset overflade, træ eller klippede bøgéhække. Træhegn skal fremstå med samme træsort som facadepartier på beboelsesbygningen. Mur må kun fremstå i samme overfladestruktur og farve som bebyggelsens facader.

Skure må kun fremstå som en integreret del af boligbebyggelsen eller fremstå helt i træ. Træsorden og farven på skure skal være den samme som facadepartier på beboelsesbygningen. Hvis skure ikke er en integreret del af bebyggelsen, må de kun fremstå med tage af tagpap.

8.2. Delområde 2a

Bebyggelsen inden for delområdet må kun fremstå med facader i murværk eller beton, der er filset, vandskuret, svummet eller sækkeskuret med indfarvet mørtel i farven hvid eller knækket hvid. Ved overfladebehandling af ydervæggene må der kun anvendes kalk, silikatmaling eller cementpulvermaling i farven hvid eller knækket hvid.

Boligbebyggelsens facader må desuden fremstå med partier i træ. Disse partier må tilsammen udgøre højst 40 % af den enkelte facades areal. Gavle på type 1 må dog fremstå helt i træ. Jf. kort 5.

Skorstene må kun fremstå med samme overfladestruktur og samme farve som facaderne.

Mindre bygningsdele må dog udføres i zink, stål eller glas.

fremstår det med tiden gråt. Hvis det olieres bevares træets oprindelige nuance.

Tagvand ledes til søerne på kaserneområdet og ender i søen K10, inden yderligere udledning til Vassingerødløbet. Det skal derfor dokumenteres at tagmaterialer, maling og andre anvendte byggematerialer ikke afgiver stoffer, der kan skade miljøet, herunder grundvand og dyreliv.

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.

Miljøministeriet har udsendt bekendtgørelse nr. 921 af 8. oktober 1996 om kvalitetskrav for vandområder og krav til udledning af visse farlige stoffer til vandløb, søer eller hav.

I henhold til denne bekendtgørelse må der højst udledes 110 µg zink pr. liter vand til søerne.

Tage må kun fremstå med tagpap eller PVC tagdug. Synlige tagrender må kun fremstå i zink.

Døre og vinduer må kun udføres i træ eller metal.

8.3. Delområde 2c

Bebyggelsen inden for delområdet må kun fremstå med facader i murværk, der er filset, vandskuret, svummet eller sækkeskuret med indfarvet mørtel i farven hvid eller knækket hvid. Såfremt facader udføres med fyldte fuger, er anden overfladebehandling end maling ikke påkrævet. Ved overfladebehandling af ydervæggene må der kun anvendes kalk, silikatmaling eller cementpulvermaling i farven hvid eller knækket hvid.

Bebyggelsens facader må desuden fremstå med partier i træ. Disse partier må tilsammen udgøre højst 20 % af den enkelte facades areal.

Tage må kun fremstå i tagpap eller PVC tagdug. Synlige tagrender må kun fremstå i zink.

Døre og vinduer må kun udføres i træ eller metal.

Mindre bygningsdele må udføres i træ, zink, stål eller glas

8.4. Delområde 2d

Bebyggelsen inden for delområdet må kun fremstå med facader i murværk, der er filset, vandskuret, svummet eller sækkeskuret med indfarvet mørtel i farven hvid eller knækket hvid. Såfremt facader udføres med fyldte fuger, er anden overfladebehandling end maling ikke påkrævet. Ved overfladebehandling af ydervæggene må der kun anvendes kalk, silikatmaling eller cementpulvermaling i farven hvid eller knækket hvid.

Bebyggelsens facader må desuden fremstå med partier i træ. Disse partier må tilsammen

udgøre højst 30 % af den enkelte facades areal.

Tage må kun fremstå i ufarvet zink, ufarvet stålplade eller tagpap. Synlige tagrender må kun fremstå i zink

Døre og vinduer må kun udføres i træ eller metal.

Mindre bygningsdele må dog udføres i zink, stål eller glas.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Lokalplanområdet

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.

Der må dog foretages følgende oplag, såfremt det ikke virker skæmmende eller er til ulempe for omgivelserne:

- Stabling af brænde til eget forbrug.
- Henstilling af materialer og redskaber til den almindelige drift og vedligeholdelse af den enkelte ejendom.

9.2. Ubebyggede arealer inden for byggefeltet

Ubebyggede arealer inden for byggefeltet må anvendes og anlægges som individuelle opholdsarealer og parkeringsareal for 1 bil for den enkelte bolig.

Ubebyggede arealer inden for byggefeltet, må kun anlægges med følgende belægnings typer:

Græs, kvadratiske eller rektangulære betonfliser på mindst 15 x 30 cm, natursten, græsarmering med natursten, lys asfalt, klinker eller terrassebrædder i træ.

Ad 9.1. Materialer til ejendommens drift er haveredskaber. Desuden er det byggematerialer, som må henstilles på ejendommen i en kortere periode.

9.3. Fælles friareal/ opholdsarealer

De udlagte arealer til ubefæstede opholdsarealer må kun anlægges som græsplæner, passager, legepladser og boldbane som vist på kort 3.

Der må dog indrettes boldbane og legepladser som vist på kort 3.

Passager

De udlagte arealer til passager mellem byggefeltene må kun anlægges med fast belægning og beplantning i overensstemmelse med § 9.8. og princippet vist på kort 17

Legepladser

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

Boldbane

Boldbaner må kun anlægges som ubefæstet areal i form af græsplæne, som ikke må indhegnes.

9.5. Naturlandskab/ spredningskorridor

Inden for det udlagte naturlandskab skal områdets karakteristiske landskabstræk i form af græsarealer, eksisterende fritvoksende beplantning, skov og søer bevares. Arealerne må kun etableres og vedligeholdes som naturlandskab.

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

Der må dog etableres følgende:

- stierne s-s, t-t, u-u og z-z.
- nye skjule- og overvintringssteder for padder i form af stendiger og paddegruber.
- terrænmure i form af naturstengærder.

9.6. Koterings - lokalplanområdet

Al koterings i lokalplanområdet skal tage udgangspunkt i vejmidternes og bevaringsvær-

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

Ad 9.5. Inden for naturlandskabet findes både arealer med befæstelse og græsarealer, som hidtil har været 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.

dig beplantnings koter.

Inden for lokalplanområdet må et byggefelt kun have én og samme sokkelkote.

Inden for lokalplanområdet skal det ved koter af byggefelter og eventuel nødvendig terrænregulering sikres, at terrænforskelle mellem adgangsvej og adgang til bygninger ikke overstiger 1:20.

I alle bygninger i lokalplanområdet skal gulvkoten være minimum 10 cm og maksimum 20 cm over byggefeltets niveauplan.

9.7. Terrænregulering – lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet må terrænregulering kun finde sted inden for opholdsarealer, vej-, sti- og parkeringsarealer, udlagte byggefelter og delområde 12b og 12f.

Der må dog foretages terrænreguleringer, der er nødvendige i forbindelse med reetablering af naturlandskabet og etablering af regnvandsgrøfter inden for naturlandskabet angivet på kort 4.

Terrænregulering må ikke foretages nærmere bevaringsværdig beplantnings rødder end vist på kort 16 (drypzoner).

Terrænregulering på over + 1 m/ - 0,6 m må ikke foretages inden for lokalplanområdet.

I opholdsarealet mellem de 2 nordligste byggefelter og på den nordligste vej i delområde 2a må der dog foretages terrænregulering på +1,5 m/ - 0,6 m.

Niveauforskelle i terrænet skal ved forskelle på 1:2 og derover afvikles ved etablering af naturstengærder og mindre forskelle afvikles med blødt formede kurver i terrænet som vist på kort 16.

9.8. Beplantning – lokalplanområdet

Ad 9.7. 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.

I den nordlige del af delområde 2a er der et stort eksisterende terrænspring.

Ad 9.8. Tilladelse til at fjerne beva-

Den bevaringsværdige beplantning, som er vist på kort 3, må ikke fjernes uden Byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde.

Beplantning af de udlagte friarealer (herunder boligveje, stier og parkeringsarealer) og af delområde 12b og 12f må kun ske i overensstemmelse med principperne for beplantning på kort 3, 9, 17 og følgende bestemmelser:

- Alléen på vejstrækningen 12f må kun bestå af 2 dobbelte trærækker – én på hver side af vejen placeret som vist på vejprofilet på kort 9. Der skal være 4,5 m mellem træerne i den dobbelte trærække på hver side af kørebanen, og der skal være 8 m mellem træerne i længderetningen. Afstanden måles fra midten af stammerne. Træsorden må kun være Lind.
- Beplantningen i passagerne mellem byggefeltene må kun bestå af grupper af opstammede træer og af klatreplanter op af bebyggelsens gavle.

ringsværdig beplantning forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

Det er tanken, at træerne skal være opstammede, så åbenheden og dermed muligheden for passage, ophold og kig gennem passagerne bevares.

§ 10 Skiltning og inventar i byrum

10.1. Belysning inden for lokalplanområdet må kun finde sted på følgende måde:

- Til belysning inden for vejstrækningerne 12b og 12f må kun anvendes lamper som Københavnerarmatur ophængt i 7 m høje master som vist på kort 18. Lamperne må kun placeres med en indbyrdes afstand på mindst 20 m og højst 30 m.
- Til belysning af udlagte stiarealer og vendepladser må der kun anvendes 4,8 m høje mastelamper med 2 nedadrettede spots placeret på masten mindst 3,75 m fra terræn og med en udformning som vist på kort 18. Lamperne må kun placeres med en indbyrdes afstand på mindst 15 m og højst 20 m.
- Til belysning af boligveje og passager må kun anvendes 4,8 m høje mastelamper med 2 nedadrettede spots placeret på masten mindst 3,75 m fra terræn og med en udformning som vist på kort 18. Maste-

lamperne må kun placeres i passagerne langs med boligvejene. Desuden må der suppleres med væglamper monteret på husfacaderne mindst 2,5 m og højst 3 m over vejkote. Der skal placeres en lampe pr. boligenhed. For hver hustype skal hver væglampe placeres det samme sted på facaden. Belysningen på boligenhederne 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 opstilles følgende steder:

- På grænsen mellem de udlagte arealer til naturlandskab og de udlagte ubefæstede opholdsarealer/ plæner i princippet som vist på kort 3 og kort 19
- Inden for de udlagte arealer til naturlandskab i princippet som vist på kort 3 og kort 19.
- I de udlagte passager. Se eksemplet på kort 17.
- Inden for de udlagte ubefæstede opholdsarealer/ plæner.

Inden for og på grænsen af naturlandskabet må kun opstilles bænke, der er udført med ben af granit og sæde af træ og efter principperne vist på kort 19

De øvrige steder må der kun opstilles bænke, der er udført som de ovennævnte eller bænke, der er udført med ryglæn og armlæn i princippet som vist på kort 19.

Affaldsspande

Inden for de udlagte friarealer må der kun opstilles affaldsspande, der er udformet som ca. 75 cm høje, runde beholdere med låg, som vist foto på kort 20.

10.2. Skiltning

Inden for lokalplanområdet må skiltning kun finde sted i form af almindelig navne- og husnummerskiltning.

Ad 10.2. Skilte med gadenavne betragtes som almindelig navneskiltning.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

11.1. Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før følgende betingelser er opfyldt:

Kollektiv varmforsyning

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

Ad 11.1 Byrådet har pligt til at dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til kollektivt varmeanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergi-hus. Det skal dog dokumenteres at bebyggelsen opfylder klassifikationskravene i Bygningsreglement for småhuse 1998 afsnit 5.3. i Tillæg 9. Dispensationen kan ske uden forudgående naboorientering.

Fælles antenneanlæg

Bebyggelsen skal være tilsluttet fælles antenneanlæg.

Adgangsveje

Før ny bebyggelse tages i brug inden for et delområde, skal den vejadgang incl. vendepladser og fortove, som tjener bebyggelsen være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om vejenes beliggenhed og udformning.

Belysning

Før ny bebyggelse kan tages i brug inden for et delområde, skal den foreskrevne vejbelysning være etableret.

Parkeringspladser

Før ny bebyggelse tages i brug inden for et delområde skal de foreskrevne parkeringspladser være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om parkeringspladsernes placering, udformning og beplantning.

Opholdsarealer og legepladser

Før ny bebyggelse inden for delområde 2a, 2c og 2d tages i brug skal de foreskrevne friarealer inden for det pågældende delområde/-areal være anlagt med naturlandskab, opholdsareal i form af plæner med beplantning,

passager mellem byggefelter og legepladser i overensstemmelse med kort 3 og bestemmelsernes om disse friarealers udformning.

Stier

Før ny bebyggelse inden for delområde 2a, 2c og 2d tages i brug, skal stierne, z-z og u-u være anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne om stiernes placering og udformning.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

12.1 Inden for lokalplanens område ophæves lokalplan nr. 70A.

§ 13 Grundejerforening

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

retsvirkninger

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).

Byrådet har pligt til at dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til kollektivt varmeanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus. Det skal dog dokumenteres at bebyggelsen opfylder klassifikationskravene i Bygningsreglement for småhuse 1998 Tillæg 9. Dispensationen kan ske uden forudgående naboorientering.

Ekspropriation

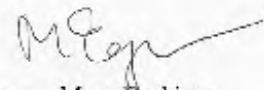
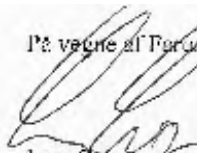
Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan. (Planlovens § 47).

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).

vedtagelsespåtegning

På vegne af Forordningsrådet



Lars Carstens
Borgmester

Mona Egebjerg
Organisationsdirektor

Offentlig bekendtgørelse

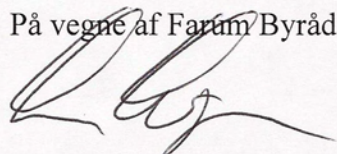
Forslag til Lokalplan 70.2 er offentligt bekendtgjort den 1. august 2006.

vedtagelsespåtegning

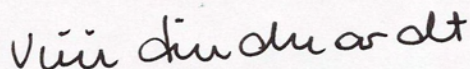
Endelig vedtagelse

Lokalplan 70.2 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget af Farum Byråd den 31. oktober 2006.

På vegne af Farum Byråd



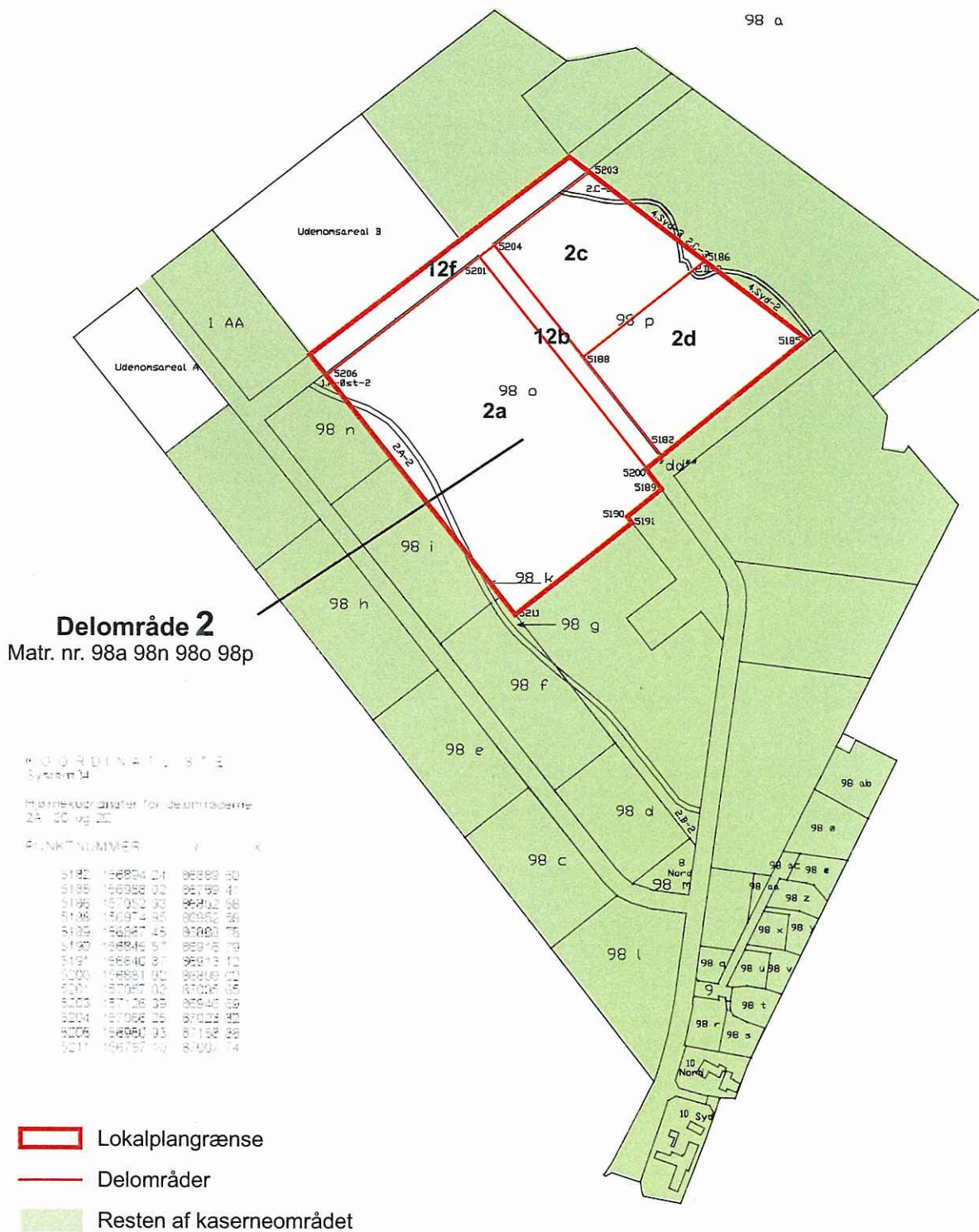
Lars Carpens
Borgmester



Vini Lindhardt
Konst. kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan 70.2 er offentligt bekendtgjort den 19. december 2006.

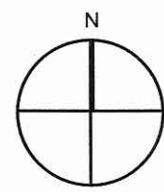


COORDINAT SYSTEM
System 14

Målestokkoordinater for Delområdernes
2A, 2C og 2D

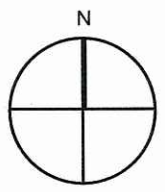
PUNKTNUMMER Y X

5192	156824	21	86389	50
5185	156958	02	86798	41
5195	157010	33	86812	98
5196	156974	45	86952	38
5189	156867	45	87002	75
5197	156846	57	86916	78
5197	156840	87	86913	10
5200	156881	00	86916	01
5201	157087	02	87025	05
5203	157126	38	86940	06
5204	157068	25	87024	10
5206	156950	33	87152	98
5217	156757	59	87007	14



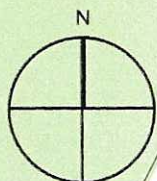


- | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Lokalplangrænse |  | Byggefelter |  | Hæk |
|  | Delområder |  | Sti |  | Legeplads |
|  | Spredningskorridor/
naturlandskab/fælles friareal |  | Bevaringsværdig be-
plantning |  | Boldbane |
|  | Opholdsareal/
fælles friarealer |  | Skovbryn |  | Bænk |
|  | Vej med cykelsti, fortov
rabat |  | Ny beplantning i passage | | |
|  | Boligvej med fortov |  | Ny allé | | |





- Delområder
- Lokalplangrænse
- Friarealer m anlæg
Terræregulering tilladt undtaget om-
kring bevaringsværdig beplantning
- Naturlandskab/ spredningskorridor
Terræregulering ikke tilladt
- Bevaringsværdig beplantning



Kort 4 Friarealer og terrænregulering 1:2500

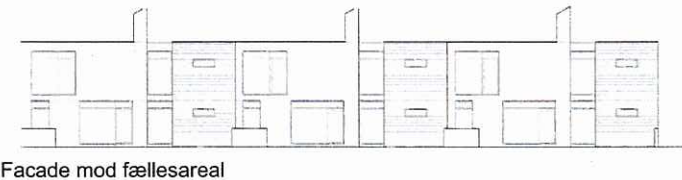
Type 1



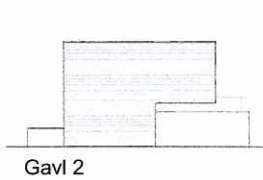
Facade mod vej



Gavl 1

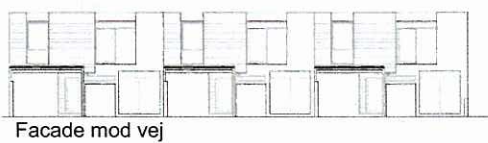


Facade mod fællesareal

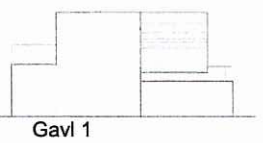


Gavl 2

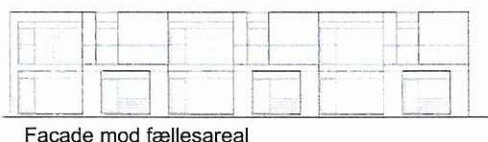
Type 2



Facade mod vej



Gavl 1

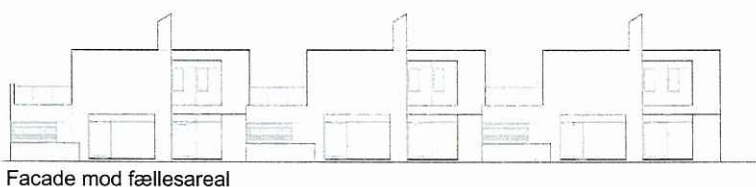


Facade mod fællesareal



Gavl 2

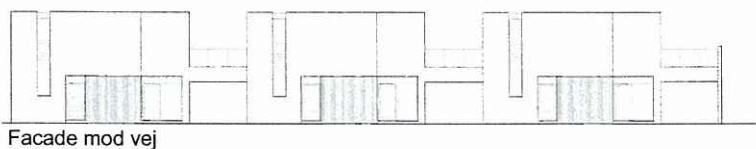
Type 3



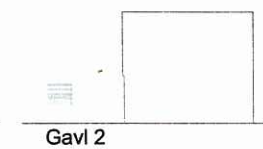
Facade mod fællesareal



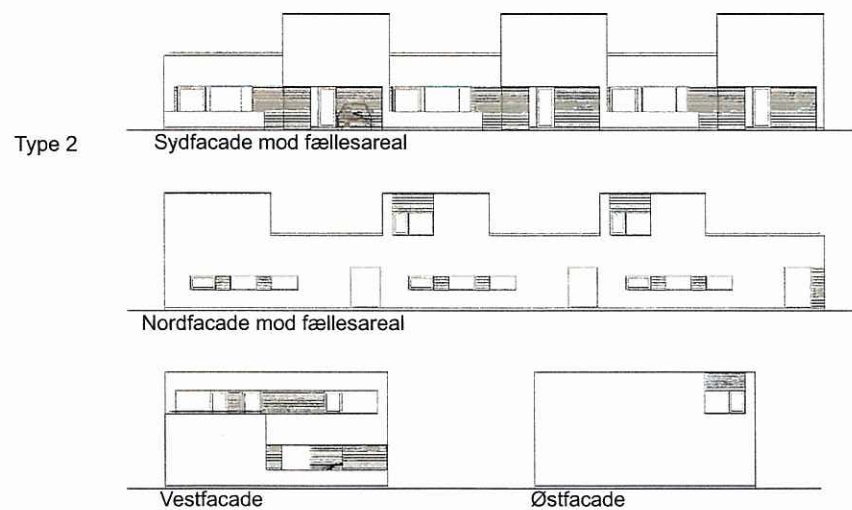
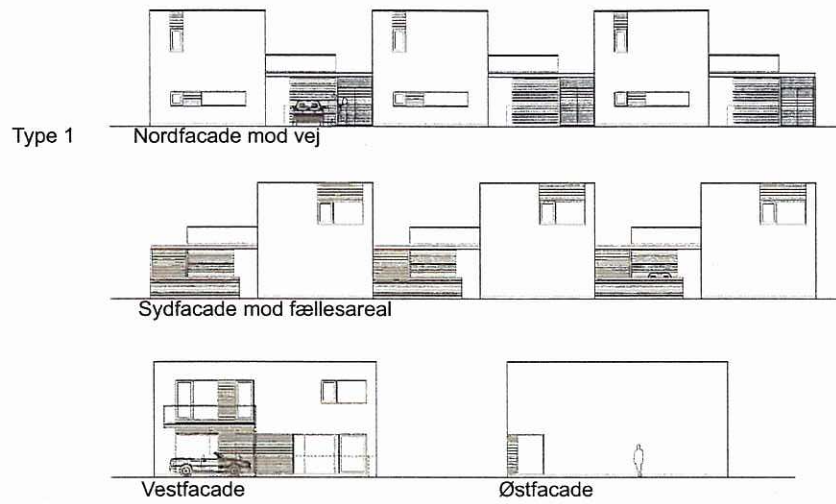
Gavl 1

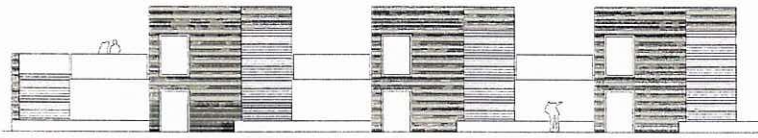


Facade mod vej

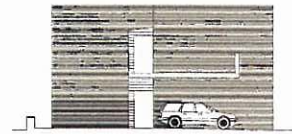


Gavl 2

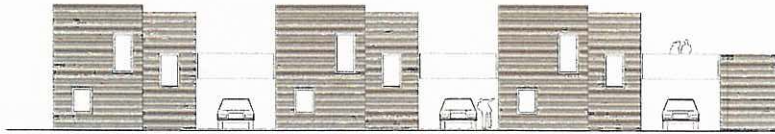




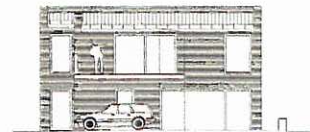
Type 1 Facade mod fællesareal



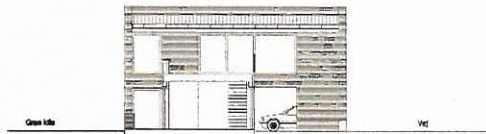
Facade mod nabo



Facade mod vej



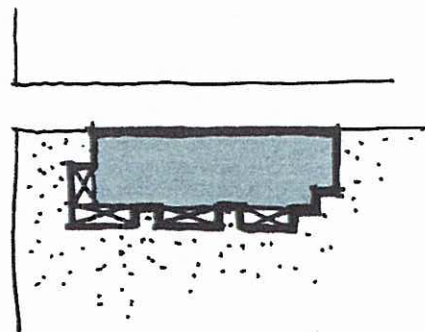
Facade mod tagterrasse



Type 2 Facade ved tagterrasse



Facade mod vej



Byggefelt

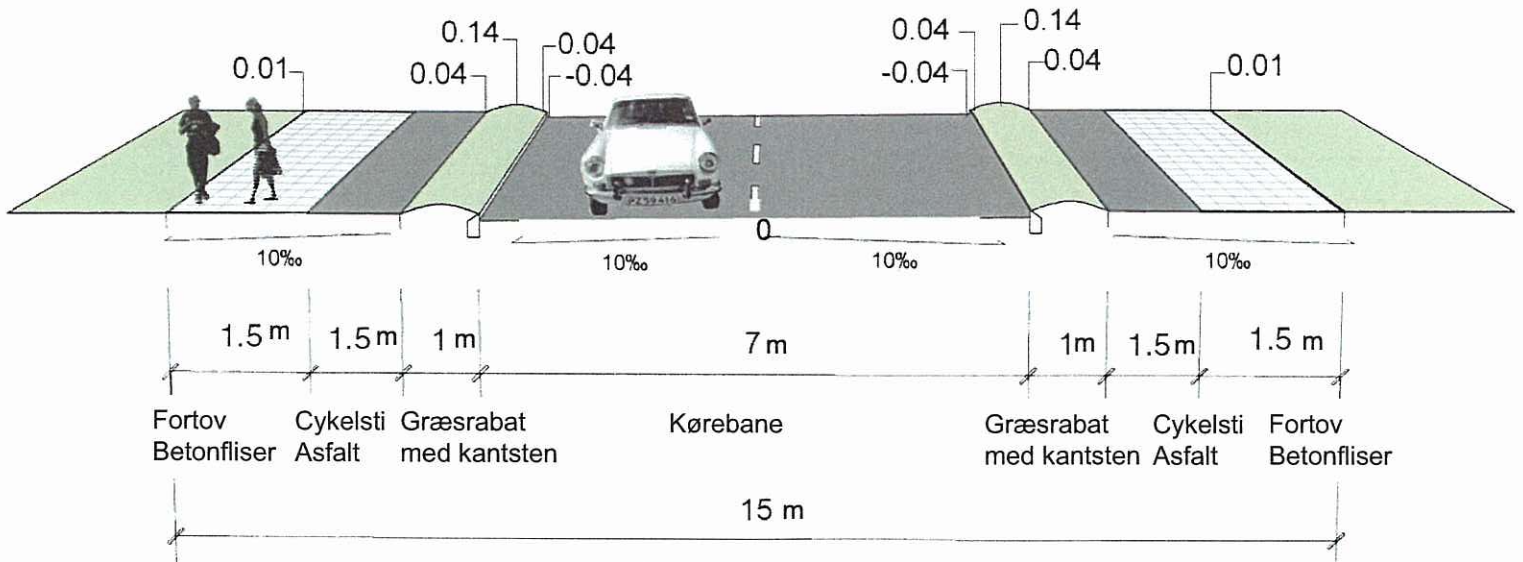
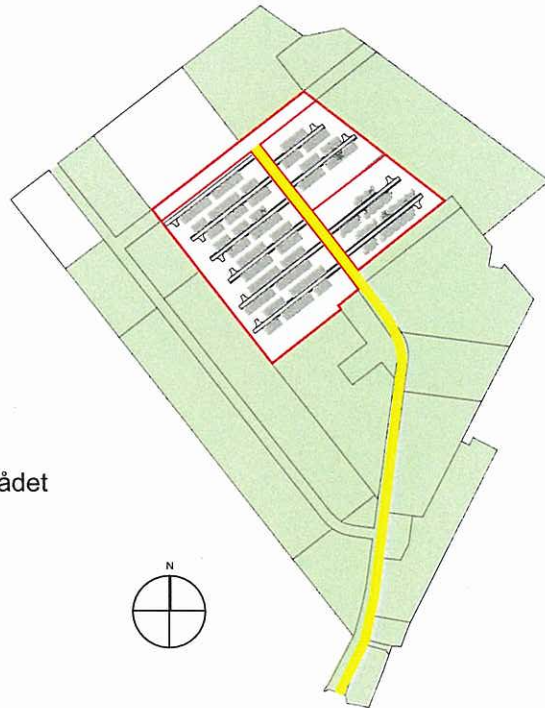


Areal inden for byggefelt, der ikke må bebygges

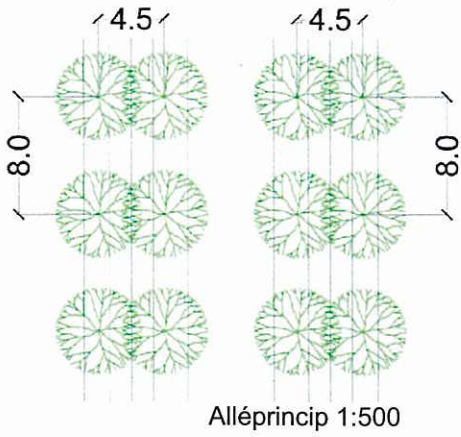


Fælles friareal / opholdsareal

- Lokalplangrænse
- Resten af Kaserneområdet
- Regimentsvej

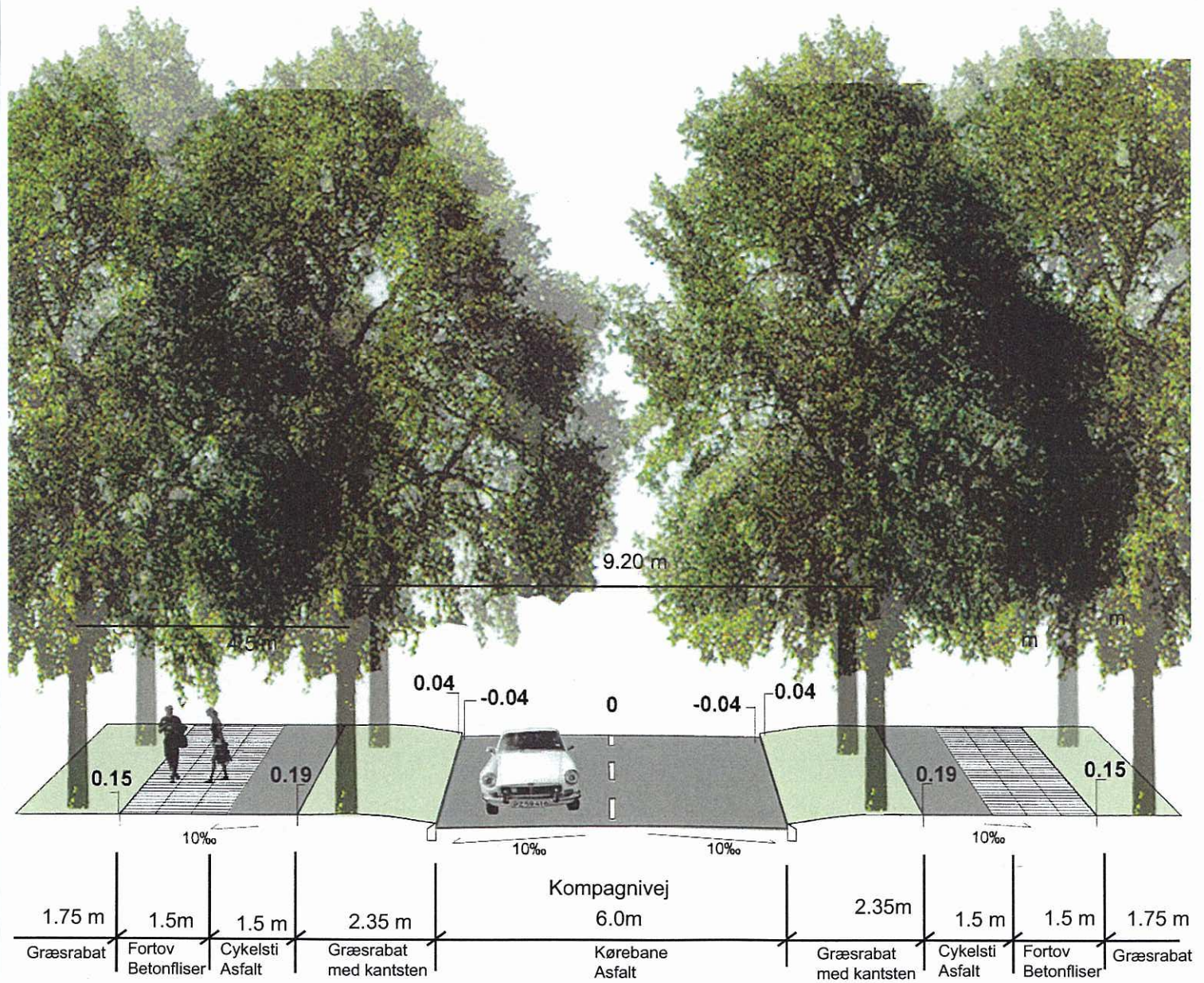
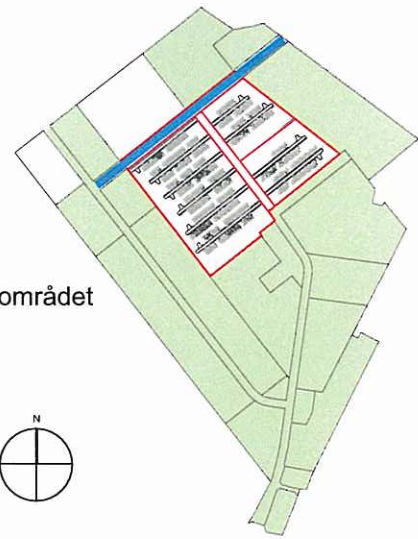


Regimentsvej med tag-fald

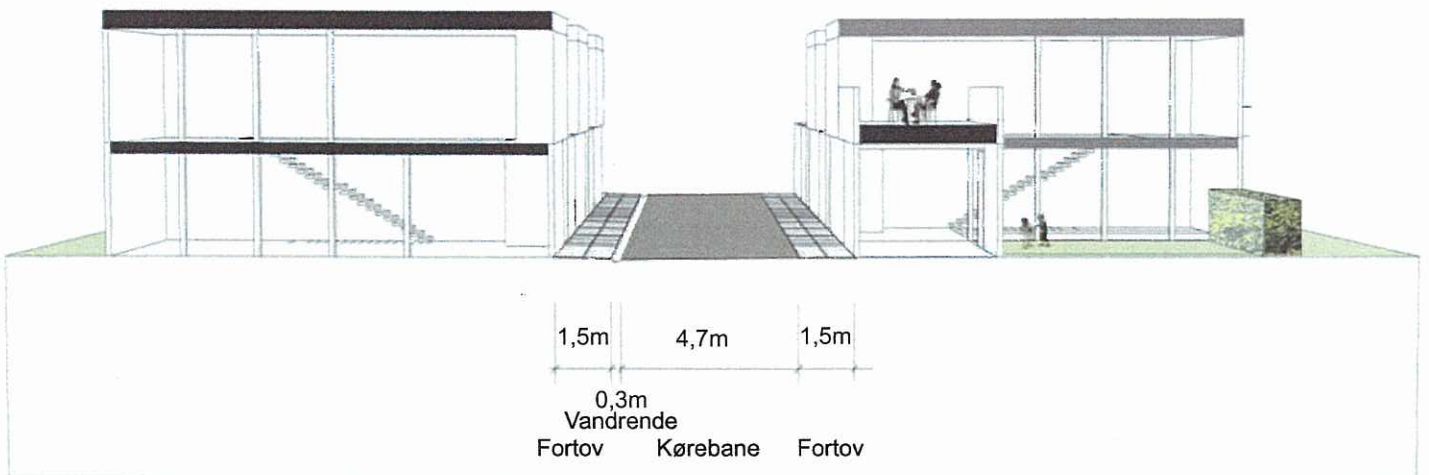
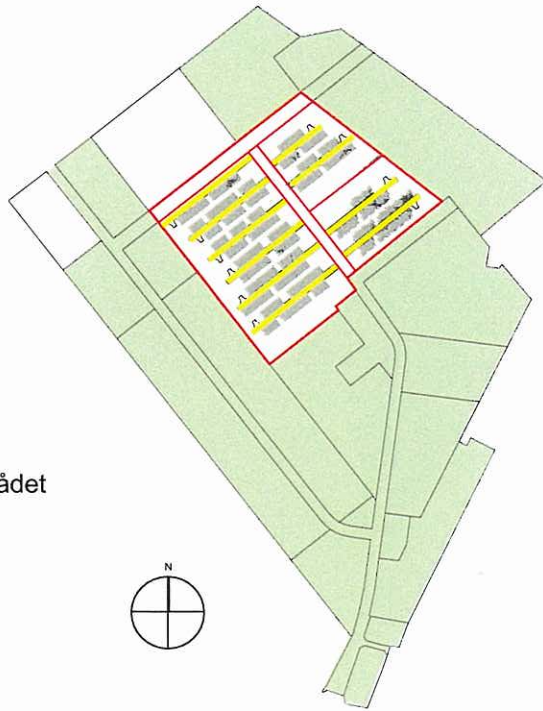


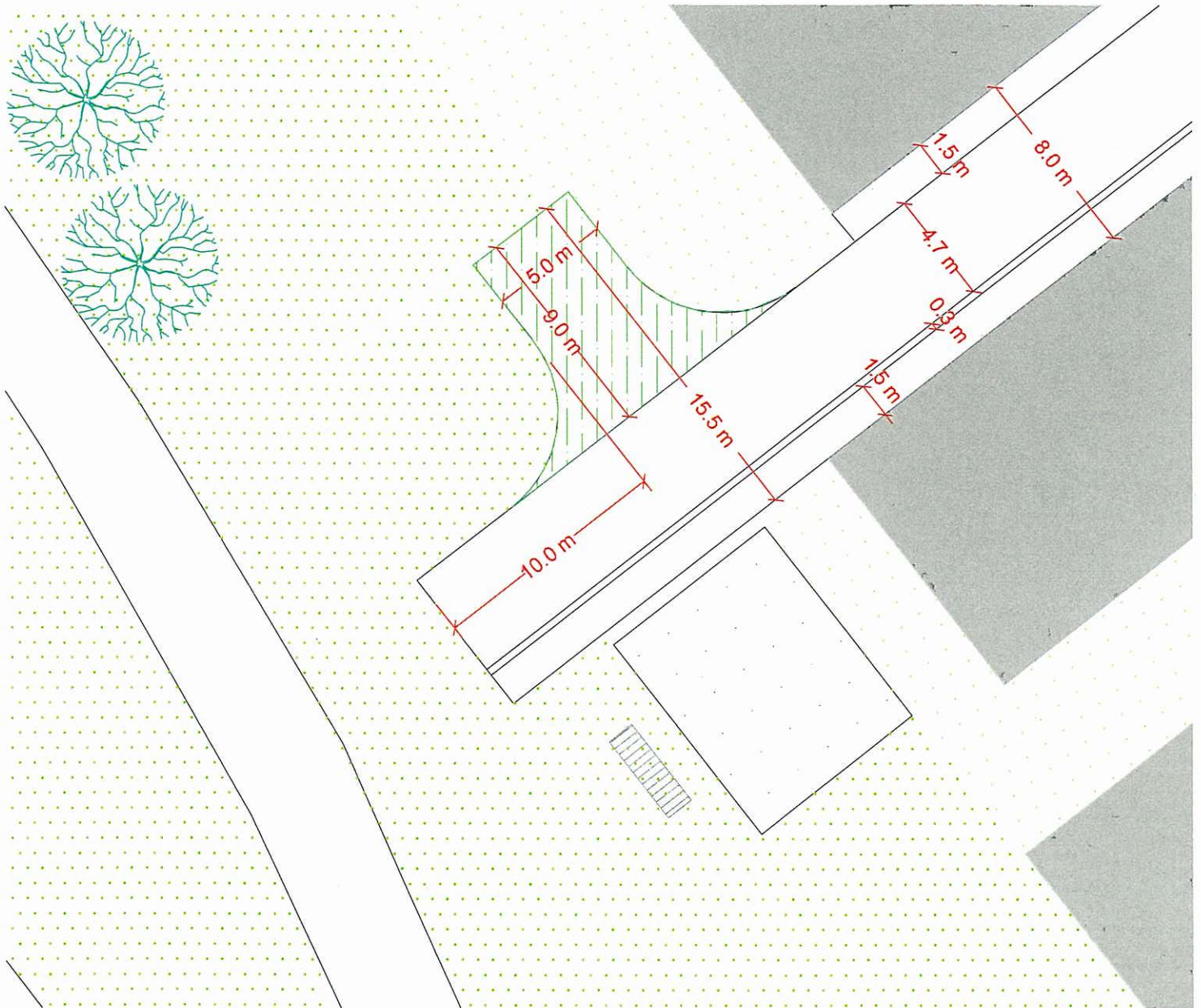
Alléprincippet 1:500

- Lokalplangrænse
- Resten af kaserneområdet
- Kompagnivej



- Lokalplangrænse
- Resten af Kaserneområdet
- Boligvej





Græsarming, vendeplads



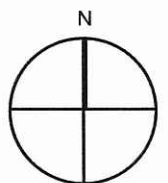
Græs









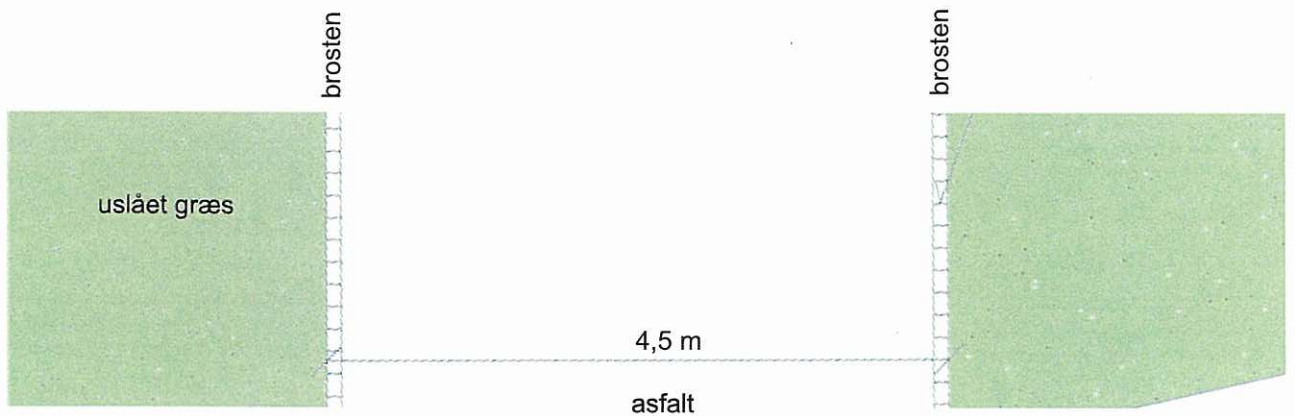
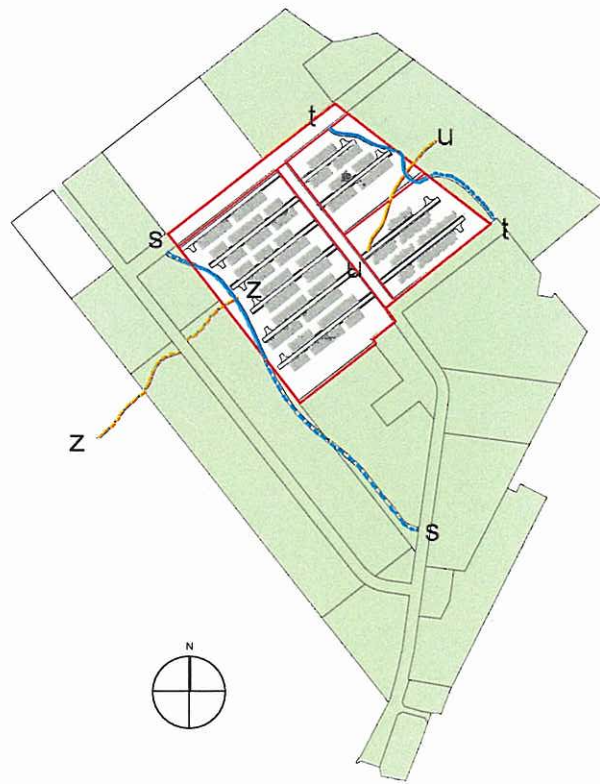
Legeplads



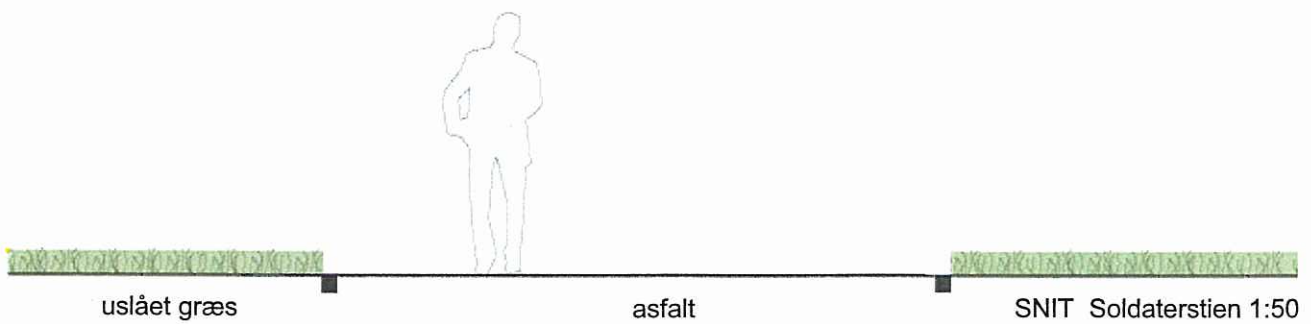
Asfalt



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

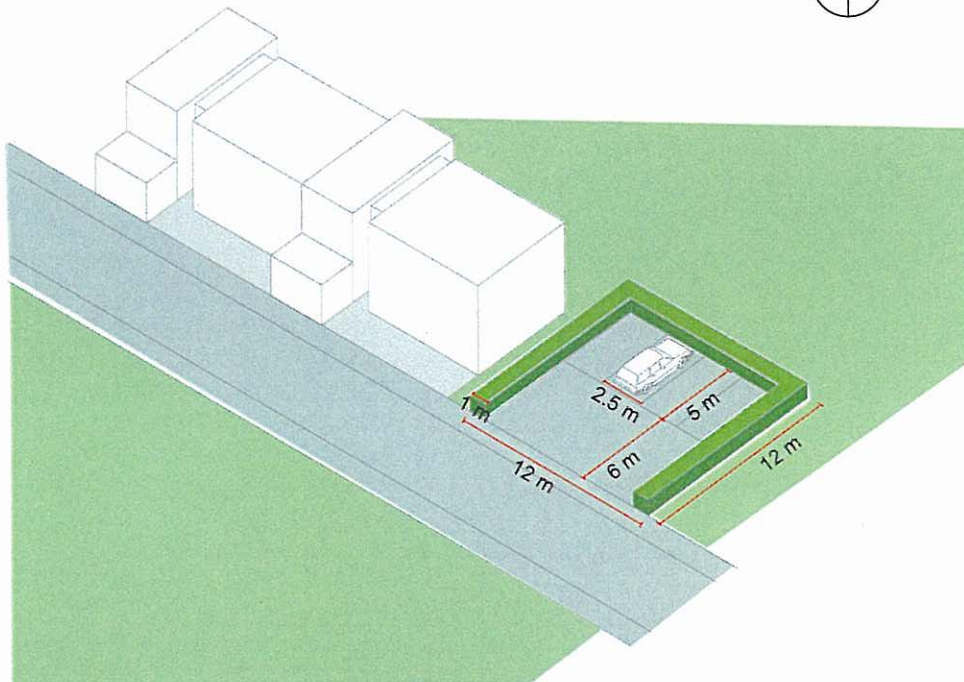
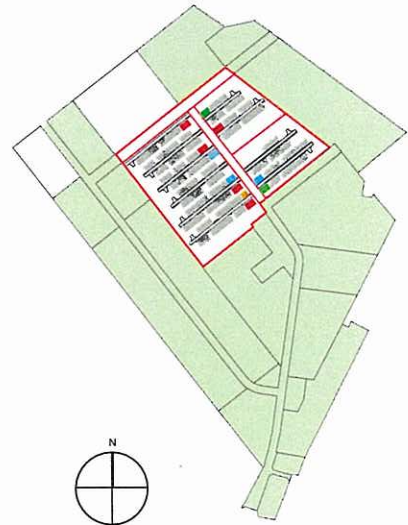


PLAN Soldaterstien 1:50

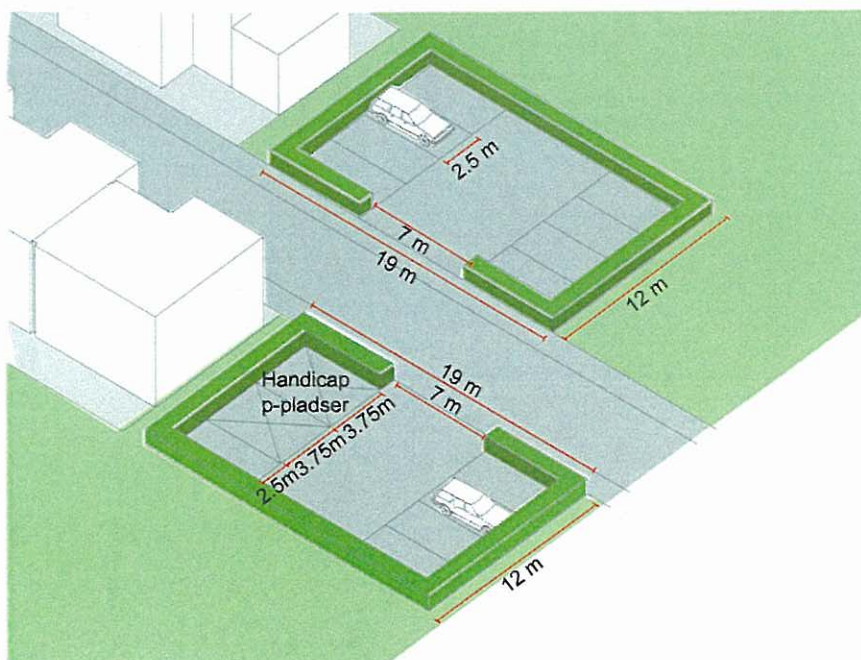


SNIT Soldaterstien 1:50




- Parkeringsgård: 8 pladser
- Parkeringsgård: 7 pladser
- Parkeringslomme: 4 pladser
- Parkeringslomme: 5-6 pladser
- Lokalplangrænse
- Resten af kaserneområdet

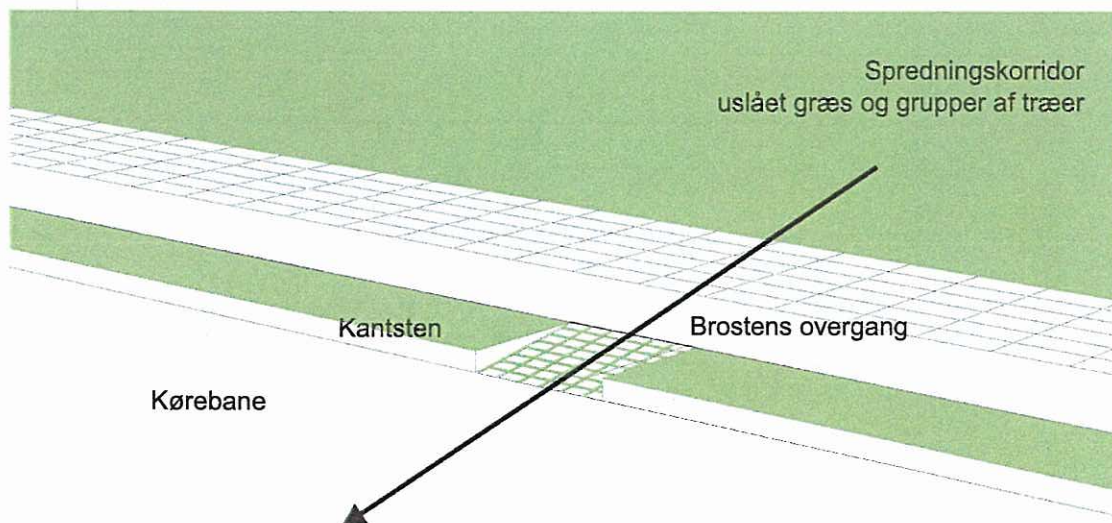
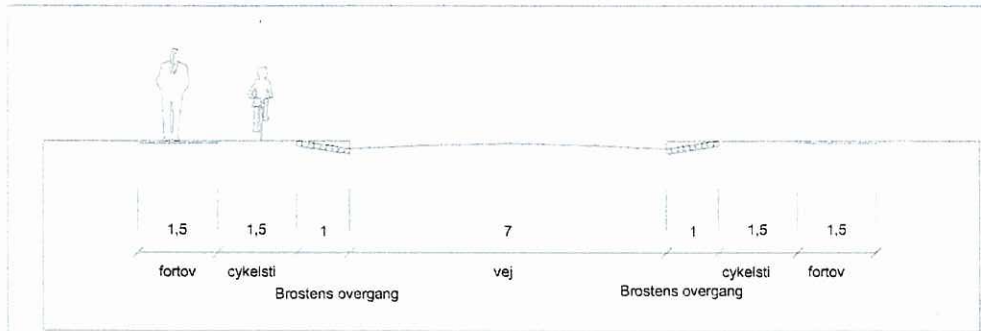
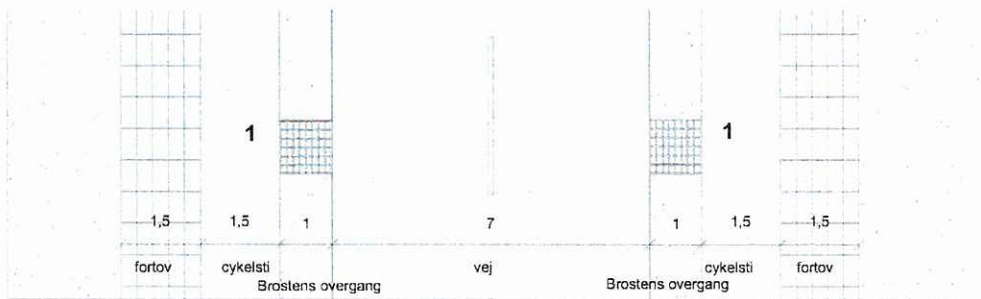
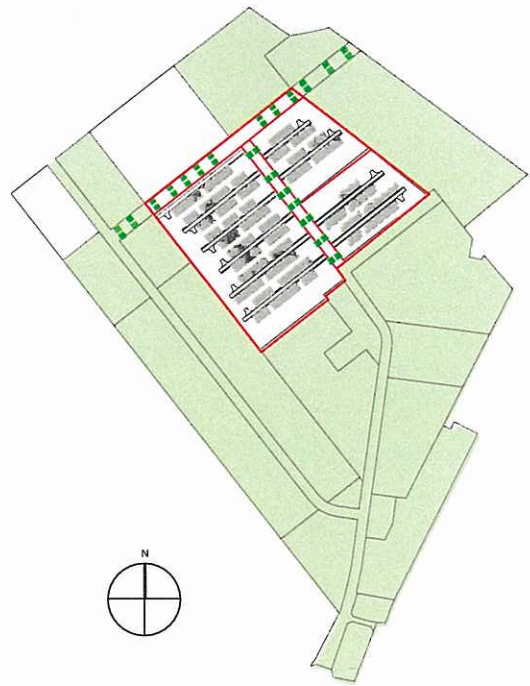


Princip for parkeringslomme med 4 p-pladser



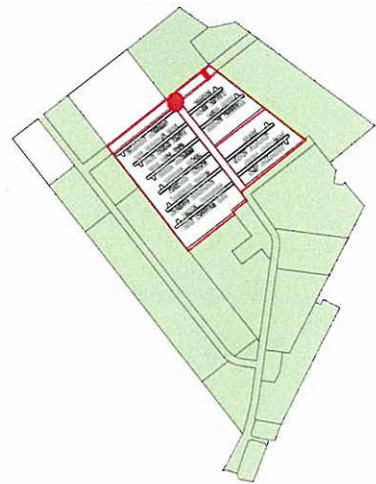
Princip for parkeringsgårde med 8 og 7 p-pladser

-  Lokalplangrænse
-  Resten af Kaserneområdet
-  Paddeovergange placeres med 20-30 m afstand

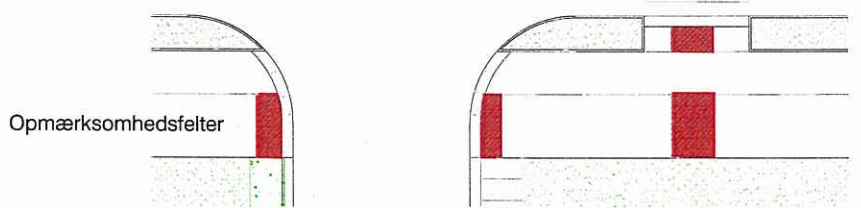
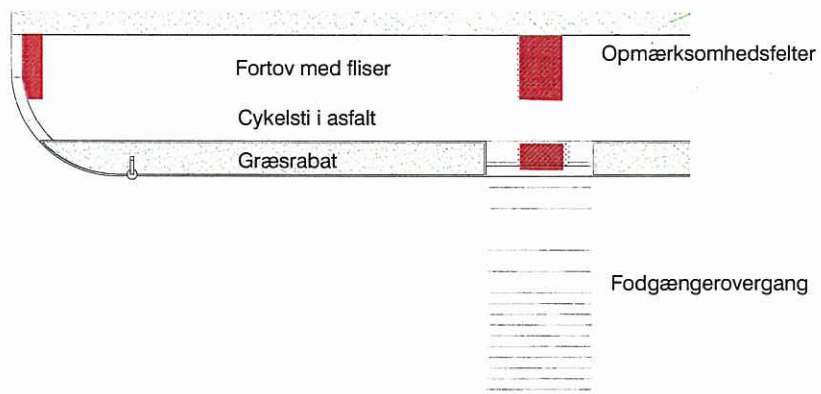




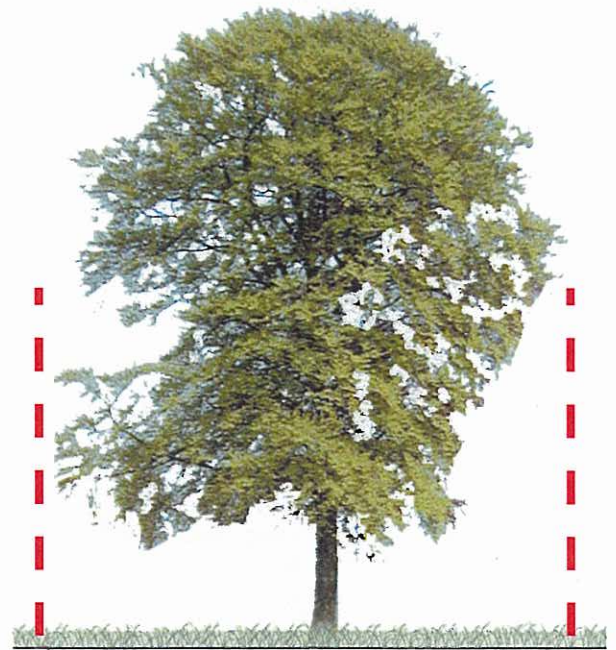
Eksempel på skift i belægning/
opmærksomhedsfelt



- Fodgængerovergange
- Lokalplangrænse
- Resten af kaserneområdet

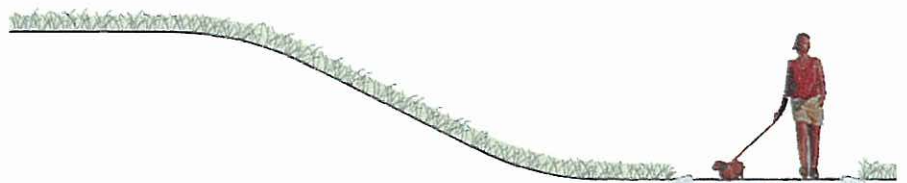


Planudsnit med markeringsdetaljer ved fodgængerovergange



■ Terrænregulering ikke tilladt i denne zone ■

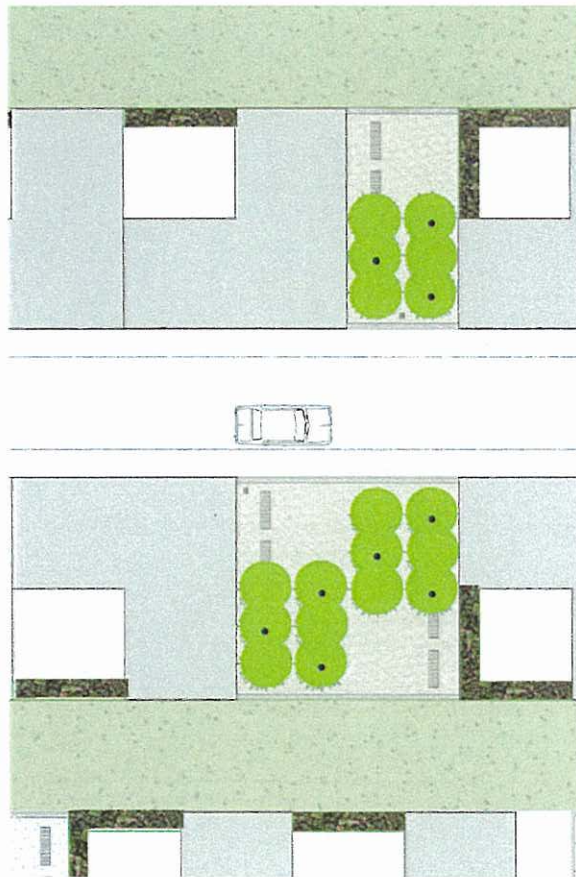
Drypzone



Bløde former

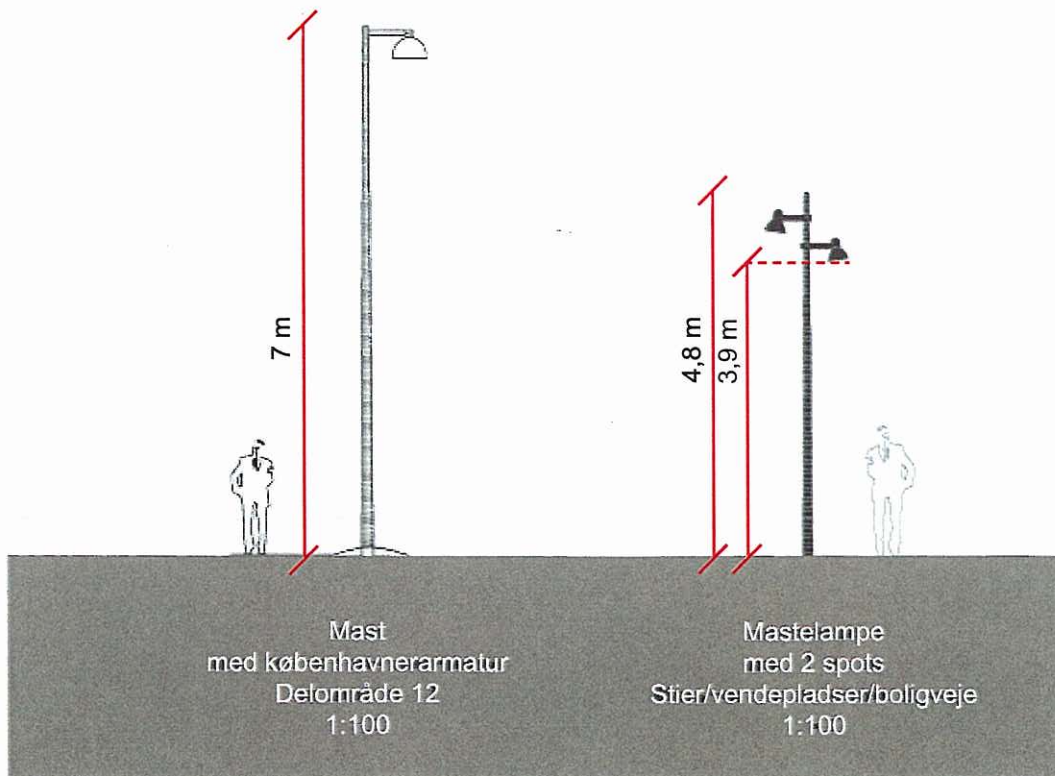
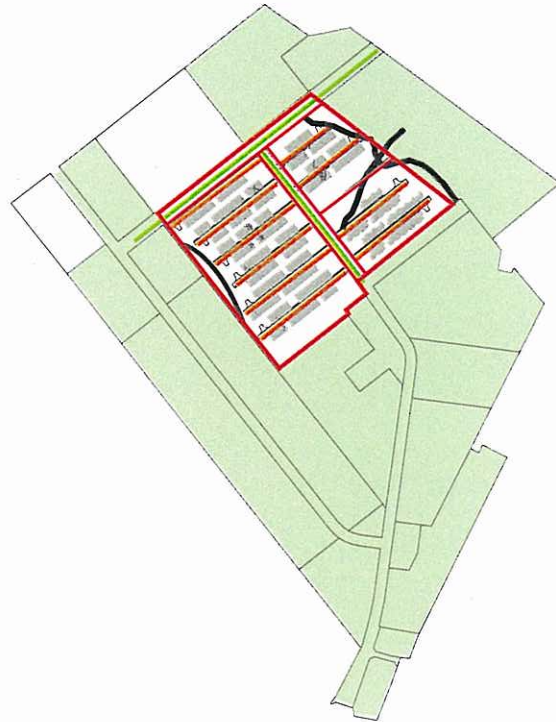


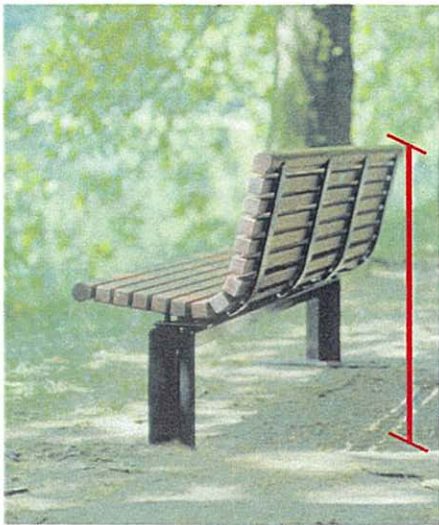
Terrænmur



Principskitse på grøn passage

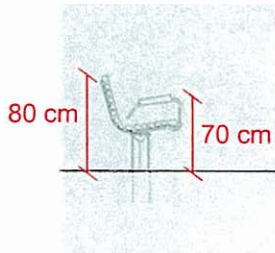
- Lokalplangrænse
- Resten af kaserneområdet
- Delområde 12
Københavnermast
20-30 m. lampeafstand
- Stier, vendepladser
Mastelampe m. 2 spots
15 -20 m lampeafstand
- Boligveje
Mastelampe m. 2 spots





Bænk på torv og plads

80 cm



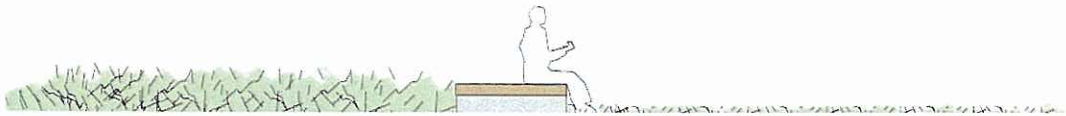
80 cm

70 cm

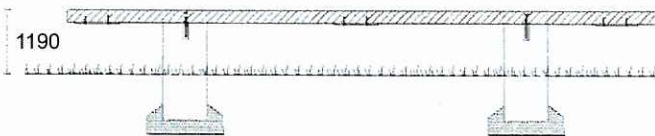
— Lokalplangrænse

■ Resten af kaserneområdet

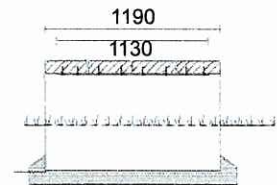
● Bænk i og ved naturlandskabet



Bænk i og ved naturlandskabet

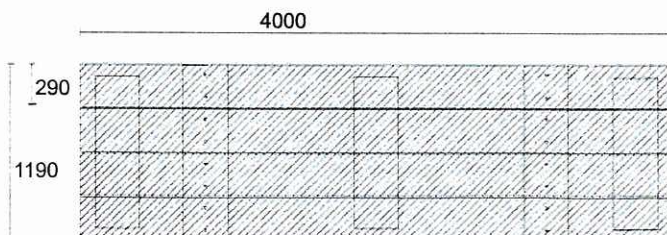


1190



1190

1130



4000

290

1190

Princip for bænkdetaljer 1:50



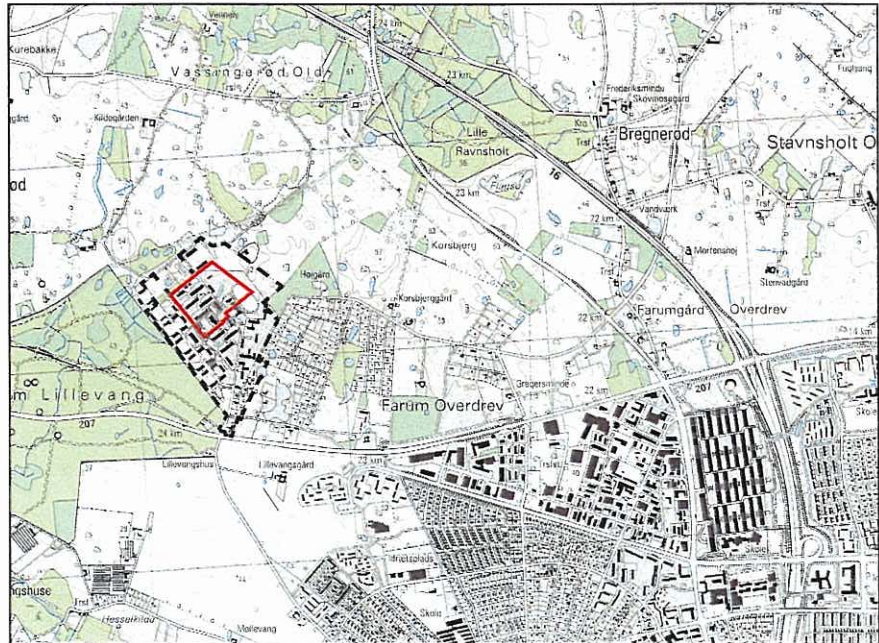
Affaldskurv



Cykelstativ

Redegørelse til Lokalplan 70.2

Et område ved Regimentsvej og Kompagnivej



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 Kaserne-området 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. Inden for 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 områdets 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 der en sø.

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 70.2

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 i nærværende 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 øst for Lokalplan 70.2's område kan opføres, er Lokalplan 70.2 den endelige lokalplan for området ved Regimentsvej og Kompagnivej

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 og 70.2.

Lokalplanens formål og indhold

Denne lokalplan skal først og fremmest 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. Beplantningen bliver karakteristisk for stedet, og områdets kendetegn bliver samspillet mellem de bevarede, fritvoksende træer og buske suppleret med nye, mere formede plantninger.

Området, der er omfattet af Lokalplan 70.2 har hidtil været omfattet af Lokalplan 70 A, som er en rammelokalplan. Det vil sige, at den indeholdt bestemmelser om områdets udseende, friarealer, byggefelt, beplantning, hensyn til padder, design mm. Men den indeholdt ikke bestemmelser for selve bebyggelsens udformning. Den nye Lokalplan 70.2 indeholder bestemmelser om den nye bebyggelses udseende og omfang. Bestemmelserne i Lokalplan 70 A om friarealer, byggefelt, paddehensyn osv. er overført til den nye lokalplan.

Lokalplanen tager udgangspunkt i de projekter som Byrådet valgte i forbindelse med udbud af arealerne i efteråret 2005. Desuden tager lokalplanen 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 19.485 m² inden for området. På grund af landskabs- og terrænmæssige forhold er der justeret på bebyggelsesplanerne i forhold til Lokalplan 70 A.

Genanvendelse af eksisterende strukturer

Lokalplanen tager afsæt i de eksisterende strukturer ved, at 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 delinger og hovedretninger, der i dag præger anlægget, opretholdes. Se kort D.

Nye strukturer

Med dette udgangspunkt tilføres supplerende beplantningselementer, således at der samtidig med, at den 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 det meget smukke sydvestlige skovbryn mod Slangerupvej kunne ses for enden af en lang række forskellige "kik" i bebyggelsen.

De eksisterende stiforløb og det, at lokalplanen stiller krav om et stort antal passager og smøger mellem de forskellige boligtyper i midterfeltet, 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 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 landskabselement i området. Derudover fungerer stengærdet som levested for dyr og planter, og de langstrakte biotoper har stor betydning for dyrenes og planternes mulighed for at sprede sig i landskabet.

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

Eksisterende beplantning

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

Den eksisterende beplantning er registreret og vurderet i forhold til tilstand, arkitektonisk værdi og fremtidige byggefelter. 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, skov mod øst 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 foruden eksisterende fredskov og søer. Arealerne skal fremstå som grønne kiler, der forbinder boligområdet til det omkringliggende landskab og skovbryn. I naturlandskabet bevares de fritvoksende grupper af træer og buske og det uklippede græs. Visse steder suppleres med nye grupper af lystræer med underskov, og naturlandskabet skal fungere som spredningskorridor for

dyr og planter.

Ny beplantning

Den bevarede beplantning tilføres nye beplantningsprincipper, som har et mere præcist udtryk og et visuelt samspil til de fritvoksende plantninger. De nye, mere præcise beplantningsprincipper, som (klippede) hække, alléer og træækker 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. 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.

I gårdhavehuskvartererne skabes grønne rum mellem husene. De grønne passager fungerer som porte mellem bebyggelsen og de grønne kiler. Passagerne kan have forskellig udformning, belægning og møblering, men arealerne skal fremstå som grønne rum tilplantet med opstammede træer og (duftende) klatreplanter på gavlene. Mellem passagerne kan der med tiden komme træstier i græsset.

Det er tanken, at landskabet omkring vejene udformes svagt hvælvet således, at vejene glider ind i landskabsfladen.

Parkeringspladser uden for byggefelterne 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 søen i området, ligesom der etableres spredningskorridorer, hvor der kan etableres skjule- og overvintringssteder. Søen 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. Den eksisterende sø 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 paddearterne 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.

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.

Det er endvidere vigtigt at bevare vandstanden i søerne af hensyn til dyrelivet her, og da søen i lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 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.

Frederiksborg Amt har givet tilladelse til at søen kan restaureres. Restaureringen er udført.

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 kaserne og nu det nye boligområde placerer sig i.

Derfor er der lagt vægt på en samlet plan for udformningen af friarealerne, udformningen af mødet mellem bebyggelse og landskab og udformningen af veje og stier. 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 F.

Inden for friarealerne skal der etableres legepladser og boldbane.

Trafik

Området har adgang for biler via et lysreguleret kryds på Slangstrupvej. Stimæssigt er området forbundet til det overordnede stinet i Farum via stien, der løber nord for Slangstrupvej, 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 forsyningsveje Regimentsvej og Kompagnivej er en del af dette system. 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 boligkvarterer 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.

Særlige forhold

Fredskov

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

Se kort A og redegørelsens Bilag H.

Søer

Søen inden for lokalplanområdet 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.

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.

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. Desuden skal der være mulighed for spredning af unge dyr fra vandhullerne til levesteder i og uden for kaserneområdet.

Jordforurening og -oprensning

Kaserneområdet har tidligere været kortlagt som forurenet på vidensniveau 2. Området er blevet oprenset, så nu er delområde 2 a, 2c og 2d ikke kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 længere. Garnisonsvej og 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 tre tinglyste dokumenter, der vedrører lokalplan-området:

Tinglyst den	Dokumentnavn
31.10.2003	Dokument om naturgasforsyning mv.
25.03.2004	Lokalplan nr. 70
22.11.2005	Dokument om NESANET A/S ang. elkabler, transformatorstation mv.

Ingen af dokumenterne aflyses af lokalplanen.

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. Trærødder 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.

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 forsvarrets eventuelle videre anvendelse af tilgrænsende arealer ikke medfører risici 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”.

I forbindelse med udarbejdelsen af bebyggelsesplanerne for de valgte arkitektprojekter, har det vist sig hensigtsmæssigt at justere bebyggelserne på grund af landskabs- og terrænmæssige forhold i området. Da der ikke må bygges mere end 96.000 m² for det samlede kaserneområdet, er der blevet udarbejdet et tillæg til Lokalplan 70 A. Lokalplan 70. A.1 reducerer antallet af m² i delområde 2e og 5 og i stedet tilføjer det samme antal m² til delområde 2c og 2d.

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

Søer omfattet af naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet findes der en sø. Søen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af denne sø. 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 områdets 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 områdets hidtidige tilstand, kræver dispensation, selv om de tager sigte på at forbedre 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

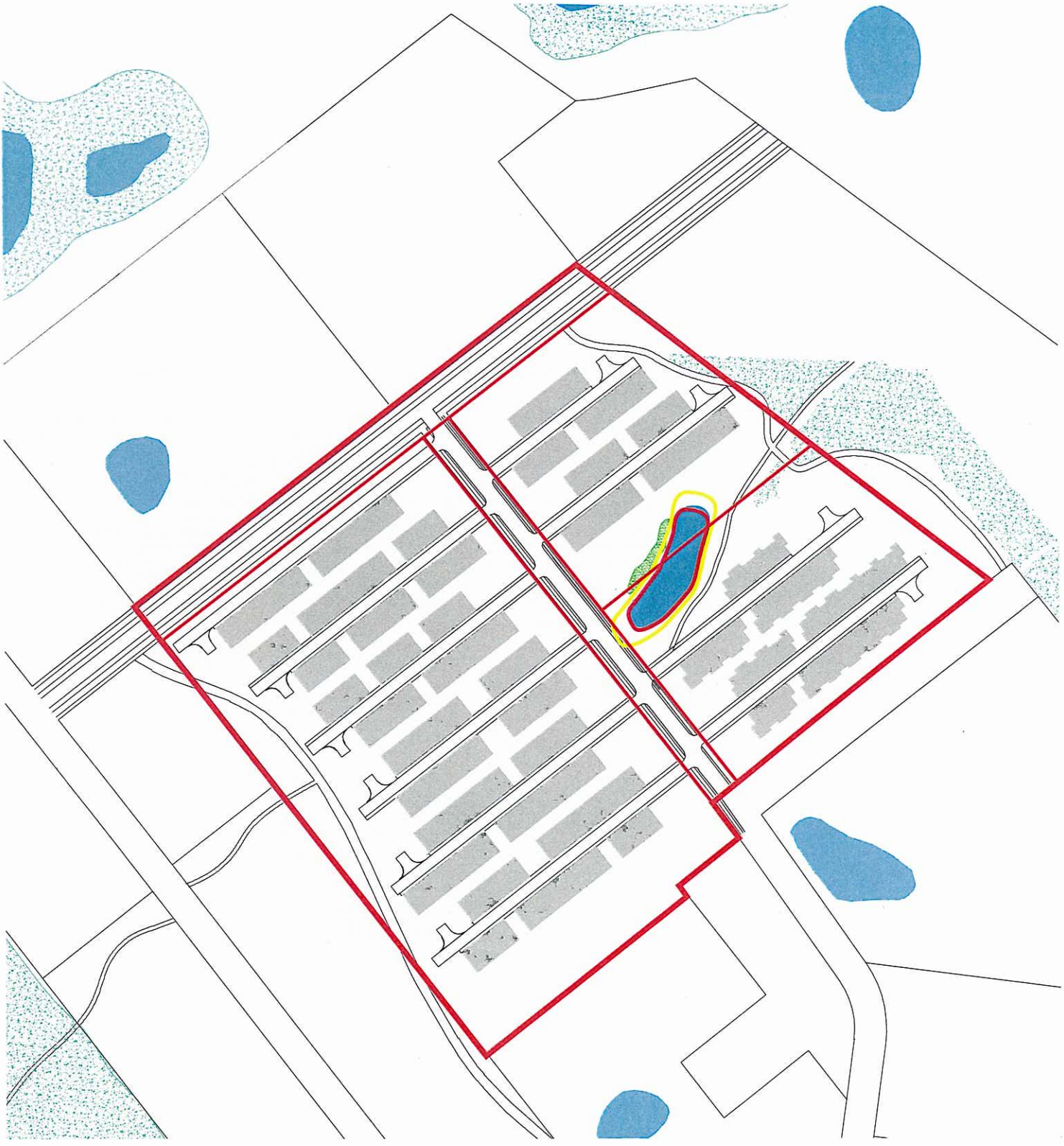
For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

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.



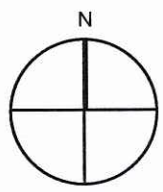
— Delområder

□ Lokalplangrænse

Skov, fredskov, Skovloven

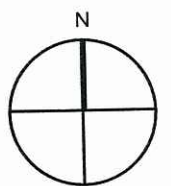
● Sø , EF- habitatdirektiv

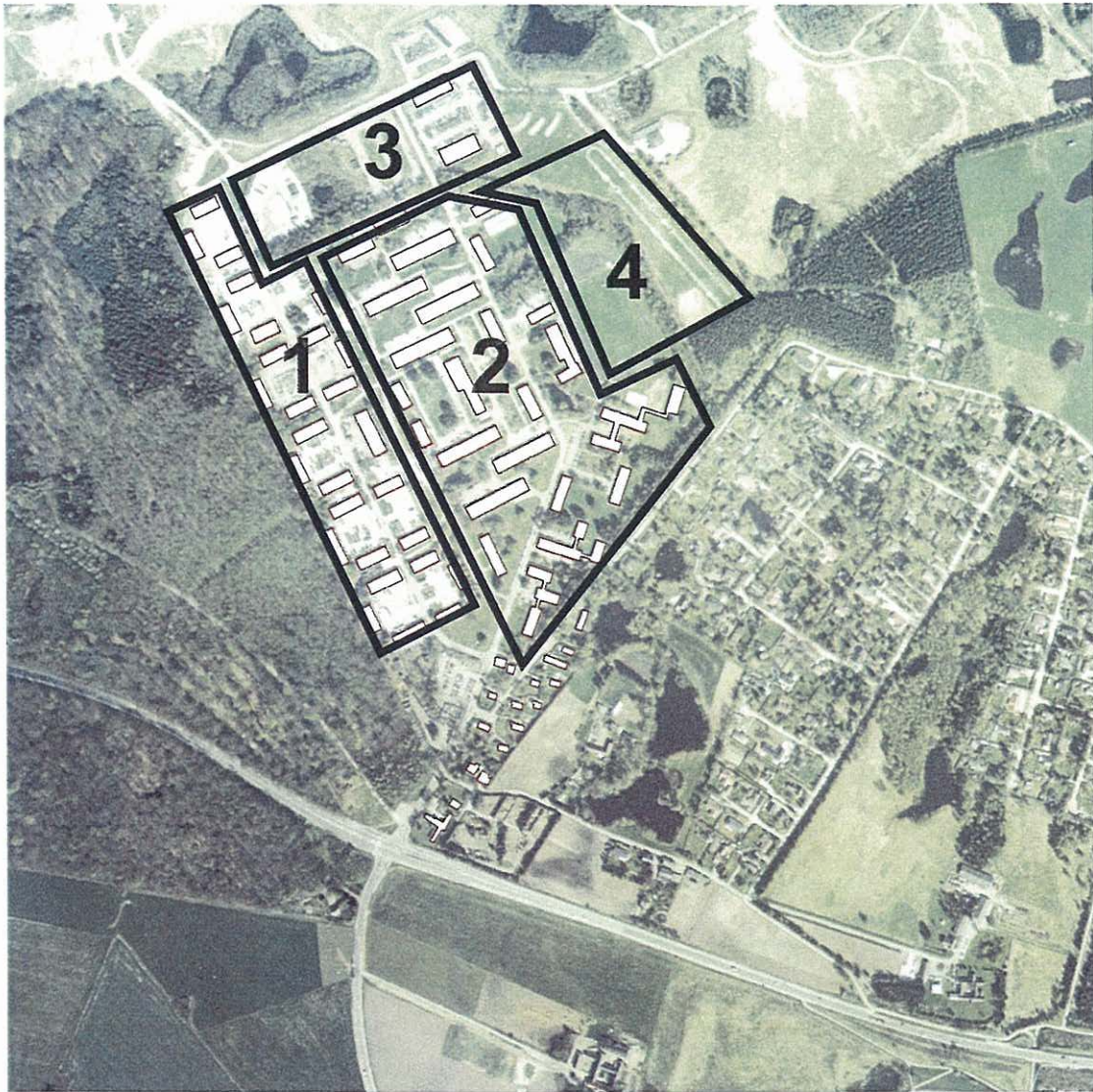
● Sø , Naturbeskyttelseslovens § 3



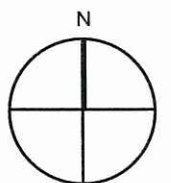


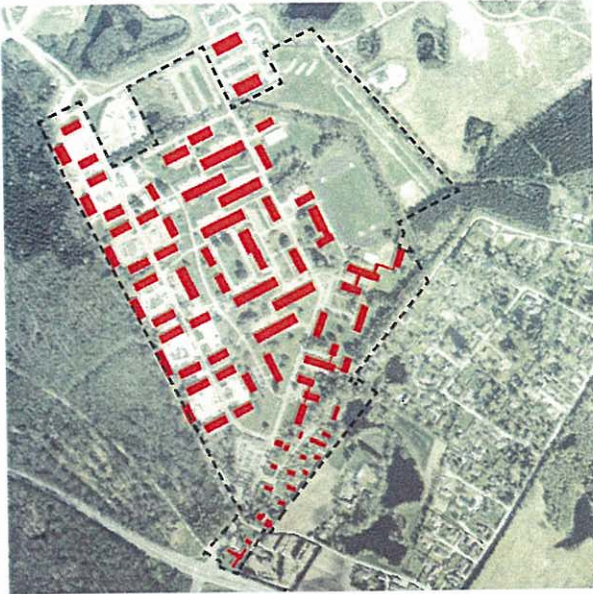
— Lokalplanområdet



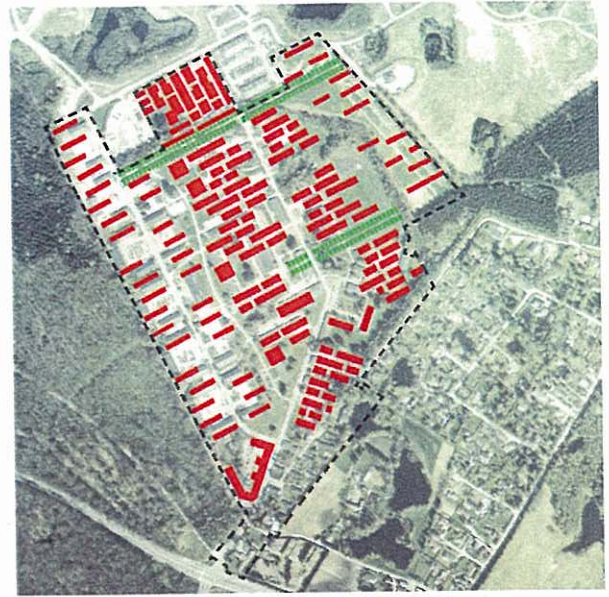


- 1 Værkstedsgårde
- 2 Indkvartering / campus
- 3 Parkering / plateau
- 4 Træningsbaner / plateau





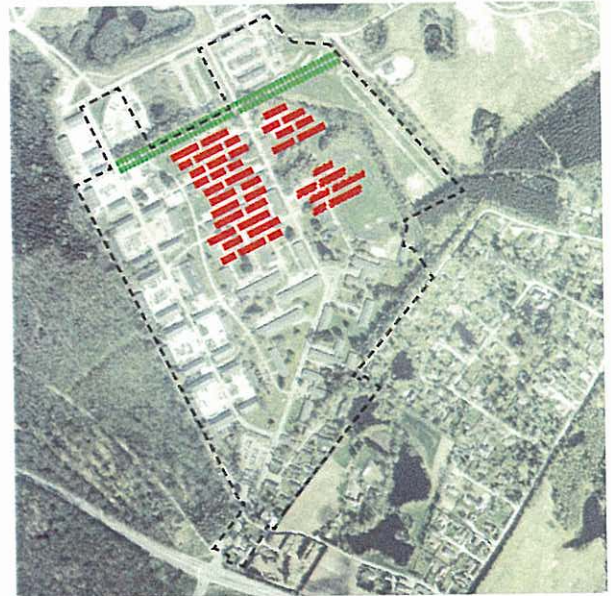
Oprindelig bebyggelse



Bebyggelsesplan ifølge Lokalplan 70



Bebyggelsesplan ifølge Lokalplan 70A



Bebyggelsesplan ifølge Lokalplan 70.2

- - - Kaserneområdet

