

## Lokalplan 70.6

Et område ved Pionervej og Regimentsvej, Farum Nord

### **Lokalplanens bestemmelser**

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

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

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

### **Lokalplanens kort og tegninger**

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

### **Redegørelsen**

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

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

# Indhold

## Lokalplan 70.6

### Lokalplanbestemmelser

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

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

<b>Vedtagelsespåtegning</b>	21
-----------------------------	----

### Lokalplanens kort 1 – 14

### Lokalplanens redegørelse

Oprindelige forhold i området	23
Baggrunden for lokalplanen	24
Lokalplanens formål, indhold og samspil med det øvrige kaserneområde	25
Særlige forhold	30
Tinglyste dokumenter på ejendomme	31
Væsentlige forholdsregler ved bygge- og anlægsarbejder	32
Anden planlægning for området	33
Forudsætninger for planens virkeliggørelse	34



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

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 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 omformes til et attraktivt byområde med tæt/lav boliger 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 landskabstræk i området på en sådan måde at disse træk bevares, og at livsbetingelserne for Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø, der er optaget på EF's habitatdirektiv på listen over truede dyrearter, tilgodeses, jf. kort 14.

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

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

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

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

at der reserveres arealer til parkeringspladser og legepladser.

at nærmere bestemte arealer reserveres til naturområde.

at eksisterende værdifuld beplantning bevarer i videst muligt omfang, og at ny beplantning etableres ud fra en samlet beplantningsplan.

at området indrettes og anlæg udformes på en sådan måde, at der opnås god fysisk tilgængelighed for handicappede og ældre mennesker.

at såvel ny bebyggelse som nye byrum udformes med en høj arkitektonisk standard og tekniske fællesanlæg indpasses i området.

at fastlægge nærmere regler for bebyggelsens udformning og omfang.

## § 2 Områdets afgrænsning

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kort 1 og omfatter matr.nr. 98 an og del af 7000 dd alle af Farum By, Farum samt alle parceller, der efter den 1. april 2008 udstykes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde 2e, 12b og 12e, som vist på kort 1.
- 2.3 Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 **Delområde 2e** må kun anvendes til boligformål med tilhørende friarealer og parkeringsarealer. Bebyggelsen må kun opføres som tæt-lav bebyggelse.

- Ad 3.1** Inden for delområdet må der ikke drives erhvervsvirksomhed. Uanset lokalplanens bestemmelser er det umiddelbart tilladt at drive eget erhverv i egen bolig, når,
- virksomheden drives af personer, som bebor den pågældende ejendom,
  - virksomheden drives uden an-

3.2 **Delområde 12b og 12e** 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:

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

**Søen** vist på kort 2 skal bevares.

## § 4 Udstykning og lignende

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

- At fremtidige ejendomsskel følger lokalplanområdets afgrænsning og opdeling i delområder, som vist på kort 1.
- At hver bolig i delområde 2e kan udstykkes til en ny selvstændig ejendom. Skellet skal følge byggefeltets ydre afgrænsning mod vej, fællesarealer og tilstødende boligenhed(er).

satte eller medhjælpende uden for husstanden,

- virksomheden efter byrådets skøn er af en sådam art og drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke brydes, herunder ved skiltning og parkering,
- virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, herunder trafik- og parkeringsge-

ner.

**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.

- 4.2 Yderligere udstykning end angivet i § 4.1 må ikke finde sted.  
Dog kan byrådet tillade, at der inden for delområde 2e foretages en sådan udstykning, at de i medfør af § 3.3 udlagte friarealer i princippet bliver én samlet fast ejendom, der er matrikulært adskilt fra bygningerne.

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

## § 5 Veje og parkering

### 5.1 Veje

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

- 5.1.1 Inden for delområde 2e udlægges fordelingsvejen i en bredde af 6,50 m, og boligvejene udlægges i en bredde af 8,00 m.

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

Inden for delområde 12e (Pionervej) udlægges vejarealet i en bredde af 20,20 m.

- 5.1.2 Fordelingsvejen inden for delområde 2e må kun anlægges med 1,50 m fortov og 5,00 m kørebane. Boligvejene må kun anlægges med et vejprofil, som vist på kort 6.

Veje indenfor delområde 12b må kun anlægges med et vejprofil, som vist på kort 4.

Veje inden for delområde 12e må kun anlægges, som vist på kort 5.

- 5.1.3 Kørebaner må kun anlægges i asfalt.

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

Cykelstier må kun anlægges i asfalt.

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

**Ad 5.1.1** Vejudlæggene i delområde 12b og delområde 12g svarer til delområderne. Veje indenfor delområde 12b og 12g 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.



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

## 5.2 **Paddeovergange**

Regimentsvej og Pionervej skal anlægges med paddeovergange, som vist på kort 8.

## 5.3 **Opmærksomhedsfelter og ledelinjer**

Ved vejtilslutninger skal der etableres opmærksomhedsfelter i form af taktilfliser.

På boligveje og fordelingsvejen skal der etableres ledelinjer i form af taktilfliser i den midterste af fortovets fliser.

## 5.4 **Oversigtsarealer**

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

## 5.5 **Vendepladser**

Der udlægges areal til vendepladser med en beliggenhed og en udformning, som vist på kort 2 og 7.

## 5.6 **Parkering**

Der udlægges areal til parkering med en beliggenhed og en udformning, som vist på kort 2 og 7.

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

Uanset ovenstående må parkeringsarealer anlægges som græsplæne eller naturlandskab, når der er mere end 2 parkeringspladser pr. bolig.

### 5.6.1 Der skal etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

1 parkeringsplads pr. bolig skal placeres inden for de udlagte byggefelter på en sådan

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

måde, at parkeringspladsen fremtræder som en integreret del af bebyggelsen. Parkeringspladsen skal være mindst 2,4 m bred og 5 m lang.

Mindst ½ parkeringsplads pr. bolig skal etableres inden for parkeringsarealerne udlagt jf. § 5.6 og vist på kort 2. Hver parkeringsplads skal være mindst 2,5 m bred og 5 m lang, manøvrearealet skal være mindst 7 m.

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

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

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

- 5.6.2 Inden for delområde 2e må der ikke parkeres biler med en totalvægt på mere end 3500 kg, ligesom der ikke må parkeres eller henstilles uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og anhængere eller både.

## § 6 Ledningsanlæg, antenner m.m.

### 6.1 Ledningsanlæg

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2 Transformatorstationer

Inden for lokalplanområdet må der opføres højst 5 m<sup>2</sup> store og 1,5 m høje transformatorstationer til områdets tekniske forsyning.

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

6.3 **Andre tekniskabe**  
Andre tekniskabe må kun placeres langs fordelingsvejen umiddelbart op ad byggefelter eller hække omkring parkeringsanlæg.

6.4 **Antenner**  
Der må ikke opsættes individuelle antenner udendørs, hvor de er synlige fra delområde 12b (Regimentsvej), fra delområde 12e (Pionervej) og fra de udlagte fælles friarealer.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 **Etageareal**  
Inden for lokalplanens område må der opføres højst 6.670 m<sup>2</sup> etageareal.

Herudover må der opføres op til 10 m<sup>2</sup> carport, garage, udhus, drivhus, skur eller åben overdækning pr. bolig.

Samlet må der opføres maksimalt 30 m<sup>2</sup> carport, garage, udhus, drivhus, skur eller åben overdækning i alt pr. bolig.

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

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

7.3 **Hustyper**  
Bebyggelsen skal bestå af mindst 2 principielt forskellige hustyper.

Hustyperne skal fordele sig, så højst 70 % af af bygningerne er af samme type.

Hustyperne skal i princippet udformes, som vist på kort 3.

7.3.1 Hver boligenhed (hustype) skal udformes således:

**Ad 7.1** Efter BR 08 skal kun den del af arealet af garage, carport, udhus, drivhus, skur eller åben overdækning, der overstiger 20 m<sup>2</sup> pr. bolig medregnes til etagearealet. Lokalplanens § 7.1 giver således mulighed for, at opføre op til 30 m<sup>2</sup> garage, carport, udhus, drivhus, skur eller åben overdækning pr. bolig uden at dette skal medregnes til etagearealet. Bestemmelsen er udarbejdet, fordi bygningsreglementets bestemmelser har ændret sig siden rammelokalplanen for området blev udarbejdet.

**Ad 7.3.1** En boligenhed forstås som én bolig med tilhørende private friarealer med overdækninger, småbygninger og integreret parkeringsplads. Be-

- at mindst 20 % og højst 70 % af bebyggelsen er i 2 etager
- at mindst 25 % af arealet inden for byggefeltet er ubebygget og ikke overdækket areal
- at hver boligenhed (hustype) har en bredde på minimum 5,5,m

stemmelsen skal sikre, at bebyggelsen fremstår varieret, og at der sikres areal til udendørs ophold på terræn.

## 7.4 Højde

Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager, og bebyggelsens højde må ikke overstige 7 m målt fra niveauplan til bebyggelsens højeste punkt inden for hvert byggefelt.

## 7.5 Tage

Tage på beboelsesbygninger må ikke have en taghældning på mere end 10°.

**Ad 7.5** Skure og overdækninger må udføres med større taghældning.

Tagterrasser må ikke overdækkes. Værn om tagterrasser skal fremstå med samme overflader som bebyggelsens facader.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Bebyggelsen skal udformes med en fast rytme i facadens opdeling og med variation i princippet, som vist på kort 3.

## 8.2 Facader

Bebyggelsen må kun fremstå med facader i murværk, der er filset, vandskuret, svummet eller sækkeskuret med indfarvet mørtel i farven hvid eller knækket hvid. Hvis facaden udføres med fyldte fuger, må facader tillige fremstå med overfladebehandling i form af maling med kalk, silikatmaling eller cementpulvermaling i farven hvid eller knækket hvid.

Bebyggelsens facader må desuden fremstå med partier i blankt murværk i tegl. Disse partier må maksimalt udgøre 30 % af den enkelte facades areal.

Døre og vinduer må kun udføres i træ eller metal.

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

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.

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

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

### 8.3 **Tage**

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

### 8.4 **Småbygninger**

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

Småbygninger, som udføres i træ må kun fremstå ubehandlede, olierede eller farvebehandlede i sort eller grå.

Skure, udhuse, overdækninger og lignende småbygninger skal fremstå ens inden for hvert byggefelt/sammenhængende husrække.

### 8.5 **Tagterrasser**

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

**Ad 8.5** Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der ikke udledes miljøfremmede stoffer til søerne f.eks. i form af fungicider i træbeskyttelsesmidler. Derfor giver bestemmelsen ikke mulighed for at udføre udendørs belægninger i træ. Tilladelse til at anvende andre materialer end de fastsatte forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og § 20.

### 8.6 **Hegn**

Hegn inden for byggefelter må kun fremstå med samme overflader som bebyggelsens facader.

Inden for hvert byggefelt skal hegn fremstå ens.

## § 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.

Dog må der ske følgende oplag, hvis det ikke virker skæmmende og ikke er til gene for omgivelserne:

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

### 9.2 Ubebyggede arealer inden for byggefelter

Ubebyggede arealer inden for byggefelterne må anvendes og anlægges som individuelle opholdsarealer og som parkeringsareal for 1 bil i tilknytning til hver boligenhed.

Til fast belægning af ubebyggede arealer inden for byggefelterne må kun anvendes følgende belægningstyper: Kvadratiske eller rektangulære betonfliser på mindst 15 x 30 cm, natursten, græsarmering med natursten, lys asfalt eller klinker.

Ubebyggede arealer inden for byggefelter skal afgrænses af hegn mod de i medfør af § 3.3 udlagte friarealer samt i skel mellem boligenheder. Hegn skal udføres i overensstemmelse med § 8.6.

### 9.3 Friarealer – opholdsarealer

De i medfør af § 3.4 udlagte opholdsarealer må kun anlægges som græsplæner, passager, legepladser og boldbane.

Der må ikke opsættes hegn inden for opholdsarealer; dog må der opsættes hegn omkring boldbanen.

#### Passager

De udlagte arealer til passager mellem byggefelterne må kun anlægges med fast belæg-

**Ad 9.1** Der vil blive tinglyst deklaration om pleje og beskyttelse af friarealer, design m.m.

**Ad 9.2** Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der ikke udledes miljøfremmede stoffer til søerne f.eks. i form af fungicider i træbeskyttelsesmidler. Derfor giver bestemmelsen ikke mulighed for at udføre udendørs belægnings i træ.

Bestemmelsen om hegn skal sikre en præcis afgrænsning mellem de private friarealer og de fælles friarealer.

ning i form af kvadratiske eller rektangulære betonfliser på mindst 15 x 30 cm, natursten, klinker eller grus. I passagerne må opstilles bænke i overensstemmelse med § 10.2 og kort 12. Passagerne skal beplantes med grupper af opstammede træer og klatreplanter op ad bebyggelsens gavle i overensstemmelse med § 9.7 og princippet vist på kort 10.

## **Legepladser**

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

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

## **Boldbane**

Boldbane må kun anlægges med græs eller grus. Hegn omkring boldbane må kun udføres som kraftigt stålhegn / gitter, som vist på kort 13. Hegnet skal tilplantes med klatreplanter.

## **9.4 Friarealer - naturlandskab**

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

Arealerne må kun etableres og vedligeholdes som naturlandskab.

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

Inden for naturlandskab må der dog etableres

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

## **9.5 Kotering**

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

Hvert byggefelt må kun have én sokkelkote.

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

## 9.6 Terrænregulering

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

Terrænregulering må ikke finde sted nærmere bevaringsværdig beplantnings rødder end vist på kort 9 (drypzoner).

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

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

Niveauforskelle i terrænet skal afvikles ved etablering af naturstengærder og mindre forskelle afvikles med blødt formede kurver i terrænet, som vist på kort 9. Naturstengærderne må ikke mures sammen i beton.

## 9.7 Beplantning

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

Eksisterende beplantning, markeret på kort 2, skal bevares. Beplantningen må plejes og udtyndes.

Beplantning af de i medfør af § 3.4 udlagte friarealer må kun udføres i overensstemmelse med følgende bestemmelser,

- Alléen på vejstrækningen 12e må kun bestå af 2 dobbelte træerækker – en på hver side af vejen – placeret, som vist på vejprofilet kort 5. Afstanden mellem træerne i den dobbelte træerække skal være 4,5 m og afstanden mellem træerne i længderetningen skal være 8 m. Afstanden måles fra midten af stammerne. Træsarten skal

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

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



- være lindetræer.
- Beplantningen i passagerne mellem byggefeltene må kun bestå af grupper af opstammede træer og af klatreplanter op ad bebyggelsens gavle i princippet, som vist på kort 10.

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

## § 10 Skiltning og inventar i byrum

### 10.1 Belysning

Belysning må kun etableres på følgende måde:

- Til belysning af vejstrækningerne 12b (Regimentsvej) og 12e (Pionervej) 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 boligveje, vendepladser, passager og parkeringsarealer inden for delområde 2e 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 11. Mastelamperne må kun placeres i passagerne, i hækkene, der omkranser parkeringsarealerne eller ved vendepladserne i en afstand fra boligvejene på 0,5 m.
- Inden for de udlagte byggefelte må der suppleres med væglamper monteret på husfacaderne i en højde af mindst 2,5 og højst 3,0 m over terræn. Belysningen på husfacaderne må kun fremstå som nedadrettet og ikke blændende. Lyskilden må ikke kunne ses. Væglamper skal være ens og placeres samme sted på den enkelte boligs facade inden for hvert byggefelt.

### 10.2 Bænke

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

- inden for de udlagte passager,
- inden for arealer udlagt til naturlandskab

og inden for arealer udlagt til opholdsareal og anlagt med græsplæne, i princippet, som vist på kort 2.

I passagerne må kun opstilles bænke, der er udført med ryglæn og armlæn i princippet, som vist på kort 12.

Øvrige steder må der kun opstilles bænke, der er udført med ben af granit og sæde af træ i princippet, som vist på kort 12.

## 10.3 **Affaldsspande**

Inden for friarealer må kun opstilles affaldsspande, der er udformet som ca. 75 cm høje, runde beholdere med låg, som vist på kort 13.

## 10.4 **Skiltning**

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

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

## § 11 **Forudsætninger for ibrugtagen**

11.1 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før følgende bestemmelser 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 lokalplanens bestemmelse om tilslutning til kollektiv varmforsyning som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19, stk. 4.

### **Fælles antenneanlæg**

Bebyggelsen skal være tilsluttet fælles antenneanlæg.

### **Adgangsveje**

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal den vejadgang med tilhørende fortove og vendepladser, som betjener bebyggelsen være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om vejenes beliggenhed og udformning, jf. § 5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.2, 5.3 og 5.4.

### **Belysning**

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal vej-belysning, som hører til den boligvej, der be-

tjener bebyggelsen være etableret.

## **Parkeringspladser**

Før ny bebyggelse tages i brug skal det i medfør af § 5.6.1 foreskrevne antal parkeringspladser være etableret. Parkeringspladserne skal være etableret i overensstemmelse med § 5.6 og 5.6.1.

## **Friarealer**

Før ny bebyggelse inden for delområde 2e tages i brug skal de friarealer, der grænser op til bebyggelsen være anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 3.3, 9.3, 9.4 og 9.7 og som vist på kort 2.

Bestemmelsen giver mulighed for etapevis ibrugtagning af bebyggelsen.

## **§ 12 Ophævelse af lokalplan**

- 12.1 Inden for lokalplanens område ophæves Lokalplan 70, 70A og 70 A.1.

## **§ 13 Grundejerforening**

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

## Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse m.v., der er indeholdt i planen. Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg og ved større om- og tilbygninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18.

### Fravigelser fra planen, dispensation

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens §19. Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

### Ekspropriation

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

### Erstatning

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

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

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

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

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

# Vedtagelsespåtegning

## **Foreløbig vedtagelse**

Forslag til Lokalplan 70.6 er vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 25. juni 2008.

På vegne af Furesø Byråd

Hans Jørgen Mortensen  
Plandirektør

Susanne Birkeland  
Planchef

## **Offentlig bekendtgørelse**

Forslag til Lokalplan 70.6 er offentligt bekendtgjort den 12. august 2008.

## **Endelig vedtagelse**

Lokalplan 70.6 er vedtaget af Furesø Byråd den 26. november 2008.

På vegne af Furesø Byråd




Hans Jørgen Mortensen  
Plandirektør

Susanne Birkeland  
Planchef

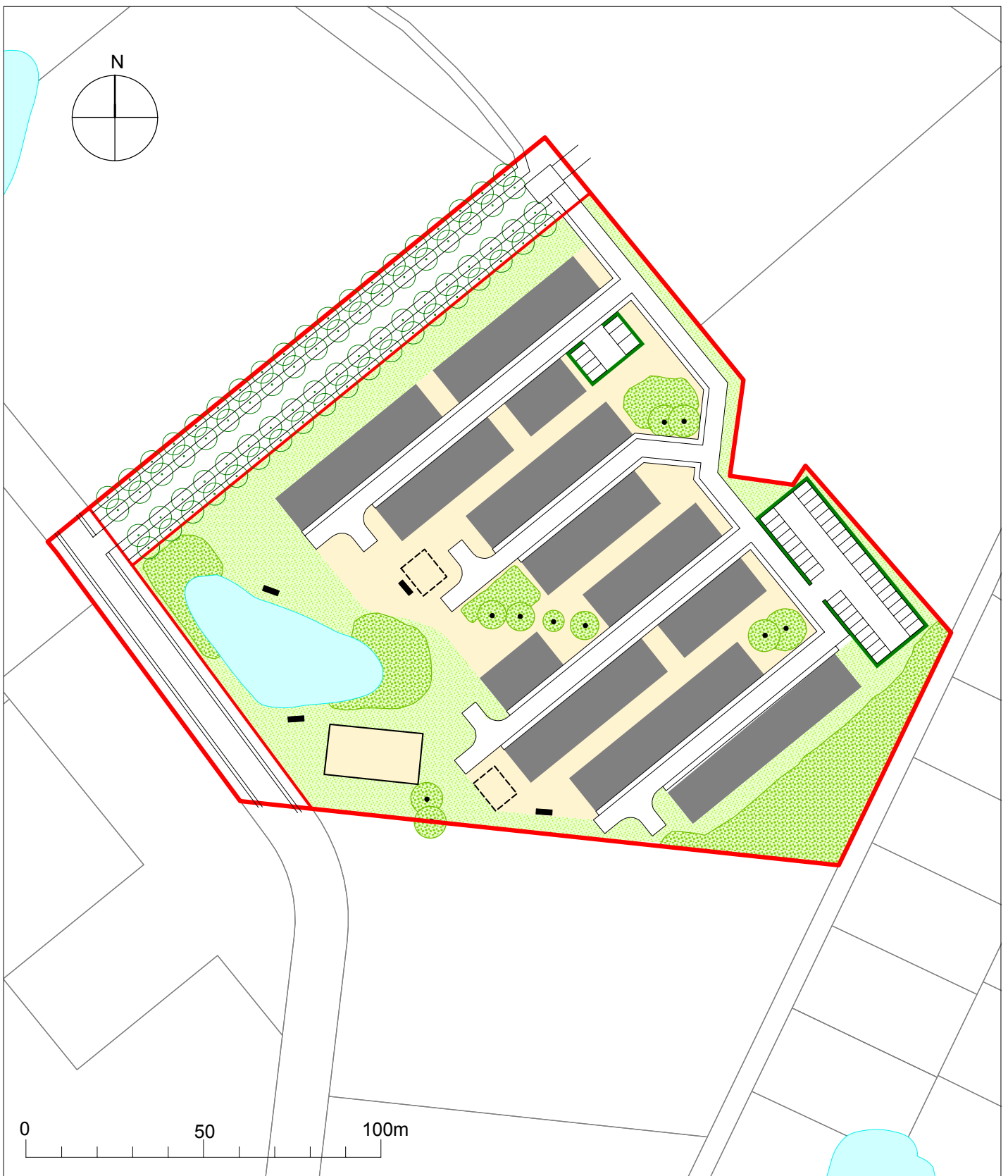
## **Offentlig bekendtgørelse**





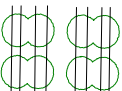










Lokalplan 70.6 er offentligt bekendtgjort den 20. januar 2009.



-  Lokalplangrænse
-  Delområder
-  Resten af kaserneområdet

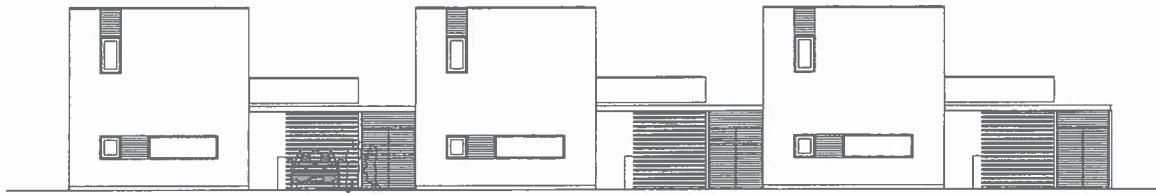
Kort 1  
 Lokalplanafgrensning, delområder, matrikler og lokalplanområdets placering på Kasernen 1:5000



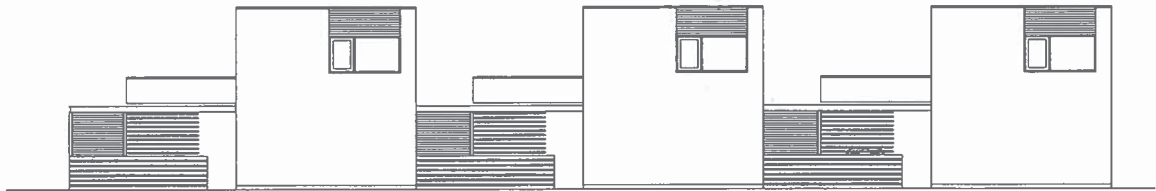
- |   |                                  |   |                                    |  |           |
|---|----------------------------------|---|------------------------------------|--|-----------|
|  | Lokalplangrænse                  |  | Boligvej med fortov                |  | Hæk       |
|  | Delområder                       |  | Alle med fortov, cykelsti og rabat |  | Sø        |
|  | Byggefelter                      |  | Parkeringsareal                    |   | Legeplads |
|  | Opholdsareal/<br>fælles friareal |  | Bænk                               |   | Boldbane  |
|  | Naturlandskab                    |   |                                    |  |           |
|  | Bevaringsværdig<br>beplantning   |   |                                    |  |           |
|  | Bevaringsværdige<br>træer        |   |                                    |  |           |

Kort 2. Situationsplan 1:1.500

## TYPE SYD



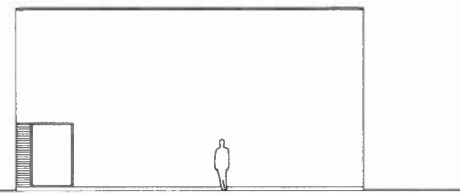
Nordfacade mod vej



Sydfacade mod fælles areal

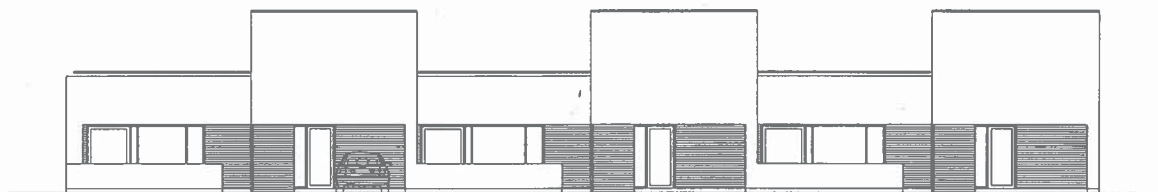


Vestfacade

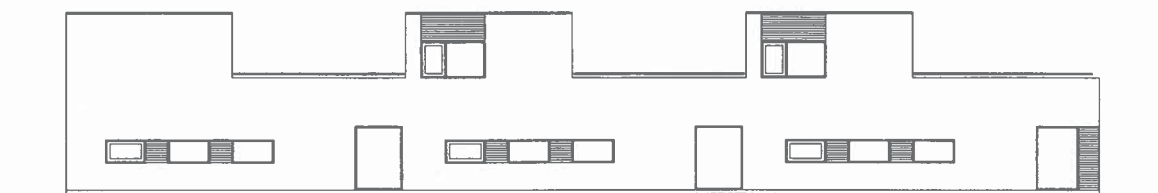


Østfacade

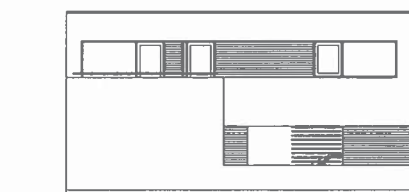
## TYPE NORD



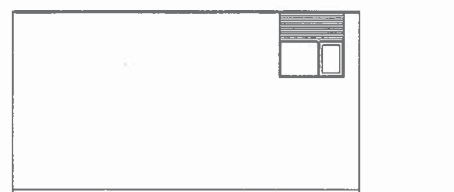
Sydfacade mod vej



Nordfacade mod fælles areal



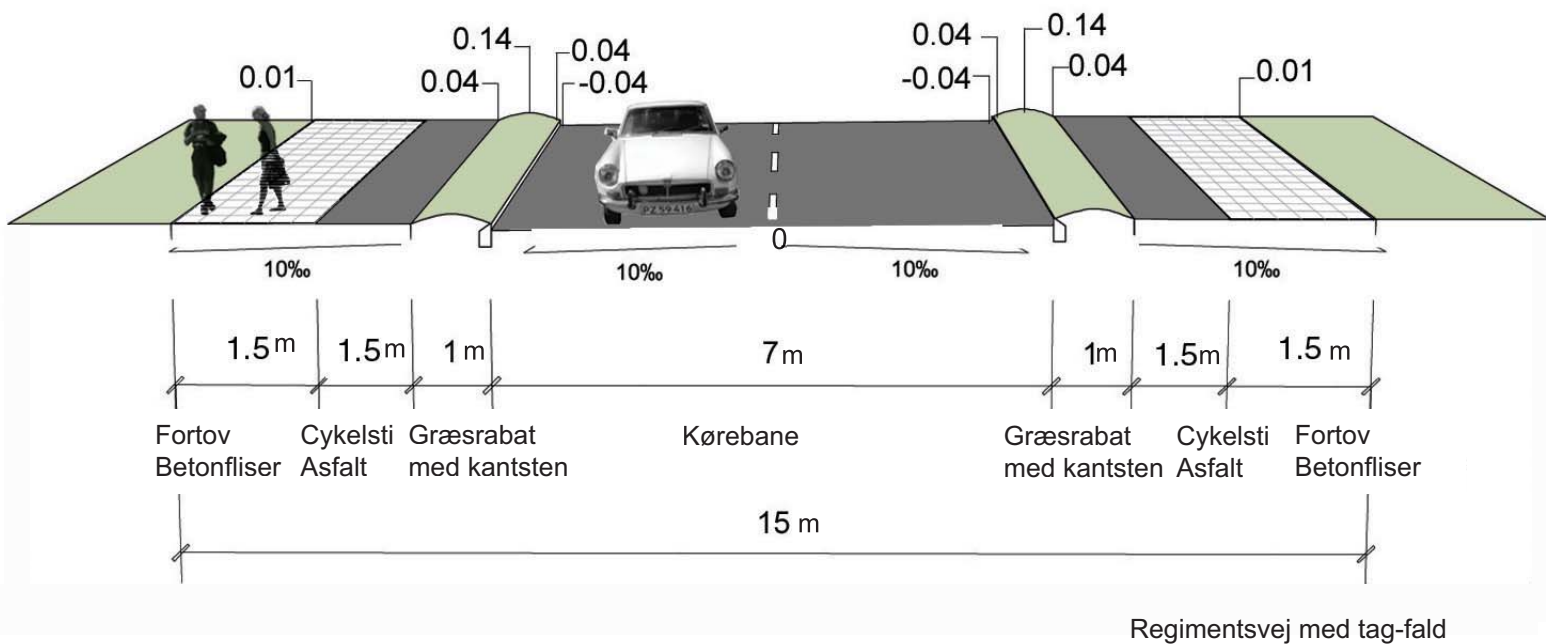
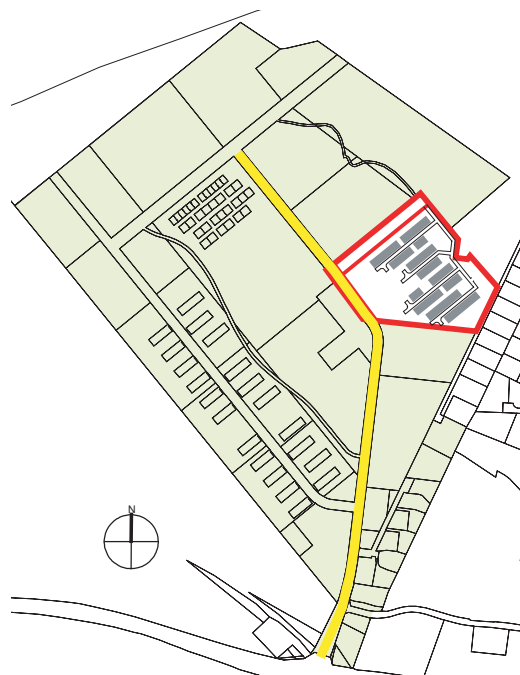
Vestfacade

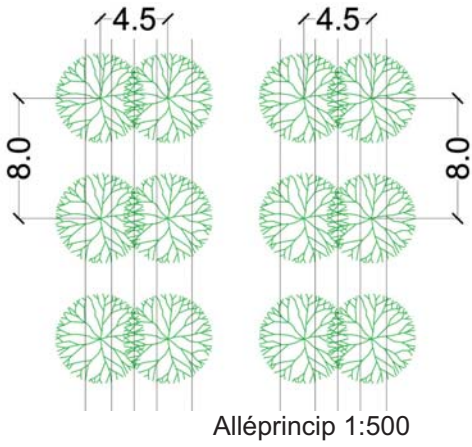


Østfacade

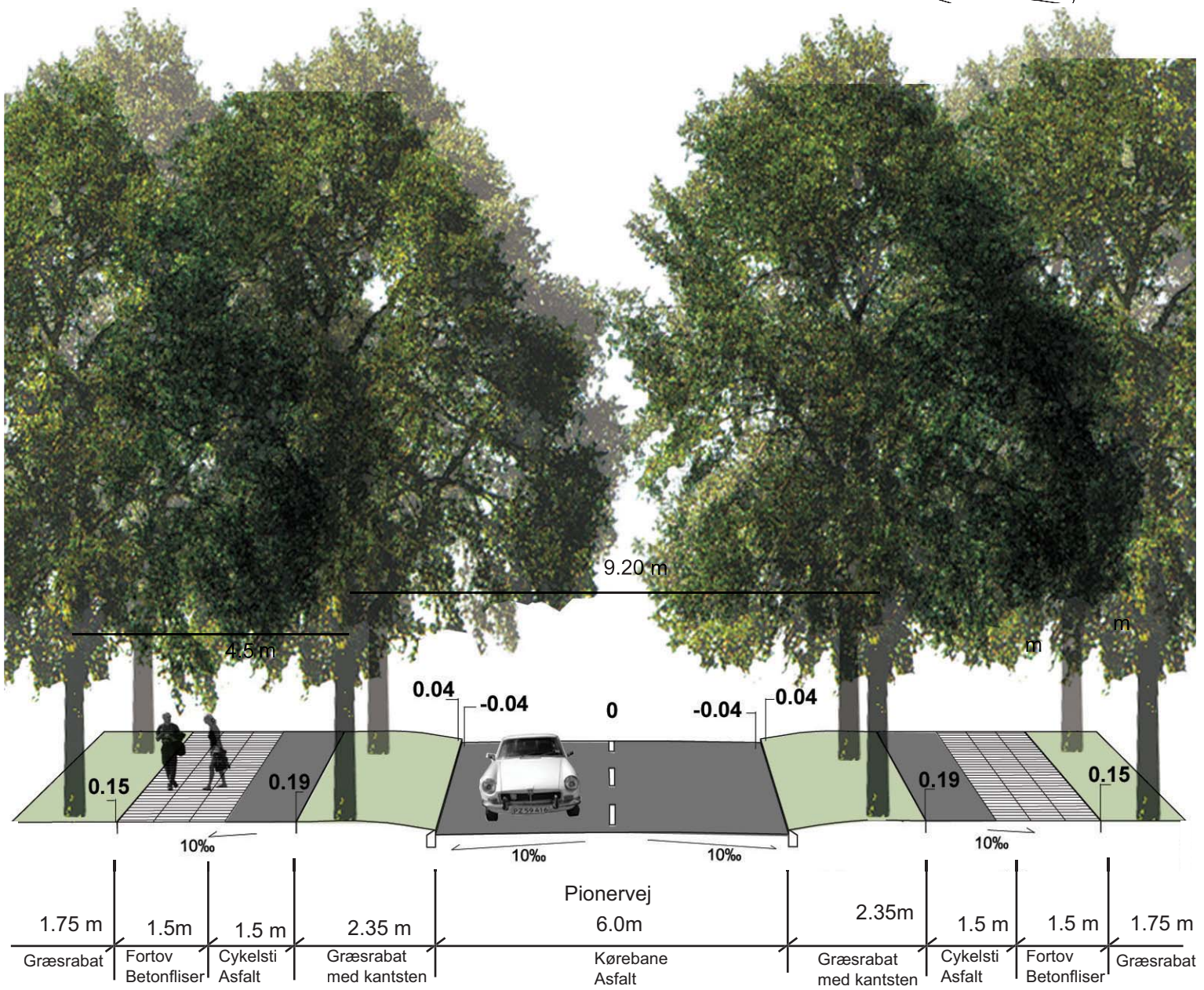


- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområdet
- Regimentsvej



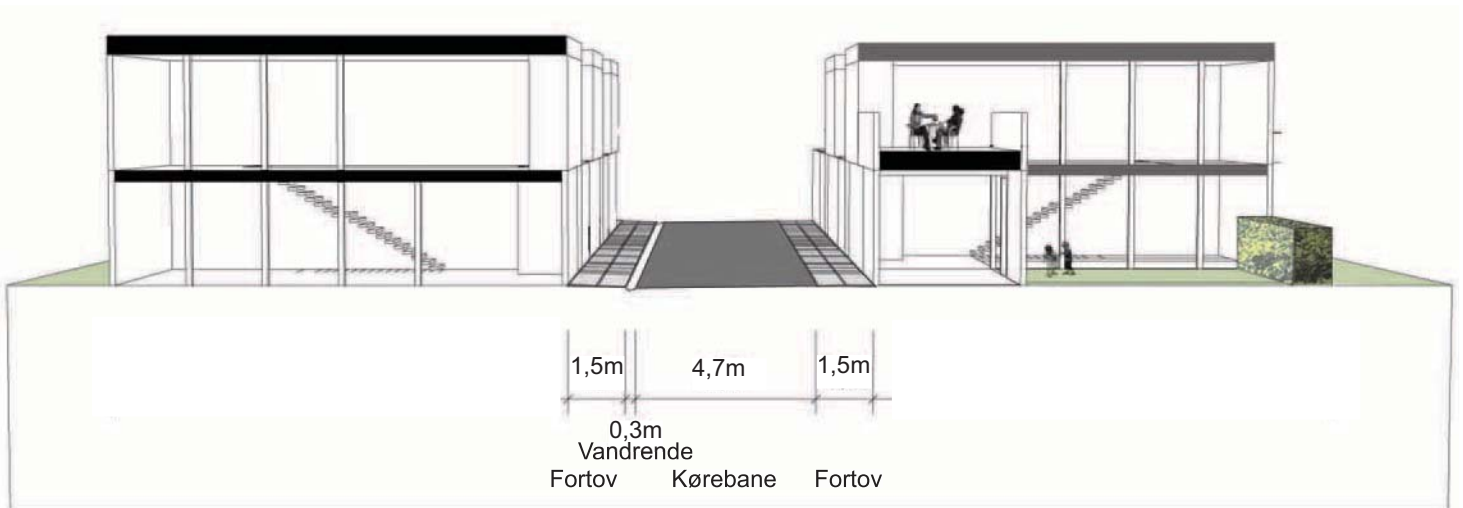
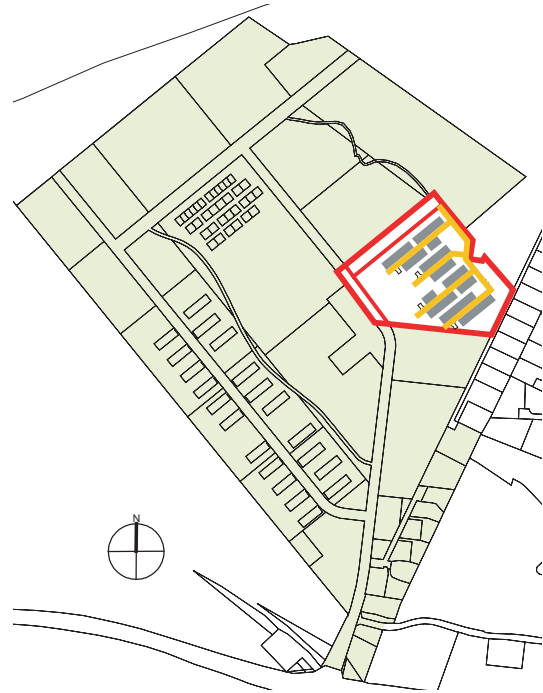


- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområdet
- Pionervej

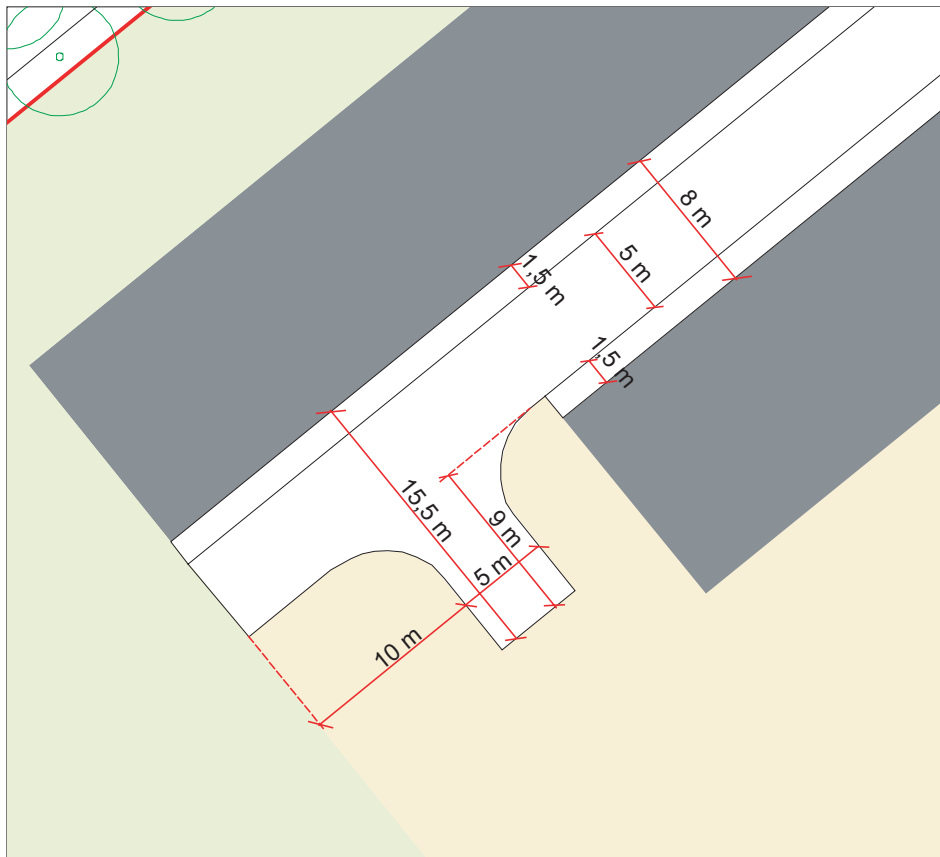


Kort 5. Delområde 12e, Pionervej 1:100

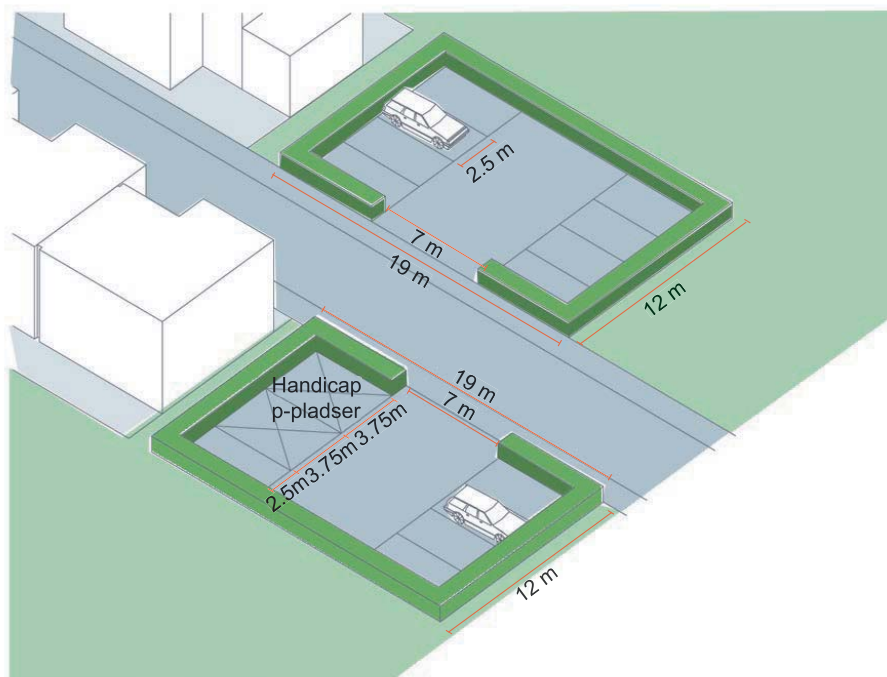
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområdet
- Boligveje





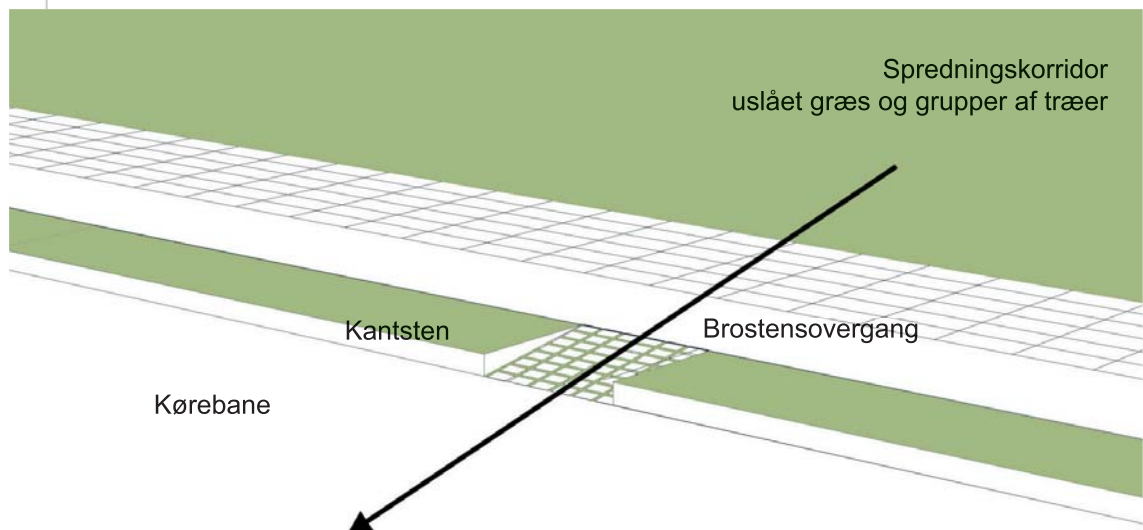
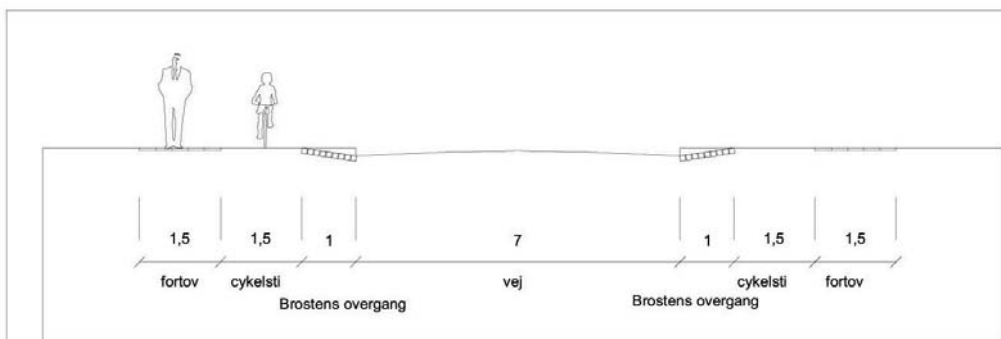
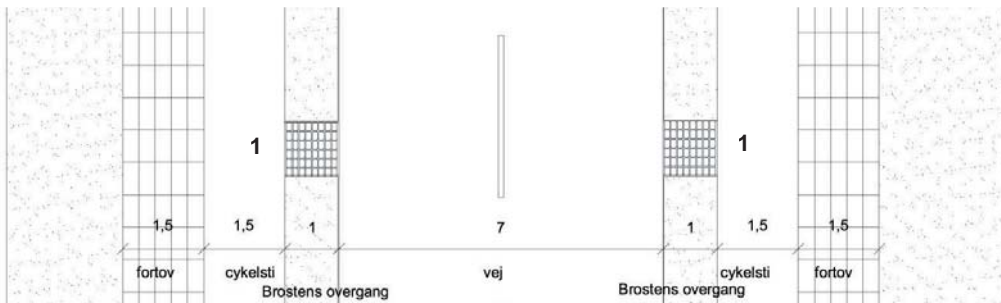
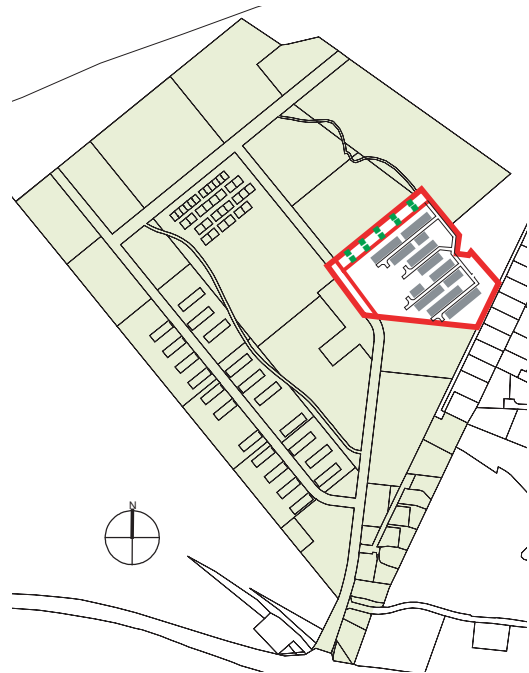


Vendepladser dimsionering 1:400

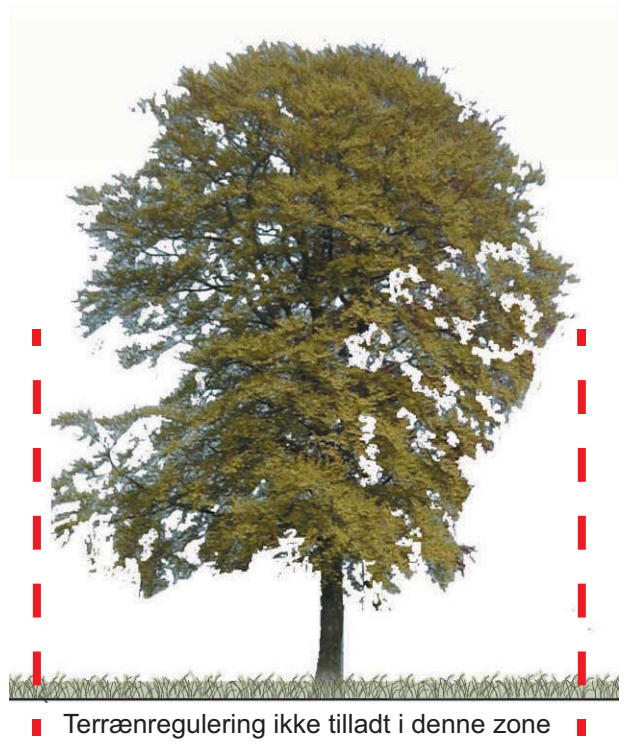


Princip for parkeringsgårde

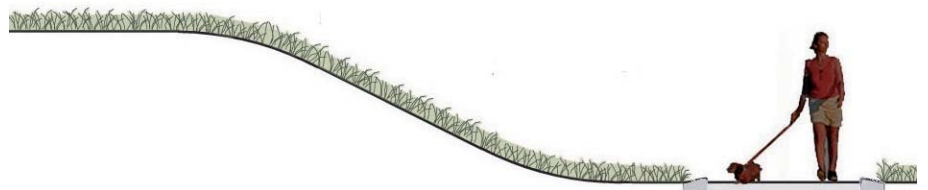
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområdet
- ■ ■ ■ Paddeovergange placeres med 20-30 m afstand



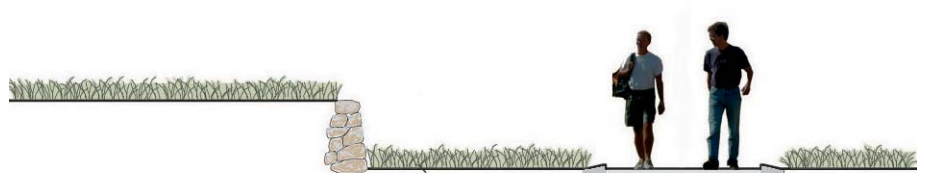
Kort 8. Paddeovergange



Drypzone



Bløde former

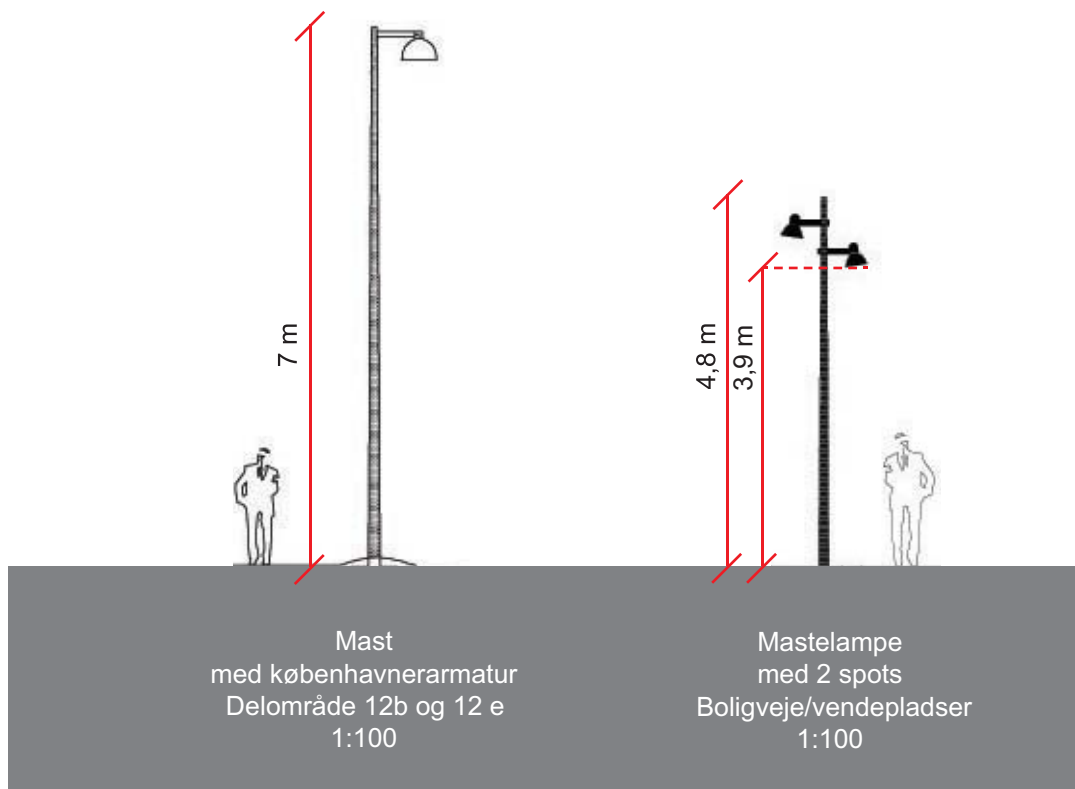
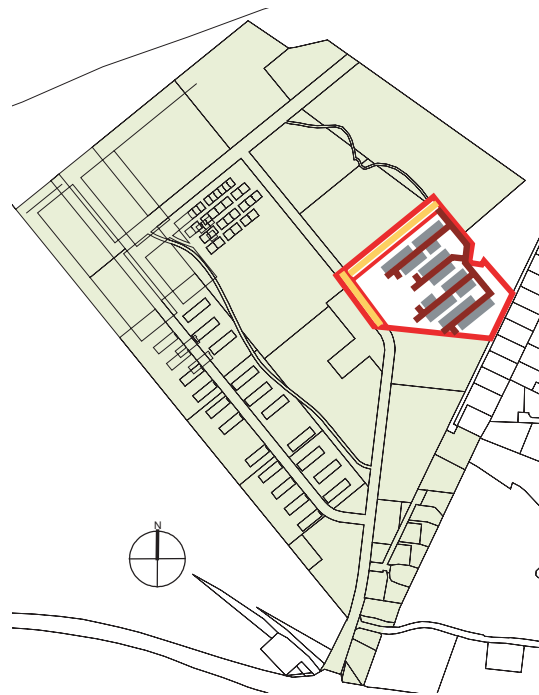


Terrænmur



Principskitse på grøn passage

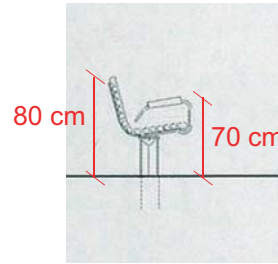
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Resten af kaserneområdet
- Delområde 12b og 12e  
Københavnermast  
Lampeafstand 20-30 m.
- Boligveje, vendepladser  
Mastelampe m. 2 spots  
Lampeafstand max. 20 m.







80 cm



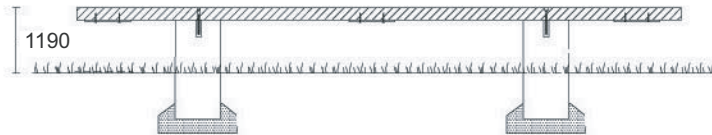
80 cm

70 cm

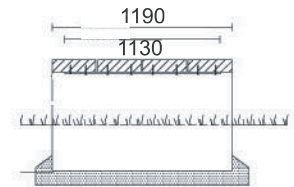
Bænk i passage



Bænk i og ved naturlandskabet

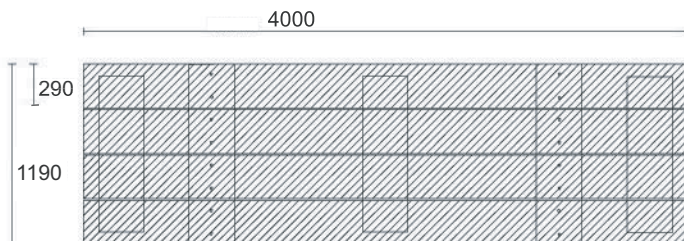


1190



1190

1130



4000

290

1190

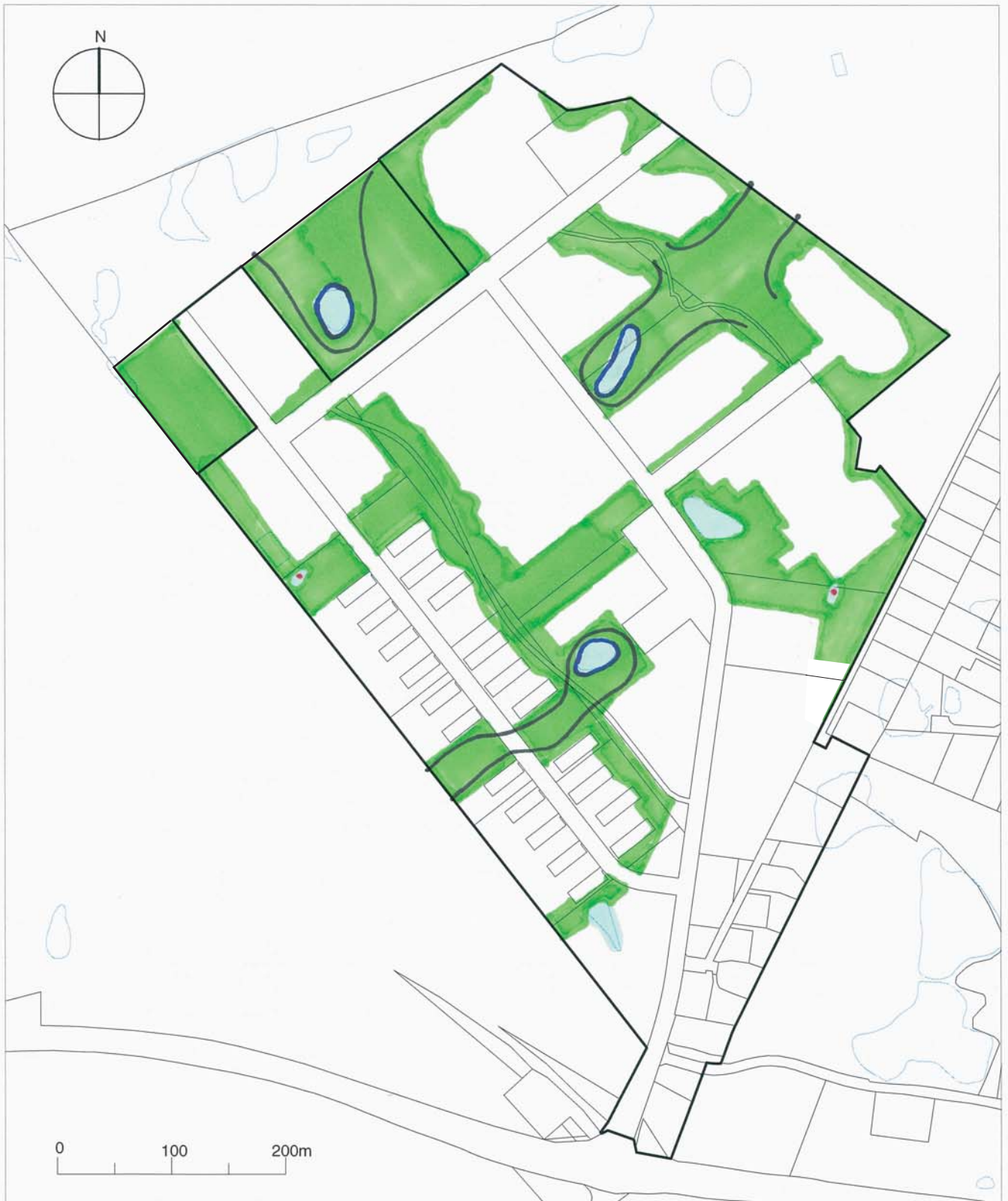
Princip for bænkdetaljering 1:50



Affaldskurv



Hegn omkring boldbane



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

Kort 14  
Søer, spredningskorridorer  
og naturlandskab 1:5000

# Lokalplanens redegørelse

## Oprindelige forhold i området

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

### Det ydre landskab

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

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

### Det indre landskab

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

### Kasernens bebyggelsesstruktur

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

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

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

# Lokalplanens redegørelse

## **Baggrunden for lokalplanen**

### **Kaserneområdet**

Ved flytningen af Ingeniørregimentet købte Farum Kommune Farum Kasernes område af Staten for at udnytte områdets potentiale til et nyt byområde.

Derfor blev Lokalplan 70 udarbejdet og endeligt vedtaget i februar 2002.

### **Baggrunden for Lokalplan 70.6**

Lokalplan 70 fastlagde bestemmelse om, at der efterfølgende skulle udarbejdes en landskabsplan for kaserneområdet, for at sikre og præcisere boligområdets store landskabelige kvaliteter. Landskabsplanen bestående af helhedsplan, designmanual, plejeplan og tilhørende bilag, lå færdig i juni 2004. I efteråret 2004 vedtog Farum Byråd Lokalplan 70A. Lokalplan 70 A præciserer, uddyber og erstatter Lokalplan 70 med hensyn til både anvendelse, udformning og møblering af områdets ubebyggede arealer, udformning af byrumsinventar og skilte og den planlagte bebyggelse. Landskabsplanens bestemmelser er optaget i Lokalplan 70A.

### **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 70.6 den endelige lokalplan for området ved Pionervej og Regimentsvej. Landskabsplanens bestemmelser er sammen med bestemmelserne i Lokalplan 70A optaget i nærværende forslag til Lokalplan 70.6, ligesom de er optaget i de øvrige lokalplaner, der siden er udarbejdet for forskellige dele af kaserneområdet i takt med områdets udbygning.

# Lokalplanens redegørelse

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

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

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, der relaterer sig til den nye bebyggelse.

Lokalplan 70.6 er udarbejdet med udgangspunkt i de overordnede planlægningsmæssige principper, der er udarbejdet for hele kaserneområdet, og som er beskrevet i det følgende:

### Genanvendelse af eksisterende strukturer

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

### Nye strukturer

Med dette udgangspunkt tilføres en ny bebyggelsesstruktur og supplerende beplantningselementer således, at der samtidig med, at den historiske og landskabelige karakter opretholdes, opnås en større variation og skabes flere typer af grønne rum og flere typer af forbindelser og rumlige sammenhænge i området. Disse mere varierede rumtyper er forudsætningen for, at der kan skabes rum for alle de typer af aktiviteter og oplevelser, der skal være plads til i et stort boligområde.

### 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 Slangrupvej 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.



# Lokalplanens redegørelse

## **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. Stengærdet understreger mødet mellem bebyggelsen og naturlandskabet, og den skarpe kant mellem det tilførte og det eksisterende landskab giver en visuel værdi, som står i flot kontrast til de bløde kurver. Terrænmurene anvendes også, hvor eksisterende beplantning ønskes bevaret.

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

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

## **Eksisterende beplantning**

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

Den eksisterende beplantning er registreret og vurderet i forhold til tilstand, arkitektonisk værdi og lokalplanens byggefelter. Beplantningen består hovedsagelig af hjemmehørende arter af både nåle- og løvtræer. Der er både registreret markante solitærtræer og grupper af fritvoksende træer og buske. Den store diversitet søges bevaret, og det fritvoksende udtryk med grene helt ned til jorden ønskes fastholdt. Stedets mange fritvoksende træer og buske langs soldaterstien bevares som en del af naturlandskabet 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 så vidt muligt eksisterende topografi og bevaringsværdig vegetation foruden eksisterende fredskov og søer. Arealerne skal fremstå som grønne kiler, der forbinder boligområdet til det omkringliggende landskab og skovbryn. I naturlandskabet bevares de fritvoksende grupper af træer og buske og det uklippede græs. Visse steder suppleres med nye grupper af lystræer med underskov, og naturlandskabet skal fungere som spredningskorridor for dyr og planter.

## **Ny beplantning**

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

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.

# Lokalplanens redegørelse

## **Fælles friarealer**

Det er hensigten, at stort set alle friarealer uden for selve byggefeltene på hele kaserneområdet skal være fælles og tilgængelige for alle, der bor i dette område. Det er endvidere hensigten at fastholde det karakteristiske sammenhængende landskab, som først kaserne og nu det nye boligområde placerer sig i. Derfor er der lagt vægt på en samlet plan for udformningen af friarealerne, udformningen af mødet mellem bebyggelse og landskab og udformningen af veje og stier.

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

## **Beskyttelse af truede dyrearter.**

Lokalplanen tager hensyn til den eksisterende bestand af de 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 padderne for at passere Regimentsvej og Pionervej, skal der etableres særlige overgange, hvor kantstenshøjden reduceres, og terrænet møder vejen som en sænket flade med brosten og græs. Overgangene skal være 1 x 1 m meter store og placeres med 20-30 meters afstand.

Kommunens konsulent Amphi Consult har på møde i maj 2004 udtalt, at der i lokalplanområdet ikke er behov for paddehegn og faunapassager til beskyttelse af padderne mod trafikken, da vandringsruterne forventes at være diffuse og derfor svære at sikre med faunapassager. Amphi Consult har vurderet, at paddernes vilkår tilgodeses bedre med nye permanente ynglesteder.

Paddegruber er et synligt element i naturlandskabet, som laves af opsamlede marksten fra området. Stenene lægges i en høj bunke med muld imellem, og med tiden vil bunkerne gro til med planter og urter. Paddegruben er et overvintringssted, hvor padderne kan presse sig ind mellem stenene og finde frostfrie hvilesteder. En paddegrube er ca. 1 m<sup>3</sup> med en min. dybde på 1 m.

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

Det er desuden vigtigt at bevare vandstanden i kaserneområdets søer af hensyn til dyrelivet her. Som et led i at bevare vandstanden i søerne, kan der gives tilladelse til, at opsamlet tagvand ledes tilbage til søerne via grøfter og faskiner.



# Lokalplanens redegørelse

## 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.

Den eksisterende Soldatersti indgår i kaserneområdets nye bebyggelse og suppleres med nye stier. Stierne snoer sig gennem områdets grønne kiler og forbinder boligkvartererne indbyrdes og med det omgivende landskab. Soldaterstien og den nye sti, som løber langs grænsen af delområde 4 skal anvendes af både gående og cyklende og etableres med asfaltbelægning kantet af brosten, som genanvendes fra området. Gennem boligområderne anlægges tværgående stier i grus kantet med stål. 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 en af stierne 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 forsyningsvejen og boligvejene udføres fortove uden kantsten mod kørebanen. Der anvendes asfalt ved parkeringspladserne, så det er muligt for kørestolsbrugere at komme uhindret fra bil til bolig. Der anvendes ikke græsarmering eller større flader af brosten, hvor det er til jævnlig gene for mennesker med handicap.

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

## Delområde 2e

Området, der er omfattet af forslag til Lokalplan 70.6 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 70.6 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 70.6.

Lokalplanen tager udgangspunkt i det projekt, som Farum Byråd valgte i forbindelse med udbud af arealerne i efteråret 2005. Projektet er udarbejdet af Nobel Arkitekter a/s. Lokalplanen tager desu-

# Lokalplanens redegørelse

den 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 6.670 m<sup>2</sup> etageareal inden for området.

Bebyggelsen inden for delområde 2e består af gårdhavehuse, der er placeret langs sydøst-, nordvestgående boligveje. Mellem husene ligger grønne bånd af plæner, der forbinder boligerne med legepladserne, boldbanen og naturlandskabet omkring søen. I mellemrum i husrækkerne etableres passager. Passagerne skal give mulighed for at bevæge sig og kigge på tværs af området og skal samtidig udformes som intime opholdsrum, der tilplantes med opstammede træer og klatreplanter.

Gårdhavehusene opføres i to etager, og området rummer to principielt forskellige typer af huse, afhængig af, hvilken side af vejen husene ligger på. Husene er udformet, så der til hver bolig er en sydvendt gårdhave og desuden en tagterrasse, der ligger afskærmet fra naboen. De private friarealer, der hører til den enkelte bolig afgrænses af hegn mod de fælles friarealer. Til hver bolig hører en parkeringsplads, der er integreret i bebyggelsen.

De private parkeringspladser suppleres med fælles parkeringsarealer. Et mindre parkeringsareal placeres ved den nordligste boligvej, mens en større parkeringsplads placeres op ad skovbrynet mod nordøst. De fælles parkeringsanlæg omkranses af klippede bøgehække.

Inden for området bevares flere fritstående træer. Derudover bevares en del blandet beplantning i den sydlige del af området og omkring søen. Friarealerne imellem og nærmest husene anlægges som græsplæner, mens arealerne mod vest og omkring søen skal fremtræde som naturområde med uklippet græs.

# Lokalplanens redegørelse

## Særlige forhold

### Sø

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

### Levested for padder

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

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

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

### Paddernes vandring og spredning

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

### Jordforurening og -oprensning

Kaserneområdet har tidligere været kortlagt som forurenet på vidensniveau 2. Området er blevet oprenset, så nu er delområde 2e ikke kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 længere.

### Arkæologiske forhold i området

Hørsholm Egnsmuseum har foretaget en arkæologisk besigtigelse af kaserneområdet i maj 2002 og har konkluderet, at det ikke er relevant at udføre arkæologiske forundersøgelser i området.

# Lokalplanens redegørelse

## Tinglyste dokumenter på ejendomme

Der foreligger 4 tinglyste dokumenter, der vedrører lokalplanområdet:

Tinglyst den	Dokumentnavn
25.03.2004	Lokalplan nr. 70
25.07.2005	Vedtægter for Grundejerforeningen Farum Kaserne
07.03.2006	Tillæg til vedtægter
21.11.2007	Tillæg til vedtægter for Grundejerforeningen

Lokalplan 70 aflyses inden for nærværende lokalplans område.

De øvrige dokumenter er ikke uforenelige med lokalplanen.

# Lokalplanens redegørelse

## Væsentlige forholdsregler ved bygge- og anlægsarbejder

### Byggeperioden

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

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

Afgravning af jord omkring bevaringsværdige træer må ikke finde sted, idet det medfører at de vand- og 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.

# Lokalplanens redegørelse

## Anden planlægning for området

### Farum 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 Slangerupvej.

Lokalplanområdet ligger indenfor Farum Kommuneplans rammeområde 5.B.1 og er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 17. Lokalplanen er ikke i strid med kommuneplanens lokalplanrammer.

### 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.

### Spildevandsplan

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

# Lokalplanens redegørelse

## Forudsætninger for lokalplanens virkeliggørelse

### 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 forurennet 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 forurennet eller at der er en varig fast belægning.

## Lokalplanens redegørelse

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 forurenet eller der er etableret varig belægning. Dette gælder dog ikke ved tilbygning og mindre bygge- og anlægsarbejde af en- eller tofamiliehuse.