



NABOORIENTERING

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 70.2 til ændret bebyggelse i delområde 2d på Farum Kaserne

Furesø Kommune har modtaget ansøgning om dispensation fra Lokalplan 70.2 til at opføre en rækkehusbebyggelse med 26 boliger inden for delområde 2d på Farum Kaserne.

Den ansøgte bebyggelse disponeres med boliger placeret i tre rækker. De to sydligste rækker med hhv. 10 og 12 boliger er placeret omkring den boligvej, der med indkørsel fra Regimentsvej, er eneste kørende adgang til delområdet. Adgangen til den nordligste række med bare 4 boliger sker via en nordlig stikvej fra boligvejen. Ved indkørslen til boligvejen indrettes fælles parkeringsareal med 13 p-pladser.

Boligerne opføres i tre størrelser på henholdsvis 105, 128 og 140 m². De to mindste boligtyper er i én etage, mens den største boligtype opføres i to etager. Til hver bolig knytter der sig private, udendørs opholdsarealer i form af en lille baghave/terrasse og en større forhave. 2-plansboligerne, som er den største husstype, er desuden forsynet med en indeliggende tagterrasse. Forhaven, som er ankomstsiden, er indrettet med en kombination af befæstede arealer for ankomst, bilparkering/carport for én bil og depot/skur samt haveareal. I hele naboskillet mellem etplansboligerne etableres der et 2,5 m højt fast hegn i vandret, sort træbeklædning. I skel i øvrigt, dvs. mod vej, mod nabo (for så vidt angår baghaven) og mod fællesområderne/naturlandskabet etableres der overalt bøgehæk. Bygningerne fremtræder med hvidpudsede facader, vinduer og døre er mørk grå/sort, og træværk ved faste hegn og depot/skur er sortmalet. Tagene udføres med tagpap med lav taghældning, som dog ikke ses idet bebyggelsen udføres med murkroner, der helt skjuler tagformen og giver indtryk af fladt tag.

Bebyggelsesstrukturen følger den nordøst-sydvestgående retning, som er fastlagt i den overordnede, retningsgivende struktur for kaserneområdet (parallelt med Pionervej). De fælles, ubebyggede arealer ligger i det omgivende naturlandskab, i særdeleshed nord og vest for bebyggelsen - ved søen og skovbevoksningen - samt mod nordøst mod Bukkefaldsstien, hvor der indrettes en legeplads. Områdets boligveje og fortove anlægges i samme bredde og i samme materialer, som gælder for hele kaserneområdet.

Dato: 21. januar 2015
Journalnr. 190-2014-10065
Matr.nr. 98 ar Farum By
Ejendomsnr.: 11868

Center for By og Miljø
Stiager 2
3500 Værløse
Tlf.: 7235 5420
www.furesoe.dk

Sagsbehandler:
Charlotte Friis

**Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk**

Åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag dog kl. 10-17

Da byggeriet kræver dispensationer, sender vi en kopi af ansøgning og tegninger sammen med en redegørelse for de dispensationer, der er nødvendige for projektets gennemførelse til jer til orientering, inden vi træffer afgørelse i sagen.

Hvis I har bemærkninger eller kommentarer til de forhold som dispensationerne vedrører, skal vi have dem skriftligt **senest onsdag den 11. februar 2015**. Har I spørgsmål til sagen, er I velkommen til at ringe til os.

Nødvendige dispensationer

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 70.2 - Et område ved Regimentsvej og Kompagnivej - og det ansøgte kræver dispensation fra følgende bestemmelser i planen:

- § 3.3 som fastlægger, at friarealer i form af opholdsarealer, naturlandskab og anlæg kun må udlægges som vist på lokalplanens kort 3 og kort 4.
- § 4.1 som fastlægger, at hver bolig kan udstykkes til en ny selvstændig ejendom, hvor skellet skal følge byggefeltets ydre afgrænsning mod vej, fællesarealer og de enkelte boligenheder.
- § 5.1, 5.2 og 5.3 som udlægger areal til veje med en beliggenhed, bredde og profil, som vist på lokalplanens kort 3 og kort 10.
- § 7.2 som udlægger byggefelter med en beliggenhed og et omfang som vist på lokalplanens kort 2.
- § 9.5 som fastlægger, at der inden for naturlandskabet ikke må opføres nogen form for bebyggelse eller faste konstruktioner.
Der søges dispensation til at udlægge areal til friarealer, veje og byggefelter som vist på vedhæftede situationsplan samt foretage udstykning i overensstemmelse med den i forhold til lokalplanen ændrede bebyggelsesplan.
- § 5.13 som udlægger areal til parkering med en beliggenhed, som vist på lokalplanens kort 3 og kort 13.
- § 5.14 som fastlægger, at 1 parkeringsplads pr. bolig skal placeres inden for de udlagte byggefelter.
Der søges dispensation til at etablere én parkeringsgård (fælles parkering) med 13 p-pladser samt placere 1 parkeringsplads pr. bolig inden for de ændrede byggefelter som vist på vedhæftede situationsplan.
- § 7.13 og § 8.1 som fastlægger, at hustyperne og bebyggelsen i princippet skal udformes som vist på lokalplanens kort 7 ("Facadeprincipper delområde 2d").
- § 7.14 som fastlægger, at hver boligenhed skal udformes således at mindst 20 % og højst 70 % af bebyggelsen er i 2 etager.
Der søges dispensation til at udforme hustyperne som vist på vedhæftede facadetegninger.

- § 8.4 som fastlægger, at bebyggelsen kun må fremstå med facader i murværk, der er filset, vandskuret, svummet eller sækkeskuret med indfarvet mørtel i farven hvid eller knækket hvid.
Der søges dispensation til at opføre den del af bebyggelsen, der er i 2 etager (den sydligste række med 12 boliger), med facader i hvid puds (porebetonplader).
- § 9.6 som fastlægger, at terrænregulering ikke må finde sted inden for arealer udlagt til naturlandskab.
Der søges dispensation til at terrænregulere i et omfang som vist med orange farve på vedhæftede situationsplan med indtegning af lokalplanens afgrænsning af område for byggefelter og friarealer med anlæg.

Procedure

Kommunen kan først træffe afgørelse i sagen, når den har været i naboorientering i mindst to uger. Denne procedure er fastlagt i planloven § 20, stk. 1.

Husk, at sagen er offentligt tilgængelig

Vi gør opmærksom på, at sagen er offentligt tilgængelig, og at den kommer i det digitale arkiv på kommunens hjemmeside furesoe.dk, når den er afsluttet. I skal derfor overveje, hvilke personlige oplysninger vi får i sagen.

Kopi

Denne naboorientering er sendt til:

Grundejerforeningen Farum Kaserne, Grundejerforeningen Ingeniørvænget, NCC, Arkitektgruppen, DN Furesø, Furesø By og Land.

Kopi til ansøger:

2E Group A/S, Vossvej 27, 9000 Aalborg

Venlig hilsen

Charlotte Friis, arkitekt MAA

Bilag:

Projektuddrag nov.-dec. 2014 - Green Garden White - område 2d Farum Kaserne udarbejdet af 2E Group A/S indeholdende:

- Ansøgning
- Situationsplan
- Boligtyper med facadetegninger
- Illustrationer

samt situationsplan med indtegning af lokalplanens afgrænsning af område for byggefelter og friarealer med anlæg

Bebyggelse og private
havearealer i udstyret-
skole / spidningskanaler
Bemærkingsværdigt træ

GK: 44.65: Endelig gulvkote fastsettes i forhold til veiprojekt.

Delområde 2d - matrikel nr. 98ar

MODEL 109R - 4 boliger à 105m²: 420,0 m²

MODEL 132R - 10 boliger á 128m²: 1.280,0 m²

(Husnr.: 13-22)
MODEL 187K - 12 boliger á 140m² - 1 680 0 m²

(Husnr.: 1-12)

alt beboelso	3.380,0 m ²
--------------	------------------------

12 carporte à 23,5m²:
Frédéric et BR10 og lokaleplan = 20m² (nr. bolle)

all incl. carport: 3.422 0 m²

Max elagareal på delområde 2d: 3 630 0 m²

Max etageareal på delområde 2d:

PIONERVEJ

CHFR 15/12.2014
(Date: 12.12.2014)

Til Miljø-, Plan- og Teknikudvalget:

John Ingemann Allentoft
Lene Munch-Petersen
Preben Sandberg Pettersson
Lone Christensen
Lars Carpens

Centerchef for Center for By og Miljø:
Lene Mårtensen

REVIDERET DISPENSATIONSANSØGNING – "GREEN GARDEN WHITE FARUM"

BEHOVET

Baggrunden for "Green Garden White" projektet er vores mangedårige erfaring med boligsalg, tidens tendenser og ikke mindst købers behov for en bolig. Vi efterlever kundens behov om parkering direkte ved boligen, egen privat have, og en etplans bolig.

Vores boliger skal tilpasses en bred målgruppe, og resultatet er derfor blevet, at boligerne opføres på selvstændige matrikler, indretningen er funktionel, overfladerne lyse og boligarealet varierende. Der er carport og depot til alle boliger og der anlægges mindre private haver på begge sider af boligerne. Alle vigtige og afgørende faktorer for en køber.

Vores formsprog er enkelt, med hvidpudsede facader, sortmalet træbeklædning på carport/depot samt sorte vedligeholdelsesfrie træ-/aluvinduer og døre. Spædelt i forbindelse med de hvidpudsede facader imødekommer vi et stort ønske fra Grundejerforeningen.

REVIDERET ÆNDRINGER PÅ BELIGGENHEDSPLANEN

Der er foretaget mange ændringer på beliggenhedsplanen for a imødekomme Jer. Der er følgende:

- Mindre forhaver ved et plans boligerne, hvor depoter samt carporte er trukket fra hinanden, derved skabes der i større omfang en hyggelig gårdhave.
- 2 plans boliger er rykket endnu længere væk fra Plonervej og giver derfor et større grøn kile også kaldet "Grøn Allé".
- Flere 2 plans boliger, der er nu 12 boliger i 2 plan med carport og tagterrasse.
- Fjernet de 3 boliger nær søen. Der nu kun er 4 boliger mod fredsskov og sø.
- Fjernet en bolig i den midterste række, hvor vejen nu er ført igennem til de sidste fire boliger, dette sker med bred grøn kile i begge sider.
- Efterkommet Jeres ønske om et endnu større fællesområde til gælde for beboere på Farum Kaserne området og dets spændende og rige dyreliv.....

MYNDIGHEDSBEHANDLINGEN

I forbindelse med myndighedsbehandlingen skal der venligst ansøges om dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplan 70.2 samt knyttes en kommentar til lokalplanens redegørelse:

§7 Bebyggelsens omfang og placering, pkt. 7.2:

- Byggefelter jf. lokalplanens kortbilag 2.

I forbindelse med placering af boliger i området, er der foretaget en mindre justering af de i lokalplanen fastlagte byggefelter.

§7 Bebyggelsens omfang og placering, pkt. 7.5:

- Der må opsættes hegn i eksempelvis skel.

Der plantes bøgehæk i skelgrænser mellem boliger, fællesarealer og boligveje (max. 1,2m). Der henvises til vedlagte situationsplan hvor hæk er illustreret samt nedenstående beskrivelse.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Der plantes bøgehæk omkring alle boliger. Den vil stå som en flot og naturlig overgang mellem private områder og fælles områder (naturlandskabet) - Private haver med f.eks. græs, fliser, havemøbler og blomster, mod et naturlandskab med frovoksende grupper af buske og græs. Vi skaber det der i lokalplanens redegørelse beskrives således: "Et område med flere typer af grønne rum og flere typer forbindelser og rumlige sammenhæng 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".

På trods af private haver er der fortsat bredde grønne kiler og fælles områder mellem bebyggelserne, som sikre gode forhold for dyr, planter og beboerne.

"Green Garden White" projektet opfylder lokalplanens redegørelse. Vi skaber et særdeles attraktivt boligområde i høj arkitektonisk kvalitet, hvor særlige landskabelige kvaliteter kombineres med nutidens krav og ønsker til en bolig.

MARIANNE SKOVGAARD

Mobil: +45 31 72 65 75

Mail: mar@2ebolig.dk

Web: www.2ebolig.dk

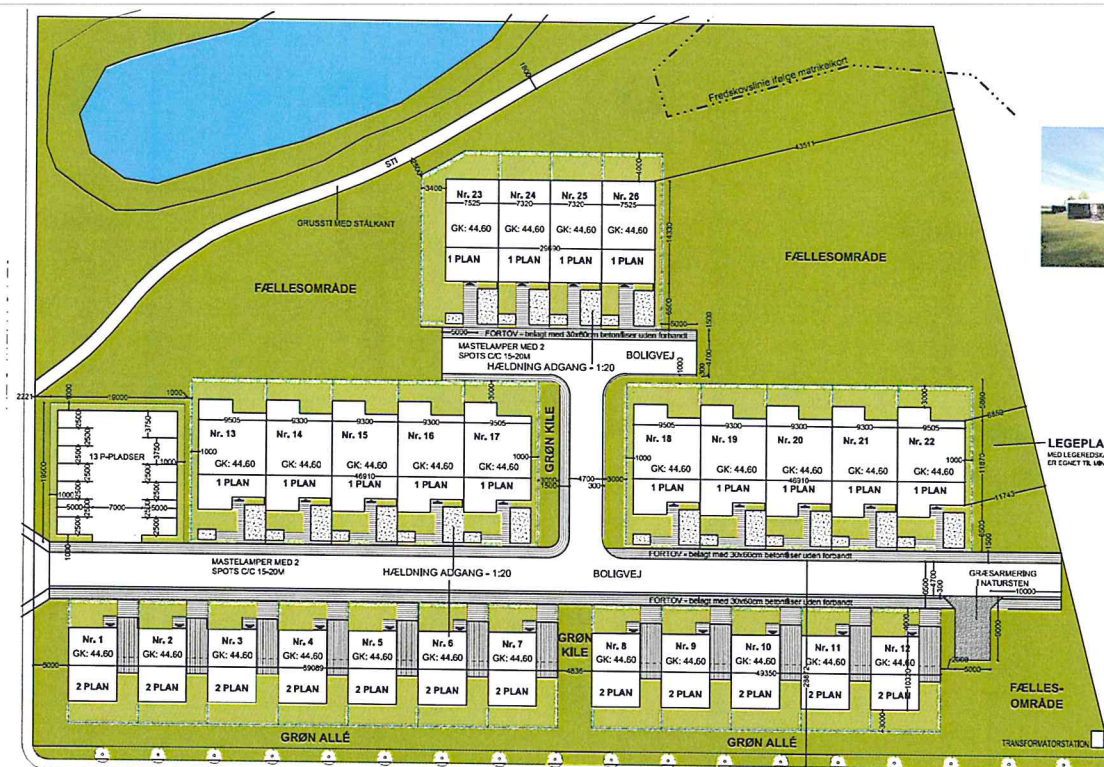


Illustration af to plans boliger – bolig 1-12



Illustration af et plans boliger – bolig 13-26





GK: 44.65: Endelig gulvkote fastsættes i forhold til veiprojekt.

Delområde 2d - matrikel nr. 98ar

MODEL 109R - 4 boliger á 105m²: 420,0 m²

MODEL 132R - 10 boliger á 128m²: 1 280,0 m²

MODEL 187K = 12 boliger á 140m²: 1.680,0 m²

MODEL 187K - 12 boliger à 140m²: 1.680,0 m²
(Husnr.: 1-12)

I alt beboelse	3.380,0 m²
----------------	------------

12 carporte à 23,5m ² :	42,0 m ²
------------------------------------	---------------------

(Fræðreg. f. BR10 og lokafláan = 20m² pr. bolig)

Tall incl. carport:	3.422,0 m ²
Max etageareal på delområde 3d:	3.630,0 m ²



PIONERVEJ

Dato: 12.12.2014