

## Lokalplan 70.7.1

Et område øst for Regimentsvej, Farum Nord

Tillæg til Lokalplan 70.7

### Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser om de ejendomme, som planen omfatter, 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.

### Lokalplanens indhold – kort fortalt

Denne lokalplan, som er et tillæg til Lokalplan 70.7, skal reducere omfanget af hvor meget etageareal der i alt må opføres inden for lokalplanområdet, som er vist med gul indramning på nedenstående luftfoto.



Lokalplanen er udarbejdet af Furesø Kommune og rettighederne til kort / foto tilhører kommunen.

# Indhold

## **Lokalplan 70.7.1 Et område øst for Regimentsvej, Farum Nord**

### **Lokalplanbestemmelser**

§ 1	Formål	4
§ 2	Områdets afgrænsning og zonestatus	4
§ 3	Bebyggelsens omfang	4
§ 4	Ophævelse af bestemmelse i lokalplan	4
§ 5	Lokalplanens retsvirkninger	5

<b>Vedtagelsespåtegning</b>	7
-----------------------------	---

### **Lokalplanens kort 1**

### **Lokalplanens redegørelse**

Lokalplanens baggrund og formål	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8

**Lokalplan 70.7.1****Et område øst for Regimentsvej, Farum Nord**

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbe-  
kendtgørelse nr. 1351 af 23.11.2015, fastsæt-  
tes herved følgende bestemmelser for det i § 2  
nævnte område i Furesø Kommune.

**§ 1 Formål**

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastlægge omfanget af etageareal, der må  
opføres inden for lokalplanområdet, samtidig  
med, at bebyggelsen på kaserneområdet som  
helhed ikke overstiger 96.000 m<sup>2</sup> etageareal.

*Ad 1.1 Kaserneområdet er det område, som  
er vist på kort 1.*

**§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus**

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kort  
1 og omfatter ejendommene matr.nr. 98 ap, 98  
dæ, 98 dø, 98 ea, 98 eb, 98 ec, 98 ed, 98 ee, 98  
ef, 98 eg, 98 eh, 98 ep, 98 eq, 98 er, 98 es, 98  
et, 98 eu, 98 ev, 98 ex, 98 ey, 98 ez, 98 eæ, 98  
eø, 98 fa og del af matr.nr. 7000 dd Farum By,  
Farum, samt alle parceller, der efter den 1. no-  
vember 2015 udstykkes i området.

**§ 3 Bebyggelsens omfang**

3.1 Inden for lokalplanens område må der opføres  
højst 2.906 m<sup>2</sup> etageareal.

**§ 4 Ophævelse af bestemmelse i lokalplan**

4.1 Inden for lokalplanens område ophæves føl-  
gende bestemmelse i Lokalplan 70.7 "Et om-  
råde øst for Regimentsvej, Farum Nord":  
§ 7.1 for så vidt angår det første afsnit - afsnit  
1 omhandlende omfanget af etageareal, der må  
opføres inden for lokalplanområdet.

Alle øvrige bestemmelser i Lokalplan 70.7 er fortsat gældende.

Lokalplan 70.7 kan ses på [plansystem.dk](http://plansystem.dk):

[http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20\\_1091238\\_APPROVED\\_1232358047828.pdf](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1091238_APPROVED_1232358047828.pdf)

## § 5 Lokalplanens retsvirkninger

5.1 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.

5.2 *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.

5.3 *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.

*Ad 5 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.*

# Vedtagelsespåtegning

## **Endelig vedtagelse**

Lokalplan 70.7.1 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den 27. april 2016.

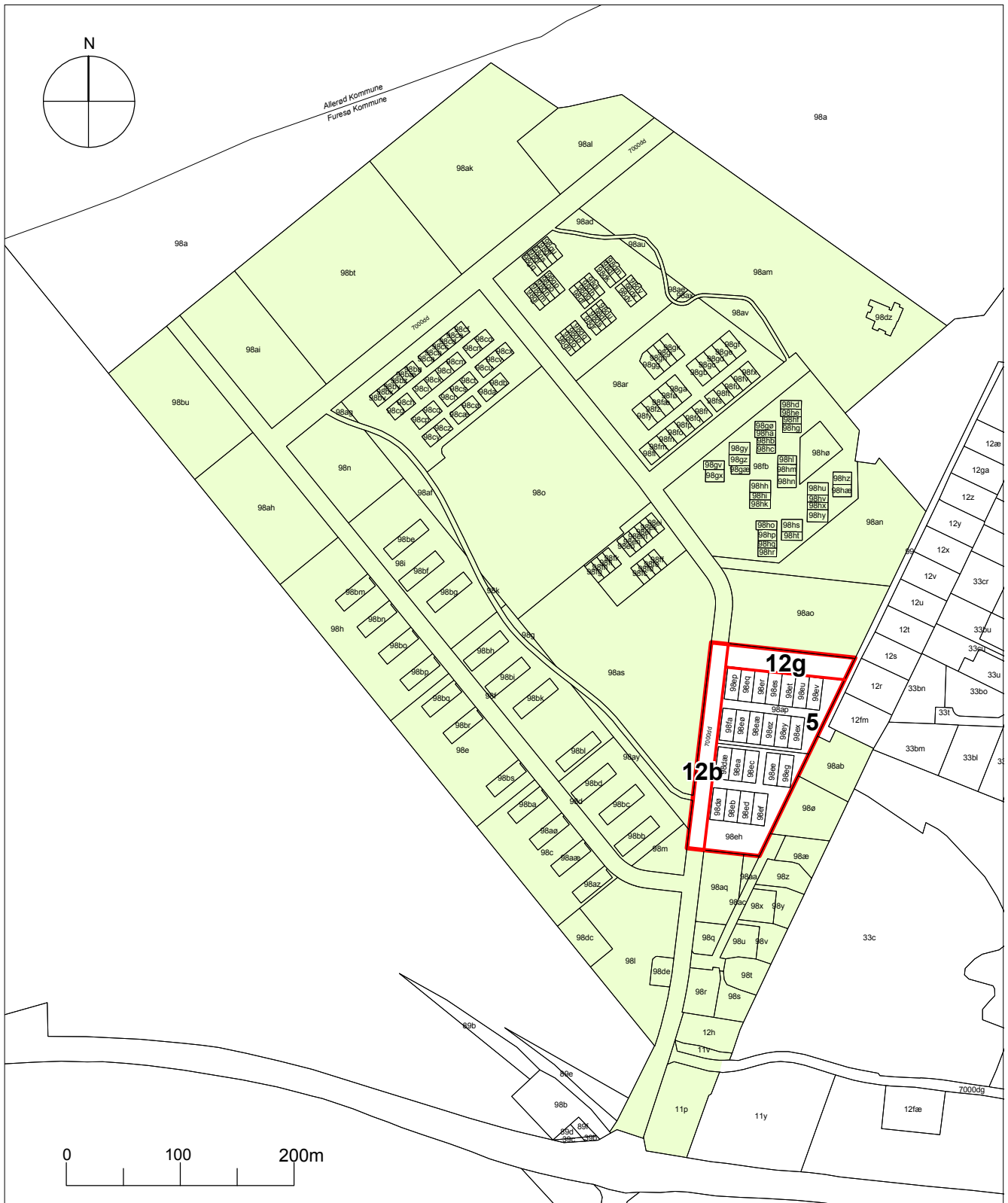
På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen  
Direktør

Lene Mårtensson  
Centerchef

## **Offentlig bekendtgørelse**

Lokalplan 70.7.1 er offentligt bekendtgjort den 10. maj 2016



- Lokalplangrænse
- Delområder
- Resten af kaserneområdet

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

# Lokalplanens redegørelse

## Lokalplanens baggrund og formål

Planområdet er en del af den tidligere Farum Kaserne. Området er omfattet af Lokalplan 70.7, der er endelig vedtaget af Furesø Byråd den 26. november 2008.

Området er opdelt i delområde 5 som kun må anvendes til boligformål, samt delområderne 12b og 12g som kun må anvendes til vejformål. Planområdets delområde 5 er i dag bebygget med en boligbebyggelse kaldet Green Garden, som består af 22 kædehuse opført i perioden 2013-14.

Lokalplanen er foranlediget af et ønske fra NCC om en ændret fordeling af byggeret mellem delområderne 2e, 3, 4 og 5 på Farum Kaserne. Med baggrund i en over tid ændret disponering af byggeret inden for de enkelte delområder, har NCC søgt kommunen om at overføre uudnyttet byggeret fra delområderne 2e (Lokalplan 70.6) og 5 (Lokalplan 70.7) til delområderne 3 og 4 (Lokalplan 70.3).

Nærværende lokalplan er udarbejdet som et tillæg til den gældende Lokalplan 70.7, og har til formål at fastlægge omfanget af etageareal, der kan opføres inden for lokalplanområdet. Med Lokalplan 70.7.1 reduceres omfanget af etageareal med 1.114 m<sup>2</sup> (fra 4.020 m<sup>2</sup> til 2.906 m<sup>2</sup>). Samtidig ophæves bestemmelsen om omfang af etageareal i § 7.1 (første afsnit) i Lokalplan 70.7.

Inden for lokalplanens område ophæves § 7.1, første afsnit, i Lokalplan 70.7, "Et område øst for Regimentsvej, Farum Nord", dvs. følgende bestemmelse ophæves:

*"Inden for lokalplanens område må der opføres højst 4.020 m<sup>2</sup> etageareal."*

Samtidig med denne lokalplan er der udarbejdet yderligere to lokalplaner. Dels Lokalplan 70.3.1 for et område ved Kompagnivej og Pionervej, Farum Nord, dels Lokalplan 70.6.1 for et område ved Pionervej og Regimentsvej, Farum Nord. Lokalplan 70.3.1 er et tillæg til den gældende Lokalplan 70.3, og skal øge omfanget af etageareal, der kan opføres i området med 1.680 m<sup>2</sup>. Lokalplan 70.6.1 er et tillæg til den gældende Lokalplan 70.6, og skal reducere omfanget af etageareal, der kan opføres i området med 566 m<sup>2</sup>.

Den samtidige forøgelse af etagearealet i Lokalplan 70.3.1 og reduktion af etagearealet i Lokalplan 70.6.1 og Lokalplan 70.7.1 betyder, at den samlede bebyggelse for kaserneområdet som helhed forbliver status quo og derved ikke overstiger 96.000 m<sup>2</sup> og en bebyggelsesprocent på 30.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

Da Lokalplan 70.7.1 er udarbejdet som et supplement/tillæg til den gældende Lokalplan 70.7 og kun indeholder en justering af omfanget af etageareal, der kan opføres inden for planområdet, refereres der i dette afsnit kun til den planlægning, der direkte har betydning af tillægget. Der henvises generelt til redegørelsen i Lokalplan 70.7, der kan ses via dette link:

[http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20\\_1091238\\_APPROVED\\_1232358047828.pdf](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1091238_APPROVED_1232358047828.pdf)



# Lokalplanens redegørelse

## Fingerplan 2013 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Miljøministeren har efter planlovens § 5j, stk. 4, fastsat konkrete regler for planlægningen i hovedstadsområdet i form af et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2013. Landsplandirektivet opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde (Fingerbyens håndflade), det ydre storbyområde (Byfingrene), de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde.

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde (Byfingrene), jf. Fingerplanens § 9. Her skal kommuneplanlægningen bl.a. sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Lokalplan 70.7.1 er i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2013.

## Furesø Kommuneplan 2013

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet beliggende i bydel 5, Farum Nordby, og er omfattet af rammeområde 5B1 ”Byområde på Farum Kaserne”. For rammeområde 5B1 ”Byområde på Farum Kaserne” gælder følgende specifikke rammebestemmelser:

**5B1**



**Byområde på Farum Kaserne**

**Anvendelse**  
Boligformål: Åben lav boligbebyggelse, tæt lav boligbebyggelse samt etageboliger.  
Centerformål: Butikker til lokalområdets forsyning, offentlige formål (institutioner o.l.) og privat servicevirksomhed, som naturligt hører til et stort boligområde.

**Bebyggelsesprocent**  
Højest 30 % for området som helhed.

**Etageantal og højde**  
Højest 4 etager, dog må matr.nr. 98 ak, 98 al, 98 am, 98 au og 98 av Farum By planlægges med 5 etager, hvis den nederste etage fremstår delvist nedgravet og arealet af den øverste etage maksimalt udgør 60 % af den underste.  
Intet punkt af en bygnings facadevæg må være højere end 15,5 meter over terræn.

**Særlige bevaringsværdier**  
Områdets særlige karakter med småsøer og spredt bevoksning skal søges fastholdt.

**Etageareal for butikker**  
Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

**Maksimale butiksstørrelser**  
Dagligvarer: 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.  
Udvalgsvarer: 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

**Andet**  
Lokalplaner for området skal indeholde bestemmelser, der sikrer, at belysning og byrumsinventar, belægning og udformning af friarealerne udføres ensartet i hele rammeområdet.

**Solenergianlæg**  
Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der sikrer, at det ikke dominerer den visuelle oplevelse fra det tilstødende landskab og ikke anfægter arkitektoniske værdier eller den samlede bebyggelses helhedskarakter.

Lokalplan 70.7.1 er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde 5B1

**Furesø Kommune**  
Center for By og Miljø  
Stiager 2  
3500 Værløse

[bme@furesoe.dk](mailto:bme@furesoe.dk)  
[www.furesoe.dk](http://www.furesoe.dk)