

LOKALPLAN 131

Værket ved Søndersø med Tillæg 10 til Kommuneplan 2013



FURESØ
KOMMUNE

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. 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 evt. skal indhentes fra andre myndigheder, før lokalplanen må realiseres.

Lokalplanens indhold – kort fortalt

Denne lokalplan skal muliggøre modernisering af bygninger på Værket ved Søndersø. Området er på luftfotoet herunder vist med rød indramning.



Lokalplanen er udarbejdet af NIRAS Byplanlægning for Furesø Kommune.

Indhold

Forslag til Lokalplan 131

Lokalplanbestemmelser

§ 1	Formål	4
§ 2	Områdets afgrænsning og zonestatus	4
§ 3	Områdets anvendelse	4
§ 4	Udstykning og lignende	5
§ 5	Vejforhold og parkering	5
§ 6	Ledningsanlæg	7
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 9	Ubebyggede arealer og beplantning	10
§ 10	Belysning, skiltning og inventar i friarealer	12
§ 11	Bonusvirkning	13
	Lokalplanens retsvirkninger	13
	Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	14

Vedtagelsespåtegning	15
-----------------------------	----

Lokalplanens kort 1 – 2

Lokalplanens bilag 3-5

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	16
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	27

Miljøvurdering

Screening af forslag til Lokalplan 131	35
--	----

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2013	40
--	----

Forslag til Lokalplan Modernisering af Værket ved Søndersø

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbe-
kendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015, fastsættes
herved følgende bestemmelser for det i § 2
nævnte område i Furesø Kommune.

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastlægge anvendelse til offentligt formål i
form af vandværk og til fritids- og kulturformål
og erhverv i tilknytning til disse formål,
at sikre at modernisering af det eksisterende
vandværk sker med respekt for områdets særlige
karakter,
at fastlægge bevaringsbestemmelser for beva-
ringsværdig bebyggelse og beplantning,
at fastsætte principper for ombygning af beva-
ringsværdig bebyggelse,
at sikre, at ny bebyggelse i sin udformning og
placering fremstår i arkitektonisk sammenhæng
med den øvrige bebyggelse inden for lokalplan-
området i et samspil mellem nyt og gammelt og
i et formsprog, der udtrykker samtiden.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kort 1
og omfatter ejendommene matr. nr. 1a, Sønder-
sø, Værløse og de ejendomme, der efter den 1.
juni 2016 udstykkes i lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanområdet er og forbliver beliggende i
landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og
2 som vist på kortbilag 1.

3.2 Delområde 1

Delområdet må kun anvendes til offentligt formål i form af vandværk og dertil relaterede anvendelser, der er nødvendige for vandværkets drift.

Desuden må delområdet anvendes til offentlige rekreative stier som vist på kortbilag 1.

3.3 Delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til offentligt formål i form af vandværk og dertil relaterede anvendelser, der er nødvendige for vandværket drift.

Desuden må eksisterende bygninger inden for delområdet anvendes til kulturelle formål og fritidsformål så som vandrehjem, shelter til overnatning, foreningslokaler til idræt- og friluftsforeninger, fælleslokaler for nærliggende kolonihaver, bådskure, lokaler til udflytterbørnehave, naturstation, naturskole eller lign. samt erhverv i tilknytning til disse formål, såsom traktørsted, ishus eller lign.

3.4 Uanset ovenstående må der inden for lokalplanområdet opføres transformatorstationer og andre mindre tekniske anlæg til sikring af den nødvendige forsyning af lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning og lignende

4.1 Der må kun ske udstykning eller arealoverførsel og sammenlægning således, at nye matrikelskel følger delområdeafgrænsningen. Desuden må den del af delområde 2, der er beliggende nord for adgangsvejen udstykkes til en ny selvstændig ejendom.

Ad 4.1 Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige 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.

Bestemmelsen skal sikre, at det bliver muligt at frastykke den del af området, der ikke længere anvendes til offentligt formål i form af vandværk.

§ 5 Vejforhold og parkering

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun etable-

Ad 5.1 Der er tale om et bevaringsværdigt

res som angivet på kortbilag 2.

Der må kun udlægges nyt færdselsareal syd og vest for Byggefelt A og B som vist på kortbilag 2.

Kørebaner og parkeringsarealer må kun anlægges i asfalt.

Vejarealet syd for byggefelt B må desuden anlægges i græsarmering.

Arealerne syd og vest for Byggefelt A og B, der ikke anvendes til vej, må kun fremstå som græs.

miljø. Vejbredder tager derfor udgangspunkt i eksisterende vejbredder.

Veje forudsættes dimensioneret efter vejlovgivningen.

5.2 **Delområde 1**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkering må kun etableres inden for disse parkeringsarealer. Der skal etableres mindst 10 p-pladser.

Hver parkeringsplads skal være mindst 2,5 m bred og 5 m lang, og manøvrearealet ved "90 graders" vinkelparkering skal være mindst 7 m.

5.3 **Delområde 2**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkering må kun etableres inden for disse parkeringsarealer. Der skal etableres mindst 24 p-pladser.

Hver parkeringsplads skal være mindst 2,5 m bred og 5 m lang, og manøvrearealet ved "90 graders" vinkelparkering skal være mindst 7 m.

Inden for delområde 2 skal der etableres mindst 2 almindelige handicap p-pladser og 1 handicap p-plads til kassevogn. Disse pladser må kun etableres ud for/langs vestfacaden på maskinhuset.

Almindelige handicap p-pladser skal have en bredde på mindst 3,5 m og en længde på mindst 5 m. Handicap p-plads til kassevogn skal have en bredde på mindst 4,5 m og en længde på mindst 8 m.

- 5.4 Der skal etableres mindst 20 p-pladser til cykler inden for delområde 2.
Cykelparkering må kun placeres som vist på kortbilag 2.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Delområde 1

Inden for delområde 1 må ny bebyggelse kun placeres inden for byggefeltene A, B, C og D som vist på kortbilag 2. Der må kun etableres en mellembygning inden for Byggefelt D som vist på kortbilag 2.

Ad 7.1 Bestemmelsen skal sikre, at grundvandsbygningen og det nye vandværk med blødgøringsanlæg opleves som 2 selvstændige bygninger.

7.2 Byggefelt A (ny bebyggelse)

Bebyggelse må kun etableres med facadelinje i byggefeltets afgrænsning mod nord, som vist på kortbilag 2.

Ad 7.2 Bestemmelsen om facadelinje skal sikre, at nybyggeri placeres, så anlæggets stramme aksiale plan oprettholdes.

Bebyggelse må kun etableres med bygningsfremspring i et omfang på højst 35 % af den samlede facadelængde. Bygningsfremspring må kun placeres med facadelinje i byggefeltets afgrænsning mod nord som vist på kortbilag 2.

Bestemmelsen om bygningsfremspring og højde skal sikre, at der er en arkitektonisk sammenhæng mellem byggefelt A og B. Det skal desuden sikre, at der kan etableres høje tanke i kommende blødgøringsanlæg.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn målt efter byggelovgivningens regler. Dog må den del af byggefeltet hvor bygningsfremspring er tilladt opføres i op til 11,5 m målt efter bygningsreglementets regler som vist på kortbilag 2.

Efter byggelovgivningens regler måles højder ud fra et niveauplan der fastsættes i byggetilladelsen.

Symmetrisk sadeltag må kun etableres med en taghældning på mellem 6 og 9 graders hældning.

7.3 Byggefelt B (ombygning af eksisterende bebyggelse)

Ombygning af den eksisterende bebyggelse må kun foregå efter principperne vist på bilag 3 og 4.

Ad. 7.3 Bestemmelsen skal sikre at tilbygning/ombygning placeres, så anlæggets stramme aksiale plan opretholdes.

Bygningshøjden må ikke overstige eksisterende højde over terræn på 7,5 m for den langsgående bygningsdel og 11,5 m for det tværgående midterparti.

Langsgående taghældninger må kun etableres som symmetrisk sadeltag med en taghældning på mellem 6 og 9 graders hældning. Tværgående taghældninger på det forhøjede midterparti og på yderfløje må kun etableres med en taghældning på 22 grader.

7.4 *Byggefelt C (mellembygning)*

Bygningshøjden må ikke overstige 4 m over terræn målt efter bygningsreglementets regler.

7.5 *Byggefelt D (driftsgård)*

Skure og overdækninger til vandværkets drift og CO₂ beholdere må kun etableres inden for byggefelt C vist på kortbilag 2.

Bygningshøjden må ikke overstige 5 m over terræn målt efter bygningsreglementets regler.

7.6 **Delområde 2**

Inden for delområde 2 må bebyggelse kun opføres på eksisterende sokkel som vist på kortbilag 2.

Ad 7.6 Bebyggelsen inden for delområde 2 er bevaringsværdig, og må derfor ikke nedrives. Bestemmelsen skal sikre, at bebyggelse ved f.eks. brand kan genopføres det samme sted.

§ 8 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

8.1 **Delområde 1**

Byggefelt A (ny bebyggelse)

Inden for byggefelt A må facader kun fremstå i gulbrune blødstrøgne mursten opmuret i forbandt, der udtrykker sig i et moderne formsprog. Der må kun anvendes enten skærende forbandter, relieffer, fremspring og/ eller stander- og rulleskifte efter principperne vist på bilag 4.

Mindre facadepartier må dog fremstå i glas, aluminium eller træ. Træ og aluminium må kun fremstå farvebehandlet enten i sort, hvid eller grå nuancer. Porte må kun fremstå farvebehandlet i enten, sort, hvid eller grå nuancer.

Bebyggelsen må kun fremstå med enten fladt tag eller sadeltag med en hældning mellem 6 og 9 grader. Fladt tag må kun fremstå enten med beplantede tage eller beklædt med tagpap eller zink. Sadeltag må kun fremstå beklædt med tagpap.

Der må dog etableres solenergianlæg på tage. Solenergianlæg må ikke placeres på tage så de er synlige set fra søen.

8.2 Byggefelt B (ombygning af eksisterende bebyggelse)

Bebyggelsen inden for byggefelt B udpeges som bevaringsværdig. Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

Ad 8.2 Bebyggelsen inden for byggefelt B er registreret efter SAVE metoden.

Byrådets nærmere godkendelse svarer til dispensation efter planlovens § 19 og 20.

8.3 Byrådets tilladelse til ombygning, nedrivning og ændring må kun ske efter principperne vist på bilag 3 og 4 og som følgende:

- Facaden mod syd må nedrives helt. Facaden mod vest må nedrives på nær 2 m fra facaden mod nord. Øvrige facader må ikke nedrives.

- Facader og forhøjet midterparti må kun fremstå i gulbrune blødstrøgne mursten opmuret i murværk, der i udtrykker sig i et moderne formsprog. Der må kun anvendes enten skærende forbandter, relieffer, fremspring og/ eller stander- og rulleskifte efter principperne vist på bilag 4.

- Tage på yderfløjene må kun forlænges svarende til udvidelsen.

-Placering af den langsgående tagryg må kun placeres som vist på bilag 3.

-Det forhøjede midterparti på den eksisterende bygning skal ved udvidelse mod syd føres helt ud til sydfacaden.

-Det må kun etableres port på syd- og vestsiden af bygningen. Porte må kun fremstå farvebehandlet i enten, sort, hvid eller grå nuancer.

8.4 *Byggefelt C (driftsgård)*

Bebyggelsen vist på kortbilag 2 udpeges som bevaringsværdig. Bebyggelsen må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

Alle andre bygninger end de udpegede bevaringsværdige bygninger må kun fremstå i træ i farven sort eller mørk naturgrøn .

Tage må kun fremstå med sadeltag i tagpap eller fladt tag som beplantede tage eller beklædt med tagpap.

8.5 *Byggefelt D (mellembygning)*

Bebyggelsen må kun fremstå som en let bygning med facader i enten glas, aluminium eller træ. Træ og aluminium må kun fremstå farvebehandlet enten i sort, hvid eller grå nuancer.

Tage må kun fremstå med sadeltag i tagpap eller fladt tag beklædt med tagpap.

Delområde 2

8.6 Bebyggelsen inden for delområde 2 er bevaringsværdig og må ikke ombygges, nedrives eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

8.4 *Bestemmelsen skal sikre, at skure og overdækninger fremstår diskret i forhold til kulturmiljøet og i forhold til den omgivende natur. Byrådets nærmere godkendelse svarer til dispensation efter planlovens § 19 og 20.*

Tagbeplantningen kan f.eks. være sedum (en stenurt) eller mos. Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang

Ad 8.6 En tilladelse til ombygning, nedrivning eller ændring skal behandles som en dispensation efter planlovens § 19 og 20.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

9.1 *Udendørs oplag*

Ubebyggede arealer skal fremtræde med et ordentligt og ryddeligt udseende, og udendørs oplagring må kun finde sted inden for byggefelt D (driftsgården).

Henstillen af campingvogne, uindregistrerede køretøjer, kølbåde og lignende må ikke finde sted.

9.2 *Beplantning*

De bevaringsværdige træer der er vist på kortbilag 2, må ikke fældes uden Byrådets særlige tilladelse.

Ad 9.2 Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan foretages en udtynding i løvvæksten.

Lokalplanbestemmelser

- 9.3 Inden for delområde 1 udlægges areal til græsareal som vist på kortbilag 2. Arealet må ikke beplantes yderligere ud. Jf. dog 9.4.

- 9.4 *Hegning*
Der må etableres hegn langs afgrænsningen af vandværkets areal. Al hegning i lokalplanområdet må kun være levende hegn enten som slåen, hvidtjørn eller en blanding heraf. Der må dog opsættes trådhegn i op til 1,8 m, såfremt dette skjules af levende hegn.

Der må dog etableres adgangslåger, der hindrer offentlig adgang til vandværkets område.

Hegning omkring driftsgård må desuden fremstå i træ enten i farven sort eller mørk naturgrøn.

- 9.5 *Terræn*
For alle ubebyggede arealer, der tjener som adgangs-, tilkørsels- og parkeringsarealer gælder, at terrænhældninger ikke må overstige 1:20.
- 9.6 Inden for lokalplanområdet må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,3 m.

Vest for byggefelt A må der dog udføres terrænregulering op til +/- 2 m. under følgende forudsætninger:

- Sti vest for byggefelt A fastholdes i nuværende kote. Jf. kortbilag 2
- Terræn mellem stien vest for byggefelt A og færdselsareal vest for byggefelt A skal overholde en hældning på maksimalt 1:2.
- Terræn mellem stien vest for byggefelt A og færdselsareal vest for byggefelt A skal, hvor der terrænreguleres, beplantes med stedhørende be-

Bemærkninger

- Ad 9.3 Bestemmelsen skal sikre, at den grønne plæne fortsat fremstår åben uden yderligere beplantning. Jf. SA-VE registreringen.*

På arealer inden for søbeskyttelseslinjen må der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 16 ikke beplantes. Etablering af hegn forudsætter dispensation.

- Ad 9.4*



Billedet viser blomstrende slåenbusk. Slåen og hvidtjørn er tornede buske som er uigennemtrængelige og som blomstrer smukt.

Etablering af hegn inden for søbeskyttelseslinjen forudsætter dispensation. Det er Furesø Kommune, der er myndighed.

Etablering af adgangslåger skal sikre, at der ikke er offentlig adgang til vandværket.

plantning.

9.7 Inden for drypzonen af de bevaringsværdige træer må det eksisterende terræn ikke ændres, jf. kortbilag 2.

Ad 9.7 Bestemmelsen skal sikre, at arealets karakterfastholdes. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 16 må der ikke foretages nogen form for terrænregulering inden for søbeskyttelseslinjen.

9.8 *Tekniske anlæg*
Inden for delområde 1 må der kun etableres tekniske anlæg såsom slambassiner, slambede uden for arealer vist som plæne på kortbilag 1. Inden for plænen vist på kortbilag 1 må øvrige tekniske anlæg til vandværkets drift etableres under terræn. Dæksel på plænen må dog etableres i op til 0,5 m over terræn.

§ 10 Belysning, skiltning og inventar i friarealer

10.1 *Belysning*
Inden for lokalplanområdet må belysning kun fremstå som parkbelysning med afskærmet nedadrettet lys i en højde til lyskilden på maksimalt 3,5 m eller som pullertbelysning med nedadrettet belysning i en højde på maksimalt 1,2 m.

Ad 10.1 Bestemmelsen skal sikre, at belysningen ikke blænder eller generer i forhold til det omkringliggende naturområde og den nærliggende sø.

Inden for de Byggefelterne A og B må der dog suppleres med væglamper monteret på bygningsfacader i en højde til lyskilden på maksimalt 3,5 m. Belysningen på facaderne må kun fremstå som nedadrettet og ikke blændende. Lyskilden skal afskærmes, så lyset ikke er generende for omgivelserne.

Inden for Byggefelt A må der desuden opsættes væglamper på bygningen mod vest og syd i en højde til lyskilden på maksimalt 6,5 m over terræn. Belysningen må kun fremstå som nedadrettet og ikke blændende.

10.2 *Skiltning*
Skiltning ud over almindelig navne-, henvisnings- og husnummerskiltning må ikke finde sted.

Ad 10.2 Bestemmelsen skal sikre, at der ved en anvendelse til kultur- og fritidsformål kan opsættes skiltning.

Dog må der inden for delområde 2 på én bygningsfacade opsættes facadeskiltning. Facadeskiltningen må kun fremstå som enkeltbogstaver og / eller logo opsat direkte på facaden. Belysningen af facadeskiltningen skal enten være i form af spots rettet mod facaden eller som integreret, bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

- 10.3 *Inventar*
Inden for delområde 2 må der opstilles borde, bænke og affaldsbeholdere.

§ 11 Bonusvirkning

- 11.1 For den i lokalplanen beskrevne anvendelse, udformning af bygninger, anlæg og ubebyggede arealer erstatter lokalplanen de landzonetilladelser, der er nødvendige efter planlovens § 35.

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun 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.

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

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.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

De ejendomme, der er omfattet af et forslag til lokalplan, må ikke anvendes, udstykkes, bygges, eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Når offentlighedsfasen om planforslaget er udløbet, kan byrådet dog under visse forudsætninger give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med planforslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget til den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort – dog højst ét år, jf. planlovens § 17.

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.

De omtalte "visse forudsætninger" består i, at planforslaget er overensstemmende med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra en offentlig myndighed.

Evt. ændringer i planforslaget

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen kan byrådet foretage ændringer i det offentliggjorte lokalplanforslag, jf. § 27, stk. 3 i planloven. Ændringer i planforslaget, der fører til, at planforslaget helt skifter karakter således, at der reelt foreligger et nyt planforslag, kræver efter planlovens § 27, stk. 3, at der afholdes en ny offentlighedsfase om lokalplanforslaget.

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtagelse

Forslag til Lokalplan 131 og Tillæg 10 til Kommuneplan 2013 er vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 26.10.2016.

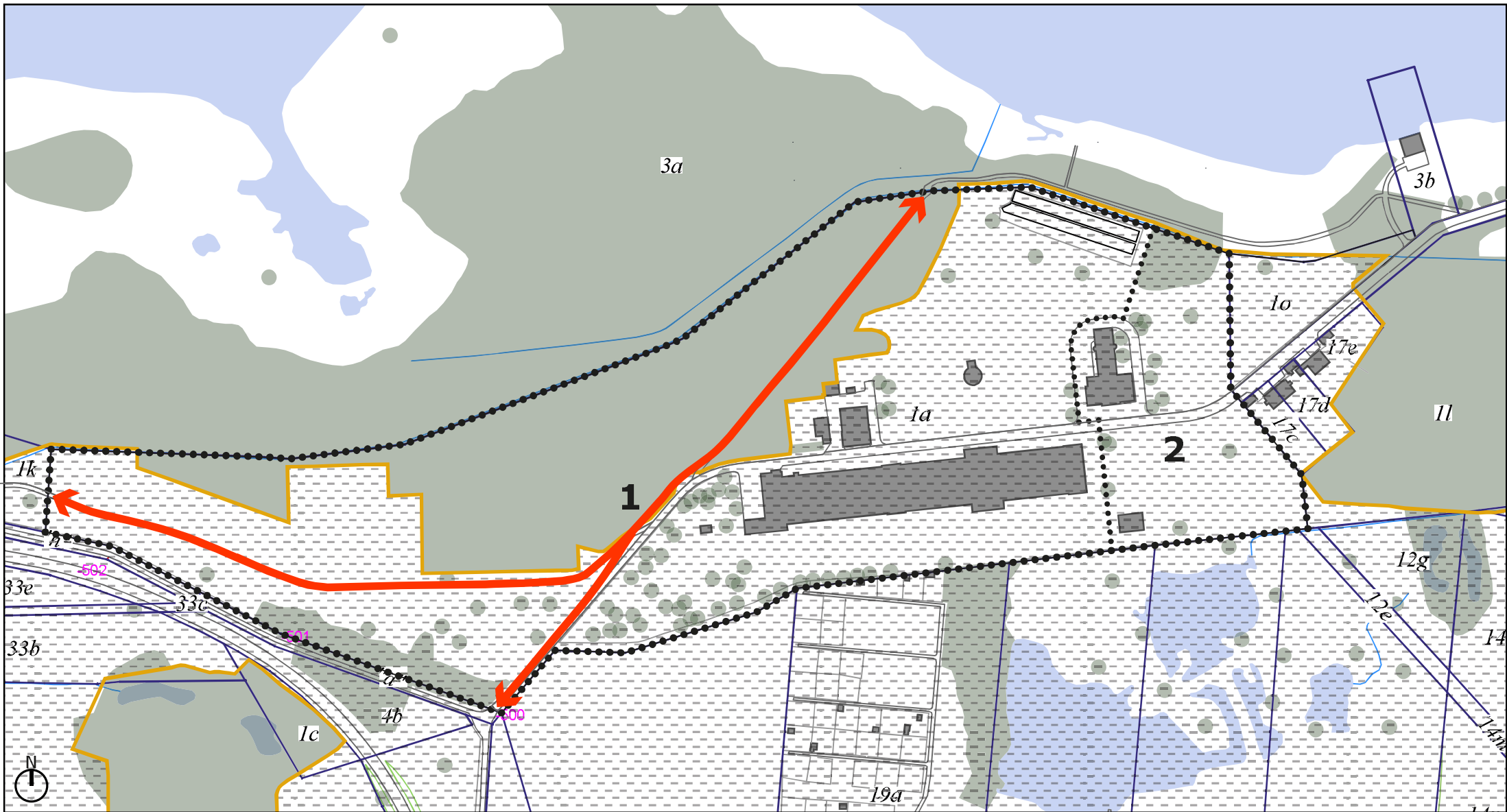
På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen
Direktør

Elisabeth Gadegaard Wolstrup
Centerchef

Offentlig bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan 131 og Tillæg 10 til Kommuneplan 2013 er offentligt bekendtgjort den 11. november 2016 med en høringsperiode indtil den 13. januar 2017.

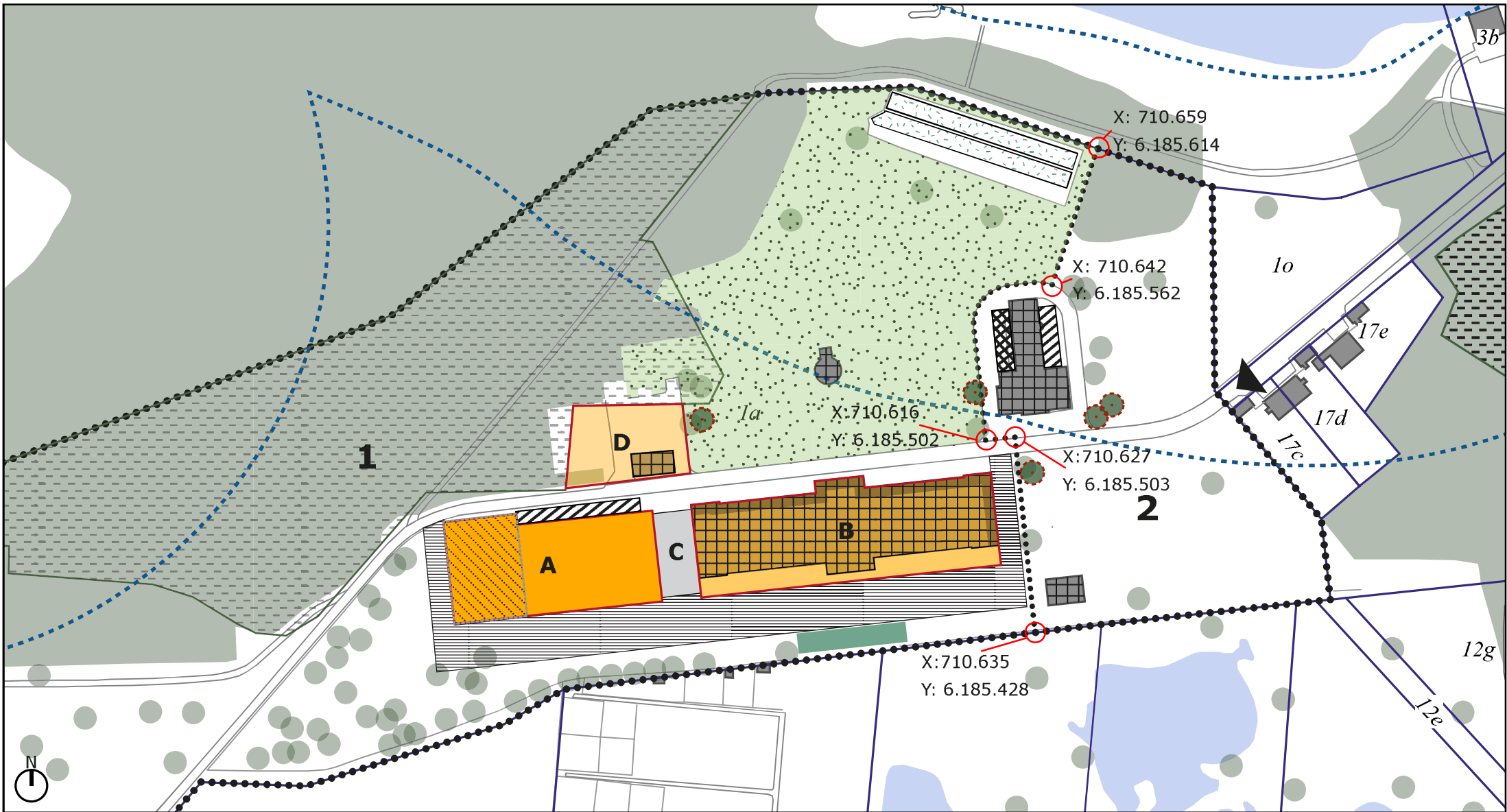


Kortbilag 1

Oversigtskort
 Lokalplan 131
 Værket ved Søndersø
 Forslag af 25.09 2016

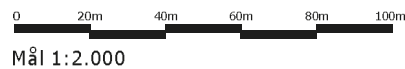
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Delområde opdeling
- 1** Delområde nr.
- Matrikelskel
- 2be* Matrikel nr.
- ➔ Offentlig sti
- Skov
- Skovbyggelinje, Naturbeskyttelsesloven

0 50m 100m 150m
 Mål 1:3.000

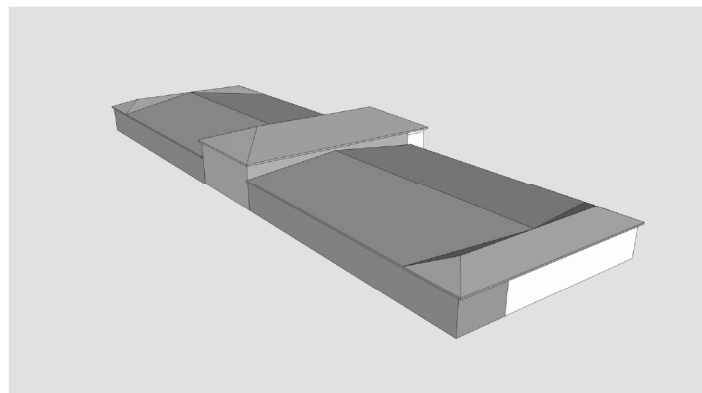
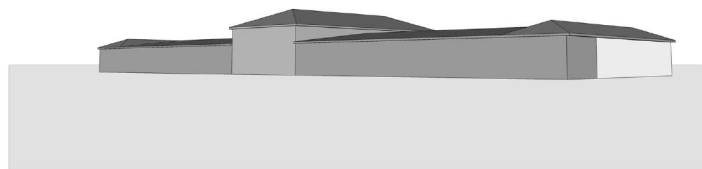
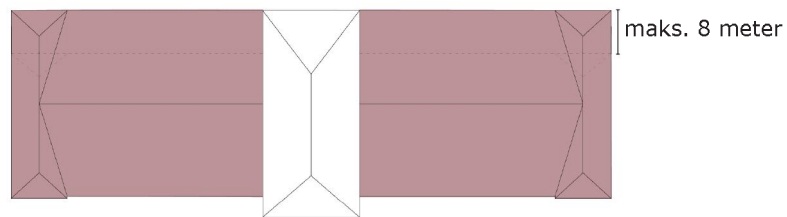


Kortbilag 2

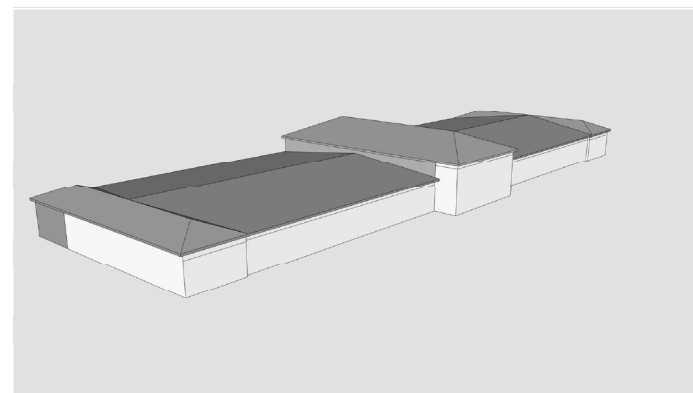
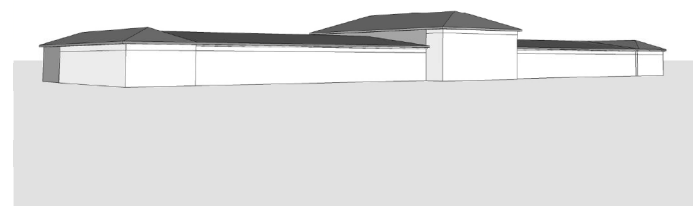
Anvendelseskort
 Lokalplan 131
 Værket ved Sønderød
 Forslag af 25.09.2016



- | | | |
|------------------------------------|--|---|
| ●●●● Lokalplanområdets afgrænsning | Solenergianlæg | Byggefelt A |
| ●●●● Delområde opdeling | Bilparkering | Byggefelt B |
| 1 Delområde nr. | Cykel- og bilparkering | Placering af mellembygning C |
| Matrikelskel | Slambassin | Byggefelt D |
| <i>2be</i> Matrikel nr. | Plæne | Højde op til 11,5 meter |
| Vejadgang | Bevaringsværdig bygning | Fredskov, Skovloven |
| Vejareal | Bevaringsværdig facade, som skal bevares | Søbeskyttelseslinje, Naturbeskyttelsesloven |
| Bevaringsværdige træer | | Koordinater, UTM32-EUREF89 |



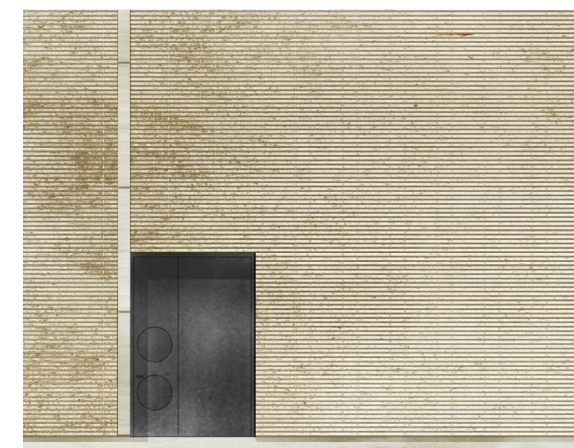
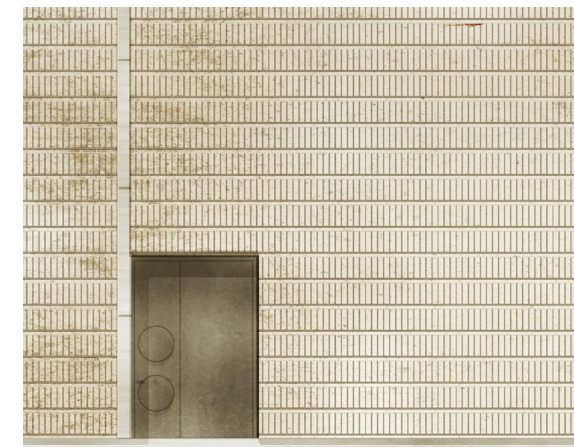
■ Nye bygningsdele □ Eksisterende bygningsdele



■ Nye bygningsdele □ Eksisterende bygningsdele

Bilag 3

Principper for udbygning af byggefelt B
Lokalplan 131
Værket ved Søndersø
Forslag af 25.09 2016



Bilag 4

Principper for arkitektonisk udtryk og materialekarakter

Lokalplan 131

Værket ved Sønderø

Forslag af 25.09 2016



Volumenmodel af eksisterende grundvands- og overfladevandsanlæg



Volumenmodel af nyt vandværk med blødgøringsanlæg ved maksimal udnyttelse af byggeret

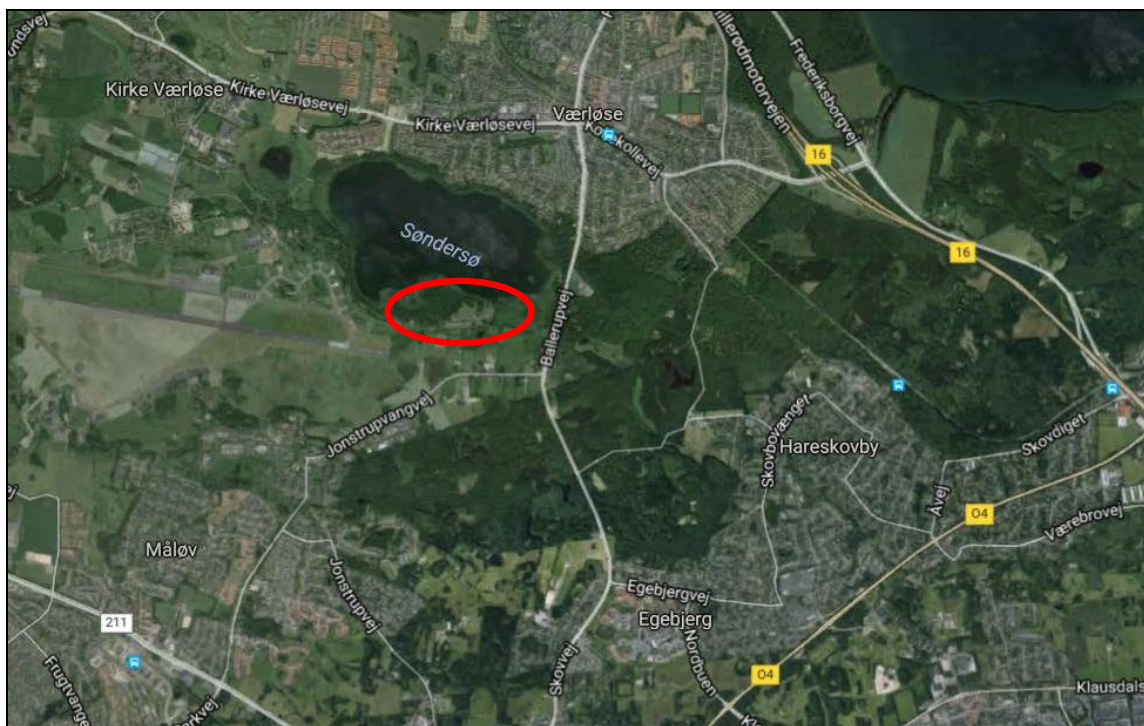
Bilag 5

Volumenstudier
Lokalplan 131
Værket ved Søndersø
Forslag af 25.09 2016

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanområdet er beliggende på Ballerupvej 70 F ved Søndersø.



Værket ved Søndersø, beliggenhed er vist med rød signatur.

Baggrund for lokalplanen

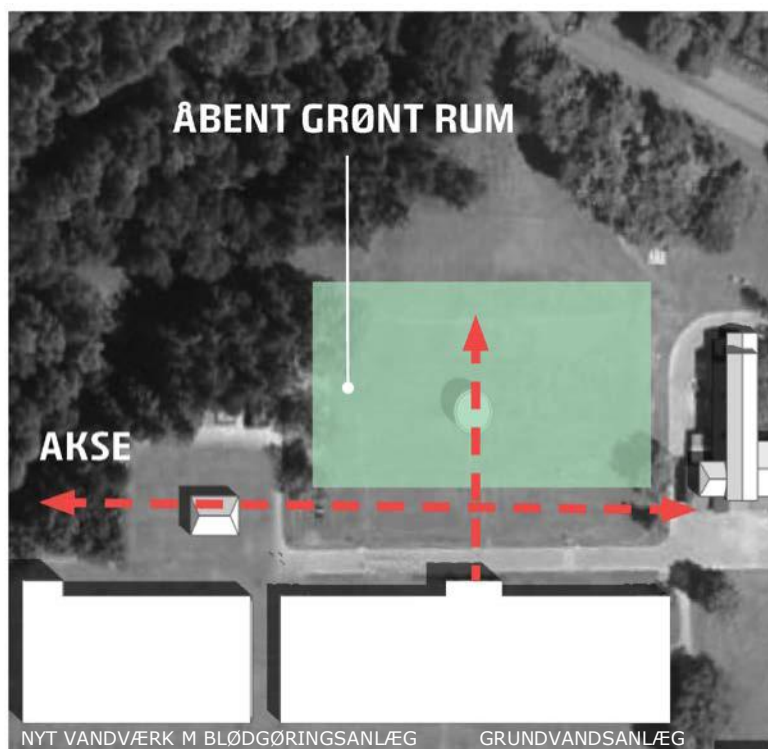
Baggrunden for denne lokalplan er, at forsyningsselskabet HOFOR Vand København A/S ønsker at modernisere Værket ved Søndersø. Det skal ske ved dels at opføre en ny bygning og dels ved at ombygge eksisterende bygninger.

Den nye vandværksbygning med blødgøringsanlæg placeres på en måde, så den friholdes fra det eksisterende grundvandsanlæg således at hovedbygningens oprindelige symmetri genskabes, og de bevaringsværdige akser i anlægget respekteres.

Den nye vandværksbygning må opføres i op til 8,5 m over terræn. Op til 35 % af bygningen vil dog blive opført i op til 11,5 m over terræn. Den eksisterende bevaringsværdige bygning, der rummer grundvandsanlægget er opført med et forhøjet midterparti, og et forhøjet parti på det nye vandværk vil skabe en arkitektonisk sammenhæng mellem den nye og den eksisterende bygning.

Den nye vandværksbygning påtænkes opmuret i gulbrune blødstøgne sten, der udtrykker sig i et moderne formsprog, som spiller sammen med den fine ornamentik og detaljering i den eksisterende grundvandsbygning. Den nye bygning får enten fladt tag beklædt med tagpap, zink eller som beplantet tag. Eller bygningen får sadeltag med lav taghældning, der svarer til taghældningen på grundvandsbygningen og beklædes med tagpap som grundvandsanlægget. Der ønskes mulighed for at opsætte solenergianlæg på begge bygninger, som vil blive placeret så de ikke bliver synlige fra Søndersø.

Lokalplanens redegørelse



Beliggenhed af nyt vandværk med blødgøringsanlæg i forhold til bevaringsværdige akser i anlægget.

Illustrationen redegør alene for bygningernes placering i forhold til akserne og er ikke en illustration af det kommende vandværk med blødgøringsanlæg.

Illustration Gottlieb og Paludan.

Efter færdiggørelse af det nye vandværk med blødgøringsanlæg kan HOFOR Vand København A/S påbegynde ombygningen af det eksisterende grundvandsanlæg. Rentvandsbeholderne, udpumpningsanlæg og skyllevandsbeholdere ønskes placeret i grundvandsanlægget.

Facaden af den eksisterende bevaringsværdige grundvandsanlæg mod nord mod Søndersø bibeholdes, men af tekniske årsager udvides bygningen mod syd og bagfacaden flyttes op til 8 meter mod syd. Hele den østlige gavl bevares og mindst 2 m af den vestlige gavl bevares mod nord, således at den bevarede facade ikke fremstår som et kulisseyggeri, men derimod danner en fin overgang mellem eksisterende og nyt byggeri.

Den eksisterende maskinbygning og blandekammer tages ud af drift, når grundvandanlægget er ombygget og blødgøringsanlægget er opført.

Furesø Kommune ønsker, at eksisterende tiloversblevne bygninger på længere sigt anvendes til kultur- og fritidsformål i overensstemmelse med Furesø Kommuneplan 2013.

Lokalplanens redegørelse



Referencebillede, der viser brugen af murværk i nyt byggeri med respekt for det oprindelige byggeri. Reference Gottlieb og Paludan.

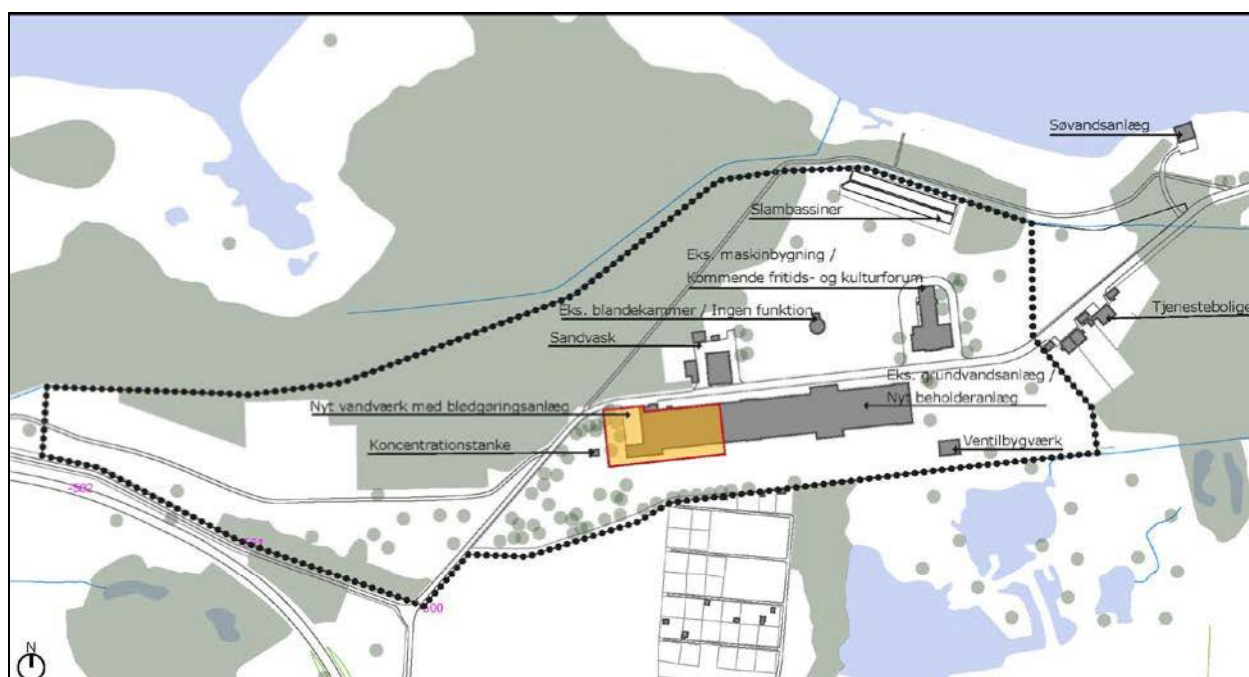
Lokalplanens redegørelse

Eksisterende forhold

Værket ved Søndersø er beliggende på den sydlige bred af Søndersø en smule nordøst for Værløse Flyvestation. Værket er mod øst og vest omgivet af skovbeplantning. Mod syd er der et mindre område med nyttehaver og et moseområde med et par søer. Tibberup Å gennemskærer området mellem vandværkets grund og Søndersø. Langs Søndersø og i den vestlige del af grunden er der offentlige stier, der er populære for friluftslivets brugere.

Værket ved Søndersø er opført over to perioder 1941-1943 og 1947-51. Vandværket er tegnet af arkitekten Ove Huus, der også tegnede Værket ved Marbjerg og Værket ved Lejre. I 1961 blev værket udvidet med et anlæg til indvinding af overfladevand, der blev sammenbygget med den oprindelige bygning med et glasparti. Herved blev værkets oprindelige symmetri brudt.

Oprindeligt var bebyggelsen opført med flade betontage. De blev i 1989 udskiftet til tage med lav hældning beklædt med tagpap.



Oversigt over eksisterende og kommende anvendelse af vandværkets bygninger samt lokalplanområdets afgrænsning.

Det samlede vandværk består af den oprindelige hovedbygning kaldet filteranlægget, overfladeanlæg og mindre bygninger som maskinhuset, blandekammeret, slampumpehus, sandvaskebygning, slamtanke, udhus, søvandsanlæg og ventilbygning.

Det oprindelige anlæg bestod desuden af et søvandsanlæg, 2 tidligere tjenesteboliger i en etage med udnyttet tagetage og en tidligere funktionærbolig i 2 etager med udnyttet tagetage. Disse bygninger er ikke medtaget i denne lokalplan.

Alle værkets bygninger er opført i varieret gult murværk på nær ejendommen med de tidligere funktionær/ tjenesteboliger, der er opført i pudset murværk.

Alle bygningerne er fint disponeret i en øst/vest og nord/ syd akse omkring en stor fælles plæne.

Lokalplanens redegørelse



Foto 1
Den eksisterende grundvandsbygning
og tilbygget overfladanlæg.



Foto 2
Sammenbygning mellem grund-
vandsbygning og eksisterende over-
fladeanlæg.



Foto 3
Anlæggets karakteristiske gule
varierede flammede murværk.

Foto 3

Lokalplanens redegørelse



Foto 4



Foto 5

*Foto 4
Grundvandsanlæggets
gavl mod øst og facade
mod syd.*

*Foto 5
Fremskudt bygningsdel i
grundvandsanlægget.*



Foto 6

*Foto 6
Maskinbygning.*

Lokalplanens redegørelse



*Foto 7
Blandekammer.*

Foto 7



*Foto 8
Blandekammeret på den store
åbne plæne.*

Foto 8

Lokalplanens redegørelse

SAVE registrering

Værket ved Søndersø er SAVE registreret i 2013. SAVE registrering er en kortlægning af arkitektoniske værdier, bygninger og bymiljøer. Karaktererne 1-3 gives til huse med høj bevaringsværdi. 4-6 gives til huse med middel bevaringsværdi og 7-9 til huse med lav bevaringsværdi.

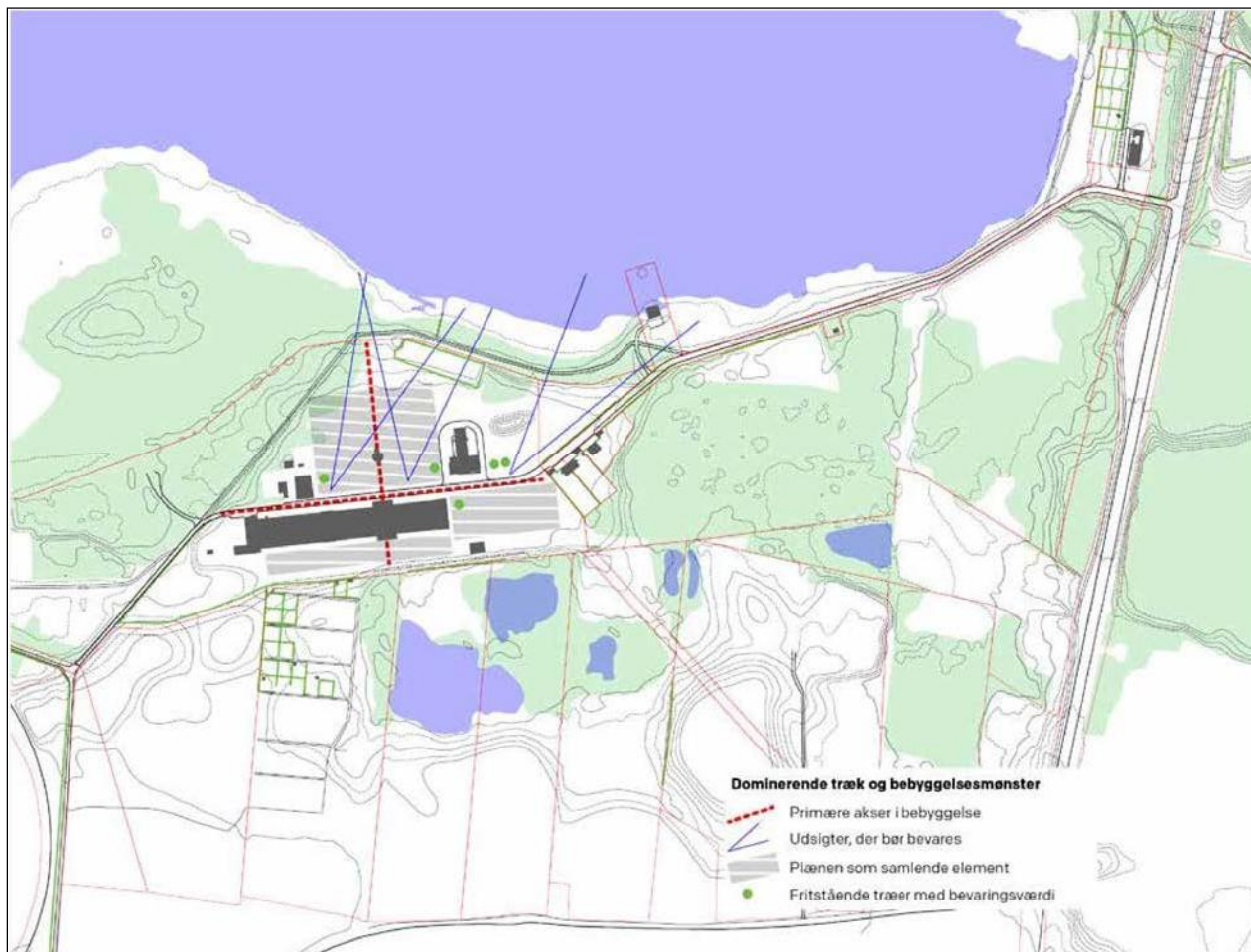


Illustration fra SAVE registreringen. Registreringen er udført af Bygningsarv og Furesø Kommune

Registreringen består af en helhedsbeskrivelse og af en registrering af de enkelte bygninger.

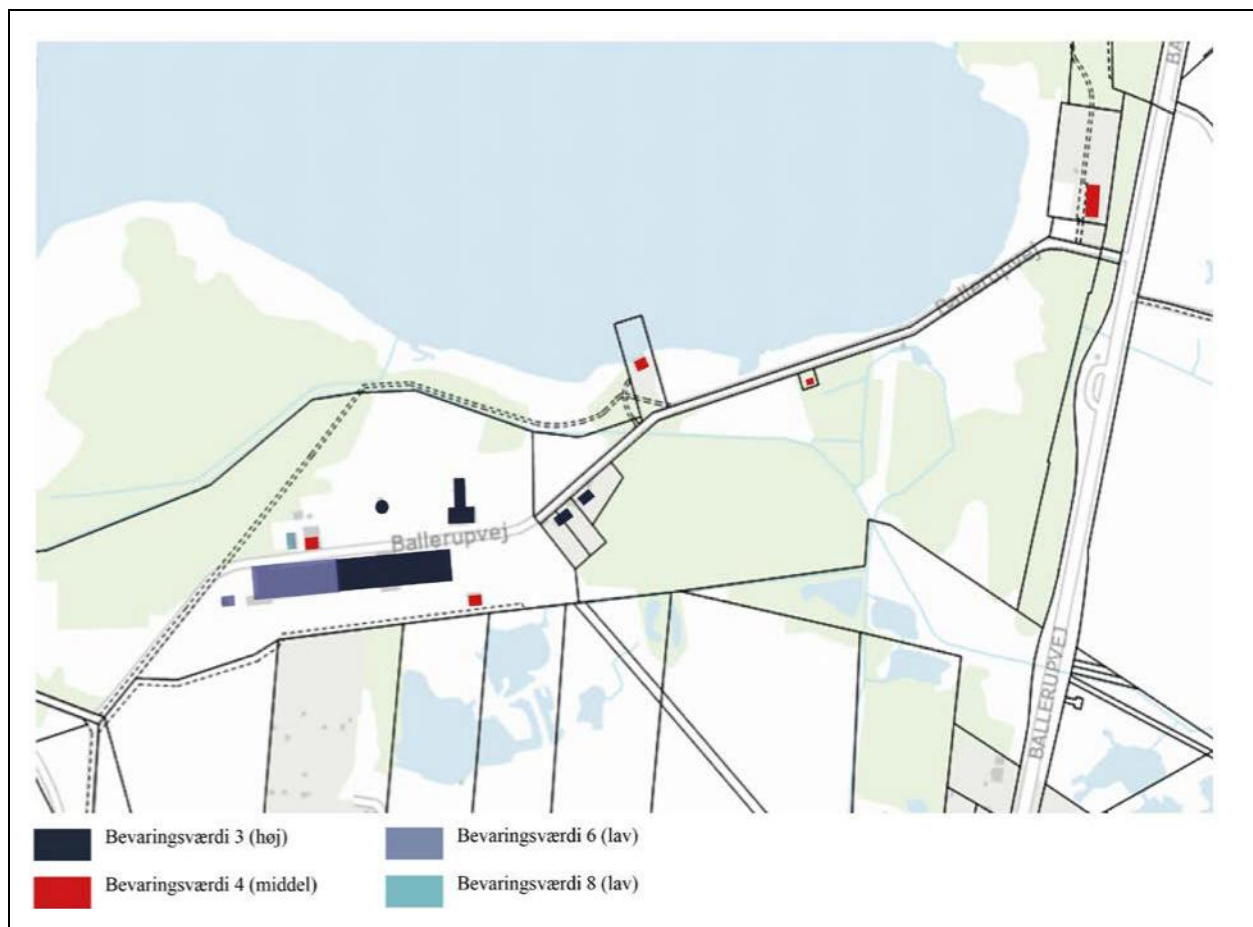
I helhedsbeskrivelsen beskrives Værket ved Søndersø bl.a. som et velbevaret vandværk fra midten af det 20. århundrede. Helheden i bygningsanlægget er i store træk velbevaret. De bærende bevaringsværdier i anlægget er bl.a. den aksiale hovedplan og plænen som det samlende element.

Anlægget er bl.a. sårbart overfor strukturelle ændringer i helheden, f.eks. udvidelse og tilføjelse med nye bygninger, der ikke tilpasses det eksisterende. Det gælder særligt formgivning, proportioner, materialer og placering af nye bygninger på grunden, der ikke forholder sig til de to hovedakser øst/vest og nord/syd.

Lokalplanen fastlægger byggefeltet, der sikrer at ny bebyggelse bliver placeret inden for den øst/vestlige hovedakse. Og lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal sikre, at nybygning og ombygning i formgivning og materialer tilpasses områdets særlige karakter.

Lokalplanens redegørelse

SAVE registreringen beskriver udsigter, der bør bevares.



Kortet viser SAVE registreringens bevaringsværdier på de enkelte bygninger.

I registreringen af enkeltbygninger har de bygninger, der er omfattet af lokalplanen følgende bevaringsværdi:

Høj bevaringsværdi: - Filteranlægget (bevaringsværdi 3), - Maskinbygning (bevaringsværdi 3), - Nedgangsbygning til vandtanke/ blandekammer (bevaringsværdi)

Middel bevaringsværdi: - Sandvaske- og maskinbygning (bevaringsværdi 4), - Slambygning (bevaringsværdi 4), - Søvandsanlæg (bevaringsværdi 4)

Lav bevaringsværdi: - Det tilbyggede overfladeanlæg (bevaringsværdi 6), - Slamtanke (bevaringsværdi 6), - Udhus- (bevaringsværdi 8)

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen muliggør ombygning og modernisering af det eksisterende vandværk. Lokalplanen opdeler området i 2 delområder.

Inden for delområde 1 fastlægges anvendelsen til offentligt formål i form af vandværk og dertil relaterede anvendelser for vandværkets drift og til rekreative stier.

Inden for delområde 2 fastlægges anvendelsen til offentligt formål i form af vandværk og dertil relaterede anvendelser for vandværkets drift.

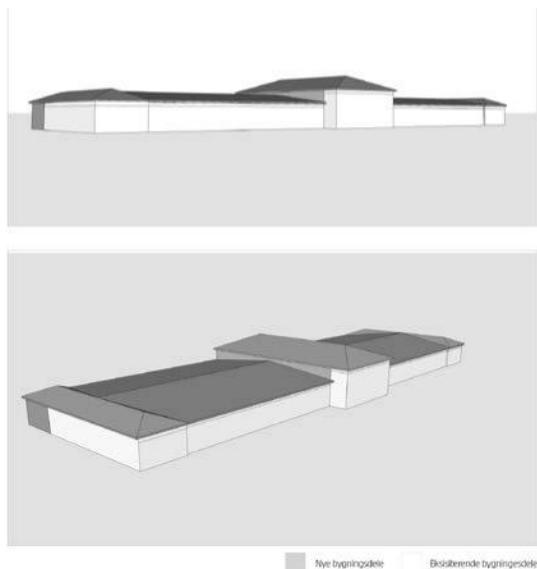
Lokalplanens redegørelse

Desuden fastlægges anvendelsen af eksisterende bygninger til kulturelle formål. Og anvendelsen af eksisterende bygninger inden for delområdet fastlægges også til fritidsformål i form af vandrerhjem, shelter til overnatning, foreningslokaler til idræt- og friluftsföreninger, fælleslokaler for nærliggende kolonihaver, bådskure, lokaler til udflytterbørnehave, naturstation, naturskole eller lign. samt erhverv i tilknytning til disse formål, så som traktørsted, ishus eller lign.

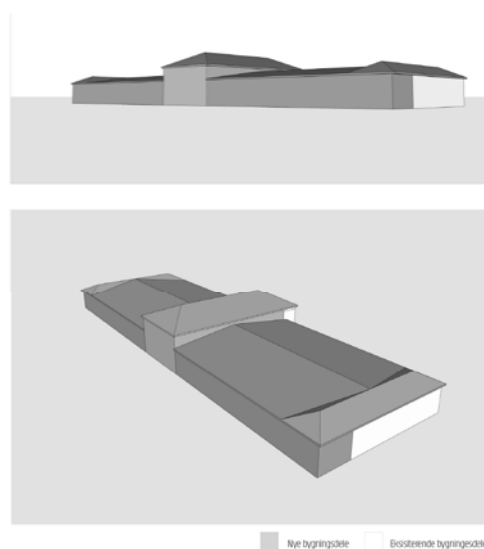
Delområde 1

Lokalplanen fastsætter principper for ombygning af det eksisterende, bevaringsværdige grundvandsanlæg, således at ny og gammel bebyggelse kan mødes i et moderne formsprog i en materialegarakter, der spiller sammen med det bevaringsværdige anlæg.

Bygningens eksisterende facader mod nord og øst skal bevares. Mod øst skal 2 m af den vestlige gavl bevares. Mod syd må den eksisterende udvides op til 8 m. Det forhøjede midterparti på den eksisterende bygning skal ved udvidelse mod syd føres helt ud til sydfacaden. Murværket i den udvidede bygningsdel udføres i murværk, der udtrykker sig i et moderne formsprog. Det gælder for gavle, facader på den lave bygningsdel og på den forhøjede bygningsdel.

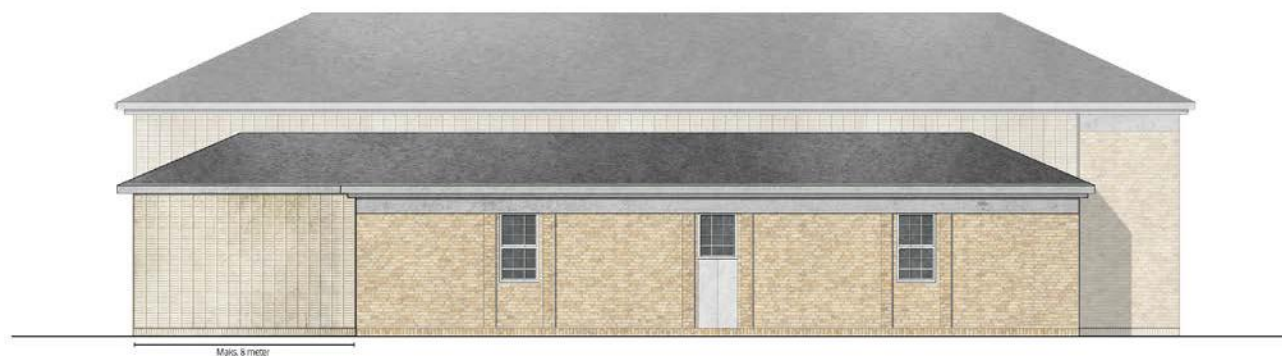


Princip for udvidelse af bygningen inden for Byggefelt B set fra nordøst.

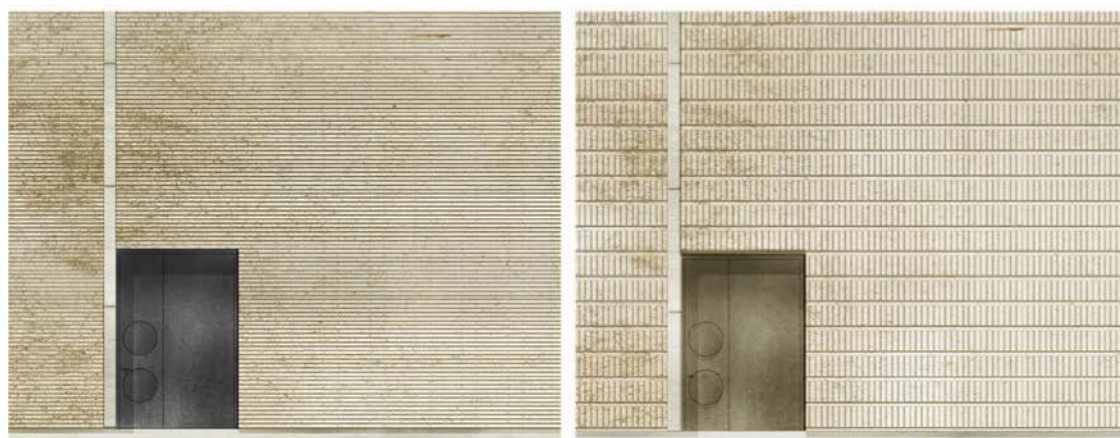


Princip for udvidelse af bygningen inden for Byggefelt B set fra sydøst.

Lokalplanens redegørelse



Tage på yderfløjene forlænges svarende til udvidelsen, mens hældning forbliver uændret, således at gavlmotivet bevares mest muligt. Illustration Gottlieb og Paludan.



Facaderne på alle nye bygninger og bygningsudvidelser udføres i blødtørnede tegl i gule/brune nuancer med farvespil. Det nye murværk skal udtrykke sin forskellighed fra det eksisterende, ved eksempelvis at anvende skærende forbandter, relieffer og fremspring og/eller vendte sten. Illustration Gottlieb og Paludan.

Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelser for maskinbygningen og for blandekammeret, som begge har en høj bevaringsværdi. Lokalplanen fastlægger bevaringsbestemmelser for de træer, som er udpeget i SAVE registrering.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for veje og parkering og øvrige ubebyggede arealer, der sikrer anlæggets bevaringsværdige karakter. Hegning i området må kun fremstå om levende hegn i form af slåen og tjørnebuske. Lokalplanen muliggør, at der må opsættes trådhegn, såfremt de skjules af det levende hegn.

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen fastlægger også principper for placering, omfang og udformning af det nye vandværk med blødgøringsanlæg, således at bebyggelsen på vellykket vis indgår i det bevaringsværdige anlæg.

Delområde 2

Inden for delområde 2 fastlægges der bevaringsbestemmelser for de eksisterende bygninger og for træer udpeget i SAVE registreringen. I dag er udsigterne beskrevet i SAVE-registreringen tilgroet og udsigten mod Søndersø opleves derfor ikke længere. Furesø Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan besluttet ikke at fælde skov for at reetablere disse udsigter.

Hidtidige lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke tidligere lokalplanlagt.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

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 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 indre grøn kile. Her skal kommuneplanlægningen bl.a. sikre, at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse og at områderne ikke inddrages til byzone. Der kan i den indre grønne kile etableres mindre anlæg som støttepunkter til det almene friluftsliv og ske mindre udvidelser af eksisterende anlæg til det almene friluftsliv.

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2013 er der sket en redaktionel fejl, og vandværket benævnes som et tidligere vandværk. Værket ved Søndersø har på intet tidspunkt været nedlagt. Furesø Kommune kontaktede efterfølgende Naturstyrelsen for at rette op på denne fejl. Naturstyrelsen har tilkendegivet, at kommuneplanens tidligere rammebestemmelse for vandværket kan blive tilføjet igen.

Lokalplanens redegørelse

Furesø Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er omfattet af følgende rammebestemmelser:

Rammeområde

21F7



Søndersø Vandværk

Anvendelse:

Fritidsformål. Området med det tidligere vandværk skal udvikles til bynært støttepunkt for friluftslivet.

En lokalplan skal nærmere fastlægge udvikling af et støttepunkt for friluftslivet.

Eksisterende bygninger kan anvendes til bl.a. kulturelle formål og fritidsformål samt erhverv i tilknytning til denne anvendelse.

Bebyggelsesprocent

Højst 15 % for området som helhed.

Etageantal og højde

Højst 2 etager og ikke over 8,5 meter.

Bebyggelse

Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved store åbne plæner med udsigt over Søndersø.

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun placeres på en måde, der sikrer, at det ikke dominerer den visuelle oplevelse fra det tilstødende landskab.

Supplerende oplysninger

Landzone.

Området er omfattet af Fingerplanens retningslinjer for indre grønne kiler og skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje.

Lokalplan 131 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for så vidt den maksimale højde på 8,5 m. Lokalplanen muliggør et byggeri i op til 11,5 m over terræn. Der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg, Kommuneplantillæg 23, som kan ses på sidste side.

Lokalplanens redegørelse

Strategi for arkitektur og byrum

Furesø Kommune har vedtaget en Strategi for Arkitektur og Byrum. Strategien har tre overordnede mål for bebyggelser og byrum, som altid skal vægtes højt. Målene er klar identitet, høj kvalitet og velfungerende funktioner. Målene understøttes af følgende syv principper:

1. Helhed og sammenhæng
2. Kulturarv som fundament
3. Byggeri som arkitektur
4. Attraktive byrum
5. Veje og stier der samler
6. Rammer for fællesskaber
7. Natur og vand i byen

Lokalplanen er vurderet i forhold til principperne om at ”skabe helhed og sammenhæng”, ”kulturarv som fundament” og ”byggeri som arkitektur”. Det handler bl.a. om at nybyggeri og ombygning tilpasses omgivelsernes eksisterende byggeri og landskab, om bevaring af bygningsdetaljer og om anvendelse af karakteristiske materialer ved ombygning. Og at ombygning af bevaringsværdig bebyggelse udformes med respekt for fortiden og samspillet mellem nyt og gammelt og gerne i et formsprog, der udtrykker samtiden.

Modernisering af vandværket bevarer den eksisterende bevaringsværdige facade mod nord og mod øst på det eksisterende grundvandanlæg. Facaden mod vest bevares delvist for den del af facaden, der støder op mod nordfacaden. Det skal sikre, at den bevarede facade ikke fremstår som en kulisse. Øvrige facader nedrives. Lokalplanen fastsætter principper for mødet mellem nyt og eksisterende byggeri.

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013

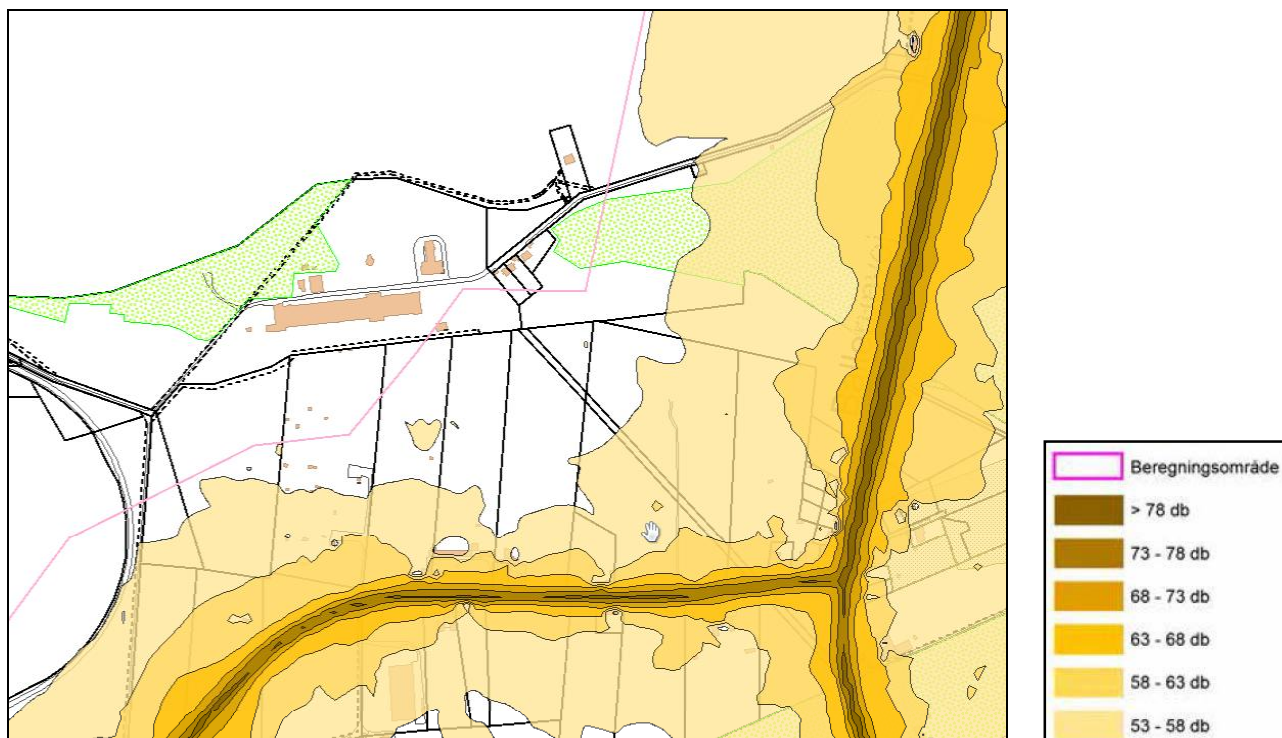
På baggrund af de seneste års voldsomme skybrud har Staten og Kommunernes Landsforening indgået en aftale om, at alle kommuner skal udarbejde en klimatilpasningsplan i forhold til håndtering af regnvand. Denne klimatilpasningsplan skal optages i kommuneplanen. Tillæg 1 til Furesø Kommunes kommuneplan omhandler klimatilpasning. Kommuneplantillægget berører ikke direkte lokalplanområdet ved Værket ved Søndersø.

Zonforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone. Lokalplanen giver bonusvirkning efter planlovens § 15 stk. 4.

Lokalplanens redegørelse

Støjforhold



Udsnit af redegørelseskort 5.1, Støjniveau, fra Kommuneplan 2013

I Bygningsreglementet (BR15) er det et grundlæggende krav, at bygninger og deres installationer skal udformes, så generende lyd fra tilgrænsende rum, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner begrænses. Dette skal ske i det omfang, som den planlagte anvendelse af bygningerne kræver, og så de, som opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyden.

I den vejledning og de anvisninger, som er knyttet til Bygningsreglementet, er der krav om støjniveauet fra trafik, som skal overholdes indendørs, når vinduerne er lukkede. Kravene er: L_{den} 33 dB i undervisnings- og daginstitutionsbygninger. Vejledningen indeholder nærmere bestemmelser om målemetoder mv. Lokalplanområdet er ikke påvirket af støj.

Miljøforhold – jordforurening

Lov om forurenede jord, § 71, medfører pligt for ejeren af en ejendom, for bygherre og for de ansvarlige firmaer, der deltager i et bygge- eller anlægsarbejde til at standse bygge- eller anlægsarbejdet, hvis der under arbejdet konstateres jordforurening. Miljøbeskyttelseslovens § 21 medfører pligt til at underrette kommunen om den konstaterede forurening.

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

Såfremt der udføres bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus skal ejeren/brugeren sikre at

Lokalplanens redegørelse

de øverste 50 cm jordlag, på det af arbejdet berørte areal, ikke er forurenet eller at der er etableret varig belægning. Dette gælder dog ikke ved tilbygning og mindre bygge- og anlægsarbejde af én- eller tofamiliehuse.

Der er ingen kendt viden om jordforurening inden for lokalplanområdet.

Grundvandsbeskyttelse

Hele Furesø Kommune er udpeget som et "Område for Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD) og store dele af kommunen som Nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI).

Anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet vurderes ikke at føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen og vil dermed være i overensstemmelse med de statslige vandplaner.

Trafik

Der er vejadgang til vis Ballerupvej øst for området. Vejadgangen vil på længere sigt både vil betjene Værket ved Sønderø og et eventuelt kommende kultur- og fritidsanlæg inden for delområde 2.

I delområde 2 udlægges der arealer til i alt 24 parkeringspladser, samtidig med at der gives mulighed for ændret anvendelse af eksisterende bygninger til kultur- og fritidsformål. Det vurderes at disse forhold kan give anledning til øget trafik.

Der forventes til- og frakørsel af cirka 200 lastbiler årligt, der varierer mellem 2 til 6 ugentlige ture., når vandværket er moderniseret.

Affaldshåndtering / Renovation

Kommunens affaldsplan og affaldsregulativ indeholder en række krav til placering af renovationscontainere mv.

Teknisk forsyning / Afløbsforhold

Varmeplanen fastlægger ikke bestemmelser for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2014-2017 for Furesø Kommune. Lokalplanen er spildevandskloakeret.

Byggelovgivningen

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

Museumsloven

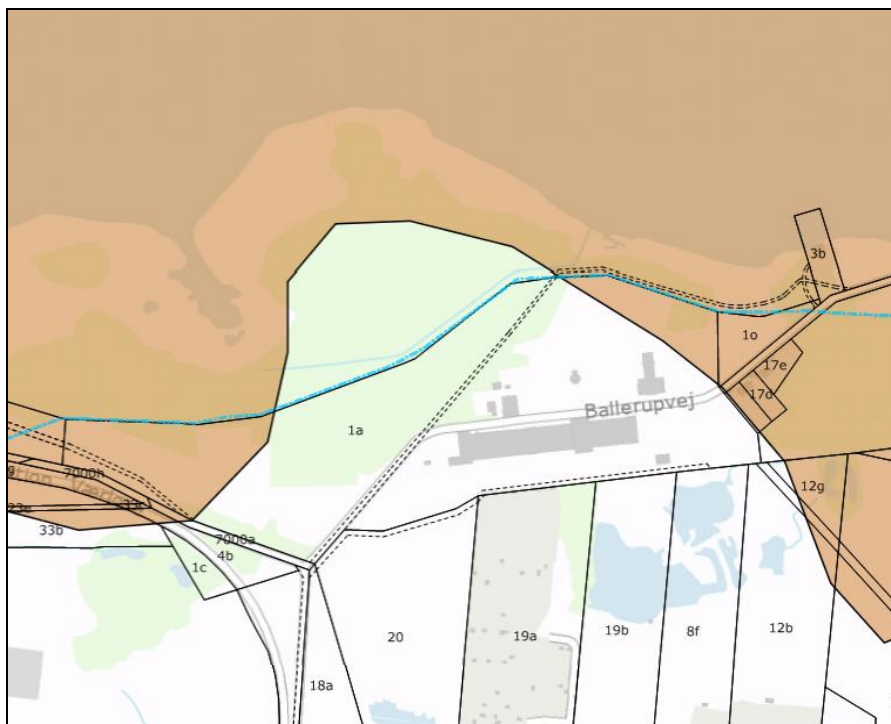
Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Kulturarvsareal

Arealet vist på nedenstående kort er registreret som kulturarvsareal.

Lokalplanens redegørelse

Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Der er udpeget 1348 kulturarvsarealer i Danmark. Kulturarvsarealer kan være af national og regional betydning, og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder. Arealerne kan ses på databasen Fund & Fortidsminder og på Miljøportalen. Kulturarvsarealerne har som funktion at advare potentielle bygherrer om, at der er væsentlige fortidsminder i et område.



Kulturarvsarealet er vist med brun signatur.

Lokalplanens redegørelse

Naturbeskyttelsesloven og Skovloven



*Sø er vist med blå skravering, overdrev med gul skravering og mose med brun skravering.
Fredskov er vist med grov grøn signatur.*

Tibberup Å er et beskyttet vandløb, der dog ikke afkaster nogen beskyttelseslinjer.

Stort set hele området er omfattet af søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Opførelse af den nye vandværksbygning med blødgøringsanlægget og småbygninger forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelsesloven § 16 og § 17. Det er Furesø Kommune, der er myndighed.

Furesø Kommune har ikke kendskab til forekomsten af beskyttede plante og dyrearter inden for lokalplanområdet.

Der er registreret fredskov på en del af arealet.

Lokalplanens redegørelse



Søbeskyttelseslinjen er vist med blå signatur og skovbeskyttelseslinjen er vist med grøn signatur.

Handicappolitik

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det blevet undersøgt, på hvilken måde tilgængelighedshensyn eventuelt kan tilgodeses yderligere inden for de muligheder, som planloven giver. Lokalplanen bestemmer herefter, at veje og øvrige offentlig tilgængelige færdselsarealer kun må etableres med fast belægning.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer Lovbekendtgørelse 1533 af 10/12/2015 skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Planen er omfattet af lovens §3, stk. 2, idet den alene fastlægger anvendelse af et mindre område på en lokalplan. Det betyder, at der skal gennemføres en screening og vurdering af de ventede miljøkonsekvenser ved planens gennemførelse.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og –vurdering, skal andre berørte relevante myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse. Hvis Byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og –vurdering gennemføres. Skemaet på de næste sider viser resultatet af den foretagne screening.

Screening af Forslag til Lokalplan 131 og Tillæg nr. 10 til Furesø Kommuneplan 2013

Omfatter planen forhold, der efter lovens § 3, stk. 1, nr. 1 og 2 betyder det, at der <i>skal</i> udarbejdes miljørapport og -vurdering:		
Er planen omfattet af lovens bilag 3 og 4?	JA	Planen fastlægger rammerne for fremtidig arealanvendelse for fremtidige anlægstilladelser og er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 13.a) <i>Ændringer eller udvidelser af projekter i bilag 3 eller bilag 4, som allerede er godkendt, er udført eller er ved at blive udført, når de kan være til skade for miljøet (ændring eller udvidelse, som ikke er omfattet af bilag 3).</i> Da det eksisterende anlæg er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10.l) <i>Arbejder i forbindelse med indvinding af grundvand og kunstig tilførsel af grundvand, som ikke er omfattet af bilag 3.</i>
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?	NEJ	
Har planen i øvrigt væsentlig indvirkning på miljøet jævnfør lovens § 3, stk. 1, nr. 3, jævnfør kriterierne i lovens bilag 2:		
Miljøparametre	Påvirkning	Bemærkninger

	Negativ	Ingen	Positiv	Vurderes nærmere
Har planen væsentlig indvirkning på/ eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning?		X		Lokalplanområdet er ikke tidligere lokalplanlagt. Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 21F7 Søndersø Vandværk i Furesø Kommuneplan 2013, som giver anvendelse for udvikling af et bynært støttepunkt for friluftslivet ved vandværket.
Er karakteren af planens miljømæssige indvirkning væsentlig (i forhold til størrelse, geografisk udbredelse, varighed og indbyrdes påvirkning)?		X		Planen fastlægger alene anvendelsen af et lokalplanområde på 111.077 m ² og muliggør mindre nedrivninger og tilbygninger, samt renovering af eksisterende byggeri. Den ny bebyggelse vurderes ikke at have et samlet omfang, der er større, end at den kan indpasses i den eksisterende bebyggelsesstruktur og kan rummes af det omgivende område. Omfanget af de samlede bygningsændringer er således begrænsede i størrelse og vurderes, ligesom den ændrede anvendelse af eksisterende bygninger, ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

<p>Påvirker planen på væsentlig måde menneskers sundhed og sikkerhed?</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>Planen er beliggende inden for OSD område, samt kildepladszone og indvindingsopland for Søndersø Vandværk. Anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet vurderes ikke at føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen og vil derfor være i overensstemmelse med de statslige vandplaner. Herved vurderes planen ikke at føre til negative påvirkninger af menneskers sundhed og sikkerhed.</p> <p>Planen giver mulighed for anvendelse af eksisterende bygninger til rekreative formål, som vurderes at kunne have en indirekte positiv virkning på brugernes sundhed.</p> <p>I delområde 2 udlægges der arealer til i alt 24 parkeringspladser, samtidig med at der gives mulighed for ændret anvendelse af eksisterende bygninger til kultur- og fritidsformål. Det vurderes at disse forhold kan give anledning til øget trafik.</p> <p>Der forventes til- og frakørsel af cirka 200 lastbiler årligt, der varierer mellem 2 til 6 ugentlige ture. Det vurderes, at dette forhold ikke giver anledning til øget trafikmæssig belastning.</p> <p>Lokalplanområdet får vejadgang fra den eksisterende adgang fra Ballerupvej. Vejen udvides ikke, men der skal muligvis etableres vigepladser, som etableres med hensyntagen til naturinteresser i området. I forbindelse med etablering vil det blive vurderet, hvorvidt broen over Tibberup å er tilstrækkelig forstærket til at modstå trykket fra lastbilerne.</p>
---	----------	----------	----------	---

<p>Påvirker planen på væsentlig måde værdien og sårbarheden af karakteristiske naturtræk, kulturarv, andre bevaringsværdier eller grænseværdier?</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>Dele af lokalplanområdet er beliggende inden for kulturarvsareal. Lokalplanen muliggør ikke byggeri inden for disse arealer.</p> <p>Anlægget inden for lokalplanområdet er SAVE registreret. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, som skal sikre den bevaringsværdige bebyggelse og anlæggets bærende bevaringsværdier.</p> <p>En del af den nordøstlige del af lokalplanområdet er udlagt som kulturarvsareal. Der vil blive gennemført antikvarisk kontrol inden byggeriet påbegyndes, og eventuelle fuld er omfattet af Museumsloven.</p> <p>Området giver unikke muligheder for at opleve sø og skov i én forening, langs stisystemet omkring Søndersø, hvor det gamle vandværk tilfører en kulturel værdi til området. Lokalplanen har til formål at støtte op om disse værdier og vurderes derfor ikke at påvirke dem negativt.</p>
<p>Har planen væsentlig indvirkning på beskyttede arter, naturområder, landskaber herunder nationale beskyttelsesområder?</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>Store dele af områdets nordvestlige skovbevoksning er underlagt bestemmelserne i skovlovens §3 stk. 1 om fredskov, og størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1 (skovbyggelinje). Opførelse af den nye vandværksbygning inkl. blødgøringsanlægget og evt. andre småbygninger forudsætter dispensation skovbyggelinjen.</p> <p>Store dele af området er ydermere omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16 stk. 1 (søbeskyttelseslinjen). Lokalplanen muliggør ikke yderligere bebyggelse end den eksisterende inden for søbeskyttelseslinjen.</p> <p>I lokalplanområdets vestligste del er et lille område registreret som et overdrev beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanområdet rækker mod sydøst og nordøst få meter ind over en mose beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Ingen af de 2 områder vil blive påvirket ved det projekt</p>

				<p>lokalplanen giver mulighed for at gennemføre.</p> <p>Umiddelbart syd for den eksisterende vandværksbygning, var der tidligere registreret et overdrev. Ved besigtigelse af området, har Furesø Kommune vurderet, at der ikke eksisterede overdrev på arealet, hvorfor registreringen er udgået.</p> <p>Indenfor lokalplanområdet er der ikke registreret forekomster af beskyttede arter på Habitatdirektivets IV og det vurderes ikke at ovenstående arter bliver påvirket af planen</p> <p>Det nærmeste Natura 2000-område er beliggende mere end 2 km fra lokalplanområdet, og det vurderes derfor, at der ikke sker en påvirkning af disse områder ved planens gennemførelse.</p> <p>Det vurderes, at de landskabsmæssige forhold ikke påvirkes negativt, da der kun bliver givet mulighed for mindre nedrivninger og tilbygninger, samt ændringer i anvendelsen af eksisterende bygninger. Af sikkerhedsmæssige årsager, gives der mulighed for opførelse af trådhegn. Af hensyn til landskabet, vil dette blive skærmet af egnstypisk beplantning, som er højere end hegnet.</p>
		X		
		X		
		X		

Afgørelse om miljøvurdering

Byrådet har på baggrund af foranstående screening vurderet, at det byggeri og anvendelser, som planen åbner mulighed for, ikke vil medføre indvirkning på miljøet. Byrådet har på den baggrund truffet afgørelse om, at lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg nr. 10 ikke skal miljøvurderes.

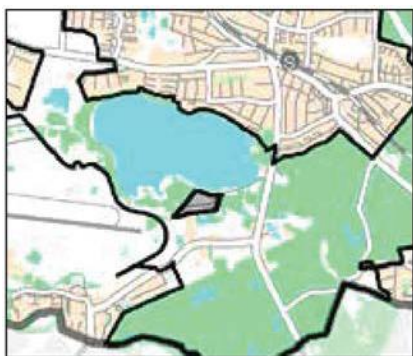
Lokalplanens redegørelse

Forslag til Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2013

Lokalplan 131 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for så vidt den maksimale højde på 8,5 m. Desuden er anvendelsen til offentligt formål i form af vandværk ved en redaktionel fejl faldet ud ved revision af Kommuneplan 2013.

Tilføjelser den eksisterende tekst er vist med rød. Slettet tekst er overstreget.

Rammeområde 21F7



Søndersø Vandværk

Anvendelse:

Offentlige formål: Vandindvinding.
Boligformål: Enkelte eksisterende boliger med tilknytning til vandværket.

Fritidsformål. Området med det tidligere vandværk skal udvikles til bynært støttepunkt for friluftslivet.

En lokalplan skal nærmere fastlægge udvikling af et støttepunkt for friluftslivet.

Eksisterende bygninger kan anvendes til bl.a. kulturelle formål og fritidsformål samt erhverv i tilknytning til denne anvendelse.

Bebyggelsesprocent

Højst 15 % for området som helhed.

Etageantal og højde

~~Højst 2 etager og ikke over 8,5 m~~ Højst 11,5 meter.

Bebyggelse

Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved store åbne plæner ~~mod med udsigt over Søndersø.~~

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun placeres på en måde, der sikrer, at det ikke dominerer den visuelle oplevelse fra det tilstødende landskab.

Lokalplanens redegørelse

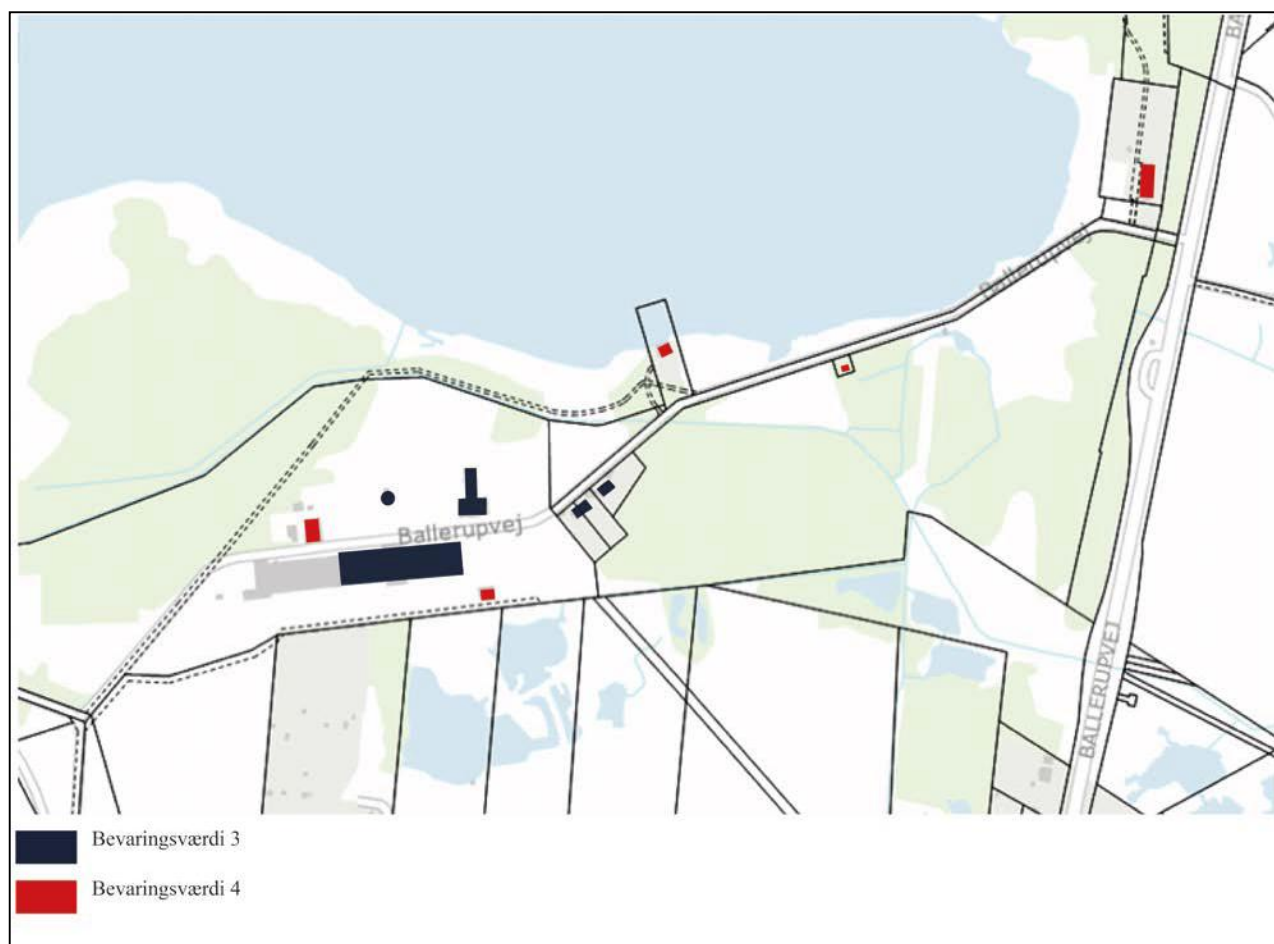
Særlige bevaringsværdier

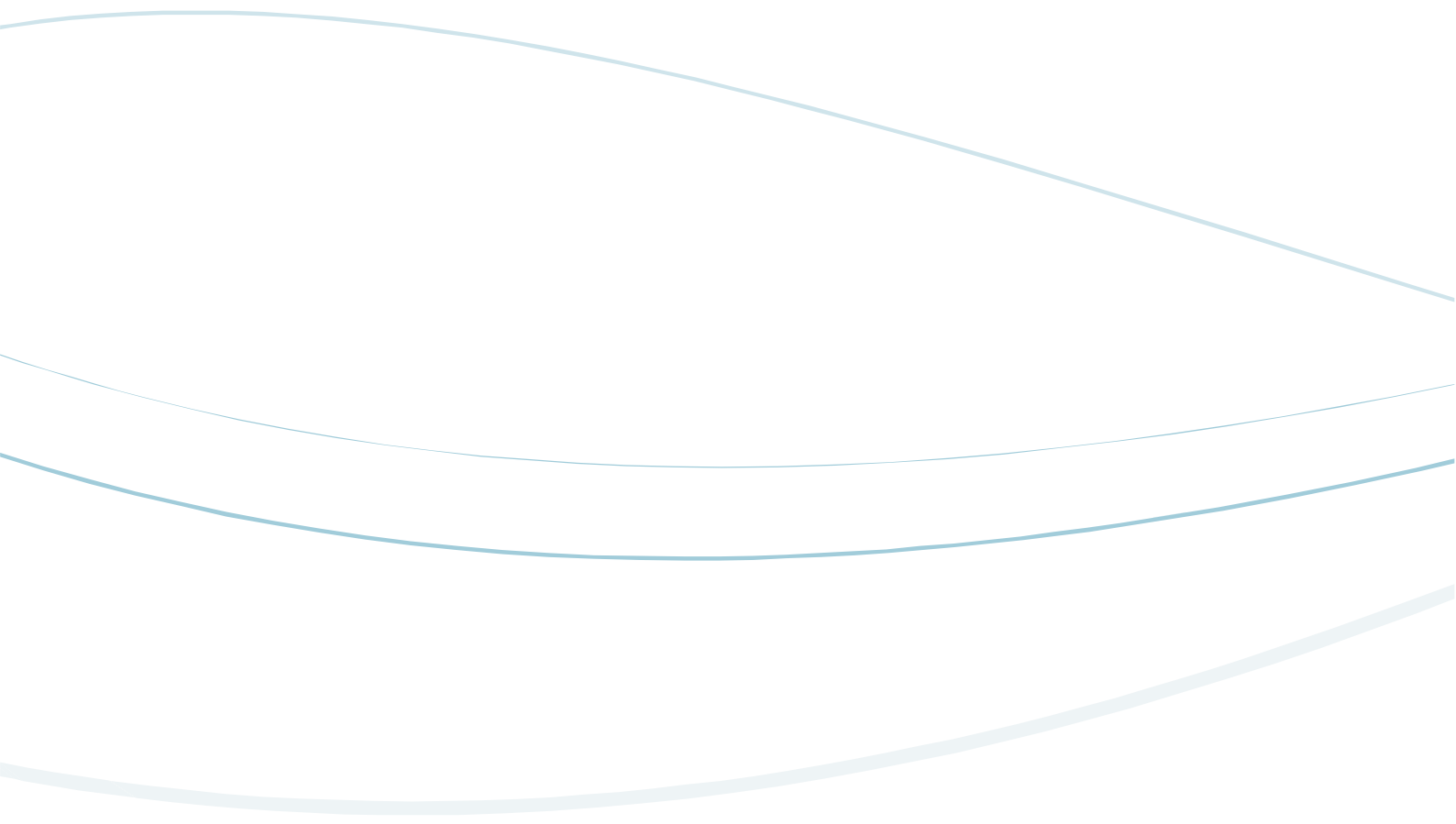
De bygninger der på kortbilaget er markeret som bevaringsværdige, skal sikres bevaret.

Supplerende oplysninger

Landzone.
Området er omfattet af Fingerplanens retningslinjer for indre grønne kiler og skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje.
Der er foretaget en SAVE kortlægning af Værket ved Søndersø.

Oversigt over bygninger med bevaringsværdi 3(høj) og 4(middel), som skal bevares.





Furesø Kommune
Center for By og Miljø

bme@furesoe.dk
www.furesoe.dk