

LOKALPLAN 122

Ny boligbebyggelse i den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj



Indhold

Lokalplan 122

Ny boligbebyggelse i den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj

§ 1	Formål.....	6
§ 2	Område og zonestatus.....	6
§ 3	Anvendelse	7
§ 4	Udstykning.....	8
§ 5	Veje, stier og parkering	11
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7	Bebyggelsens udseende	20
§ 8	Bevaringsbestemmelser	26
§ 9	Ubebyggede arealer.....	28
§ 10	Grundejerforeninger.....	35
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagen	36
§ 12	Servitutter og lokalplaner	37
	Retsvirkninger.....	38
	Vedtagelse til offentlig høring	40
	Offentlig bekendtgørelse af lokalplanforslag	40
	Mindretalsudtalelse.....	40
	Endelig vedtagelse.....	40
	Offentlig bekendtgørelse af lokalplan	40
	Koordinater til delområder.....	42
	Lokalplanens baggrund og formål	59
	Eksisterende forhold.....	59
	Lokalplanens indhold	61
	Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	68
	Lokalplanens forhold til anden lovgivning	80
	Miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	82

Forord

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, med mindre 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 ”Redegørelse” bagest i hæftet. I denne del 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 eventuelt skal indhentes fra andre myndigheder, før lokalplanen må realiseres.

Lokalplanens indhold – kort fortalt

Lokalplan 122 fastsætter rammerne for en sydlig og sydøstlig udbygning af boligområdet Laanshøj. Med lokalplanen gives mulighed for opførelsen af fem nye boligenklaver med deres egen identitet og karakter udformet under hensyn til Nordlejrens bevaringsværdige kulturmiljø. Desuden muliggør lokalplanen, at det eksisterende Gymnastikhus i området bliver omdannet til boliger under hensyn til bygningens oprindelige arkitektur. Store arealer i lokalplanområdets nordøstlige, østlige og sydlige dele skal friholdes for bebyggelse og fungere som rekreative naturområder under hensyn til områdets bevaringsværdige naturtyper og spredningsmulighederne for særligt markfirben på den sydvendte skråning mellem boligområdet og flyvestationens åbne arealer.



Lokalplan 122

Ny boligbebyggelse i den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj

I henhold til **Lov om planlægning**, jf. lovbekendtgørelse nr. 1351 af 23.11.2015 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at sikre, at den sydlige og østlige del af bydelen Laanshøj fastlægges til tæt-lavt boligområde.

at sikre høj arkitektonisk kvalitet i såvel nybyggeri som ombygninger.

at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse.

at sikre bevaringen af fredskoven og allébeplantningen langs Laanshøj Allé.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kort 1, og omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: matr.nr. 4r, 10i og 10h Kirke Værløse, Værløse samt en del af matr.nr. 5bn og 10k Kirke Værløse, Værløse.

Ad 2.1 Se Kort 1.

- 2.2 Lokalplanområdet inddeles i 9 delområder (I-IX) som vist på kortet.

Ad2.2 Se Kort 1.

Delområde I omfatter en del af matr.nr. 5bn Kirke Værløse, Værløse.

Delområde II omfatter matr.nr. 10k Kirke Værløse, Værløse.

Delområde III omfatter en del af matr.nr. 10i Kirke Værløse, Værløse.

Delområde IV omfatter en del af matr.nr. 4r og 10i Kirke Værløse, Værløse.

Delområde V omfatter en del af matr.nr. 4r og 10i Kirke Værløse, Værløse.

Delområde VI omfatter en del af matr.nr. 4r og 10i Kirke Værløse, Værløse.

Delområde VII omfatter en del af matr.nr. 4r Kirke Værløse, Værløse.

Delområde VIII omfatter matr.nr. 10h Kirke Værløse, Værløse.

Delområde IX omfatter en del af matr.nr. 4r Kirke Værløse, Værløse.

- 2.3 Delområde I-VII og IX er og skal forblive beliggende i byzone.

Delområde VIII er og skal forblive beliggende i landzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af ombygning af Gymnastikhuset. Boliger må kun etableres i den eksisterende, bevaringsværdige bygning, Gymnastikhuset, jf. kort 2.

Ad 3.1 Gymnastikhuset er bevaringsværdig og derfor omfattet af nærværende lokalplans bevaringsbestemmelser jf. § 8. En eksisterende sidebygning til Gymnastikhuset kan ikke anvendes til boligformål.

- 3.2 Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af dobbelthuse.

- 3.3 Delområde III, IV, V og VI må kun anvendes til boligformål i form af rækkehuse.

- 3.3.1 Inden for delområderne III, IV, V og VI kan der desuden opføres ét fælleshus pr. delområde.

Ad 3.3.1 Bestemmelsen giver mulighed for oprettelsen af bofællesskaber med eget fælleshus inden for de nævnte delområder.

3.4 Delområde VII og VIII må kun anvendes til rekreative formål i form af grønt område og skal friholdes for bebyggelse.

Ad 3.4 En vestlig del af delområde VII er fredskov og dermed omfattet af skovlovens regler herfor.

Den østlige del af delområde VII og hele delområde VIII er udpeget som økologisk forbindelse i kommuneplanen. Centralt for den økologiske forbindelse er den sydvendte skrænt, der bl.a. fungerer som spredningskorridor for markfirben.

3.5 Delområde IX må kun anvendes til rekreative formål i form af grønt område jf. § 9.8. I området må der dog etableres et fælleshus for hele boligområdet Laanshøj med tilhørende faciliteter. Det bevaringsværdige vandtårn i delområdet kan desuden indrettes med fællesfaciliteter.

3.6 I hele planområdet kan der etableres anlæg til områdets interne forsyning. I delområderne I – VI kan der desuden etableres anlæg til håndtering af regnvand.

§ 4 Udstykning

Delområde I

4.1 Inden for delområde I må der udstykkes op til 5 boligejendomme. Boligejendommene må ikke være større end 500 m².

Udstykning af boligejendomme må kun ske inden for området til boligejendomme, jf. Kort 2.

Udstykning i delområdet kan desuden ske jf. § 4.8.

Delområde II

4.2 Inden for delområde II må boligejendomme ikke være større end 500 m² og mindre end 200 m²

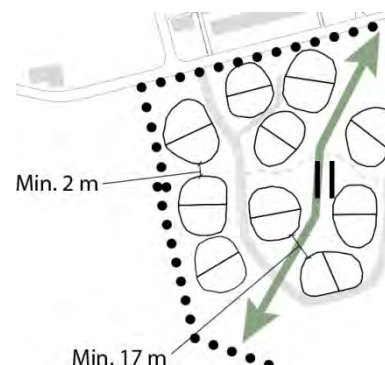
Udstykning af boligejendomme må kun ske inden for områder til boligejendomme, jf. Kort 2. Inden for delområde II kan der foretages justeringer af grænsen mellem områ-

der til boligejendomme og det grønne område, såfremt justeringerne er i overensstemmelse med §§ 4.2-4.2.2

Udstykning i delområdet kan desuden ske jf. § 4.8.

- 4.2.1 Inden for delområde II må udstykning af grunde til de enkelte dobbelthuse kun foretages således, at der bliver en afstand på mindst 2 m mellem disse grundens skel.

Ad.4.2.1 Nedenstående illustration viser passagen mellem dobbeltgrundene og det grønne strøg i delområde II.



- 4.2.2 Inden for delområde II må udstykning af grunde til de enkelte dobbelthuse kun foretages således, at der bliver en afstand på mindst 17 m imellem skellene til de 7 dobbelthuse i det nordvestlige hjørne og de 6 dobbelthuse i det sydøstlige hjørne.

Ad 4.2.2 Se Ad 4.2.1.

Delområde III

- 4.3 Inden for delområde III må boligejendomme og grund til fælleshus ikke være større end 300 m² og ikke mindre end 120 m².

Udstykning af boligejendomme og grund til fælleshus må kun ske inden for områder til boligejendomme, der er vist på Kort 2.

Udstykning i delområdet kan desuden ske jf. § 4.8.

- 4.3.1 Stier skal udlægges med en bredde på min. 5 m.

Ad 4.3.1 Bestemmelsen skal sikre luft omkring områdets rekreative stier.

Delområde IV

- 4.4 Inden for delområde IV må boligejendomme og grund til fælleshus ikke være større

end 250 m² og ikke mindre end 110 m².

Udstykning af boligejendomme og grund til fælleshus må kun ske inden for områder til boligejendomme, der er vist på Kort 2.

Udstykning i delområdet kan desuden ske jf. § 4.8.

- 4.4.1 Stier skal udlægges med en bredde på min. 5 m.

Ad 4.4.1 Bestemmelsen skal sikre luft omkring områdets rekreative stier.

Delområde V og VI

- 4.5 Inden for delområde V og VI må boligejendomme og grund til fælleshus ikke være større end 300 m² og ikke mindre end 100 m².

Udstykning af boligejendomme og grund til fælleshus må kun ske inden for områder til boligejendomme, der er vist på Kort 2. I delområde V kan der dog også udstykkes en grund til fælleshus ved byggefeltet i den centrale del af delområdet.

Delområde VII og VIII

- 4.6 Inden for delområderne må kun foretages udstykning til stier, veje og tekniske anlæg som , tekniske anlæg til områdets interne forsyning og lignende.

Delområde IX

- 4.7 Inden for delområdet må kun foretages udstykning til rekreative formål, fælles aktivitetsområde og fælleshus.

Fællesbestemmelser

- 4.8 Fælles friarealer, herunder grønne områder samt parkerings- og vendearealer, kan udstykkes selvstændigt inden for hvert delområde.
- 4.8.1 Veje, stier og tekniske anlæg kan udstykkes

selvstændigt.

- 4.8.2 Hvert delområde kan i sin helhed udstykkes som storparcel for flere boliger.

§ 5 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Der udlægges veje som vist på Kort 2 og Kort 3.
- 5.1.1 Fordelingsveje som vist på Kort 2 og Kort 3 (FV6), herunder også Laanshøj Allé og Sirius Allé inden for planområdet, skal udlægges i en bredde af 8 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 m. Vejene må kun anlægges med belægning i form af asfalt.
- 5.1.2 Laanshøj Allé skal ved sin østlige afslutning gives en vinkelret tilslutning til Sandet som vist på Bilag B.
- 5.1.3 Der skal ved boligvejes krydsninger af fællessti a-b, der er vist på Kort 2 og Kort 3, være en afstand på min. 5 m mellem Laanshøj Allé og fællesstien syd herfor.
- 5.1.4 Der forudsættes at der etableres hævede flader til dæmpning af farten for den kørende trafik som vist på Kort 3.
- 5.2 Boligveje (BV5 eller BV6), skal anlægges med en fast belægning. Dog skal adgangsvejen til fælleshuset i delområde IX anlægges med græsarmeringssten e.lign.

Ad 5.1 Fordelingsveje er på Kort 2 vist med betegnelsen FV6, og boligveje med BV5 og BV6.

Ad 5.1.2 Se punkt B på Kort 2.

Ad 5.1.4 Afstanden er påkrævet af sikkerhedsmæssige årsager, således bilisters krydsning af stien og udkørsel til Laanshøj Allé separeres. Herved skal bilister kun orientere sig efter en gruppe trafikanter ad gangen.

Ad 5.1.5 Stierne spiller en vigtig rolle for såvel den interne gang- og cykeltrafik som trafikken ud ad området. Det er derfor vigtigt, at der etableres de nødvendige trafikikkerhedsmæssige foranstaltninger ved stiernes krydsning af veje. De hævede flader er sikret med en udbygningsaftale.

Ad 5.2 Der kan anlægges foranstaltninger i form af regnbede, grøfter eller lignende til opstuvning eller afledning af regnvand til fællesanlæg, jf. §§ 9.12-9.13.

- 5.2.1 Boligveje inden for delområde II, III og IV (BV6) skal udlægges i en bredde af 8 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 m. Dette gælder også for den vestligste del af Udsigten i delområde VII (BV6).
- 5.2.2 Boligveje inden for delområde V og VI (BV5), der er vist på kort 2 og 3, skal udlægges i en bredde af 6 m og anlægges med kørebanebredde på mindst 5 m. Det samme gælder adgangsvejen til fælleshuset i delområde IX.
- 5.2.3 Det forudsættes, at der opsættes vejspæringer som vist på Kort 3.

Stier

- 5.3 Der udlægges stier som vist i princippet på Kort 2 og Kort 3. Der kan etableres øvrige stier § 5.3.2.
- 5.3.1 Fællesstier som vist på Kort 2 og Kort 3 må kun anlægges som dobbeltrettet fællessti med en bredde på op til 3 m. Dette gælder dog ikke for stien i forlængelse af Udsigten.
- Stistykket a-b må kun anlægges i asfalt. Stistykket c-d må kun anlægges i lergrus, stenmel eller lignende.
- Der skal etableres opmærksomhedsflader ved boligvejs krydsning af fællesstier.
- 5.3.2 Øvrige stier skal anlægges som trampestier eller belagte stier i lergrus, stenmel eller lignende. Grusbelagte stier skal have en bredde på min. 1,5 m.
- 5.3.3 Stier, der skal fungere som vejadgang for boligejendomme eller brandveje som vist på Kort 3, skal udlægges med en bredde på min. 3,5 m.

Ad 5.3 Stierne skal dels binde delområdernes bebyggelse sammen, give gode muligheder for kobling af

Ad 5.3.1 Stistykket c-d udgør en vigtig forbindelse mellem det nye østlige boligområde, fælleshuset, den tidligere militære forhindringsbane og et eksternt stisystem med adgang til Kirke Værløsevej. Derfor skal stien anlægges i en bredde af 3 m, så cyklister og fodgængere kan passere hinanden uhindret.

Ad 5.3.2 På Kort 4 er vist forslag til udlæg af stier på tværs af delområderne.

- 5.3.4 Alle boligveje (BV5 og BV6) samt alle parkerings- og vendearealer, der er vist på kort 2 og 3, skal forsynes med ganglinjer/fortove med en fast belægning.

Ad 5.3.4 Ganglinjerne skal etableres af hensyn til handicappede.

Parkering

- 5.4 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til min. 2 bilholdepladser pr. bolig.

Ad 5.4 Antallet af handicap P-pladser er reguleret af byggelovgivningen.

Parkering til den enkelte bolig skal etableres inden for boligens delområde.

Mindst en tredjedel af parkeringspladserne i det enkelte delområde skal etableres som fællesparkering på arealerne, der er udlagt til parkerings- og vendeareal på kort 2 og 3.

- 5.4.1 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til min. 1 pr. 50 m² fælleshus i delområde III-VI.

Ad 5.4.1 Opførelsen af fælleshuse i delområderne er ikke påkrævet.

Parkering til det enkelte fælleshus i delområderne III – VI skal etableres inden for fælleshusets delområde.

- 5.5 Parkering inden for delområde I skal anlægges på det hertil udlagte areal til parkerings- og vendeareal nord for Gymnastikhuset, jf. Kort 2.

Ad 5.5 Delområdets parkeringsplads var allerede etableret ved lokalplanens udarbejdelse.

Parkeringspladser udover de for delområdets boliger påkrævede, jf. § 5.4, kan anvendes som fælles- og gæsteparkering.

- 5.5.1 Parkering inden for delområde II må kun etableres på egen grund og/eller som fælles parkeringspladser med tværstående parkering inden for de på Kort 2 viste parkerings- og vendearealer.

Ad 5.5.1 Eksempel på tværstillet parkering langs vej i delområde II.



Se desuden terrænsnit på Bilag A.

5.5.2 Parkering inden for delområde III må kun etableres på egen grund og/eller som fælles parkeringspladser inden for de på Kort 2 og kort 3 viste parkerings- og vendeareal. Parkering på fælles parkeringspladser langs boligvejen i området skal etableres med tværgående parkering. Fra det vestligste fælles parkeringsareal i delområdet må der kun etableres én overkørsel til Sirius Allé.

5.5.3 Inden for delområde IV udlægges arealer til fællesparkering på arealerne til parkerings- og vendearealerne, der er vist på Kort 2. Parkeringspladser må kun etableres inden for disse arealer. Dog kan der etableres parkering på egen grund for grunde med direkte adgang til boligvejene i delområdet.

Ad 5.5.3 For delområde IV gælder, at for boligejendomme med skel mod boligvej, må skel rykkes til vejudlægget under forudsætning af etablering af parkering på egen grund.

5.5.4 Inden for delområde V og VI udlægges arealer til fællesparkering på arealerne til parkerings- og vendeareal, der er vist Kort 2. Inden for delområderne må parkeringspladser kun etableres inden for disse arealer.

I delområde V er der kun vejadgang til parkerings- og vendearealer fra Laanshøj Allé. Dette gælder dog ikke for det nordligste parkerings- og vendeareal i delområde V, der har vejadgang til Sirius Allé.

5.5.5 Der skal etableres 10-15 parkeringspladser til brug for fælleshuset i delområde IX. Parkering til fælleshuset skal etableres inden for parkerings- og vendearealet i delområde VII med indkørsel fra Udsigten, jf. Kort 2.

Der kan desuden anlægges parkeringspladser til brug for den tidligere militære forhindringsbane på parkerings- og vendearealet ved Sandet, jf. Kort 2.

5.6 Parkerings- og vendearealer skal anlægges i græsarmering.

Det skal sikres, at vand fra parkeringsarealer ledes til rensning.

Ad 5.6 Der skal anlægges foranstaltninger i form af regnbede, grøfter eller lignende til opstuvning eller afledning af regnvand til fællesanlæg, jf. §§ 9.12 og 9.13. Vand fra parkeringsarealer kan eksempelvis renses i regnbede med filtermuld.

- 5.6.1 Blinde veje og parkering må kun anlægges med henholdsvis manøvre og vendeareal som følger:

Tværstående parkering skal gives et manøvreareal med en bredde på min. 7 m.

Der skal etableres en vendeplads for enden af boligvejene i delområde III og V. Vendepladser skal gives en vendediameter på mindst 12 m.

Vejadgang

- 5.7 Boligejendomme i delområde I skal have vejadgang via områdets fælles parkeringsplads.

- 5.7.1 Boligejendomme i delområde II skal have vej-adgang via områdets boligvej eller via stier (brandveje) til denne.

Ad 5.7.1 For enkelte boliger vil det kræve etableringen af køreegnede stier mellem boligejendomme og boligvej. Se Kort 3.

- 5.7.2 Boligejendomme i delområde III skal have vejadgang til enten Sirius Allé eller områdets boligvej og parkeringsarealer.

- 5.7.3 Boligejendomme i delområde IV skal have vejadgang til områdets boligveje, parkeringsareal eller via stier (brandveje) til disse.

Ad 5.7.3 For enkelte boliger vil det kræve etableringen af køreegnede stier mellem boligejendomme og boligvej. Se Kort 3.

- 5.7.4 Boligejendomme i delområde V og VI skal have vejadgang via områdets fælles parkeringsareal.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 6.1 Inden for delområde I må der opføres en småbygning i form af et fællesskur for områdets boliger. Småbygningens samlede areal må ikke overstige 35 m².

Småbygningen skal placeres vest for den bevaringsværdige bebyggelse, der er vist på Kort 2.

- 6.1.1 I det eksisterende Gymnastikhus må der indrettes maks. 5 boligenheder som række-huse i op til 2 etager og med et samlet etageareal på maks. 801 m².

Ad 6.1.1 801 m² svarer til bygningens hidtidige etageareal inklusiv den ikke bevaringsværdige sidebygning til Gymnastikhuset. Hvis byggemuligheden skal udnyttes, skal sidebygningen rives ned.

Delområde II

- 6.2 Inden for delområde II må der opføres maks. 26 boligenheder i maks. 13 dobbelthuse svarende ét dobbelthus pr. byggefelt.

Boligbebyggelse må kun opføres inden for de på Kort 2 viste byggefelter.

- 6.2.1 Inden for delområde II må det samlede etageareal for området som helhed ikke overstige 4.350 m². Det bebyggede areal må ikke overstige 2.808 m².
- 6.2.2 Inden for delområde II må bebyggelse opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.2.3 Dobelthusene skal placeres, således langsider følger boligvejen og det udlagte byggefelt.

Ad 6.2.2 I tagetagen kan der etableres inde liggende altaner.

Ad 6.2.3 Nedenstående illustration viser et eksempel på, hvorledes bebyggelsen orienteres i forhold til den udlagte vej og terrænet.



- 6.2.4 Der må ikke etableres småbygninger inden for delområdet. Eventuelle garager, redskabsrum og lignende skal integreres i dobbelthusenes bygningskroppe.

Delområde III

- 6.3 Inden for delområde III må der opføres maks. 38 boligenheder og 1 fælleshus for delområdet.

Boligbebyggelse samt fælleshus må kun opføres inden for de på Kort 2 viste byggefeltter.

- 6.3.1 Inden for delområde III må det samlede etageareal for området som helhed ikke overstige 4.800 m². Det bebyggede areal må ikke overstige 3.000 m². Heraf må højst 20 m² pr. bolig etableres som carport og/eller småbygninger, jf. § 6.11. Der må ikke etableres garager i området.
- 6.3.2 Inden for delområde III må bebyggelse opføres i højst 2 etager.
- 6.3.3 Sider af carporte, som ikke er sammenbygget med andre småbygninger, skal være åbne.

Delområde IV

- 6.4 Inden for delområde IV må der opføres maks. 45 boligenheder og 1 fælleshus for delområdet.

Boligbebyggelse og fælleshus må kun opføres inden for de på Kort 2 viste byggefeltter.

- 6.4.1 Inden for delområde IV må det samlede etageareal for området som helhed ikke overstige 5.266 m². Det bebyggede areal må ikke overstige 3.400 m². Heraf må højst 10 m² pr. bolig etableres som småbygninger, jf. § 6.11. Der må ikke etableres garager eller carporte i området.
- 6.4.2 Inden for delområde IV må bebyggelse opføres i højst 2 etager.

Ad 6.4.1 Det skæve kvadratmeterantal skyldes den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet, der skal bevares, og en aftale mellem grundejer og Furesø Kommune om en maksimal udbygning af området. Bebyggelsen, der skal bevares, udgøres af Gymnastikhuset og Vandtårnet på henholdsvis 801 m² og 66 m².

Delområde V

- 6.5 Inden for delområde V må der opføres maks. 28 boligenheder og 1 fælleshus for delområdet.

Boligbebyggelse samt fælleshus må kun opføres inden for de på Kort 2 viste byggefeltter.

- 6.5.1 Inden for delområde V må det samlede etageareal for området som helhed ikke overstige 2.684 m². Heraf må højst 10 m² pr. bolig etableres jf. § 6.11. Der må ikke etableres garager eller carporte i området.

Ad 6.5.1 Det skæve kvadratmeterantal for ny bebyggelse skyldes, at byggemuligheden i delområdet er fastlagt med udgangspunkt i bl.a. officersbarakken, der har et registreret etageareal på 808 m².

- 6.5.2 Inden for delområde V skal bebyggelse opføres i 1 etage.

Delområde VI

- 6.6 Inden for delområde VI må der opføres maks. 24 boligenheder og 1 fælleshus for delområdet.

Boligbebyggelse samt fælleshus må kun opføres inden for de på Kort 2 viste byggefeltter.

- 6.6.1 Inden for delområde VI må det samlede etageareal for området som helhed ikke overstige 2.750 m². Det bebyggede areal må ikke overstige 1.800 m². Heraf må højst 10 m² pr. bolig etableres som småbygninger, jf. § 6.11. Der må ikke etableres garager eller carporte i området.

- 6.6.2 Inden for delområde VI må bebyggelse opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage.

Ad 6.6.2 I tagetagen kan der etableres inde liggende altaner.

Delområde IX

- 6.7 Inden for delområdets byggefelt må der opføres et fælleshus i op til to etager og med et etageareal på maks. 300 m².

Ad 6.7 Fælleshuset i delområde IX er tiltænkt alle beboere i Laanshøj.

Fællesbestemmelser

6.8 Inden for hele planområdet må det samlede etageareal for området som helhed ikke overstige 20.986 m².

Vandtårnet i delområde IX kan desuden opretholdes og medregnes ikke i de 20.986 m².

6.9 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m, dog kun 6,5 m for delområde V.

6.10 Rækkehuse og dobbelthuse må sammenbygges over skel.

6.10.1 Gavle på enderækkehuse i delområde III-VI må opføres i skel.

Ad 6.8 Byggemuligheden kan ikke udnyttes til fulde, uden at en række bygninger i delområderne VI og VII er nedrevet. De pågældende bygninger har tilsammen en størrelse på 432 m².

Vandtårnet er registreret med en størrelse på 66 m².

Ad 6.10 Der opføres dobbelthuse inden for delområde II og rækkehuse inden for delområde III-VI.

Ad 6.10.1 Bestemmelsen omfatter alene gavle i enderækkehuse. For øvrige facader er bygningsreglementets afstandskrav fortsat gældende.

Se tegning side 42.

Småbygninger

6.11 Småbygninger i form af udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger i delområderne III, IV, V, VI og VII må kun placeres på arealer inden for byggefeltene og/eller mellem boligvej og boligbebyggelsen inden for områderne til boligejendomme, der er vist på Kort 2.

6.11.1 Småbygninger kan opføres som selvstændig bebyggelse, som sammenbyggede med boligen eller som indbyrdes sammenbyggede.

6.11.2 Småbygninger må have en bygningshøjde på maks. 2,5 m.

Ad 6.10 Bemærk, at der ikke må opføres småbygninger inden for delområde II. Ligeledes er der særlige bestemmelser for placering af skure i delområde I.

§ 7 Bebyggelsens udseende**Delområde I**

For bestemmelser vedrørende Gymnastikhuset se § 8.2.

Delområde II

- 7.1 Inden for delområde II må der kun opføres dobbelthuse sammenbygget i gavlen.

Ad 7.1 Se illustrationen til § 6.2.3.

- 7.1.1 Bygninger skal etableres med facader i pudset murværk.

Ad 7.1.1 Eksempler på facadematerialerne fremgår af bilag C.

Facaderne skal fremstå i en af de lyse, gulbrune nuancer eller i en af de lyse, grå nuancer, der er vist på bilag D.

Alle dobbelthuse i delområdet skal fremstå med facader i samme farve.

Mindre facadepartier må desuden udføres i natursten og/eller metal, dog ikke zink og kobber.

- 7.1.2 Tage skal udføres som symmetrisk sadeltage med en ens hældning på min. 35 og maks. 45 grader.

Ad 7.1.2 Eksempler på tagmaterialerne fremgår af bilag C.

Tage skal beklædes med skifer eller eternit-skifer. Tager skal fremstå sorte eller mørkegrå.

Alle tager i delområdet skal have samme hældning samt samme tagmateriale og -farve.

- 7.1.3 Der må ikke etableres udhængende altaner, udvendige trapper eller lignende.

Indeliggende altaner i tagfladen skal etableres med en afstand på min. 1 m til gavlen.

I de tre byggefelter langs delområdets vestskel må der ikke etableres indeliggende altaner og tagvinduer i tagflader orienteret mod boligbebyggelsen vest for delområdet.

I de to byggefelter nærmest Sirius Allé må der ikke etableres vinduer på 1. sal i gavle mod Sirius Allé.

- Ad 7.1.3 *Der skal ved etableringen af indeliggende altaner og tagvinduer tages særligt hensyn til risikoen for indbliksgener for beboere, der er nabo til delområdet.*

Udsnit, som viser de fem byggefelter langs delområdets nord- og vestskel, hvor der skal tages særligt hensyn til indkigsgener for naboer til delområdet. På udsnittet ses desuden forslag til placering af indeliggende altaner i bebyggelsen.



- 7.1.4 Alle døre og vinduer i delområdet skal fremstå i samme lyse farve, såsom hvidmallet træ eller i træets egen lyse farve.

Delområde III

- 7.2 Byggeri skal etableres med facader i pudset murværk.

Facaderne skal fremstå i de grå eller muldvarpegrå farver, der er vist på bilag D.

Alle rækkehuse i delområdet skal fremstå med facader i samme farve.

Mindre facadepartier må desuden udføres i træ, natursten og/eller metal, dog ikke zink og kobber.

- Ad 7.2 *Eksempler på facadematerialerne fremgår af bilag C.*

Med mindre facadepartier menes facadepartier, der i sin udstrækning klart underlægger sig den øvrige facade.

7.2.1 Tage skal udføres som flade tage.

Tage skal fremstå som grønne tage belagt med sedum, mos, græs eller lignende. Dog kan tage på småbygninger etableres med sort eller mørkegrå tagpap.

7.2.2 Der må ikke opsættes udhængende altaner, udvendige trapper eller lignende.

7.2.3 Der skal som minimum for hver anden boligenhed foretages en facadeforskydning på minimum 1 m vinkelret på facadelinjen.

Delområde IV

7.3 Byggeri skal etableres med facader i blankt murværk i teglsten i lyse, afdæmpede farver. Med lyse, afdæmpede farver forstås farver iblandet min. 50 % hvid, jf. NCS-system.

Alle rækkehuse i delområdet skal fremstå i ens facadefarve.

Mindre facadepartier må desuden udføres i træ, natursten og/eller metal, dog ikke zink og kobber.

7.3.1 Tage skal udføres med ens ensidig hældning på min. 15 grader og maks. 20 grader.

Tage skal være sorte, og de skal beklædes med tagpap, skifer, eternitskifer eller etableres som grønne tage belagt med sedum, mos, græs eller lignende.

Alle tage i delområdet skal have samme hældning og samme tagbeklædning. Dog kan tage på småbygninger, hvis øvrige tage etableres som grønne tage, etableres med sort tagpap.

Ad 7.1.2 Eksempler på tagmaterialerne fremgår af bilag C.

Ad 7.2.3 Med facadeforskydning understreges bebyggelsens opbygning af selvstændige, sammenbyggede boligenheder, hvilket skaber en kontrast til Nordlejrens strenge planlægning og retlinede militærbebyggelse.

Ad 7.3 Eksempler på facadematerialerne fremgår af bilag C.

For forbud mod brug af zink og kobber se § 7.7.

Med mindre facadepartier menes facadepartier, der i sin udstrækning klart underlægger sig den øvrige facade.

Ad 7.1.2 Eksempler på tagmaterialerne fremgår af bilag C.

7.3.2 Altaner, karnapper og lignende må maks. udkrage 1,6 m fra facaden.

7.3.3 Der skal for minimum hver 30 m facade foretages en facadeforskydning på minimum 1 m vinkelret på facadelinjen.

*Ad 7.3.3 Med facadeforskydningen skabes opdeling og visuel nedskalering af såvel bebyggelsen som uderumme-
ne mellem dem.*

Delområde V

7.4 Byggeri skal etableres med facader i indfarvet fibercement og/eller træ.

Ad 7.4 Eksempler på facadematerialerne fremgår af bilag C.

Facaderne skal fremstå i de rødbrune jordfarver, der er vist på bilag D.

For forbud mod brug af zink og kobber se § 7.7.

Alle rækkehuse i delområdet skal fremstå i ens facademateriale og -farve.

Mindre facadepartier kan desuden udføres i teglsten eller metal, dog ikke zink og kobber.

Med mindre facadepartier menes facadepartier, der i sin udstrækning klart underlægger sig den øvrige facade.

7.4.1 Tage skal udføres som sadeltag og have en hældning på min. 10 grader og maks. 30 grader.

Ad 7.4.1 Eksempler på tagmaterialerne fremgår af bilag C.

Tage skal beklædes med tagpap, skifer eller eternitskifer og fremstå sorte eller mørkegrå.

Alle tage i delområdet skal have samme hældning samt samme tagbeklædning og -farve.

7.4.2 Der må ikke etableres hemse på huse beliggende ud til Sirius Allé.

Ad 7.4.3 Bestemmelsen skal sikre de lavere placerede boliger vest for Sirius Allé mod indbliksgener fra de nye boliger.

7.4.3 Der skal for minimum hver 30 m facade foretages en facadeforskydning på mindst 1 m vinkelret på facadelinjen.

Delområde VI

- 7.5 Byggeri skal etableres med facader i indfarvet fibercement, skifer eller træ.
- Facaderne skal fremstå i de sorte eller mørke grå farver, der er vist på bilag D.

Alle rækkehuse i delområdet skal fremstå i ens facademateriale og -farve.

Mindre facadepartier kan desuden udføres i teglsten eller metal, dog ikke zink og kobber.

Ad 7.4 Eksempler på facadematerialerne fremgår af bilag C.

For forbud mod brug af zink og kobber se § 7.7.

Med mindre facadepartier menes facadepartier, der i sin udstrækning klart underlægger sig den øvrige facade.

- 7.5.1 Tage skal udføres som sadeltag og have en hældning på min. 10 grader og maks. 45 grader.

Tage skal beklædes med tagpap, skifer eller eternitskifer og fremstå sorte eller mørkegrå.

Alle tage i delområdet skal have samme hældning samt samme tagbeklædning og -farve.

- 7.5.2 Der må ikke opsættes altaner, udvendige trapper eller lignende.

- 7.5.3 Der skal for minimum hver 30 m facade foretages en facadeforskydning på mindst 1 m vinkelret på facadelinjen.

Ad 7.4.1 Eksempler på tagmaterialerne fremgår af bilag C.

Delområde IX

7.6 Fælleshuset skal etableres med facader i blank teglstensmur, rå beton og/eller træbeklædning. Facader i malet træ skal fremstå i farver dannet af sort, hvid eller jordfarverne okker, tierra di sienna, umbra, dodenkop og engelsk rødt eller disses blanding med sort, hvid eller grå, jf. NCS-system. De nævnte jordfarver fremgår af bilag D.

Ad 7.6 Eksempler på facadematerialerne fremgår af bilag C.

7.6.1 Mindre facadepartier kan desuden udføres i natursten og/eller indfarvet fibercement.

Ad 7.6.1 Med mindre facadepartier menes facadepartier, der i sin udstrækning klart underlægger sig den øvrige facade.

Facadedele i indfarvet fibercement skal fremstå i farver dannet af sort, hvid eller jordfarverne okker, tierra di sienna, umbra, dodenkop og engelsk rødt eller disses blanding med sort, hvid eller grå, jf. NCS-system. De nævnte jordfarver fremgår af bilag D.

7.6.2 Tag skal beklædes med tagpap, skifer, eternitskifer eller teglsten og fremstå sort eller mørkegråt.

Ad 7.4.1 Eksempler på tagmaterialerne fremgår af bilag C.

Fællesbestemmelser

7.7 Der må ikke anvendes zink og kobber udvendigt på bygninger, herunder tagrender, inddækninger og lignende.

7.7.1 Der må ikke etableres skorstene inden for lokalplanområdet.

Ad 7.6.1 Røg fra brændeovne og pejse er en udbredt kilde til gener lokalt. Derfor muliggør lokalplanen ikke skorstene.

7.8 Tage må ikke være valmede.

Ad 7.7 Nordlejrens gamle kasernebebyggelse fremstår med helvalmede tage. For at skabe kontrast til Nordlejren tillades ikke valmede tage på nybyggeri inden for lokalplanområdet.

7.9 Småbygninger skal have flade tage og fremstå med facader i enten sortmalet træ eller samme materiale og farve som hovedhuset på den enkelte ejendom.

7.10 Facademateriale og -farve samt tagmateriale, -farve og -form skal afstemmes inden for det enkelte delområde, således at delområdets bebyggelse, såvel boligbebyggelse som småbygninger og mulige fælleshuse, fremstår som en arkitektonisk helhed.

Ad 7.9 Det er hensigten, at hvert delområde skal fremstå med sin egen, samlende identitet i overensstemmelse med Furesø Kommunes arkitekturpolitik.

7.10.1 Befæstede arealer til parkering og ophold mod boligvej skal etableres i samme type belægning og fremstå med et ensartet udtryk.

Ad 7.9.1 Se Ad 7.9.

7.11 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glans over 10, undtaget er dog solenergianlæg. Se § 9.17.

Ad 7.10 Boligområderne ligger på nordsiden af tunneldalen, hvor den tidligere flyvestations start- og landingsbane samt hangarer er placeret. Området fremstår åbent, og er derfor følsomt overfor refleksioner fra lokalplanområdets bebyggelse.

7.12 Der må ikke opstilles fritstående solenergianlæg inden for lokalplanområdet. Solenergianlæg må kun etableres nedfældet i tagfladen eller integreret i facadeelementer. Solenergianlæg må ikke være til gene for omgivelserne

§ 8 Bevaringsbestemmelser

Uanset øvrige bestemmelser for bebyggelsens udformning gælder følgende bestemmelser for de på Kort 2 udpegede bevaringsværdige bygninger.

Fællesbestemmelser

8.1 Bevaringsværdige bygninger som vist på Kort 2 må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse.

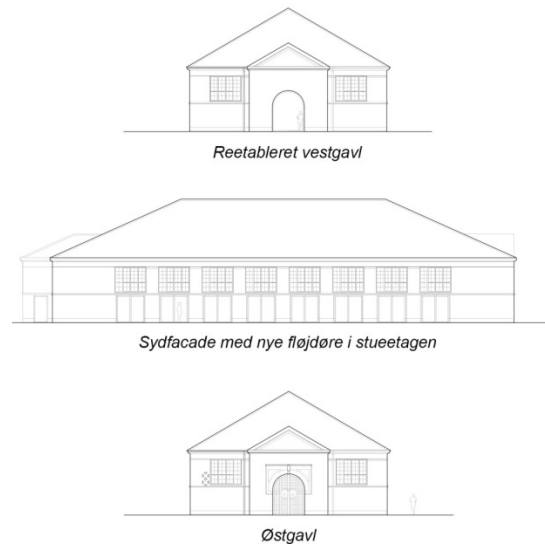
8.1.1 På bevaringsværdige bygninger som vist på Kort 2 må bygningsdele ikke ændre fremtræden uden Byrådets tilladelse.:

Ad 8.1.1 De bevaringsværdige bygninger er Gymnastikhuset og Vandtårnet.

Forudsætning for tilladelse til ombygning, udskiftning og ændringer og renovering fremgår af §§ 8.2-8.3.2.

Gymnastikhuset

- 8.2 Gymnastikhusets originale facadeprofil med sålbænk, højtsiddende vinduer og gesimsbånd skal bevares. Gymnastikhusets facader skal fremstå pudsede i en gul farve afstemt med den omkringliggende kasernebebyggelse.
- 8.2.1 Eventuelle nye vindues- og døråbninger nødvendige for bygningens funktion som bolig må kun etableres under de eksisterende højtsiddende vinduer og sålbænken, som det ses ved de eksisterende flugtvejsdøre. Der må dog ikke etableres yderligere vinduer i gymnastikhusets gavle. Se illustrationen til højre.



Nye vinduer skal kunne gemmes bag trædøre i samme hvide farve som øvrige træelementer i Nordlejren. Døre skal udføres som trædøre i samme stil som de oprindelige flugtvejsdøre.

- 8.2.2 Taget på gymnastikhuset skal fremstå som bygningens originale tag og udføres i skifer.

Der må ikke opsættes kviste og lignende konstruktioner i tagfladen. Tagvinduer skal være nedfældet i tagfladen.

- 8.2.3 Eksisterende originale vinduer skal bevares. Dog kan de eksisterende vinduer udskiftes under forudsætning af at de nye vinduer er magen til de originale vinduer.

Ad 8.2.3 Ved energiforbedring af originale vinduer må de gældende krav til isoleringsevne opfyldes med forsatsrammer, koblede rammer eller lignende.

- 8.2.4 De lave tilbyggede sidebygninger i vestenden af Gymnastikhuset skal fjernes. Bygningens oprindelige vestfacade skal genetableres.

Vandtårnet

- 8.3 Originale bygningsdetaljer som vinduer, konsoller og krenelering må ikke tilsløres eller fjernes. Bygningens facade skal fremstå i rå beton.

Ad 8.4 Nordlejrens vandtårn blev opført i 1910 og er i dag et vartegn for området.

Vandtårnet er sandsynligvis rasteområde for flagermus. Alle arter af flagermus er omfattet EU's naturbeskyttelsesdirektiv, og rasteområder for flagermus må ikke beskadiges eller ødelægges, jf. naturbeskyttelsesloven. Det forudsætter tilladelse fra Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning at nedlægge et rasteområde.

§ 9 Ubebyggede arealer

Delområde I

- 9.1 I delområde I må private arealer ikke hegnes med faste eller levende hegn, men der kan dog etableres spredt afskærmende beplantning af udendørs opholdsarealer.

Ad 9.1 Bestemmelsen er i vid udstrækning en videreførelse af gældende bestemmelser for delområdet, jf. Tillæg til Lokalplan nr. 72. Etableringen af afskærmende beplantning skal således ske i respekt for den centrale del af Nordlejrens åbne parkpræg.

- 9.1.1 Arealer i delområdet, der ikke anvendes til boligejendomme eller fællesparkering jf. kort 2, skal indrettes som grønne fællesarealer.

- 9.1.2 Beplantning i delområde I, der etableres efter lokalplanens vedtagelse, må have en højde på maks. 1,2 m.

Delområde II

- 9.2 På boligejendomme må der kun etableres faste belægnings på terrasse, indkørsel og stier. Terrassers samlede areal må for den enkelte bolig ikke overstige 15 m².

Ad 9.2 Bestemmelsen skal være med til at sikre områdets naturpræg.

9.2.1 Hegn i skel og langs skel samt øvrige hegn må kun etableres som levende hegn.

Ad 9.2.1 Delområde II ligger syd for Nordlejrens kasernebebyggelse i tæt tilknytning til naturområderne omkring den tidligere flyvestations landingsbane. Det er derfor intentionen, at områdets beplantning skal fremstå åben og vild.

9.2.2 Levende hegn, der etableres jf. § 9.2.1, må have en højde på maks. 1,2 m.

Delområde III og IV

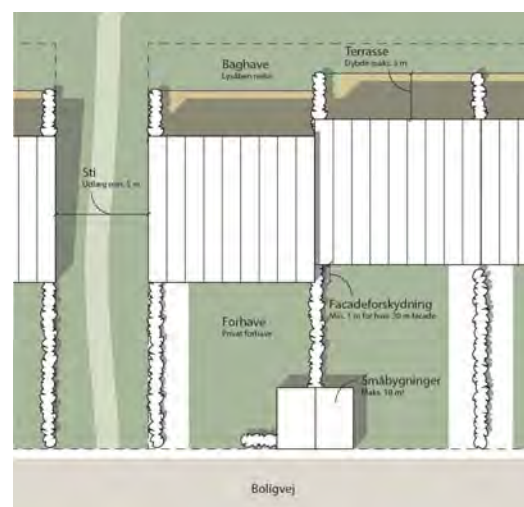
9.3 Mellem boligbebyggelse og henholdsvis boligvej og parkering må private haver og opholdsarealer kun omkranses af levende hegn eller hæk.

Områder til boligejendomme på kort 2, der ikke udstykkes til boligejendomme, samt uudnyttede parkerings- og vendearealer skal indrettes som grønne områder jf. § 9.8.

9.3.1 Mellem boligbebyggelse og arealer udlagt til "Grønt område" på Kort 2, må der til hver bolig kun etableres én terrasse. Terrassen skal etableres fra facaden og med en dybde på maks. 3 m.

Ad 9.3.1 Bestemmelsen sikrer, at områdets bebyggelse adskilles fra naturen af højst én terrasse med en dybde på 3 m. Øvrige arealer til ophold må placeres i forhaven, der ikke er underlagt samme restriktioner for arealernes udtryk.

Den enkelte terrasse må kun afskærmses af levende hegn mod naboer som i princippet vist på illustrationen til højre. Øvrige arealer imellem boligbebyggelse og arealer udlagt til "Grønt område" på Kort 2 skal henligge som lysåben natur og må ikke hegnes.



9.3.2 Levende hegn, der etableres jf. § 9.3 og 9.3.1, må have en højde på maks. 1,2 m.

Delområde V og VI

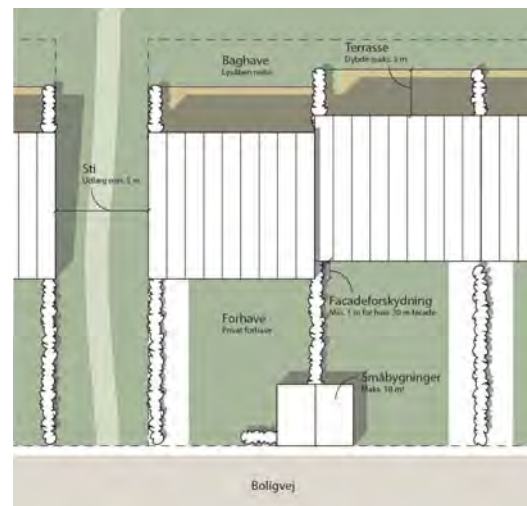
9.4 Mellem boligbebyggelse og henholdsvis boligvej samt parkerings- og vendearealer må der i skel og langs skel på boligejendomme kun etableres levende hegn. Arealer til boligejendomme på kort 2, der ikke udstykkes til boligejendomme, samt uudnyttede parkerings- og vendearealer skal indrettes som grønne områder jf. § 9.8.

9.4.1 Mellem boligbebyggelse og arealer udlagt til "Grønt område" på illustrationen til højre, må der til hver bolig kun etableres én terrasse. Terrassen skal etableres fra facaden og med en dybde på maks. 3 m.

Den enkelte terrasse må kun afskærmes af levende hegn eller hæk mod naboer som i princippet vist på tegningen herunder. Øvrige private arealer skal henligge som lysåben natur og må ikke hegnes.

Ad 9.4.1 Se tegning side 45.

Bestemmelsen sikrer, at områdets bebyggelse adskilles fra naturen af højst en terrasse med en dybde på 3 m. Øvrige arealer til ophold må placeres i forhaven, der ikke er underlagt samme restriktioner for arealernes udtryk.



9.4.2 Levende hegn, der etableres jf. § 9.4 og 9.4.1, må have en højde på maks. 1,2 m.

Delområde VII

9.5 Området skal friholdes for bebyggelse. Dog må der etableres klatretræer, fodboldbaner, tennisbane og lignende rekreative anlæg i overensstemmelse med § 9.8.1.

Ad 9.5 *Inden for delområde VII ligger den tidligere flyvestations militære forhindringsbane.*

Den tidligere militære forhindringsbane nord for Udsigten skal bevares.

- 9.5.1 Områdets fredskov og anden skov, der er vist på kort 2, skal bevares. Øvrige arealer, som ikke benyttes til rekreative anlæg, skal fremstå som græseng.

Ad 9.5.1 Der er ved udarbejdelsen af denne lokalplan blevet registreret flere forskellige flagermusearter omkring Vandtårnet. Forholdet er nærmere beskrevet i miljørapporten Det forudsætter tilladelse fra Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning at nedlægge rasteområder for flagermus.

Delområde VIII

- 9.6 Området skal friholdes for bebyggelse og bevares som lysåben natur med spredte træer, krat og lav bevoksning. Dog må der i forbindelse med de i §§ 5.3-5.3.3 beskrevne stier opsættes bænke, skilte og lignende.

Ad 9.6 Delområdet omfatter den markante sydskråning, der er et vigtigt element i spredningskorridoren for markfirben, samt de lavere naturarealer syd herfor. Delområdet besidder stor naturværdi, som ønskes bevaret.

Se desuden § 9.9 vedrørende fredskov.

Delområdet ligger i landzone.

Delområde IX

- 9.7 Der må i tilknytning til fælleshuset opføres en terrasse på op til 100 m².

Fællesbestemmelser

- 9.8 Der skal udlægges grønne områder jf. kort 2 og § 9.3.

Ad 9.8 Bestemmelsen er et led i sikringen økologiske og naturmæssige interesser i lokalplanområdet, herunder den økologiske forbindelse, de beskyttede naturtyper og spredningskorridoren for markfirben.

Arealer til ”Grønt område” skal udover de i § 9.8.1 beskrevne rekreative anlæg, den i § 9.12 beskrevne terrasse samt stier og anlæg til regnvandshåndtering friholdes for bebyggelse og henligge som lysåben natur. Der kan dog etableres stensætninger og lignende med henblik på forbedring af levevilkårene for området dyr samt tekniske anlæg til områdets interne forsyning.

Denkmalpladsen, der er vist på Kort 2, skal bevares.

- 9.8.1 Inden for de på Kort 2 viste områder til rekreative anlæg kan der etableres klatre- og fitnessredskaber, fodboldbaner, tennisbaner og lignende. Dog må der hverken etableres kunststofbaner med fast belægning eller indhegning omkring rekreative anlæg i området syd for Laanshøj Allé.

Der kan desuden opsættes legeredskaber og etableres mindre legepladser inden for delområde II-VI og IX.

- 9.8.2 Større træer i de grønne områder, hvor omkredsen af stammen er 100 cm. eller mere målt i 1 meters højde, må ikke fældes uden Byrådets tilladelse.

Ad 9.8.2 Med en omkreds på 100 cm. Vil træerne have en diameter på godt 30 cm.

- 9.8.3 Træer og buske, der plantes i de grønne områder vist på kort 2, skal bestå af de hjemmehørende, danske arter, der fremgår af bilag E.

- 9.9 Der må ikke opføres bebyggelse, anlægges stier eller på anden måde foretages ændringer i fredskoven, der er vist på Kort 2.

- 9.10 Den på Kort 2 udpegede bevaringsværdige beplantning må ikke fjernes.

Langs Laanshøj Allé kan dog foretages udtynding, opstamning og gennembrydning af beplantningen ved stier og boligveje.

Ad 9.10 I den østlige ende af Laanshøj Allé fremstår vejbeplantningen som en velanlagt allé, mens den i den vestlige ende kun findes på vejens nordside og her er mere spredt og uens. Derfor tillades der udtynding og gennembrydning af vejbeplantningen for området stier og boligveje.

Bestemmelsen sikrer desuden en række større træer i delområderne I, IV, VII og VIII.

- 9.11 I delområderne I – VI skal der etableres fællesanlæg til affaldshåndtering. Der må dog ikke etableres anlæg til affaldshåndtering inden for arealer udlagt til ”Grønt område” på Kort 2.

Der kan desuden etableres affaldsbeholdere på de enkelte boligejendomme.

- 9.11.1 Anlæg til fælles affaldshåndtering samt enkeltstående affaldsbeholdere på de enkelte boligejendomme skal skærmes med hæk, træhegn eller halvmur i et for delområdet tilladt facademateriale. Afskærmningen må ikke være højere end 1,5 m.
- 9.11.2 Afskærmningen af anlæg til fælles affaldshåndtering samt enkeltstående affaldsbeholdere på de enkelte boligejendomme skal fremstå ens inden for det enkelte delområde.
- 9.12 Inden for arealer udlagt til ”Grønt område” i delområde II-VI, jf. Kort 2, må der etableres regnvandsgrøfter og -bede til nedsivning og fordampning af regnvand fra tage og befæstede opholdsarealer.
- 9.12.1 Inden for område til regnvandsbassin på Kort 2 kan der etableres regnvandsbassin med fast bund til opsamling af regnvand fra vejarealer samt parkerings- og vendearealer.
- 9.13 Regnvandsbassiner, -grøfter og -bede skal udformes, så de fremstår med naturlig karakter og kan fungere som forskønnende, rekreative elementer.
- 9.14 Der må ikke ledes regnvand til områder registreret som beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Ad 9.12 Det vurderes, at overfladevandet fra områdets tage og befæstede opholdsarealer kan håndteres inden for grønne arealer i boligdelområderne.

Ad 9.12.1 Regnvandshåndteringen deles i to. Regnvand fra tag og terrasser opsamles til nedsivning og fordampning nær boligen. Regnvand fra færdsels- og parkeringsarealer er potentielt forurenset og skal forrenses, før det kan ledes videre til det naturlige vandsystem. Forrensningen kan ske via filtermuld eller lignende.

Det vurderes, at størstedelen af overfladevandet fra vej- og parkeringsarealer kan håndteres i regnvandsbassin inden for boligdelområderne. Der udlægges dog areal til supplerende regnvandsbassin i delområde VIII. Areallet ligger lavere end bebyggelsen, på en plan flade og uden for beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Terræn

9.15 Der må ikke foretages nogen form for terrænregulering i delområderne I, VII og VIII. Undtaget er dog den i § 9.15.3 beskrevne terrænregulering til parkerings- og vendearealer i delområde VII.

9.15.1 I delområderne II-VI og IX samt på arealer til parkering i delområde VII må terrænet reguleres med op til +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn indtil 0,5 m fra skel. Dog kan Byrådet tillade, at der forud for denne regulering foretages:

Ad 9.15.1 Se terrænsnit på Bilag A.

- udjævning af voldene langs Søndre Allé inden for delområde II.

- en tilbageføring af terrænet til et mere naturligt fald i princippet som vist på Bilag A. En sådan terrænregulering skal foretages for delområdet samlet.

9.15.2 Ved terrænregulering må afviklingen af niveauforskelle ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

9.15.3 Der kan foretages terrænregulering til etablering af regnvandsbassiner, -grøfter og -bede i delområderne II-VI .

Belysning

9.16 Belysning af fællesarealer skal udføres som afskærmet belysning i form af parklamper med en lyskildehøjde på maks. 3 m.

9.16.1 Belysningsarmaturer på fællesarealer skal være ens inden for de enkelte delområder.

9.16.2 Øvrig udendørs belysning må ikke være blændende eller på anden måde generende for omgivelserne.

Solenergianlæg

- 9.17 Der må ikke opstilles fritstående solenergianlæg inden for lokalplanområdet. Solenergianlæg skal være nedfældet i tagfladen eller integreret i facadeelementer.

§ 10 Grundejerforeninger

- 10.1 Der skal etableres en grundejerforening for hvert delområde med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområdet.

Foreningernes formål er at være kontaktoorgan til de offentlige myndigheder samt eje og forestå vedligeholdelse af fællesareal og fællesanlæg (veje, stier m.m.) inden for det enkelte delområde.

Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

- 10.2 Se § 9.2 i Lokalplan nr. 72:

§ 9 Grundejerforeninger

...

9.2 Fælles grundejerforening for Nordlejren

9.2.1 Alle lokalplanområdets grundejerforeninger er forpligtede til at være medlem af "Den fælles grundejerforening for Nordlejren".

9.2.2 Den fælles grundejerforening har ansvaret for at holde og drive bydelens fælles friarealer og fælles anlæg i overensstemmelse med en, af kommunalbestyrelsen godkendt, vedligeholdelsesplan.

9.3. Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivning pålægges foreningen.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

- 11.1 Ændret anvendelse af bebyggelse inden for delområde I må ikke tages i brug før:
- Der er etableret de for delområdet beskrevne parkeringspladser, Jf. § 5.
 - Der er indrettet grønne fællesarealer jf. 9.1.1.
 - De grønne områder i delområderne VII og VIII er etableret.
- 11.2 Ny bebyggelse inden for delområde II må ikke tages i brug før:
- Der er etableret de for delområdet beskrevne veje, fællesarealer og parkeringspladser, jf. §§ 5 og 9.
 - Sirius Allé inden for delområdet er blevet etableret i overensstemmelse med § 5.
 - De grønne områder i delområderne VII og VIII er etableret.
 - Der er etableret et for delområdet anlæg til fælles affaldshåndtering jf. § 9.
- 11.3 Ny bebyggelse inden for delområde III-VI må ikke tages i brug før:
- Der er etableret de for det enkelte delområde beskrevne veje, grønne områder og parkeringspladser og vendearealer, jf. §§ 5 og 9.
 - Laanshøj Allé og Sirius Allé inden for delområderne III og V samt sti a – b og sti c – d er blevet etableret i overensstemmelse med § 5.
 - De grønne områder i delområderne VII og VIII er etableret.
 - Der for det enkelte delområde er etableret et anlæg til fælles affaldshåndtering jf. § 9.
- 11.4 Ny bebyggelse inden for delområde VI må ikke tages i brug før:
- Der er etableret en ny tennisbane i delområde VII.

- 11.5 Ny bebyggelse inden for delområde IV må ikke tages i brug før:
- Der er etableret en ny boldbane i delområde VII.
- 11.6 Ny bebyggelse inden for delområde IX må ikke tages i brug før Udsigten og de påkrævede parkeringspladser, samt adgangsvejen for fælleshuset i delområde VII er etableret jf. § 5.

§ 12 Servitutter og lokalplaner

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 122, ophæves *Tillæg 1 til Lokalplan nr. 72 for et nyt boligområde ved Nordlejren – delområde A, B, C og F* for det område, der er omfattet af Lokalplan 122.
- 12.2 Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 122, ophæves *Lokalplan nr. 72 - et nyt byområde ved Nordlejren* for det område, der er omfattet af Lokalplan 122– med undtagelse af § 9.2 vedr. grundejerforening.

Ad 12.1 Ophævelse af den nævnte lokalplan (lokalplantillæg) inden for området sker ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 122.

Ad 12.2 Ophævelse af de nævnte lokalplanbestemmelser inden for området sker ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 122.

Ophævelsen omfatter bestemmelserne i rammelokalplanen nr. 72 for Laanshøj med undtagelse af bestemmelserne vedrørende grundejerforeninger, § 9. Herved sikres det bl.a., at alle grundejerforeninger er forpligtet til at være medlem af den ”Den fælles grundejerforening for Nordlejren”.

Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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 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.

Fravigelser fra planen, dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

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.

Anden lovgivning

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Ekspropriation

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Erstatning

Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom, der i lokalplanen udlægges til offentlige formål, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplaner kan bestemme, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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

Vedtagelse til offentlig høring

Forslag til Lokalplan 122 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 30. november 2016.

På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen
By- og Kulturdirektør

Elisabeth Gadegaard Wolstrup
Centerchef

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanforslag

Forslag til Lokalplan 122 med den tilhørende miljørapport er i offentlig høring i perioden fra den 5. december 2016 til den 6. februar 2017.

Mindretalsudtalelse

Da Byrådet godkendte at offentliggøre Forslag til Lokalplan 122 med tilhørende miljørapport stemte to byrådsmedlemmer imod og afgav hver en mindretalsudtalelse.

Øjvind Vilsholm (Ø) ønskede følgende mindretalsudtalelse offentliggjort sammen med planforslaget:

Enhedslisten mener først og fremmest, at der bygges for mange boliger, og at bebyggelsesprocenten er for høj, dertil kommer, at der til nybyggeri bør stilles krav om opsamling af regnvand til tøjvask og toiletskyl.

Endelig vedtagelse

Lokalplan 122 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 29. marts 2017.

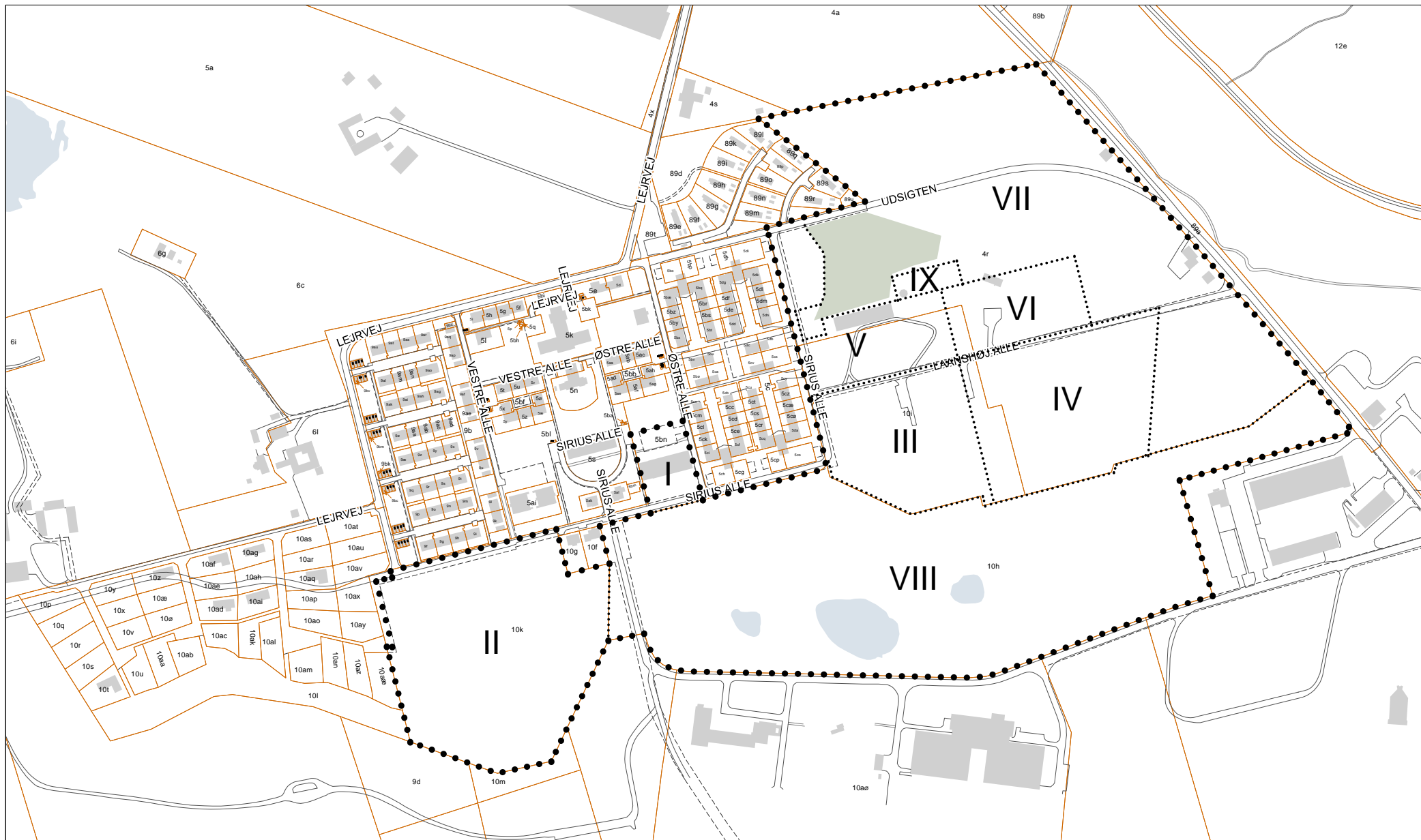
På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen
By- og Kulturdirektør

Elisabeth Gadegaard Wolstrup
Centerchef

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan

Lokalplan 122 med den tilhørende sammenfattende redegørelse er offentligt bekendtgjort på Furesø Kommunes hjemmeside den 10. april 2017.



Kort 1 - Lokalplanens afgrænsning og delområder

Lokalplan 122 for Laanshøj

1:5000

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- Fredskov
- 385a Matrikelskel og -nummer

Kort

Koordinater til delområder

Skemaet herunder rummer koordinater til de dele af lokalplangrænsen samt delområdegrænserne, som ikke følger matrikelskel.

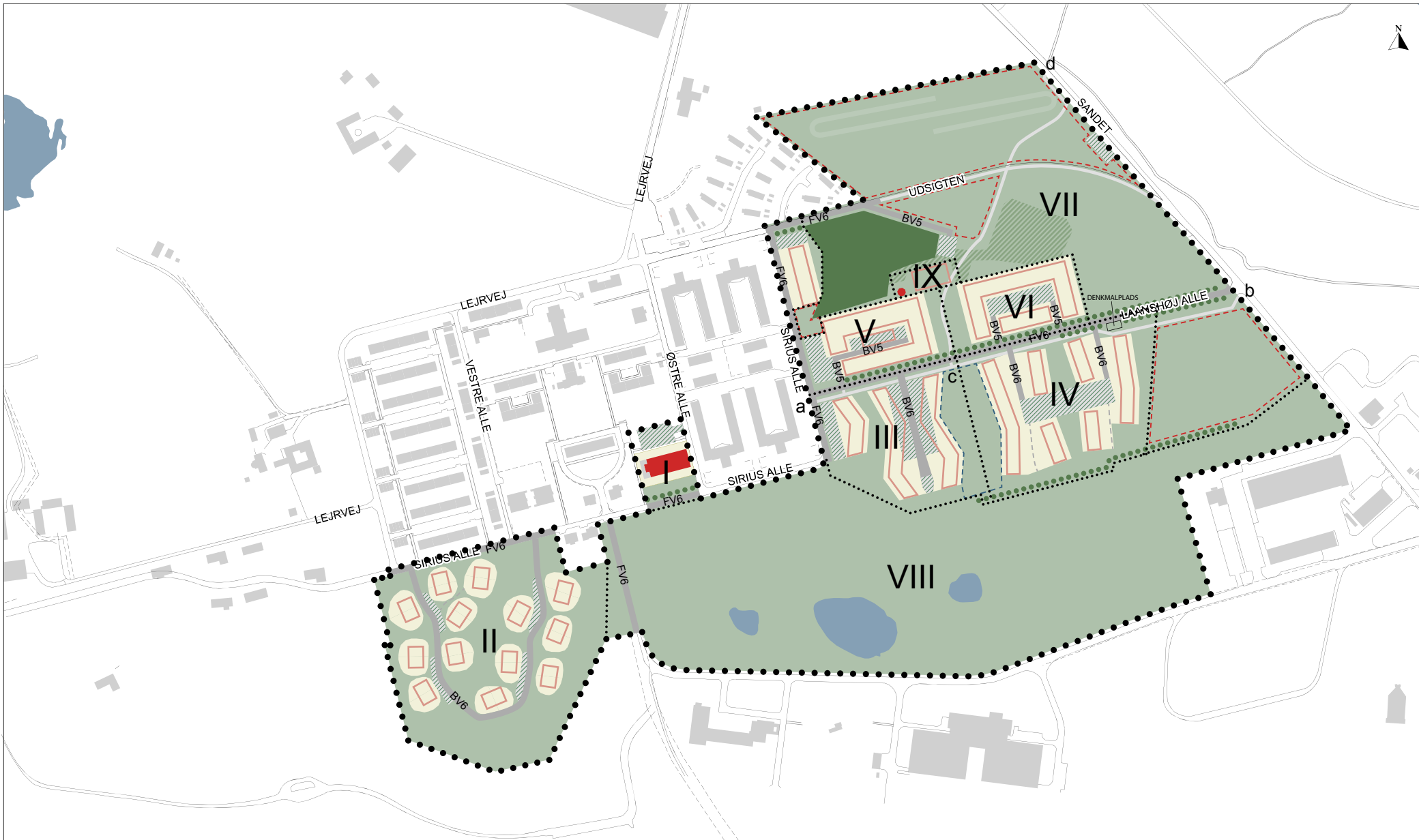
Koordinaterne (x og y) er angiver i det danske koordinatsystem UTM Zone 32 Euref89.

X	Y	Vedr. matrikelnummer
Delområde I		
708344.7456	6186069.8883	...
708395.1486	6186082.5883	
708414.7195	6186005.2954	
708363.8251	6185992.4786	
Delområde II		
Matr.nr. 10k Kirke Værløse, Værløse eksklusiv arealet omfattet af lokalplan nr. 112.		
Delområde III		
708517.8609	6186106.2640	
708659.3206	6186140.0675	
708692.2573	6186001.1328	
708686.0010	6185999.5111	
708683.6000	6186008.7740	
708614.9110	6185990.9680	
708537.7330	6186027.4010	
Delområde IV		
708659.3206	6186140.0675	
708852.9098	6186187.8322	
708843.3975	6186048.1797	
708813.2070	6186039.6850	
708810.6570	6186031.8240	
708692.2573	6186001.1328	
Delområde V		
708476.6760	6186269.7010	
708511.4687	6186278.8150	

708514.0226	6186269.1596	
708532.2910	6186244.1191	
708532.4190	6186203.3232	
708529.0284	6186195.2960	
708503.1697	6186189.1181	
708510.2564	6186160.9951	
708532.5592	6186166.6152	
708529.0200	6186180.6599	
708643.2763	6186207.7462	
708659.3206	6186140.0675	
708517.8605	6186106.2639	
Delområde VI		
708643.2763	6186207.7462	
708770.9927	6186238.0234	
708787.9304	6186172.1644	
708659.3206	6186140.0675	
Delområde VII		
708468.6520	6186375.0650	
708737.7020	6186427.8970	
708919.7140	6186219.9470	
708963.9810	6186171.4130	
708974.2990	6186157.2450	
708992.3600	6186135.2100	
709003.6630	6186121.8820	
708944.1410	6186076.5260	
708843.3975	6186048.1797	
708852.9098	6186187.8322	
708787.9304	6186172.1644	
708770.9927	6186238.0234	
708666.6290	6186213.2823	
708661.3236	6186235.6621	
708598.0765	6186220.6683	
708603.3820	6186198.2886	

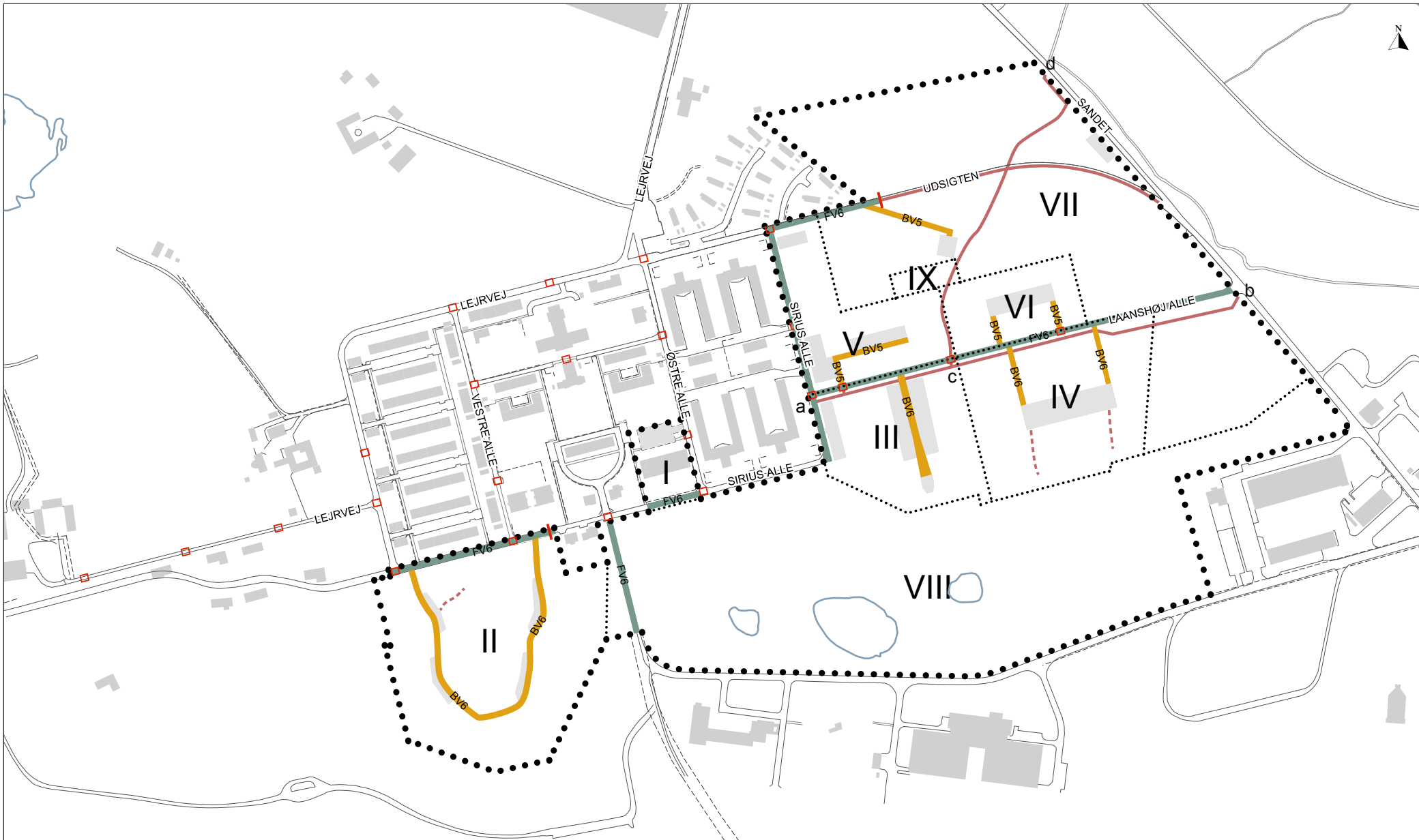
Kort

708529.0200	6186180.6599	
708532.5592	6186166.6152	
708510.2564	6186160.9951	
708503.1697	6186189.1181	
708529.0284	6186195.2960	
708532.4190	6186203.3232	
708532.2910	6186244.1191	
708514.0226	6186269.1596	
708511.4687	6186278.8150	
708571.8990	6186294.7090	
Delområde VIII		
Matr.nr. 10 Kirke Værløse, Værløse		
Delområde IX		
708598.0765	6186220.6683	
708661.3236	6186235.6621	
708666.6290	6186213.2823	
708603.3820	6186198.2886	



Kort 2 - Lokalplankort
Lokalplan 122 for Laanshøj

- | | | | | | | |
|-------|------------------------------|------------------------------|-----|----------------------------|--------|-----------------------------|
| ●●●● | Lokalplanafgrensning | Byggefelt | BV5 | Boligvej med vejbrede | 1:5000 | Fredskov |
| | Delområdefælgning | Bevaringsværdig bebyggelse | FV6 | Fordelingsvej med vejbrede | | Skovareal, som skal bevares |
| IX | Delområdenavn | Område for boligejendomme | | Parkerings- og vendeareal | | Grønt område |
| --- | Omr. til regnvandshåndtering | Områder til rekreative anlæg | | Fællessti | --- | Sti, vejadgang |
| | | | | | ●●●● | Bevaringsværdig beplantning |



Kort 3 - Veje og stier
Lokalplan 122 for Laanshøj



Delområdenavn



Parkerings- og vendeareal



Lokalplanafgrensning



Delområdeafgrensning



Vejspærring



Boligvej med vejbrede



Fordelingsvej med vejbrede



Hævet vejflade (vejbump), jf. udbygningsaftale

1:5000

Fællessti

Sti, vejgang

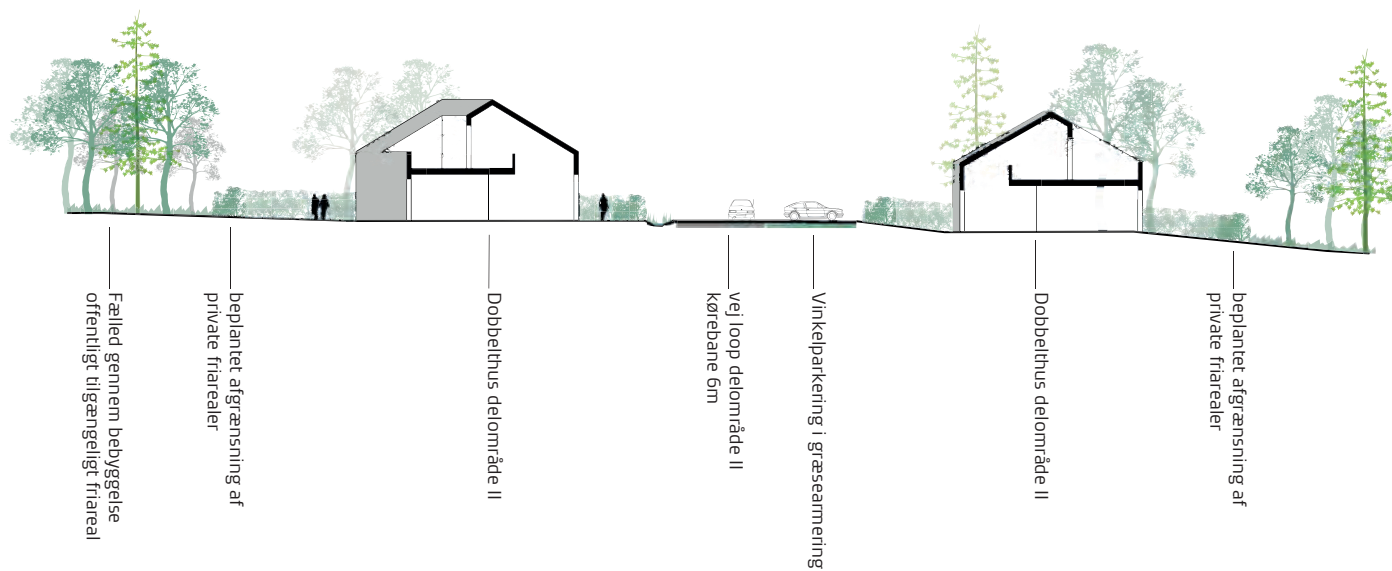


Kort 4 - Illustrationsplan

Lokalplan 122 - Ny boligbebyggelse i den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj

1:5000

Delområde II



Delområde IV



Bilag A - Terrænsnit, eksempel på bebyggelse
Lokalplan 122 - Laanshøj øst

1:500



Forlægning af krydset mellem Laanshøjs Allé og Sandet.



Ny vinkling af krydset mellem Laanshøj Allé og Sandet.

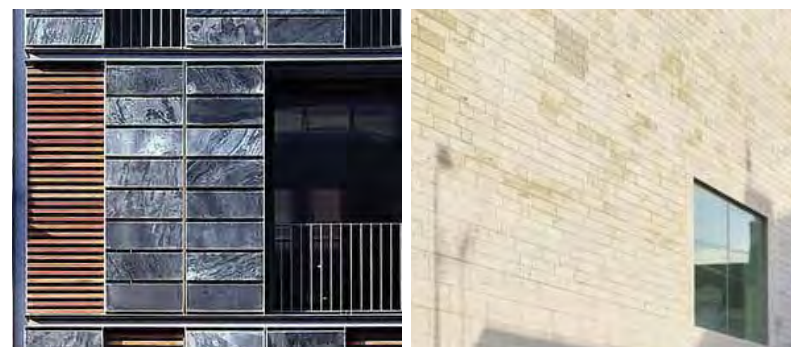
Begge løsninger har til formål at give Laanshøj Allé en mere vinkelret tilslutning til Sandet.



Pudset mur – primært materiale



Metal – mindre facadepartier



Natursten – mindre facadepartier

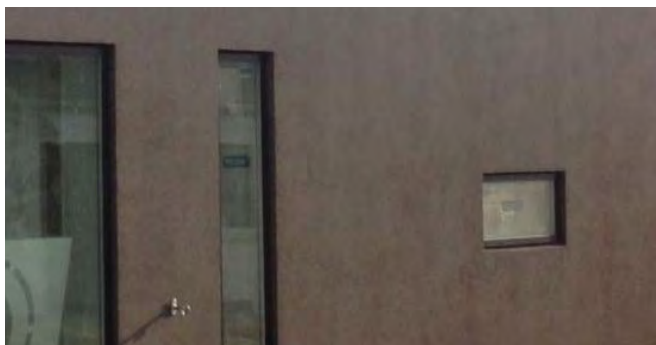
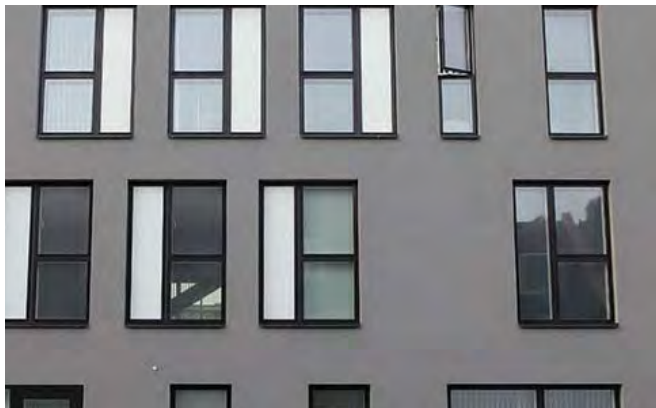


Skifer og eternitskifer – tagmateriale

Bilag C - Materialer - Delområderne II

Lokalplan 122 - Laanshøj øst

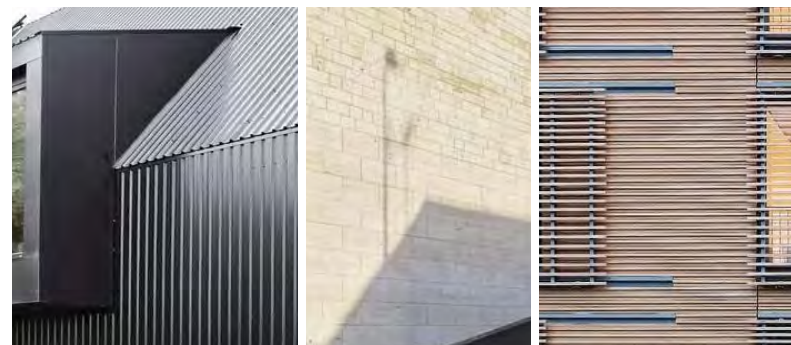
Bilaget har alene til hensigt at fremvise de materialer, som tillades i delområdet. Der skal derfor ses bort fra bygningsdetaljer, arkitektur og farver på billederne.



Pudset mur – primært materiale



Sedum, mos etc. – tagmateriale



Metal, natursten og træ – mindre facadepartier

Bilag C - Materialer - Delområde III
Lokalplan 122 - Laanshøj øst

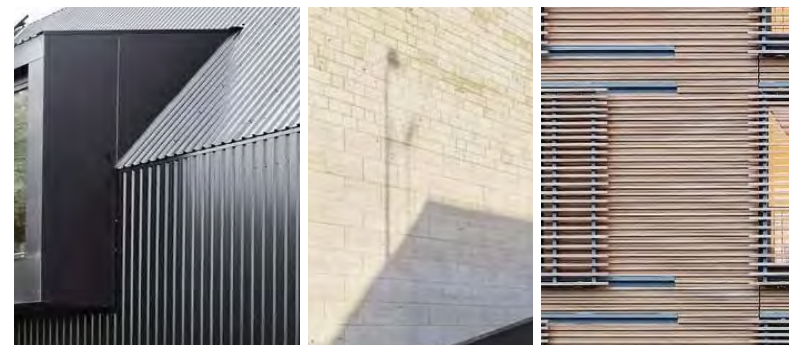
Bilaget har alene til hensigt at fremvise de materialer, som tillades i delområdet. Der skal derfor ses bort fra bygningsdetaljer, arkitektur og farver på billederne.



Lyse teglsten – primært materiale



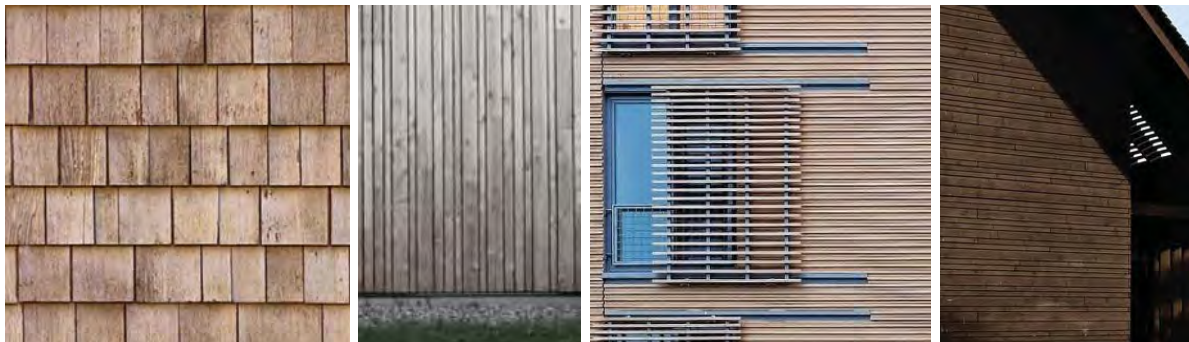
Tagpap, skifer og eternitskifer, sedum, mos etc. – tagmateriale



Metal, natursten og træ – mindre facadepartier

Bilag C - Materialer - Delområde IV
Lokalplan 122 - Laanshøj øst

Bilaget har alene til hensigt at fremvise de materialer, som tillades i delområdet. Der skal derfor ses bort fra bygningsdetaljer, arkitektur og farver på billederne.



Træ – primært materiale



Metal – mindre facadepartier



Indfarvet fibercement – primært materiale



Teglsten – mindre facadepartier

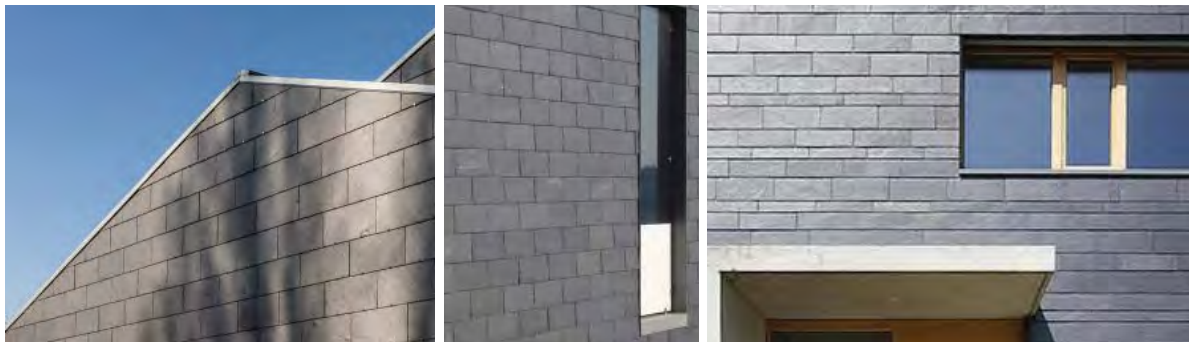


Tagpap, skifer og eternitskifer – tagmateriale

Bilag C - Materialer - Delområderne V

Lokalplan 122 - Laanshøj øst

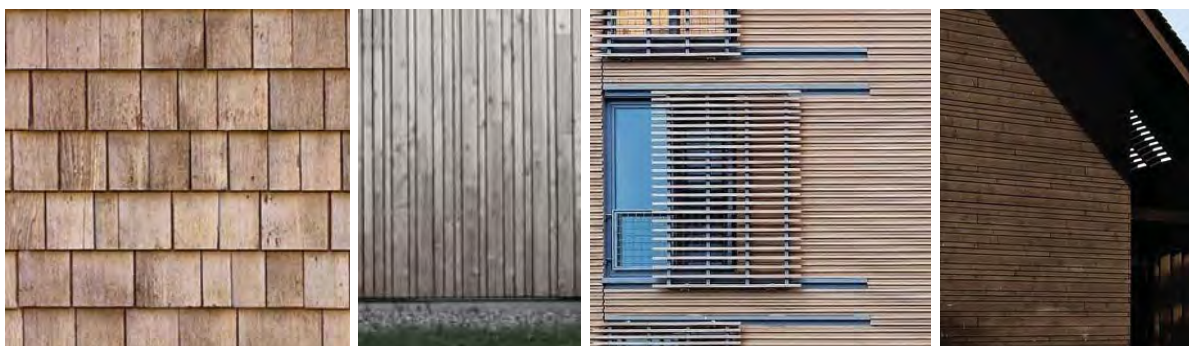
Bilaget har alene til hensigt at fremvise de materialer, som tillades i delområdet. Der skal derfor ses bort fra bygningsdetaljer, arkitektur og farver på billederne.



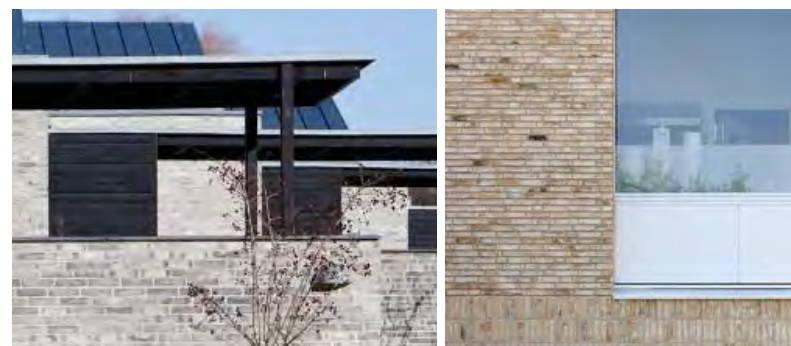
Skifer – primært materiale



Metal – mindre facadepartier



Træ – primært materiale



Teglsten – mindre facadepartier



Indfarvet fibercement – primært materiale



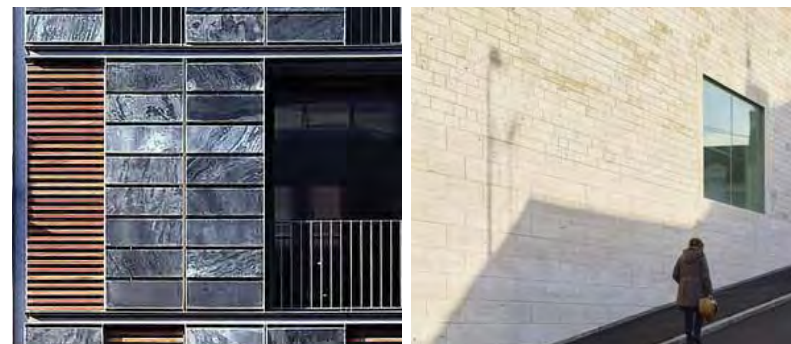
Tagpap, skifer og eternitskifer – tagmateriale

Bilag C - Materialer - Delområderne VI
Lokalplan 122 - Laanshøj øst

Bilaget har alene til hensigt at fremvise de materialer, som tillades i delområdet. Der skal derfor ses bort fra bygningsdetaljer, arkitektur og farver på billederne.



Teglsten – primært materiale



Natursten – mindre facadepartier



Beton – primært materiale



Indfarvet fibercement – mindre facadepartier



Træ – primært materiale



Tagpap, skifer, eternitskifer og tegl – tagmateriale

Bilag C - Materialer - Delområderne IX
Lokalplan 122 - Laanshøj øst

Bilaget har alene til hensigt at fremvise de materialer, som tillades i delområdet. Der skal derfor ses bort fra bygningsdetaljer, arkitektur og farver på billederne.

Delområde II

Facader i delområde II må fremstå i farver som beskrevet i skemaet til højre eller i en variation heraf.

Okker
S 1040-Y10R

Lys okker
S 1530-Y20R

Grå
S 4502-G

Lysegrå
S 2500-N

Delområde III

Facader i delområde III må fremstå i farver som beskrevet i skemaet til højre.

Lysegrå
S 2500-N

Grå
S 4502-G

Muldvarpegrå
S 5502-Y

Mørkegrå
S 5000-N

Antracitgrå
S 8000-N

Grå umbra
S 7502-Y

Delområde V

Facader i delområde V må fremstå i farver som beskrevet i skemaet til højre.

Engelskrød
S 4050-Y80R

Svenskrød
S 5040-Y80R

Mørkebrun
S 7020-Y80R

Brun umbra
S 8010-Y30R

Terra di Siena, rå
S 4040-Y35R

Terra di Siena, lys
S 3030-Y40R

Rød
S 5040-Y70R

Rødbrun
S 6030-Y90R

Bilag D - Farveskema

Lokalplan 122 - Laanshøj øst

Delområde VI

Facader i delområde VI må fremstå i farver som beskrevet i skemaet til højre.

Sort
S 8505-B20G

Mørkegrå
S 5000-N

Antracitgrå
S 8000-N

Delområde IX

Facader i delområde IX må fremstå i farver som beskrevet i skemaet til højre.

Okker
S 1040-Y10R

Umbra
S 8005-Y50R

Engelskrød
S 4050-Y80R

Terra di Siena, rå
S 4040-Y35R

Dodenkop
S 8010-Y90R

Desuden farver dannet af sort og hvid.

Bilag D - Farveskema

Lokalplan 122 - Laanshøj øst

Nuancer

Farverne er angivet i NCS-koder, der angiver udgangspunktet for farven. Der kan således forekomme mindre variationer i den endelige bygningsfarve.

Kort

DANSK NAVN, Latinsk navn

ASK, *Fraxinus excelsior*

ASP, Bævre-, *Populus tremula*

AVNBØG, *Carpinus betulus*

BENVED, *Euonymus europaeus*

BIRK, Dun-, *Betula pubescens*

BIRK, Vorte-, *Betula pendula*

BØG, *Fagus sylvatica*

EG, Stilk-, *Quercus robur*

EG, Vinter-, *Quercus petraea*

EL, Rød-, *Alnus glutinosa*

ELM, Storbladet, *Ulmus glabra*

ENE, *Juniperus communis*

FYR, Skov-, *Pinus sylvestris*

GEDEBLAD, Dunet, *Lonicera xylosteum*

HASSEL, *Corylus avellana*

HAVTORN, *Hippophae rhamnoides*

HVIDTJØRN, Almindelig, *Crataegus laevigata*

HVIDTJØRN, Engriflet, *Crataegus monogyna*

HYLD, Almindelig, *Sambucus nigra*

HÆG, Almindelig, *Prunus padus*

KIRSEBÆR, Fugle-, *Prunus avium*

KORNEL, Rød, *Cornus sanguinea*

KVALKVED, *Viburnum opulus*

LIND, Småbladet, *Tilia cordata*

LØN, Spids-, *Acer platanoides*

NAVR, *Acer campestre*

PIL, Femhannet, *Salix pentandra*

PIL, Grå-, *Salix cinerea*

PIL, Selje-, *Salix caprea*

RIBS, *Ribes rubrum*

ROSE, Blågrøn, *Rosa dumalis*

ROSE, Hunde-, *Rosa canina*

ROSE, Æble-, *Rosa rubiginosa*

RØN, Almindelig, *Sorbus aucuparia*

RØN, Selje-, *Sorbus intermedia*

SLÆN, *Prunus spinosa*

SOLBÆR, *Ribes nigrum*

TØRST, *Frangula alnus*

VRIETORN, *Rhamnus cathartica*

ÆBLE, Vild, *Malus sylvestris*

Bilag E – Hjemmehørende, danske træer og buske, der må plantes i lokalplanområdets grønne områder

Lokalplan 122 for den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj

Lokalplanens baggrund og formål

Den tidligere Flyvestation Værløses kaserneområde, kendt som Nordlejren, udgør den centrale del af boligområdet Laanshøj. Det oprindelige kasernebyggeri er i dag omdannet til boliger, og der er etableret nye parcelhuse i den vestlige del af Laanshøj. Lokalplan 122 omfatter den sydlige og østlige del af det nye boligområde.

Med lokalplanen 122 ønsker byrådet at skabe grundlaget for udvikling af den sidste del af Laanshøj under hensyntagen til Nordlejrens bevaringsværdige kulturmiljø. Laanshøj er et boligområde, og med Lokalplan 122 øges boligvariationen med dobbelt- og rækkehuse. Den nye boligbebyggelse opføres som afgrænsede, overskuelige enheder med egen identitet, der relaterer sig til Nordlejrens karakteristiske, gule kasernebebyggelse. På den måde vil den nye bebyggelse både spille sammen med og fremhæve Nordlejren - uden at udvande eller frarøve denne sin særegenhed og historie.

Inden for lokalplanområdet ligger to bygninger, der i Bygningsregistrant for Nordlejren, maj 2003, er tildelt høj bevaringsværdi: Gymnastikhuset og Vandtårnet. Lokalplanen indeholder særlige bestemmelser for disse bygninger, se afsnittet bygningsbevaring.

Der gives med Lokalplan 122 mulighed for opførelse af 20.150 m² nybyggeri indeholdende op til 161 boliger og et fælleshus for hele Laanshøj. Herudover kan der indrettes fem boliger i Gymnastikhuset med tilhørende skur og Vandtårnet sikres bevaret. Der er således mulighed for etableringen af op til 166 boliger inden for lokalplanområdet. Området inddeles i ni delområder, hvoraf kun de fem indeholder ny boligbebyggelse. Lokalplanen sikrer, at boligerne inddeles i mindre enheder, der med deres eget udtryk vil skabe et hierarki af fællesskaber fra bolig over boligenklave til boligområde (Laanshøj).

Laanshøj og det tidligere flyvestationsareal besidder stor naturværdi. Således er en del af området udpeget til økologisk forbindelse i Kommuneplan 2013 for Furesø Kommune, og langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning er en spredningskorridor for markfirben. I forbindelse med lokalplanarbejdet er afgrænsningen af den økologiske forbindelse blevet justeret med vedtagelsen af Kommuneplantillæg 13, og lokalplanen sikrer dette områdes friholdelse for bebyggelse samt opretholdelse af områdets naturværdier generelt.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør den sydlige og sydøstlige del af boligområdet Laanshøj. Lokalplanområdet har en størrelse på omkring 29,2 ha, hvoraf omkring 19,3 ha ligger i byzone og omkring 9,9 ha ligger i landzone. Hele Laanshøj har en størrelse på omkring 62 ha, heraf ca. 36 ha i byzone.

Nordlejren, der udgør den centrale del af boligområdet, blev opført i perioden 1910-1913. I 1933 blev lejren valgt som indkvarterings- og uddannelsessted for Hærens Flyvetropper, hvorefter en sydlig udbygning af lejren med asfaltbane, hangarer og aeronautiske bygninger fandt sted. Under 2. Verdenskrig opførte den tyske værnemagt desuden en række barakker øst for Nordlejren, hvoraf Officersbarakken er den eneste tilbageværende. Ved Laanshøj Allé er den såkaldte Denkmalplads til minde om militærlejrens besættelse under krigen.

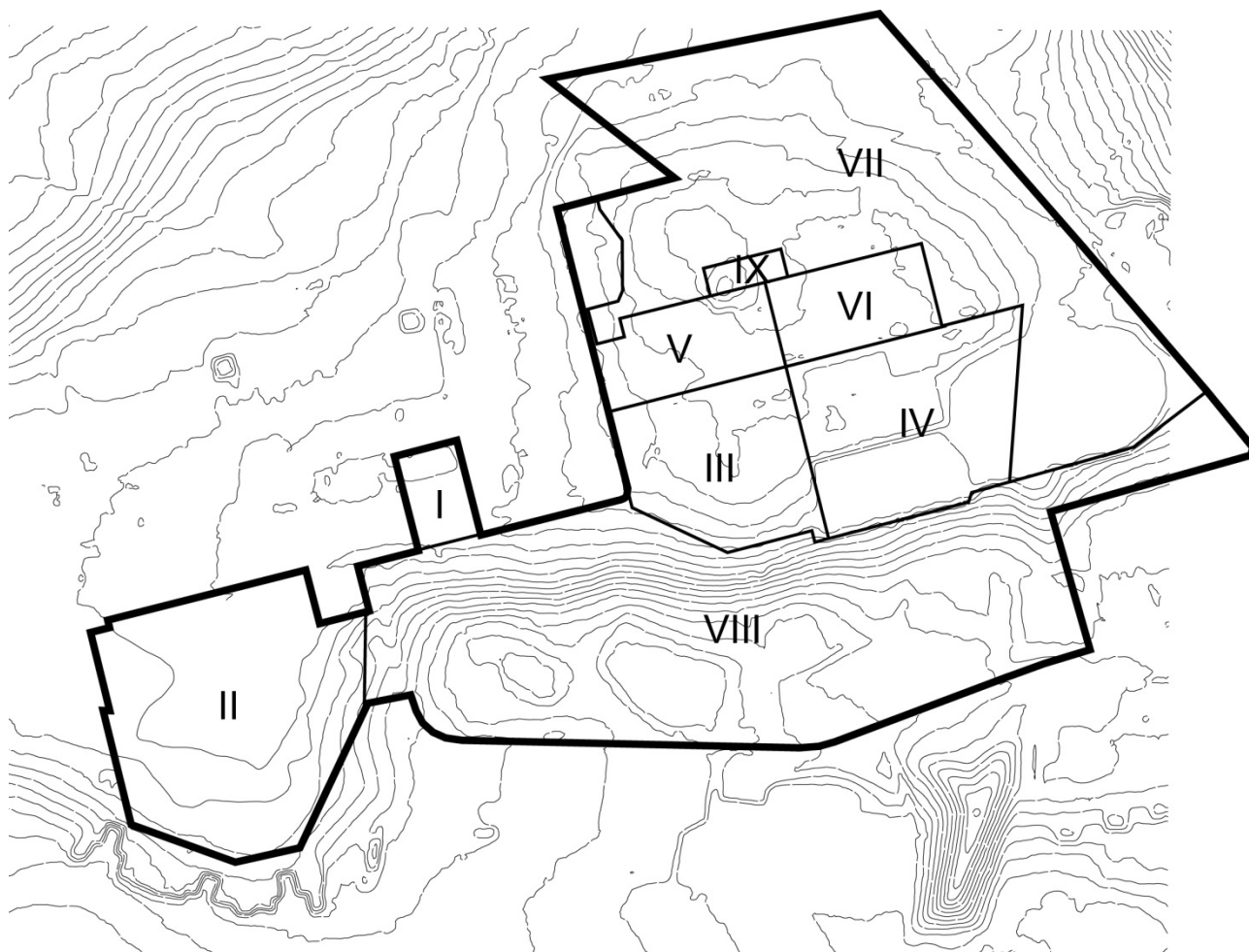
Øst for Nordlejren har der tidligere været flere bygninger og anlæg til idrætsformål. Spor af disse bygningernes stadigvæk i landskabet, hvor store plateauer markerer sig på Laansbakkens sydlige

Redegørelse

skråning. På det tidligere atletikanlæg er i dag en fodboldbane med naturpræg. Umiddelbart nord for Laanshøj Allé er en tennisbane med kunstgræsbelægning. Nord for Sandet ligger den tidligere militære forhindringsbane.

Landskabet inden for lokalplanområdet er domineret af Laansbakken og skrænten mod tunneldalen i syd. Laansbakken skaber en vandskillelinje gennem den nordlige del af lokalplanområdet og har en tæt bevoksning, heraf et område med fredskov. Skrænten, der gennemskærer lokalplanområdets sydlige del på langs, har flere steder – grundet de førnævnte idrætslige anlæg – undergået menneskelig bearbejdning, men består som et sammenhængende og markant landskabeligt element.

Skrænten, der er registreret som en spredningskorridor for markfirben, er central i den i kommuneplanen udpegede økologiske forbindelse mellem Præstesø/Søndersø og Bringe Mose. På skrænten er flere store træer, der langs idrætsplateauerne former et grønt hegn, men som øst herfor fremstår som spredte solitärtræer. Langs Laanshøj Allé er på den nordlige side en sammenhængende række af allé-træer. Mellem Laanshøj Allé og den gamle atletikbane, nu fodboldbane, i øst er desuden en tættere træbevoksning.



Delområder og højdekurver.

Inden for lokalplanområdet er kun få eksisterende bygninger. Lokalplanen omfatter Gymnastikhuset, der er en del af den oprindelige Nordlejr. Gymnastikhuset fremstår med kasernebebyggelsens genkendelige gule pudsede facade. Den tidligere Officersbarak ligger øst for selve Nordlejren. På

toppen af Laansbakken ligger kasernens gamle vandtårn, og længere mod øst ligger en lille træbygning nær tennisbanen. I den østlige ende af Laanshøj Allé ud til Sandet ligger desuden to selvstændige bygninger – tidligere administrations- og opholdsbygninger. Nord herfor ligger en tidligere gasprøvebygning.

Området afgrænses mod nordvest af Sirius Allé, mod vest af Søndre Allé og mod øst af Sandet. Sirius Allé og Sandet bindes sammen af både Laanshøj Allé og Udsigten. Laanshøj Allé vil fungere som adgangsvej for den østlige del af boligområdet.



Eksisterende forhold.

Lokalplanens indhold

Tankerne bag planen

Lokalplan nr. 122 er udarbejdet på baggrund af en række intentioner for området. Intentionerne er illustreret på Kortbilag 4. Centralt for intentionerne for området er bebyggelsens forhold til naturen og landskabet, som sammen med Nordlejrens karakteristiske bygningsmiljø er de største attraktioner i området. Bebyggelsen er derfor udlagt i nord-sydvendte stave, således der skabes grønne strøg mellem bebyggelsen. De grønne strøg har alle forbindelse til det store naturområde omkring den tidligere flyvestations start- og landingsbane syd for området. Alle boliger har dermed direkte adgang til det store naturområde. Afstanden mellem boliger og naturområdet minimeres ved, at der herimellem kun er en terrasse. Dette princip er sikret i lokalplanen.

Redegørelse



Diagram, som viser det grønne netværk og de grønne kilers forløb gennem bebyggelsen.

Den nordsydvendte orientering af boligbebyggelsen medfører en forbedret håndtering af regnvand, idet terrænet falder mod syd. Overfladevand vil således løbe mellem bebyggelsen. Bebyggelsen orienteres ligeledes mod hinanden, hvilket er med til at minimere vejarealet og skabe sociale rum mellem husene. Områdets rækkehuse vil således have facade både mod naturen og mod fælles vej og opholdsareal. I det vestlige område, som ligger op ad parcelhusene på Søndre Allé og Lejrvej (lokalplan nr. 112), opføres boligerne som dobbelthuse placeret frit i landskabet. Områdets boliger vil således blive etableret med nær tilknytning til naturen.

Et andet vigtigt element i intentionerne for området er opbygningen af fem selvstændige boligenklaver med egen karakter, der relaterer sig til Nordlejrens oprindelige kasernebyggeri. Der er lagt stor vægt på, at det kommende byggeri i området får en høj kvalitet, som ikke er en kopi af det eksisterende byggeri. Nybyggeriet i de kommende fem boligenklaver vil hver især få deres egen karakter, som relaterer sig, underlægger sig og understreger kvaliteten i den klart afgrænsede kasernebebyggelse. Med andre ord vil den nye boligbebyggelse blive opført som afgrænsede, overskuelige enheder med egen identitet og stor respekt for den karakteristiske, gule kasernebebyggelse. Den nye bebyggelse vil både spille sammen med og fremhæve Nordlejren uden at udvande eller frarøve dens sin særegenhed og historie.

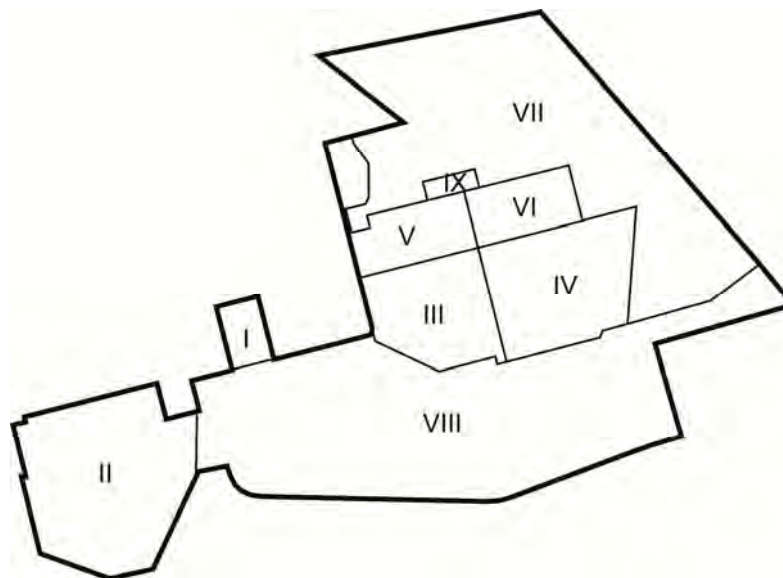
Udover fælles sociale udearealer som beskrevet herover, understøttes dette af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser. Gennem differentierede krav til tagform og materialer vil boligenklaver få sin egen arkitektoniske identitet, som på forskellig vis kobler den nye bebyggelse til Nordlejrens oprindelige kasernebyggeri. Der bliver sikret en varians i boligenklavers facader, således nogen vil fremstå lette i træ, skifer eller fibercement, mens andre vil have en tungere karakter som enten blank eller pudset teglstensmur. Farverne holdes neutrale i enten lyse eller grålige nuancer, hvorved bebyggelsen afstemmes med den omgivende natur og underordnes Nordlejrens gule kasernebebyggelse, som vil træde frem.



Udsnit af Kort 4, som viser boligbebyggelsens placering i naturen.

Delområder

Lokalplanen inddeler området i ni delområder, som er:

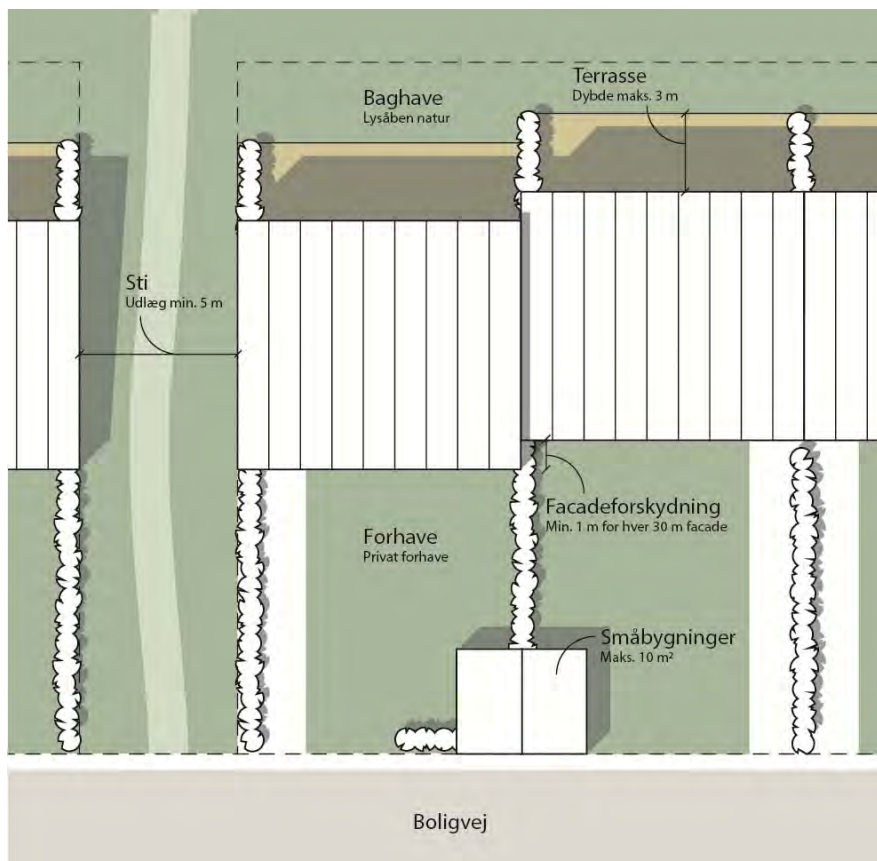


- I Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; ombygning af Gymnastikhuset
- II Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; dobbelthuse
- III Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; rækkehuse
- IV Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; rækkehuse
- V Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; rækkehuse
- VI Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; rækkehuse

Redegørelse

VII	Rekreative formål; grønt område, forhindringsbane
VIII	Rekreative formål; naturområde
IX	Rekreative formål; fælleshus

For hvert delområde til boligformål indeholder lokalplanen særskilte bestemmelser for bebyggelses omfang og udseende. Herved sikres det, at hver boligenklave vil fremstå med egen identitet og karakter, hvorved der skabes genkendelighed og tilhørsforhold. En boligenklave ligger sydvest for Nordlejren, mens de fire øvrige ligger øst for lejren.



Udsnit af bestemmelser for facadeforskydning, ubebyggede arealer og småbygninger i delområde IV.

Bebyggelsens omfang

Lokalplan 122 muliggør i alt 20.986 m² bebyggelse samt en opretholdelse af vandtårnet i området. Herunder muliggør lokalplanen 20.150 m² nybyggeri og 836 m² til omdannelse af gymnastikhuset inkl. et skur. Vandtårnet i området har en størrelse på 66 m².

Kommuneplanens rammeområde for Laanshøj (Rammeområde 16B1) har et areal på 362.425 m² og fastlægger en bebyggelsesprocent på 14 % for området som helhed. Det svarer til, at der kan bygges op til 50.740 m² i hele Laanshøj. Heraf er der i Lokalplan 112 planlagt for 8.880 m² bebyggelse, og i Tillæg 1 til lokalplan 72 er der planlagt for 20.470 m². Af de 20.470 m² er 801 m² dog overført til Lokalplan 122, da Lokalplan 122 aflyser den del af Tillæg 1 til lokalplan 72, der omfatter Gymnastikhuset.

Lokalplan 112, Tillæg 1 til lokalplan 72 og Lokalplan 122 muliggør tilsammen 49.601 m² bebyggelse i Laanshøj inklusiv vandtårnet. Dette svarer til en bebyggelsesprocent for Laanshøj på 13,76 % for området som helhed.

Bygningsreglement 2015 angiver, at småbygninger i form af skure og carporte på op til 20 m² pr. bolig i rækkehus eller 35 m² pr. bolig i dobbelthus ikke medregnes i etagearealet. Disse bestemmelser fortrænges af lokalplanens bestemmelser om byggeriets samlede omfang inden for hvert delområde. Hensigten hermed er at begrænse mulighederne for yderligere byggeri i Laanshøj og at sikre, at hvert delområde etableres som en samlet helhed.

Natur

Lokalplanen sikrer, at lokalplanområdets naturrigdom og grønne karakter videreføres mellem bebyggelsen, således hver bolig så vidt muligt har adgang til såvel grønne fællesarealer som fri natur. Dette sikres bl.a. ved at udlægge nordsydvendte byggefelter, hvorimellem grønne kiler fra de sydlige naturområder trækkes ind mellem boligerne. På denne måde bindes tunneldalen og fredskoven på Laansbakken sammen – kun Laanshøj Allé afskærer disse to naturområder fra hinanden.



Rekreative faciliteter

De to delområder, som udlægges til rekreative formål (VII og VIII), dækker lokalplanens sydlige, østlige og nordøstlige arealer. Områderne, der for en stor dels vedkommende er udpeget som økologisk forbindelse i kommuneplanen, skal friholdes for bebyggelse og henligge som fri natur, hvorved spredningsmulighederne for markfirben og andre dyr sikres.

Nordligst i lokalplanområdet ligger den tidligere militære forhindringsbane på et større græsareal. Området er ligeledes udlagt til rekreative formål og kan benyttes til diverse bevægelsesorienterede aktiviteter. Lokalplanen sikrer, at forhindringsbanen bliver bevaret.

Lokalplanen udlægger flere, større områder til rekreative faciliteter for området. Herunder udlægger lokalplanen større, grønne områder og arealer til rekreative faciliteter i form af boldbaner og lignende. Lokalplanen sikrer dog, at der på arealet til rekreative faciliteter syd for Laanshøj Allé ikke må etableres anlæg med kunststof og/eller fast bund. Dette er af hensyn til interesserne inden for den økologiske forbindelse. Videre giver lokalplanen mulighed for at der etableres flere fælleshuse i området. I delområde IX kan der etableres et fælleshus for hele Laanshøj, mens der i delområderne III – VI kan etableres fælleshuse, der knytter sig til boligbyggeriet i de respektive delområder.

Lokalplanen sikrer, at denkmalspladsen i området bliver bevaret.

Redegørelse

Trafik

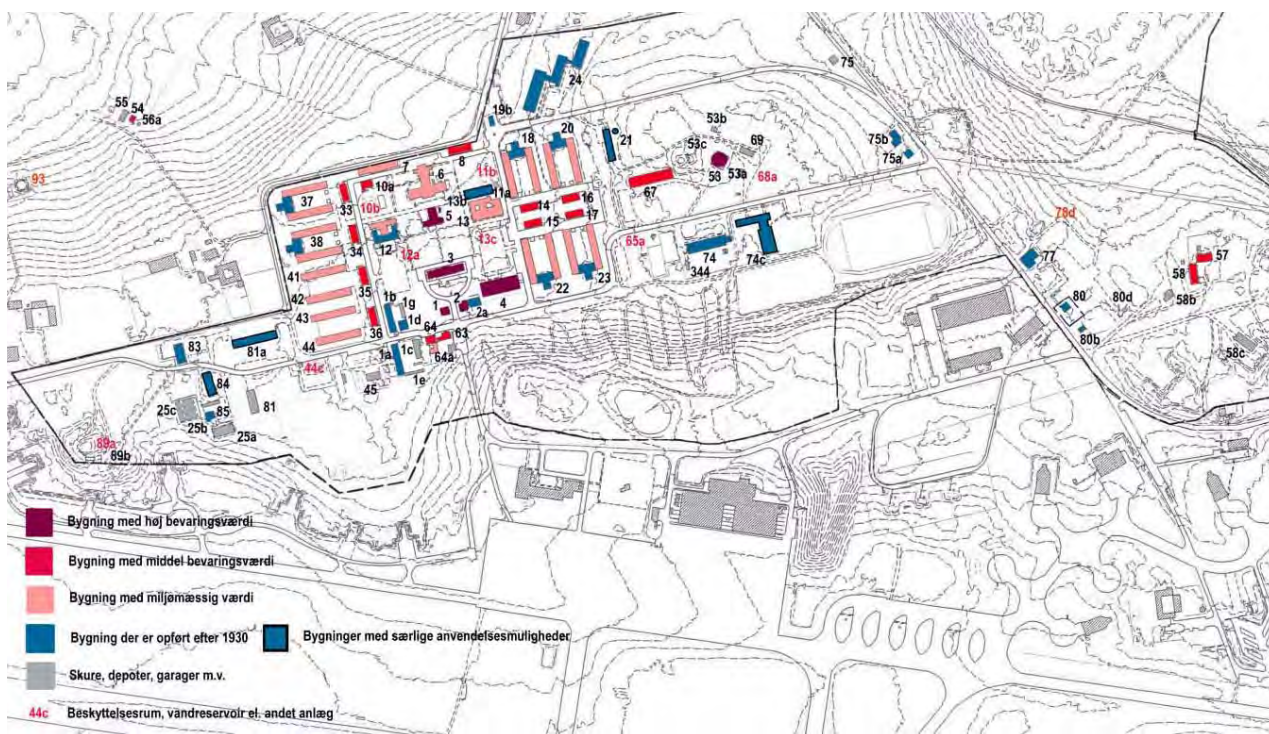
Central for trafikken i lokalplanområdet er Laanshøj Allé, der fordeler færdslen til de østlige boligklaver. Herfra ledes trafikken ad Sandet til Lejrvej. Det sydvestlige boligdelområde betjenes af Sirius Allé, hvorfra trafikken ledes ad Søndre Allé til Lejrvej.

Der udlægges dobbeltrettede fællestier, som vil forbinde boligklaverne internt og med det eksisterende boligområde. Fællestierne er kobles op på eksterne stier til Værløse og Kirke Værløse og vil således være med til at forbedre forholdene for cyklister fra såvel Nordlejren som de nye boligklaver.

I forbindelse med udbygning af området skal der etableres hævede flader på flere veje i både den centrale del af Laanshøj og på Sirius Allé og Laanshøj Allé inden for planområdet. Dette er sikret med en udbygningsaftale. Ligeledes lægger lokalplanen op til en vejspærring af henholdsvis Udsigten og Sirius Allé i den sydlige del af Laanshøj.

Nedrivning og bygningsbevaring

I 2003 blev der udarbejdet en Bygningsregistrant for den eksisterende bebyggelse i Laanshøj, og i den forbindelse blev en del af bebyggelsen i bydelen registreret som værende bevaringsværdig. Registreringen af bebyggelsen fremgår af kortet herunder.



Registreringen af bygninger i Bygningsregistrant 2003. Gymnastikhuset og Vandtårnet blev i bygningsregistranten registreret med høj bevaringsværdi, mens Officersbarakken blev registreret med middel bevaringsværdi.

Siden registreringen er enkelte bygninger i området revet ned. Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 122 er følgende bygninger tilbage i lokalplanområdet: 4 (Gymnastikhuset), 67 (Officersbarakken), 53 (Vandtårnet), 69 (Træbygning), 75 (Øvelsesbygning/Gasprøvebygning), 75a (Administrationsbygning) og 75b (Opholdsbygning).

Lokalplan 122 sikrer bevarelse af Gymnastikhuset og Vandtårnet i overensstemmelse med kommuneplanen, mens officersbarakken muliggøres nedrevet i overensstemmelse med Kommuneplantillæg 13. Se mere herom under afsnittet ” Tillæg 13 til Kommuneplan 2013”.



Eksisterende bygninger, der nedrives som følge af områdets udbygning med boliger, er markeret med rød. Officersbarakken er vist med stiplet, rød markering og kan også nedrives. Vandtårnet og Gymnastikhuset, som skal bevares, er markeret med hvid.

Gymnastikhuset og Vandtårnet er i Bygningsregistrant for Nordlejren, maj 2003, begge givet en høj bevaringsværdi, og bygningsregistranten er inspireret af den anerkendte SAVE-metode, om end den ikke følger dennes metode slavisk. Bygningsregistranten vurderer alligevel bygningernes bevaringsværdier inden for nogle af de samme parametre som kendes fra SAVE-metoden: Arkitektonisk, miljømæssig og kulturhistorisk værdi samt originalitet. Registreringen tager ikke højde for bygningernes tilstand.

Gymnastikhuset er en del af den oprindelige Nordlejr og har alle dennes karakteristika: Gule, pudsefacader, sort tag og hvide, småsprossede vinduer. Lokalplanens bestemmelser sikrer såvel bygningens som de arkitektoniske karakteristikas bevarelse, dog med mulighed for en hensynsfuld ombygning til boligformål – se figuren herunder. Lokalplanen sikrer desuden, at gymnastikhusets lave, vestlige tilbygning bliver nedrevet, hvis bygningen omdannes til boliger. Dette er i overensstemmelse med Bygningsregistrantens anbefalinger.

Redegørelse

Gymnastikhuset



Reetableret vestgavl



Sydfacade med nye fløjddøre i stueetagen



Østgavl

Vandtårnet stammer fra 1910 og fremstår med rå betonfacader. Bygningen har en cirkelformet grundplan, og blandt bygningens bevaringsværdige detaljer er de dekorerede konsoller, de skydeskårslignende vindueshuller og den takkede murkrone, som leder tankerne hen på en middelalderborg. Lokalplanen sikrer at bygningen og bygningsdetaljerne på vandtårnet bliver bevaret, men giver samtidig mulighed for at bygningen inddrages et eventuelt i et kommende fælleshus' faciliteter.

Ændringer i forbindelse med endelig vedtagelse

Byrådet har vedtaget Lokalplan 122 endeligt med en række mindre ændringer ift. lokalplanforslaget. De mest markante ændringer fremgår herunder:

- Byggemulighederne i delområde II er blevet begrænset. Dels ved at byggemuligheden i delområdet er blevet reduceret med 650 m² og 4 boliger. Dels ved at de to sydligste byggefelter i delområde II er blevet fjernet.
- Mulighederne for materiale- og farvevalg på bebyggelse i området er blevet indskrænket.
- Der er sikret et større parkeringsareal i delområde V på hjørnet imellem Sirius Allé og Laanshøj Allé.
- Der er sikret, at alle boligveje samt parkerings- og vendearealer skal etableres med gangarealer/fortove med fast belægning.

- Den østligste del af Udsigten er blevet udlagt som sti i stedet for vej.
- Det er sikret, at adgangsvejen til delområde IX bliver etableret med græsarmeringssten.
- Det er sikret, at træer med en vis størrelse i de grønne områder, bliver bevaret.
- Mulighederne for etablering af rekreative anlæg syd for Laanshøj Allé.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

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. Fingerplan 2013 er en revision af Fingerplan 2007. Landsplandirektivet opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde.

Hovedparten af 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.

Lokalplanens delområde VIII ligger inden for de grønne kiler (Ydre kiler), jf. Fingerplanens § 16. Her skal kommuneplanlægningen bl.a. sikre, at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse, at områderne ikke inddrages til byzone, og at områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål. Delområdet VII skal friholdes for bebyggelse og vedbliver at ligge i landzone.



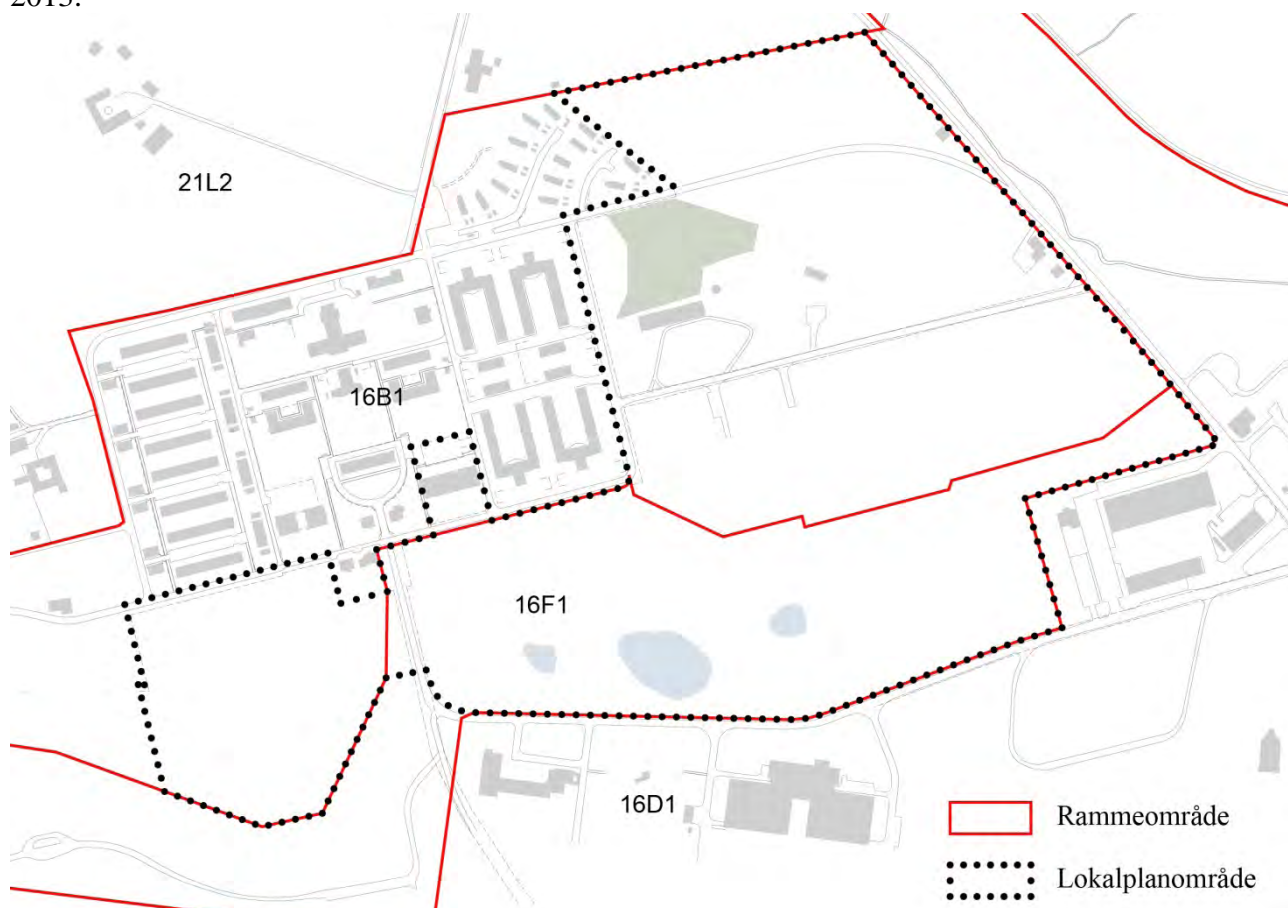
Kort der viser Fingerplanens zoneinddeling i og omkring lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplan 122 er i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2013.

Furesø Kommuneplan 2013

Området er i kommuneplanens rammedel beliggende i område 16, Flyvestationen og omfattet af rammeområderne 16B1 og 16F1 som vist herunder på udsnit af rammekortet fra Kommuneplan 2013.



Af særlige rammebestemmelser skal fremhæves:

- at "det eksisterende baneanlæg mod øst skal bevares", herved forstået den militære forhindringsbane nord for Udsigten. (16B1)

Lokalplan 122: Området skal friholdes for bebyggelse. Renovering af områdets forhindringsbane samt opsætning af nye redskaber er mulig.

- at "eksisterende bebyggelse med bevaringsværdi og kulturhistoriske værdi i henhold til Bygningsregistranten for Nordlejren, maj 2003, skal omfattes af bevaringsbestemmelser." (16B1)

Lokalplan 122: Lokalplanområdet omfatter tre bygninger med bevaringsværdi og kulturhistorisk værdi i henhold til Bygningsregistranten for Nordlejren, maj 2003. Kun de to bygninger med høj bevaringsværdi (Gymnastikhuset og Vandtårnet) er omfattet af særskilte bevaringsbestemmelser, og der er derfor udarbejdet et Kommuneplantillæg. Se afsnittet "Tillæg 13 til

Kommuneplan 2013”.

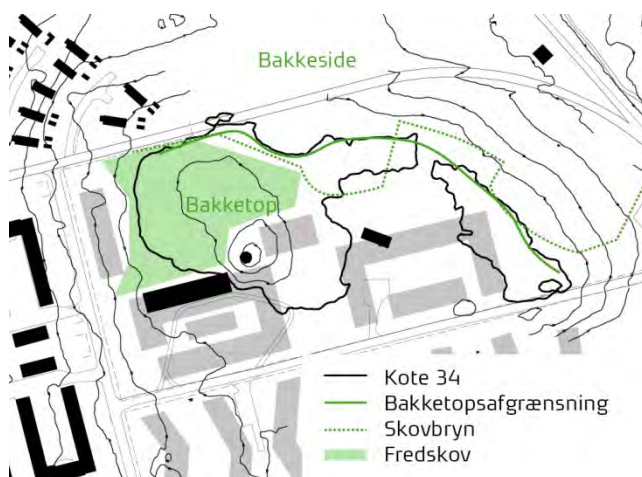
- at det sydlige områdes ”karakter som naturområde fastholdes”. (16F1)

Lokalplan 122: Området skal friholdes for bebyggelse og henligge som lysåben natur med spredte træer.

- at ”den nordøstlige side af Laansbakken skal friholdes for bebyggelse og anvendes til rekreative formål.”

Lokalplan 122: Den nordøstlige bakkeside defineres som det nordøstlige område nedenfor bakketoppen. Laansbakkens top er asymmetrisk, da der mod øst strækker sig et større område over 34 højdemeter. Denne bakkekam skaber en langstrakt vandskillelinje, hvorfor den må betragtes som en del af bakketoppen. Bakketoppen kan således groft defineres som arealet over 34 højdemeter.

På bakketoppen ligger desuden et fredskovsudpeget område, men den tætte skovbevoksning strækker sig mod øst ad bakkekammen. Nordøst for skoven er landskabet åbent, og skovbrynet skaber således en bevoksningsmæssig afgrænsning af bakkens nordøstlige side, hvilket også er ”den oplevede grænse”. Skovarealerne skal bevares.



Den nordøstlige bakkesides afgrænsning mod de foreslåede byggefelter (grå). Eksisterende bebyggelse (sort).

Rammebestemmelsens formål er at friholde de åbne arealer nordøst for skoven for byggeri og andre anlæg, der kan forstyrre oplevelsen af skovbrynet på bakkesiden. Som det fremgår af ovenstående kort, er de foreslåede byggefelter i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, da byggefelterne ligger på eller sydvest for bakketoppen.

Lokalplanforslag 122 var ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne for området ift. officersbarakken, hvorfor der blev udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Se afsnittet ”Tillæg 13 til Kommuneplan 2013”.

Redegørelse

16B1



Nyt boligområde ved Nordlejren

Anvendelse

Boligformål: Åben lav, tæt lav og etageboliger.

Offentlige og rekreative formål.

Erhvervsformål, som ikke er til gene for de omboende, kan i begrænset omfang indpasses.

Eksisterende bebyggelse skal overvejende anvendes til boligformål. Det eksisterende baneanlæg mod øst skal bevares. Den nordøstlige side af Laansbakken skal friholdes for bebyggelse og anvendes til rekreative formål.

Bebyggelsesprocent

Højest 14 % for området som helhed.

Etageantal og højde

Højest 2 etager og bygningshøjde ikke over 8,5 meter.

Ubebyggede arealer

Beplantning, landskabspleje og terrænregulering skal ske efter samlede planer for delområder, som skal sikre, at friarealerne udnyttes og indrettes hensigtsmæssigt og danner en harmonisk sammenhæng i byområdet og i forhold til det åbne land.

Særlige bevaringsværdier

Eksisterende bebyggelse med bevaringsværdi og kulturhistorisk værdi i henhold til Bygningsregistranten for Nordlejren, maj 2003, skal omfattes af bevaringsbestemmelser.

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter hensynet til bevaringsværdige bygninger og bymiljøer, arkitektoniske værdier eller samlede bebyggelsers helhedskarakter, og ikke dominerer den visuelle oplevelse fra det tilstødende landskab.

Supplerende oplysninger
Lokalplan nr. 72 samt tillæg nr. 1.
Lokalplan 112

16F1



Skræntområde ved Nordlejren

Anvendelse

Rekreative formål: Natur- og friluftsområde.

Bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som naturområde.

Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved den markante sydvendte bakkeskråning.

Andet

Under hensyn til det bevaringsværdige landskab og de særlige naturværdier skal området være offentligt tilgængeligt. Områdets karakter som naturområde fastholdes.

Supplerende oplysninger

Området er ydre grøn kile og omfattet af landsplandirektiv for Flyvestation Værløse. Geologiske interesser. Området forbliver i landzone.

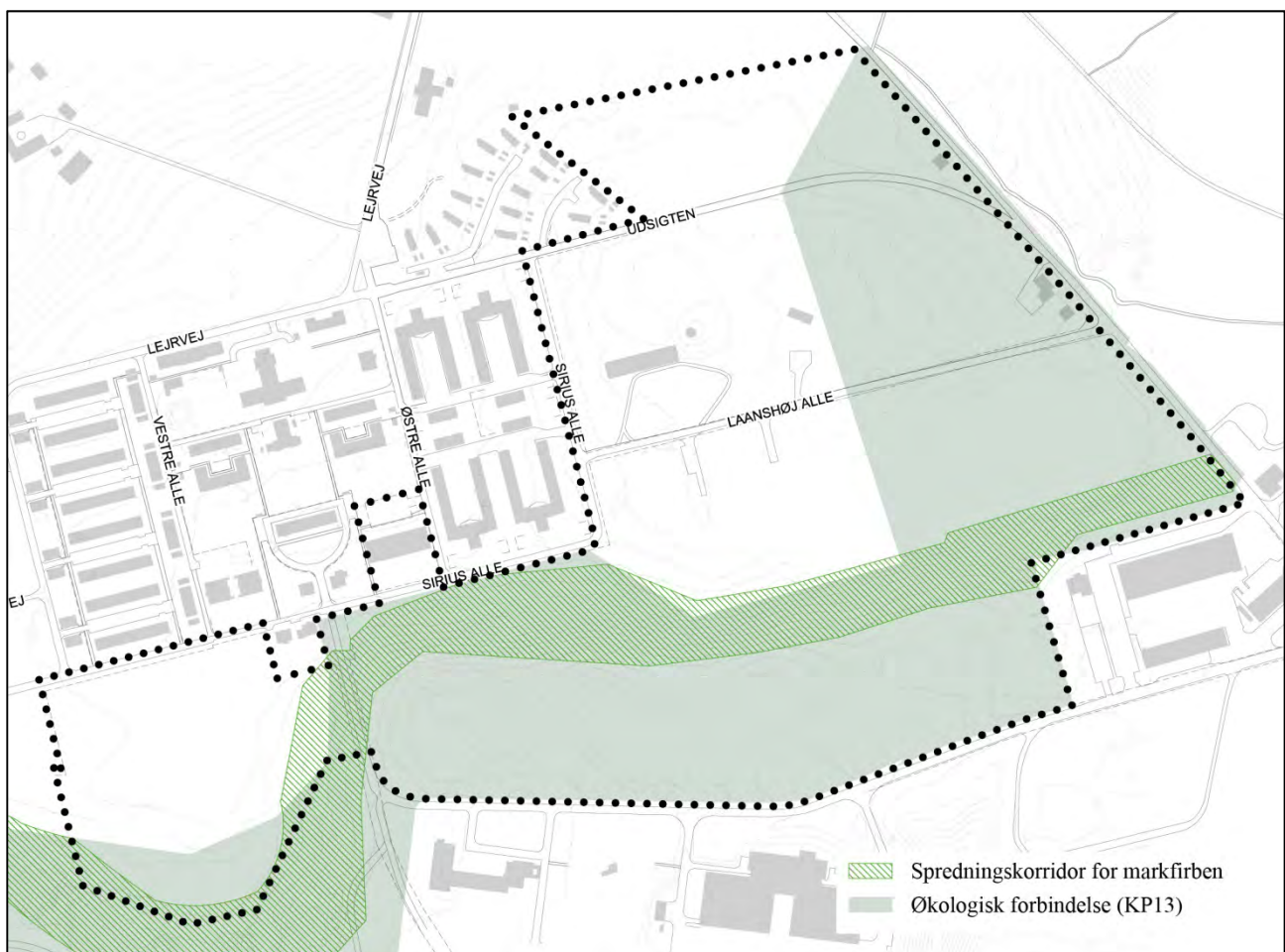
Rammebestemmelser for rammeområderne 16B1 og 16F1 i Kommuneplan 2013 for Furesø Kommune inden den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg 13.

Økologisk forbindelse

En del af lokalplanområdet er omfattet af den i kommuneplanen udpegede økologiske forbindelse ”E Laanshøj – Præstesø”. Rammerne for de økologiske forbindelser er defineret i kommuneplanens retningslinje 6.41:

Naturområder og økologiske forbindelser danner tilsammen et naturnetværk. Inden for de økologiske forbindelser skal der sikres kompenserende foranstaltninger, når der foretages ændringer, som overskærer de økologiske forbindelser, reducerer eller i øvrigt forringer den biologiske mangfoldighed og spredningsmulighederne for de vilde plante- og dyrearter inden for de økologiske forbindelser. Spredningsmulighederne for planter og dyr skal søges øget gennem forbedring af eksisterende naturområder eller ved etablering af nye naturområder. De udpegede økologiske forbindelser – heri indgår potentielle økologiske forbindelser – fremgår af retningslinjekort 6.7.

En del af de i lokalplanforslaget udlagte byggefeltet lå inden for den ovennævnte økologiske forbindelse i Kommuneplan 2013. Det vurderedes derfor, at Lokalplanforslag 122 ikke var i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for de økologiske forbindelser, hvorfor der sammen med lokalplanforslaget blev udarbejdet et forslag til tillæg 13 til Kommuneplan 2013. Den tidligere afgrænsning på den økologiske forbindelse i Kommuneplan 2013 fremgår af kortet herunder.



Kortet viser kommuneplanens tidligere udpegning af den økologiske forbindelse.

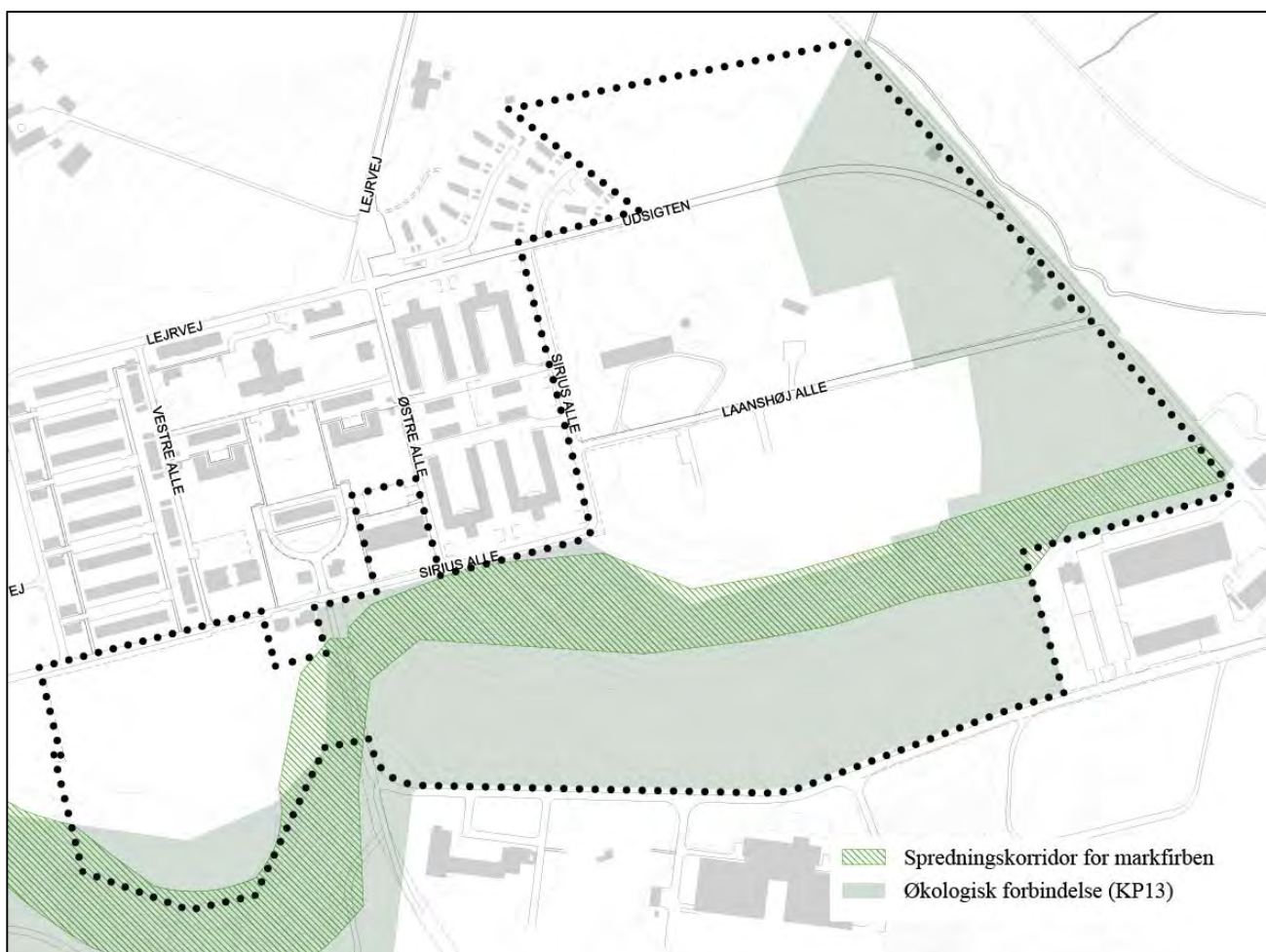
Redegørelse

Der er desuden indgået aftale mellem grundejer og Furesø Kommune om etablering af stensætninger og lignende af hensyn til markfirben inden for området udpeget til økologisk forbindelse.

Tillæg 13 til Kommuneplan 2013

Der er vedtaget et Tillæg nr. 13 til Furesø Kommuneplan 2013 i forbindelse med Lokalplan 122. Med kommuneplantillægget justeres afgrænsningen på den økologiske forbindelse i Laanshøj, så der i et vist omfang skabes yderligere rum til nybyggeri. Tillæggets afgrænsning af den økologiske forbindelse er vist på kortet herunder. Kommuneplantillægget har ikke ændret på ordlyden af retningslinje 6.41.

Kommuneplantillæg 13 har desuden ændret på rammebestemmelserne for rammeområde 16B1 - Nyt boligområde ved Nordlejren, således at Officersbarakken undtages fra særbestemmelsen vedrørende særlige bevaringsværdier. Officersbarakken skal herefter ikke omfattes bevaringsbestemmelser ved efterfølgende lokalplanlægning, hvilket er tilfældet i Lokalplan 122.



Kortet viser udpegningen af den økologiske forbindelse efter vedtagelsen af tillæg nr. 13 til kommuneplanen.

Forslag til kommuneplantillæg 13 lagde op til en ændring af den økologiske forbindelse i både den vestlige og østlige del af planområdet. I det endelige kommuneplantillæg 13 er kommuneplanens hidtidige afgrænsning på den økologiske forbindelse i den vestlige ende af planområdet (delområde II) dog fastholdt.

Kommuneplantillæggets ændring af den økologiske forbindelse og fjernelsen af Officersbarakken fra særbestemmelsen i rammeområde 16B1 er blevet behandlet i miljøvurderingen af planforslaget og i den sammenfattende miljøreddegørelse af den endelige plan.

Kommuneplantillæg 13 er vedtaget i sammenhæng med lokalplan 122. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forudgående høring og offentlig høring

Kommuneplantillægget medfører en større ændring i kommuneplanens retningslinjer. Byrådet indkaldte derfor fra den 12. januar til den 31. marts 2016 ideer og forslag til planlægningen. Under den forudgående høring blev der indsendt 70 høringssvar. Høringssvarene blev behandlet af Byrådet på et møde i juni 2016 som bidrag til den nye planlægning.

Forslag til kommuneplantillæg 13 og lokalplanforslag 122 var desuden i offentlig høring fra den 5. december 2016 til den 6. februar 2017. Under høringen blev der indsendt i alt 103 høringssvar. Høringssvarene blev behandlet af Byrådet på mødet i marts 2017 i forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne. Høringssvarene fra den offentlige høring omhandlede især:

- Trafikken i og uden for Laanshøj
- Cykeltrafik
- Bebyggelsens omfang udformning og placering
- Natur og rekreative faciliteter
- Borgerinddragelsesprocessen
- Miljørapporten til planforslagene

Arkitektur- og byrumsstrategi

Byrådet har vedtaget ”Arkitektur og Byrum”, der danner grundlag for det strategiske arbejde med arkitektur og byrum i Furesø Kommune. ”Arkitektur og Byrum” beskriver den overordnede strategi for kommunen som helhed med generelle mål og principper. Disse mål og principper konkretiseres i ”Lokalområdehæfter” og indarbejdes i kommuneplanen, hvor de danner retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen.

Arkitektur- og byrumsstrategien bygger på tre mål og syv principper. Målene er, at arkitektur og byrum i Furesø Kommune skal styrkes i forhold deres *identitet, kvalitet og funktion*. De syv principper er:

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

Lokalplan 122 behandler såvel målene som principperne meget konkret. Således sikrer lokalplanen bl.a., at de enkelte boligenklaver gives egen identitet, som relaterer sig til Nordlejrens bevaringsværdige kulturmiljø, hvor naturen trækkes ind mellem boligerne. Der etableres gennem fællesparkeering og boligveje fælles ankomst- og opholdsarealer for hver boligenklave. Herved skabes der rum for fællesskab. De sociale uderum bindes sammen med mulighed for tværgående stier, der ligeledes

Redegørelse

binder de nye boligenklaver sammen med naturen og Laanshøjs eksisterende boligområde. I lokalplanen gives mulighed for opførelse af et fælleshus for hele Laanshøj, hvorved lokalplanområdet vil indeholde rum og faciliteter for fællesskaber på flere niveauer.

I de følgende afsnit beskrives lokalplanens bestemmelser om farver og materialer i lokalplanens bebyggede områder, dvs. delområderne I – VI og IX. Bilag D viser de mulige farver og materialer i de pågældende delområder.

Delområde I

Delområde I omfatter den bevaringsværdige bygning Gymnastikhuset. Gymnastikhuset er omfattet af særskilte bevaringsbestemmelser og skal bl.a. bevare sin gule, pudsede facade. Gymnastikhusets tilknytning til Nordlejren skal bevares.

Delområde II

Inden for delområde II skal der opføres dobbelthuse med facader i pudset murværk. Facaderne skal fremstå i lyse, gulbrune eller grålige nuancer, mens tagene skal etableres som symmetriske saddeltage med skifer eller eternitskifer i enten sort eller mørkegrå. Dobelthusene vil således koble sig til det oprindelige kasernebyggeri nord for delområdet. Dobelthusene placeres frit i landskabet, hvilket giver kontrast kasernebebyggelsens stramme bebyggelsesstruktur. Bebyggelsens placering og boligejendommenes irregulære udformning understreger, at delområdet er udlægges på naturens præmisser. I delområde II skabes et grønt delområde med sin egen identitet, som hverken efteraber eller udvander det historiske kaserne miljø.

Delområde III

I delområde III skal byggeri etableres med facader i pudset murværk i grå eller muldvarpegrå nuancer. Der skabes således en farvenutral bebyggelse som nabo til kasernebebyggelsen, hvorved dennes gule facader vil træde frem. Bebyggelse skal etableres med flade, grønne tage, således bebyggelse i to etager ikke vil virke dominerende.

Der skal foretages facadeforskydning mellem hver boligenhed. Delområdes boligstave brydes op, og der skabes små kroge til ophold. Facadernes opbrydning er med til at bringe bebyggelsen ned i skala og gennem kontrast at fremhæve Nordlejrens lange facader.

Delområde IV

Bebyggelse i delområde IV skal etableres med facader i blankt murværk i teglsten i lyse, afdæmpede farver. Murværket adskiller sig således fra nabodelområdet, delområde III, lige som tage i delområde IV skal udføres med ensidig hældning på 15-20 grader enten som grønne tage eller sorte tage med tagpap, skifer eller eternitskifer. Delområde IV er eneste område med denne tagform, og delområdet har således sin egen identitet. De lyse facader giver området et afdæmpet udtryk.

Lokalplanen fastlægger krav om, at der skal foretages facadeforskydning, så boligstavene i delområdet brydes op.

Delområde V

Bebyggelse i delområde V skal etableres med facader i lette materialer som fibercement eller træ i rødbrune jordfarver. Tage skal etableres som sorte tage med enten tagpap, skifer eller eternitskifer. Bebyggelsen skal opføres i 1 etage, hvorved bebyggelsen vil være noget lavere end den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet. Der således en nedtrapning af bebyggelseshøjden mod Nordlejrens ka-

sernebebyggelse, som ligger lavere end delområde V. Den lave bygningshøjde giver samtidig mulighed for at opleve fredskoven fra Nordlejrens boliger.

Lokalplanen fastlægger krav om, at der skal foretages facadeforskydning, så boligstavnene i delområdet brydes op.

De lette facader og bebyggelsens form har reference til områdets tidligere bebyggelse, der bestod af træbarakker opført under den 2. verdenskrig. Bebyggelsen adskiller sig således fra boligbebyggelsen syd for Laanshøj Allé, delområde III og IV.

Delområde VI

Bebyggelse i delområde VI skal som bebyggelse i delområde V etableres med lette facader, dog i materialerne fibercement, skifer eller træ i farverne sort eller mørk grå. Tage skal etableres med tagpap, skifer eller eternitskifer i sort. Bebyggelsen kan desuden etableres i op til 1 etage med udnyttet tagetage.

Lokalplanen fastlægger krav om, at der skal foretages facadeforskydning, så boligstavnene i delområdet brydes op.

Delområde IX

Lokalplanen sikrer, at det bevaringsværdige vandtårn i delområde IX bevarer sit nuværende udseende. Desuden muliggør lokalplanen, at der opføres et fælleshus i op til 2 etager i delområdet med facader i blank teglstensmur, rå beton og/eller træbeklædning, hvor facader i træ skal fremstå i grå nuancer eller i varme jordfarver. Lokalplanens bestemmelser er dermed med til at sikre en kobling imellem vandtårnet og fælleshuset. Tage skal være sorte eller mørkegrå og beklædes i materialerne tagpap, skifer, eternitskifer eller teglsten

Lokalplan 122 er i overensstemmelse med arkitektur- og byrumsstrategiens målsætninger og principper.

Lokalplaner

Lokalplanområdet var tidligere omfattet af lokalplan nr. 72 for et nyt boligområde ved Nordlejren samt Tillæg 1 til Lokalplan nr. 72 for et nyt boligområde ved Nordlejren – delområde A, B, C og F.

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 122 er lokalplan nr. 72 ophævet for lokalplanområdet - med undtagelse af bestemmelserne om grundejerforening. Tillæg 1 til lokalplan 72 er ophævet i sin helhed.

Zonforhold

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i byzone, idet kun matr.nr. 10h Kirke Værløse, Værløse er landzone. Lokalplanen ændringer ikke på zoneforholdene i planområdet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der i henhold til den gældende Varmeplan Furesø er udlagt som et naturgasområde. Da det forventes, at alt nybyggeri i lokalplanområdet opføres som lavenergibyggeri bliver der næppe behov for ekstern varmforsyning i større omfang. Lokalplanen muliggør solenergianlæg og varmepumper, men ikke pejse og brændeovne.

Redegørelse

Miljøforhold

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.

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Området udlægges til boligformål, og der tillades således ikke jordforurenende virksomhed i området.

Støj

Ifølge planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Sådanne afskærmningsforanstaltninger kan bestå i anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal.

Lokalplanen omfatter ikke arealer, der i kommuneplanen er registreret som støjbelastede.

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 ændres hverken i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser eller lokalplan 72, der hidtil har været gældende for området. På den baggrund vurderes det, at lokalplanen ikke vil føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen, og at den dermed er i overensstemmelse med de statslige vandplaner.

Renovation

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

Spildevandsplan

Efter kommunens spildevandsplan er lokalplanområdet udlagt til separat kloakering eller spildevandskloakering. Efter spildevandsplanen tilstræbes det generelt, at tag- og overfladevand i videst muligt omfang, og hvor det er teknisk og miljømæssigt forsvarligt, nedsives eller tilbageholdes via faskiner og regnvandsbassin. Furesø Spildevand A/S fastsætter de tekniske krav til områdets kloakforsyning.

Lokalplanen muliggør anlæg af regnvandsgrøfter –bede og –bassin med henblik på lokal afledning af regnvand. Regnvandsbassinet kan sikre, at regnvandet udledes i et tempo, der ikke medfører overbelastning af den nærmeste å. Nedsivning og udledning af regnvand forudsætter henholdsvis nedsivnings- og udledningstilladelse af Furesø Kommune som spildevandsmyndighed.

Servitutter

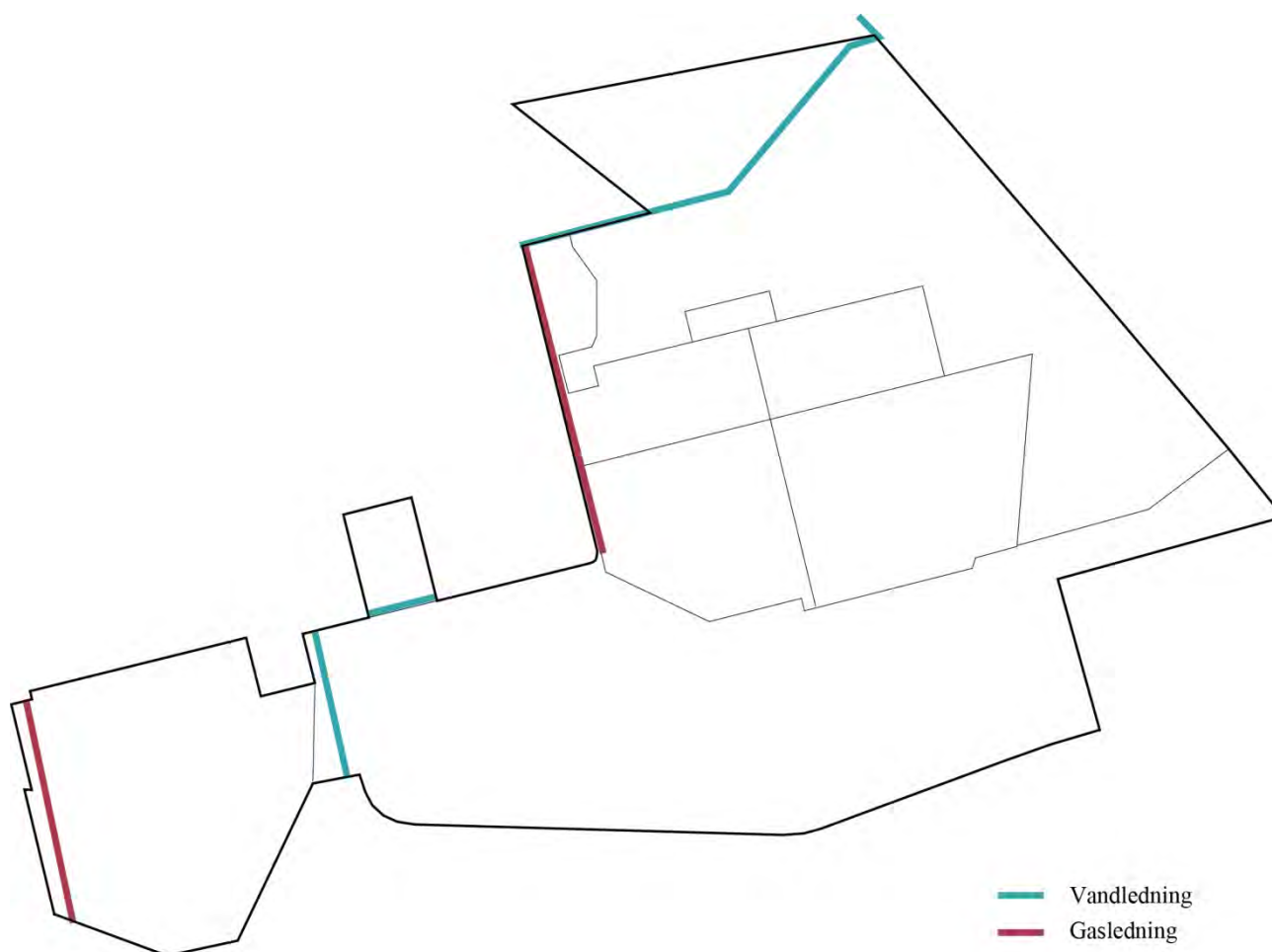
Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Furesø Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der er i lokalplanområdet tinglyst en række ledninger, herunder naturgasledning med en beskyttelseszone på 4 meter langs ledningen (2 m på hver side). Byggefelterne i delområdet II er tilpasset i forhold til denne. Oplysninger om naturgasledningerne fås hos HMN Gasnet.

Inden for lokalplanområdet ligger desuden flere vandledninger. Der må ikke bygges oven på disse. Dette er ligeledes sikret gennem udlægget af byggefelter.



Større ledninger i lokalplanområdet.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren

Redegørelse

finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom. Dette gælder fx ved ændring eller udvidelse af de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser eller tidligere planlægning.

Der er indgået en udbygningsaftale i forbindelse med lokalplan nr. 122 for i følgende anlæg:

- Omdannelse af Sandet og den sydlige del af Lejrvej til 2-1-veje.
- Omlægning af kryds og busvendeplads ved mødet mellem Lejrvej, Udsigten og Østre Allé.
- Etablering af en række hævede flader i den centrale og østlige del af Laanshøj.

Udbygningsaftalen er indgået mellem Furesø Kommune samt den primære grundejer i planområdet, BoligEjendom ApS. Udbygningsaftalen har i sig selv ikke medført ændringer i kommunens plangrundlag.

Oplysninger om udbygningsaftalen var i offentlig høring sammen med planforslagene, og udbygningsaftalen er blevet vedtaget endeligt i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg 13 og Lokalplan 122.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

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.

Vejlovgivningen

Anlæg af veje forudsætter, at vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vejanlægget med en redegørelse for vejens længde- og tværprofil, befæstelse afvanding mv. (privatvejslovens § 41). Det gælder uanset, hvordan vejen er udlagt. Vejlovgivningen fastlægger en række vejregler om vejenes udformning, herunder om hældningsforhold og oversigtsforhold.

Museumsloven

Museum Nordsjælland vurderer, at der er stor sandsynlighed for at finde hidtil ukendte fortidsminder inden for planområdet. Vurderingen bygger dels på de mange tidligere fund i området omkring Laanshøj og dels på karakteren af områdets topografi, der erfaringsmæssigt er af en type, der ofte rummer forhistoriske bopladser.

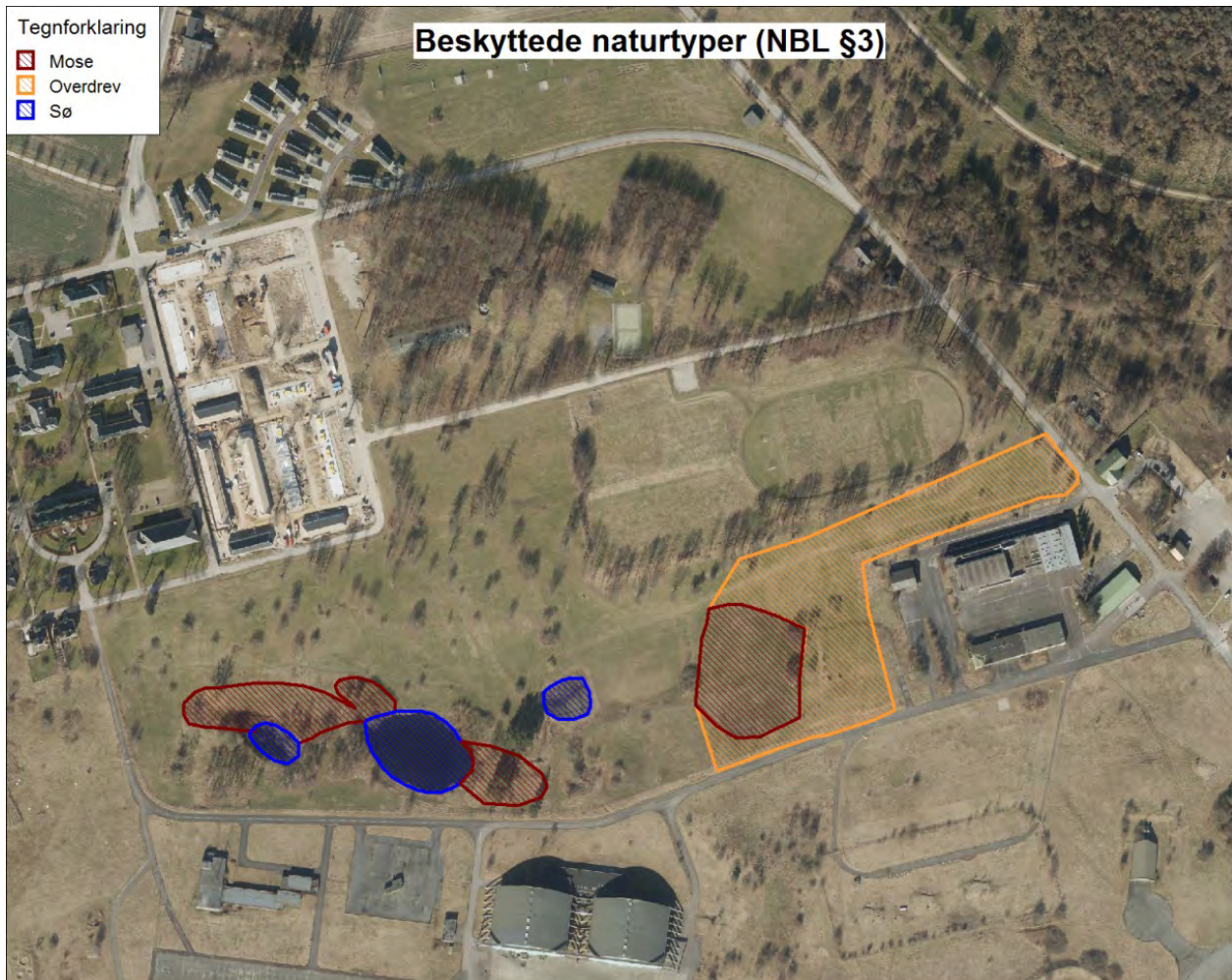
Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Ovenstående gælder dog ikke for delområderne I, II, III, IV, V, VI og IX, som enten allerede er undersøgt arkæologisk (delområde II) eller er forstyrret af tidligere bygninger og terrænreguleringer. Det vurderes, at der ikke er bevaret væsentlige fortidsminder i disse delområder. Skulle der mod forventning findes fortidsminder i forbindelse med jordarbejder på disse arealer, skal det straks meddeles til Museum Nordsjælland.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet rummer i delområde VIII nogle naturtyper, der er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven. Det drejer sig om overdrev- og mosearealer samt mindre søer. Alle ændringer i disse områder forudsætter tilladelse af Furesø Kommune.

Ændringer i tilstanden af den beskyttede natur kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen sikrer et hensyn til den beskyttede natur ved bestemmelser om anvendelse af delområde VIII.



Beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er ikke registreret fredede fortidsminder i eller umiddelbart omkring planområdet.

Vandtårnet er sandsynligvis rasteområde for flagermus. Alle arter af flagermus er omfattet EU's naturbeskyttelsesdirektiv, og rasteområder for flagermus må ikke beskadiges eller ødelægges, jf. naturbeskyttelsesloven. Det forudsætter tilladelse fra Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning at nedlægge et rasteområde.

Redegørelse

Skovloven

Lokalplanområdet rummer et fredskovsareal på ca. 0,8 ha. Skoven ligger på matr.nr. 4r Kirke Værløse, Værløse. Lokalplanen sikrer skovens status og fastlægger, at der ikke må ske byggeri og anlæg i skoven.

Handicappolitik

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. Lokalplanen giver mulighed for befæstelse af de fleste fællesarealer og sikrer befæstede ganglinjer/fortove på alle boligveje samt parkerings- og vendearealer. Naturstier må kun etableres under hensyn til områdets naturinteresser og forudsætter tilladelse efter naturbeskyttelsesloven i det omfang de berører beskyttede naturtyper.

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt.

Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter til håndtering af regnvand, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet i ovennævnte bekendtgørelse, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenes, og om det i givet fald er VVM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af VVM-bekendtgørelsen gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen.

Miljøvurdering

I overensstemmelse med Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der udarbejdet en miljøvurdering af Forslag til kommuneplantillæg 13 og Lokalplanforslag 122. Ligeledes er der udarbejdet en sammenfattende miljøredegørelse som opfølgning på den udarbejdede miljøvurdering. Den sammenfattende miljøredegørelse er offentliggjort sammen med det endelige kommuneplantillæg 13 og Lokalplan 122.

Den sammenfattende miljøredegørelse sikrer, at der fremadrettet vil ske en overvågning af de afbødende foranstaltninger i den økologiske forbindelse og at der sker en evaluering af vejstrukturen i lokalplanområdet.



Furesø Kommune
Center for By og Miljø

bme@furesoe.dk
www.furesoe.dk

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE

til Tillæg 13 til Kommuneplan 2013 for Furesø Kommune og
Lokalplan 122



FURESØ
KOMMUNE

Indhold

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE	1
1. Indledning.....	4
2. Integrering af miljøhensynet.....	5
3. Behandling af høringssvar.....	7
4. Alternativer	15
5. Overvågning.....	16
Bilag 1	17

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE

Den sammenfattende miljøredegørelse er udarbejdet af Furesø Kommune i samarbejde med Arkitema Architects og med input fra Amphi Consult og NIRAS.

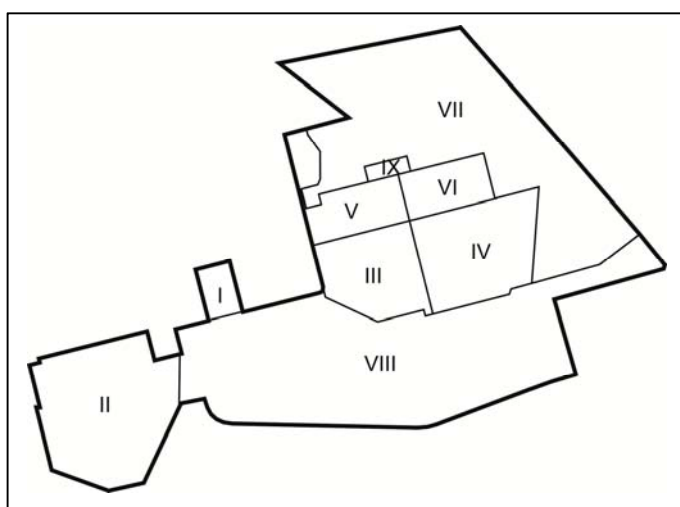
SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE

1. Indledning

Forslag til kommuneplantillæg nr. 13, Forslag til lokalplanforslag nr. 122 for et område i den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj samt den tilhørende miljøvurdering var i offentlig høring fra den 5. december 2016 til den 6. februar 2017. Planerne er vedtaget endeligt den 29. marts 2017 og offentliggjort den 10. april 2017.

Denne sammenfattende miljøredegørelse er et bilag til den endeligt vedtagne Tillæg 13 til kommuneplan 2013 – 25 for Furesø Kommune og lokalplan 122.

Kommuneplantillæg 13 justerer afgrænsningen på kommuneplanens økologiske forbindelse i Laanshøj. Lokalplan 122 udlægger den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj til boligformål. Lokalplanens delområder fremgår af kortet herunder.



I	Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; ombygning af Gymnastikhuset
II	Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; dobbelthuse
III	Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; rækkehuse
IV	Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; rækkehuse
V	Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; rækkehuse
VI	Boligformål i form af tæt-lav bebyggelse; rækkehuse
VII	Rekreative formål; grønt område, forhindringsbane
VIII	Rekreative formål; naturområde
IX	Rekreative formål; fælleshus

1.1 Lovgrundlaget for den sammenfattende miljøredegørelse

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af Forslag til kommuneplantillæg 13 og lokalplanforslag 122, skal der efter § 9 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer udarbejdes en sammenfattende miljøredegørelse for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

2. Integrering af miljøhensynet

Lokalplan 122 aflyser Lokalplan 72 for det område, der er omfattet af lokalplan 122 – med undtagelse af lokalplanens bestemmelser om grundejerforeninger. Desuden aflyser lokalplan 122 Tillæg 1 til lokalplan 72 for det område, der er omfattet af Lokalplan 122.

I forbindelse med udarbejdelse af Forslag til Kommuneplantillæg 13 og Lokalplan 122 blev der indledningsvist foretaget en miljøscreening/miljøscoping af planforslagene, som mandede ud i en afgørelse om, at der skulle udarbejdes en decideret miljøvurdering af planforslagene.

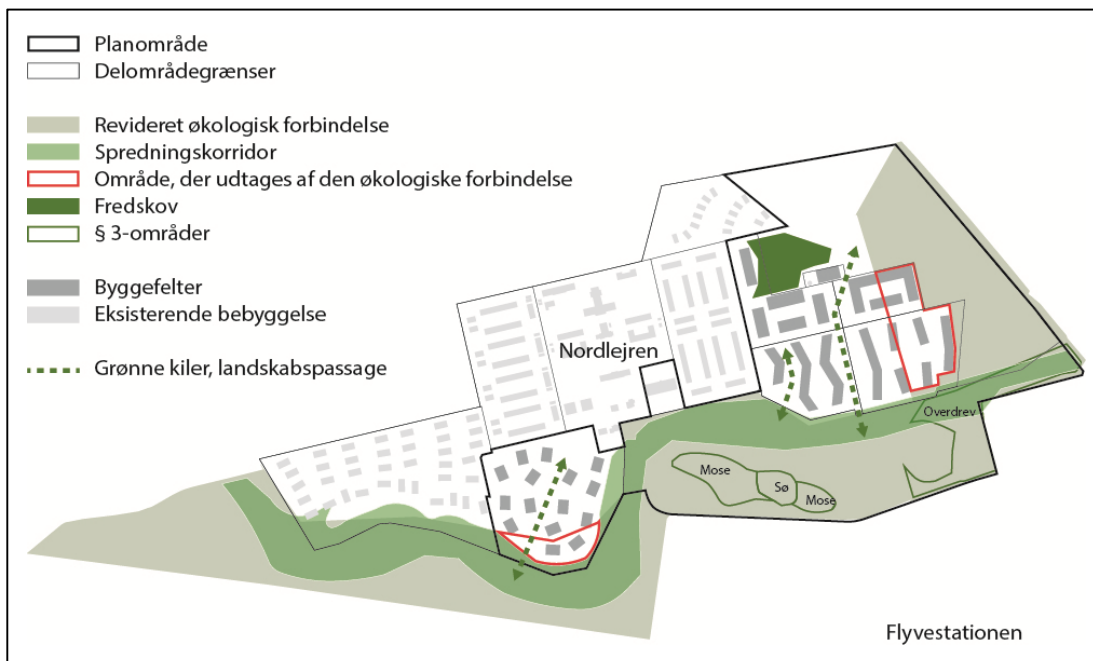
I miljøscoping blev det konstateret, at følgende miljøparametre skulle vurderes nærmere i miljøvurderingen:

- Trafikale forhold – påvirkning af trafikken i og omkring området
- Kulturarv – bevaringsværdige bygninger
- Miljøforhold – Økologisk forbindelse og spredningskorridor for bilag IV-arter.

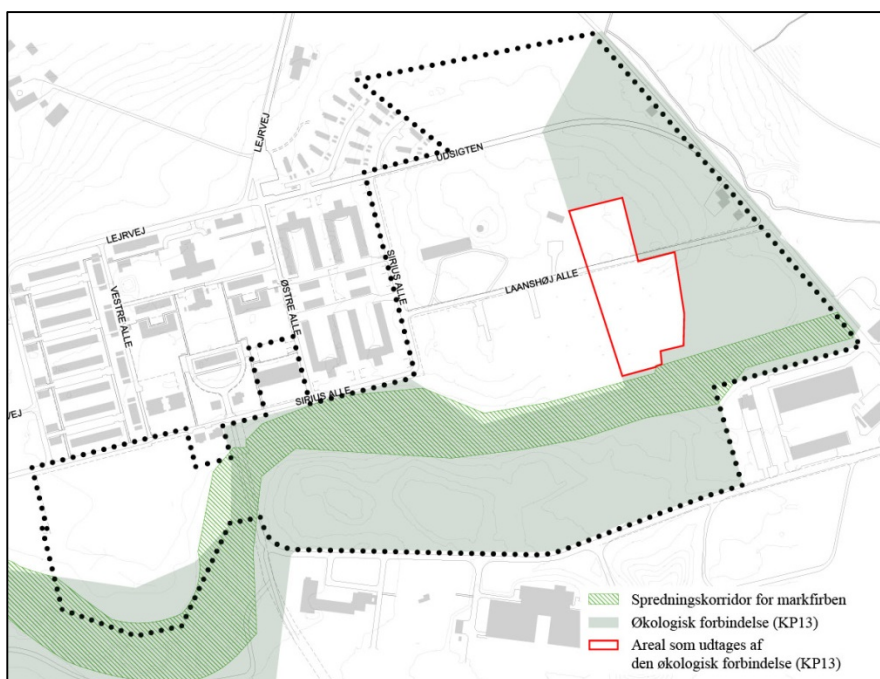
På baggrund af miljøscoping vurderede Byrådet desuden, at planforslagene ikke kan eller vil have en væsentlig påvirkning af øvrige miljøparametre. Det skyldes især, at lokalplanforslag 122 indeholder flere bestemmelser, der er med til at sikre et (øget) miljøhensyn.

I det endelige Kommuneplantillæg 13 er der i forhold til planforslaget sikret et øget miljøhensyn til den økologiske forbindelse. Dette er sket i kraft af, at ændringerne i den økologiske forbindelse er blevet begrænset i forhold til oplægget i Forslag til kommuneplantillæg 13. Forskellen mellem afgrænsningen på den økologiske forbindelse i Forslag til kommuneplantillæg 13 og den endeligt vedtagne plan fremgår af figurene på næste side.

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE



Afgrænsningen på den økologiske forbindelse i Laanshøj i Forslag til kommuneplantillæg 13. Planforslagets oplæg til hvilke arealer, der skal fjernes fra den økologiske forbindelse, er markeret med rød.



Afgrænsningen på den økologiske forbindelse i Laanshøj efter den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg 13. Arealerne, der er fjernet med Kommuneplantillæg 13 er markeret med rød.

I Lokalplan 122 er miljøhensynet sikret via bestemmelser om:

- Bebyggelsens omfang, udformning og placering. Bestemmelserne er med til at færdiggøre Laanshøj som en sammenhængende bydel af høj kvalitet, hvor de enkelte boligenklaver (delområderne II – VI) ikke skal være en kopi af det oprin-

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE

delige kasernebyggeri men i stedet have hver deres karakter, der understreger og respekterer kvaliteten i det oprindelige kasernebyggeri.

- Bevaring af det bevaringsværdige gymnastikhus og det bevaringsværdige vandtårn i planområdet. Bestemmelserne er med til at sikre at bygningerne skal bevares med hensyn til deres nuværende udformning og udseende. Dette er med til at bevare kulturhistorien i det kommende boligområde og i forhold til gymnastikhuset et hensyn til det øvrige, oprindelige kasernebyggeri.
- Bevaring af en væsentlig del af den eksisterende beplantning i området, herunder fredskoven. Bestemmelserne er med til at fastholde den grønne struktur i området.
- Ubebyggede, fælles friarealer. Bestemmelserne er med til at sikre et hensyn til den beskyttede natur, der er registreret i området, samt spredningskorridoren for markfirben og kommuneplantillæggets økologiske forbindelse. Som det sidste er de fælles friarealer med til at sikre gode forhold for rekreative udfoldelser.
- Rekreative faciliteter. Bestemmelserne sikrer, at der ikke må etableres rekreative faciliteter med fast underlag eller indhegning inden for den økologiske forbindelse i Kommuneplantillægget.
- Udlæg af stier, gangarealer og belægningen på disse. Bestemmelserne er med til at sikre en større trafiksikkerhed samt fremkommelighed for alle.
- Bredden på vejene i området. Bestemmelserne er med til at sikre en større trafiksikkerhed.
- Placering af tekniske anlæg, herunder regnvandsgrøfter og –bede. Bestemmelserne er med til at sikre, at der ikke etableres tekniske anlæg i lokalplanområdets landzoneareal, delområde VIII, og at der sikres et hensyn til den beskyttede natur i området.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 122 er der sket begrænsede ændringer af både bestemmelser og kort i lokalplanforslaget. Ændringerne er nærmere beskrevet i det næste afsnit "Behandling af høringsvar". Det endelige Kort 2 fremgår af den vedtagne lokalplan.

I sammenhæng med ovenstående skal det nævnes, at Byrådet også har vedtaget en udbygningsaftale i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg 13 og lokalplan 122. Udbygningsaftalen sikrer i forbindelse med udbygningen af lokalplanområdet, at henholdsvis Lejrvej, busvendepladsen på Lejrvej og Sandet vil blive ombygget, samt at der bliver etableret hævede flader i lokalplanområdet og i den centrale del af Laanshøj. På den måde er udbygningsaftalen også med til at sikre et miljøhensyn i form af en større trafiksikkerhed.

3. Behandling af høringsvar

Der blev indsendt i alt 103 høringsvar til Forslag til kommuneplantillæg 13 og lokalplanforslag 122, herunder et enkelt høringsvar fra Regionen. I enkelte høringsvar bliver der refereret direkte til miljøvurderingen af planforslagene. Byrådet har foretaget en konkret vurdering af, hvor vidt de enkelte høringsvar skal imødekommes eller ej. Selve høringsvarene og behandlingen heraf fremgår af et bilag til dagsordenen for Byrådets endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg 13 og Lokalplan 122.

I de følgende afsnit er det nærmere beskrevet, hvordan der er taget højde for høringsvarene i forbindelse med den endelige vedtagelse. Afsnittene har fokus på de dele af hø-

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE

ringssvarene, der har en miljørelateret karakter og/eller har medvirket til miljørelaterede ændringer af planforslagene i forbindelse med den endelige vedtagelse. Udkastet til udbygningsaftalen er vedtaget endeligt uden ændringer.

I miljøvurderingen af Forslag til kommuneplantillæg 13 og lokalplanforslag 122 blev det vurderet, at planforslagene ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen i forhold til den økologiske forbindelse er under forudsætning af, at der etableres en række afbødende foranstaltninger. I forlængelse af ovenstående er det vurderet, at der er taget højde for høringssvarene på en måde, som øger planernes samlede miljømæssige hensyn. Og dette anset som værende positivt.

3.1 Biltrafik til og fra Laanshøj og i resten af byen

Kirke Værløsevej og Lejrvej

En stor del af høringssvarene vedrører trafikken på Lejrvej og Kirke Værløsevej. I høringssvarene forklares det, at trafikafviklingen på de to veje er dårlig, særligt i myldretiden og ved Søndersøskolen. Flere mener desuden, at de forudsatte trafikale foranstaltninger på Kirke Værløsevej ikke virker troværdige.

Lejrvej og Sandet er ikke reguleret af planerne og høringssvarene har ikke medført ændringer i det fremlagte udkast til udbygningsaftale. Udbygningsaftalen tager i et vist omfang højde for høringssvarene, idet den sikrer forskellige trafikikkerhedsfremmende foranstaltninger på en del af Lejrvej og Sandet.

Desuden har Furesø Kommune besluttet at etablere en ekstra svingbane og regulering af lyskrydset ud for Søndersøskolen. Løsningerne er udarbejdet i samarbejde med eksterne trafikrådgivere. De besluttede tiltag vil betyde forbedringer i trafikafviklingen, der mere end opvejer merbelastningen fra et færdigudbygget Laanshøj. Trafikrådgiverne har peget på de valgte løsninger som de bedste i den givne situation.

Trafik til Kirke Værløse

Enkelte høringssvar mener det er en fejl, at miljøvurderingen ikke behandler den øgede trafik, som lokalplanforslaget vil medføre til og fra Kirke Værløse.

Høringssvarene har ikke medført ændringer i planerne. De emner, der er behandlet i miljøvurderingen, er afgrænset på baggrund af en scoping, der fremgår bagerst i lokalplanforslaget. På baggrund af scopingens er det vurderet, at planforslagene ikke vil have en væsentlig indvirkning på trafikken til og fra Kirke Værløse. Dog vil Furesø Kommune undersøge, hvorvidt biltrafikken imellem Laanshøj og dagligvarebutikken samt Børnehuset i Kirke Værløse kan ledes uden om Bygaden og Kildebakken. Den konkrete beslutning om, hvordan dette eventuelt kan gøres, vil blive drøftet med de berørte grundejerforeninger i Laanshøj og Kirke Værløse.

3.2 Cykeltrafik

Cykelstier på Lejrvej og Sandet

I enkelte høringssvar nævnes det, at planforslagene vil medføre dårligere trafikikkerhed for bløde trafikanter på Lejrvej og Sandet og at 2 minus 1 vej ikke er den optimale løsning for de bløde cyklende trafikanter. Både Sandet og Lejrvej bør forsynes med fortove og cykelstier i begge vejsider.

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE

Lejrvej og Sandet er ikke reguleret af planerne og høringssvarene har ikke medført ændringer i det fremlagte udkast til udbygningsaftale. Lokalplanens udbygningsaftale tager delvist højde for høringssvarene, da den sikrer en ombygning af Lejrvej og Sandet til 2 minus 1 vej med hastighedsdæmpende foranstaltninger. Furesø Kommune vil desuden lægge op til, at de aftalte vejændringer af Lejrvej vil blive gennemført først.

Der skal desuden etableres et støttepunkt med en helle på Lejrvej ved Knud Hjortøsvej således, at skolebørn får en mere sikker krydsning ved kun at skulle overskue én vognbane ad gangen.

Cykelstier andre steder

I enkelte høringssvar ytres et ønske om flere skolevenlige cykelstier, herunder at grusstien langs markerne asfalteres og belyses, så den kan benyttes til skolesti.

Stiens areal er ikke omfattet af planerne. Det vurderes desuden ikke hensigtsmæssigt at lade skolebørnene benytte stien øst for erhvervsområdet, der ikke betragtes som et attraktivt alternativ til Lejrvej. Specielt om sommeren benytter en del cyklister allerede stien langs søen. En opgradering af sikkerheden på Sandet og Lejrvej som sikret i Udbygningssaftalen er en bedre og trafikikker løsning.

3.3 Trafikken internt i Laanshøj og i planområdet

Vejstruktur

En stor del af de indsendte høringssvar vedrører vejstrukturen internt i lokalplanområdet. I høringssvarene udtrykkes der et ønske om, at lokalplanen sikrer en todelt vejstruktur, hvor der etableres en vendeplads for enden af Laanshøj Allé, samtidig med at der lukkes for gennemkørsel imellem Sirius Allé og Laanshøj Allé. På den måde vil hele den østlige del af Laanshøj få vejadgang via Sandet. Ønsket bunder i en forventning om, at en sammenhængende vejstruktur vil medføre en væsentligt øget trafik i den centrale del af Laanshøj med dårligere trafikikkerhed til følge. I et enkelt høringssvar foreslås det dog, at Laanshøj Allé bliver lukket ved Sandet. I flere høringssvar udtrykkes der desuden et ønske om, at vejadgangen til fælleshuset i delområde IX ændres fra Sandet til Laanshøj Allé, og at Udsigten ikke udlægges som en fordelingsvej. Hovedsageligt ud fra et ønske om at trafikken på Udsigten ikke skal øges, og at der ikke skal ske kørsel på en ny vej nær fredskoven.

Høringssvarene er delvist imødekommet. I den sammenfattende miljøvurderings afsnit "Overvågning" er det skrevet ind, at der skal ske en evaluering af vejstrukturen i området efter området er fuldt udbygget. Den sammenhængende vejstruktur er fastholdt i den endelige lokalplan, da det fortsat er vurderet, at den pågældende vejstruktur vil give den bedste trafikafvikling i bydelen uden væsentlige miljøkonsekvenser. Lokalplanens kort 2 og kort 3 er dog tilrettet således, at der er plads til et eventuelt fremtidigt vendeareal i delområde V, og sikringen af den allervestligste del af allé-bepantningen er fjernet. Dette vil reducere behovet for dispensationer, hvis evalueringen af vejstrukturen peger på, at der bør etableres en todelt vejstruktur i området. Som det sidste er den østligste del af Udsigten udlagt til sti og adgangsvejen til fælleshuset er ændret fra BV6 til BV5 med græsarmering og der bliver sikret en handicapvenlig sti langs vejen.

Trafiksikkerhed

En del af høringssvarene vedrører trafiksikkerhed. I høringssvarene udtrykkes der en bekymring i forhold til trafiksikkerheden, når trafikken i Laanshøj vil blive øget. I flere høringssvar foreslås det blandt andet, at flere veje i området lukkes, at flere veje gøres bredere og at placeringen af parkeringen i delområderne III og V bliver ændret.

Høringssvarene imødekommes delvist. Det vestligste parkeringsareal i delområde III er flyttet et par meter mod øst, så det sikres og understreges, at der kun bliver én udkørsel fra parkeringsarealet til Sirius Allé. Ligeledes er det tydeliggjort på kortene, at parkeringsarealer i delområde V ikke har direkte vejadgang til Sirius Allé.

Støjgener i forbindelse med byggetrafik

I enkelte høringssvar udtrykkes et ønske om, at det bliver sikret, at der ikke kommer byggetrafik igennem den centrale del af Laanshøj.

Forholdet kan ikke reguleres af planerne. Kommunen vil i samarbejde med Grundejerforeningen via vejlovgivningen regulere fremtidig byggetrafik.

Parkering

I enkelte høringssvar udtrykkes der et ønske om, at lokalplanen ikke sikrer parkering svarende til minimum 2 pladser pr. bolig. Hovedsageligt fordi der er en forventning om, at folk har et lavere parkeringsbehov, og at kravet vil medføre store parkeringsarealer, der optager plads fra potentielle grønne arealer.

Høringssvarene har ikke medført ændringer. Lokalplanforslagets krav til parkering er fastholdt i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om parkeringskrav. Et tilstrækkeligt antal parkeringspladser i området er en forudsætning for, at der ikke kommer til at ske uhensigtsmæssig parkering langs vejene i området, hvor trafiksikkerheden kan forringes.

I et enkelt høringssvar gives der udtryk for et ønske om krav til handicapparkering i området. Forholdet er reguleret af byggelovgivningen, og høringssvaret er delvist imødekommet ved at der er tilføjet en note til lokalplanens § 5 vedrørende dette.

3.4 Bebyggelsens omfang, udformning og placering

Omfanget af byggeriet

En stor del af høringssvarene vedrører omfanget på byggeriet i lokalplanområdet. I høringssvarene udtrykkes et ønske om, at rammelokalplan 72 er styrende for omfanget af byggeri i området. Bl.a. af hensyn til naturen i Laanshøj og kulturmiljøet omkring det oprindelige kasernebyggeri. Desuden nævnes det i flere høringssvar, at byggefeltene bør flyttes længere væk fra det oprindelige kasernebyggeri.

Bebyggelsens omfang i lokalplanen er fastlagt under overholdelse af kommuneplanens rammebestemmelser, der har været gældende siden 2009. Høringssvarene er delvist imødekommet. I forhold til lokalplanforslaget, der har været i offentlig høring, er der sket en reduktion af bebyggelsens omfang svarende til 4 boliger/2 dobbelthuse i delområde II.

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE

Lokalplanforslagets to sydligste byggefelter i delområde II er desuden blevet fjernet i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Miljøgener fra nybyggeri

Enkelte høringssvar påpeger, at meget nybyggeri i lokalplanområdet vil medføre lys – og støjgener for de eksisterende beboere i området. Der efterspørges klare regler for, hvordan byggearbejdet må foregå.

Forholdet kan ikke reguleres af planerne. Bygge- og miljølovgivningen angiver en række begrænsninger for byggeaktiviteter, herunder tids- og støjgrænser. Som tidligere nævnt vil kommunen desuden indgå i et samarbejde med Grundejerforeningen om via vejlovgivningen at regulere fremtidig byggetrafik.

Arkitektur

En stor del af høringssvarene vedrører arkitekturen på nybyggeriet i planområdet. Mange ønsker, at den historiske byggestil og arkitekturen fra det oprindelige kasernebyggeri bliver videreført i det nye planområde. Det nævnes, at lokalplanen i højere grad bør understøtte flyvestationens unikke kulturhistoriske miljø og områdets særegne karakter. Mulighederne for farve- og materialevalg bør indsnævres med klare rammer, der ikke kan dispenseres fra. I et enkelt høringssvar udtrykkes der et ønske om, at nybyggeri i delområde II bliver opført i nord-sydvendte og øst-vest vendte stænger i stil med den oprindelige kaserne.

Høringssvarene er delvist imødekommet. Mulighederne for farve- og materialevalg bliver indsnævret for nybyggeri i delområderne II – VI uden mulighed for, at nybyggeri bliver en kopi af det oprindelige kasernebyggeri - se bilag 1. Lokalplanen sikrer dermed i højere grad, at de enkelte boligenklaver (delområderne II – VI) får hver deres karakter, der understreger og respekterer kvaliteten i det oprindelige kasernebyggeri.

Gymnastikhuset

Enkelte høringssvar omhandler lokalplanforslagets muligheder for at omdanne Gymnastikhuset til boligformål. Der udtrykkes et ønske om, at ombygningen i højere grad skal ske med hensyn til bygningens oprindelige arkitektur samt omgivelserne. I enkelte høringssvar udtrykkes der desuden et ønske om at det sikres, at der ikke kan etableres yderligere vinduer i Gymnastikhusets gavle.

Høringssvarene er delvist imødekommet. Det er sikret i lokalplanen, at der ikke kan etableres yderligere vinduer i Gymnastikhusets gavle, og at skuret i delområde I skal etableres vest for Gymnastikhuset. I øvrigt er det vurderet, at lokalplanen sikrer, at ombygningen af Gymnastikhuset vil ske med hensyn til bygningens oprindelige arkitektur. Lokalplanens krav i forhold til ombygningen er en afvejning af hensynet til husets arkitektur og bygningens fremtidige funktion som bolig.

Fredskov

I enkelte høringssvar gives der udtryk for, at der muliggøres byggeri for tæt på fredskoven. Byggefelterne ved fredskoven bør flyttes længere væk.

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE

Høringssvarene har ikke medført ændringer. Lokalplanen sikrer fredskoven samt en del yderligere beplantning i delområderne VII og IX. Den eksisterende officersbarak fra 1940'erne har været styrende for placeringen af byggefeltet nærmest fredskoven.

Fælleshus

I et enkelt høringssvar foreslås det, at fælleshuset i delområde IX flyttes til hjørnet af Sandet og Laanshøj Allé, da det menes, at denne placering vil give en bedre vejadgang til fælleshuset.

Høringssvarene har ikke medført ændringer. Fælleshuset placering i delområde IX er aftalt med grundejeren og Grundejerforeningen. Desuden ligger arealet i krydset mellem Sandet og Laanshøj i kommuneplantillæggets økologiske forbindelse.

Solpaneler og anlæg til regnvand

I enkelte høringssvar nævnes det, at lokalplanen skal sikre, at solpaneler og anlæg til regnvand ikke må virke skæmmende for omgivelserne eller være til gene for naboer.

Høringssvarene er imødekommet. Lokalplanforslaget sikrede allerede, at der ikke må opstilles fritstående solenergianlæg, og at anlæggene skal være nedfældet i taget eller integreret i facaden. Dog er det blevet præciseret i lokalplan, at solenergianlæg og anlæg til regnvand ikke må være til gene for omgivelserne.

Belægning på parkeringsarealer og stier

I et høringssvar nævnes det, at lokalplanen bør sikre handicapegnede belægninger på parkeringspladser og gangarealer frem til de enkelte boliger. Græsarmering er ikke handicapvenlig.

Høringssvaret er imødekommet. I lokalplanen er det fastlagt, at parkeringsarealer og gangarealer frem til boligerne skal forsynes med handicapvenlige ganglinjer med fast belægning.

Regnvandshåndtering og genanvendelse af regnvand

I enkelte høringssvar bliver der udtrykt en bekymring for, at der ikke er udlagt tilstrækkeligt areal til regnvandshåndtering.

Høringssvarene har ikke medført ændringer. Det er vurderet, at lokalplanen udlægger tilstrækkeligt areal til regnvandshåndtering imellem delområderne III – VI. Regnvand fra delområde II kan håndteres i et regnvandsbassin uden for lokalplanområdet, syd for Laanshøj.

Enkelte høringssvar ønsker, at lokalplanen sikrer genanvendelse af regnvand. Forholdet kan ikke reguleres af planerne, men det er muligt, hvor de enkelte husstande ønsker det.

Erhvervsområdet på Lejrvej

I et høringssvar bliver der givet udtryk for, at lokalplanforslaget muliggør boliger tæt på erhvervsområdet ved Lejrvej ift. støj mv.

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE

Høringssvaret har ikke medført ændringer. Lokalplanens boligområder er beliggende mere end 300 m. fra erhvervsområdet på Lejrvej, hvorfor de nye boligområder ikke vil være støjbelastet.

3.5 Naturen og rekreative faciliteter

Den økologiske forbindelse

Flere høringssvar stiller spørgsmålstejn ved, hvorfor der lægges op til en ændring af den økologiske forbindelse i Forslag til kommuneplantillæg 13. Mange mener, at det bør være muligt at udbygge den sidste del af Laanshøj uden at ændre den økologiske forbindelse.

Høringssvarene er delvist imødekommet. Ved den endelige vedtagelse er afgrænsningen på den økologiske forbindelse ændret, så det kun er i den østligste del af Laanshøj, der foretages en ændring af forbindelsen. Desuden er lokalplanforslagets to sydligste byggefeltet i delområde II fjernet i forbindelse med den endelige vedtagelse. I overensstemmelse med miljøvurderingen vil der desuden blive etableret afbødende foranstaltninger i den økologiske forbindelse, herunder stensætninger til markfirben, når området er udbygget. Dette er aftalt med grundejeren i planområdet. Denne sammenfattende miljøvurdering sikrer desuden, at de afbødende foranstaltninger vil blive overvåget af kommunen, se nærmere herom under afsnittet "Overvågning".

Med udgangspunkt i ovenstående udlægger lokalplanen en mindre del af boligvejen i delområde II i den økologiske forbindelse. Dette forhold er dog ikke vurderet væsentligt.

Et enkelt høringssvar undrer sig over, at miljørapporten lægger op til afbødende foranstaltninger i form af stensætninger i den økologiske forbindelse. Det menes, at stensætningerne vil være et fremmedelement i området.

Høringssvaret har ikke medført ændringer. De afbødende foranstaltninger skal være med til at fremme livet for markfirben i området og er planlagt på baggrund af anbefalinger af de biologer, der har været med til at udarbejde miljørapporten til forslag til kommuneplantillæg 13 og lokalplanforslag 122.

Beplantning

I flere høringssvar nævnes det, at mest mulig beplantning i området bør bevares, herunder i delområde I, så områdets eksisterende grønne præg ikke forsvinder.

Høringssvarene er imødekommet. Lokalplanen sikrer, at træer af en vis størrelse i de grønne områder ikke må fældes uden Byrådets tilladelse. Desuden udpeges den sydligste del af delområde I som grønt område, og de træer, der er sikret bevaret i tillæg 1 til lokalplan 72, sikres også bevaret i lokalplan 122. Der er blandt andet en træække i den sydlige del af delområdet, som bliver bevaret.

Regnvandsgrøfter og –søer

Enkelte høringssvar ønsker, at det ikke er muligt at etablere regnvandsgrøfter og –søer i delområderne VII og VIII, da disse anlæg kan forhindre spredningen af markfirben i den økologiske forbindelse.

Høringssvarene er imødekommet. Lokalplanen forhindrer etablering af regnvandsgrøfter og –søer i delområderne VII og VIII. Som nævnt tidligere er det vurderet, at der er udpe-

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE

get tilstrækkeligt areal til regnvandshåndtering for delområderne III – VI på arealet imellem delområde III og IV.

Plejeplan

I enkelte høringssvar nævnes det, at der bør udarbejdes en plejeplan for delområderne VII og VIII, og at Furesø Kommune skal godkende denne.

Høringssvarene er imødekommet, men forholdet kan ikke reguleres af planerne. Det er aftalt, at den nuværende grundejer i lokalplanområdet udarbejder en plejeplan for de grønne områder og overdrager denne til Grundejerforeningen. Plejeplanen vil desuden indgå i forbindelse med den overvågning, som denne sammenfattende miljøredegørelse sikrer af de afbødende foranstaltninger i den økologiske forbindelse. Se mere herom under afsnittet "Overvågning".

Placering af rekreative faciliteter

I et høringssvar nævnes det, at lokalplanen bør forhindre, at der etableres boldbaner, tennisbaner og anlagte stier i den økologiske forbindelse. Det menes, at anlæggene vil begrænse spredningsmulighederne for markfirben i området.

Høringssvaret er delvist imødekommet. Det er præciseret i lokalplanen, at der ikke må etableres boldbaner eller rekreative faciliteter med fast underlag eller indhegning i det område til rekreative faciliteter, der ligger syd for Laanshøj Allé og inden for den økologiske forbindelse.

Vandtårnet

Et høringssvar undrer sig over, at lokalplanforslaget ikke i højere grad sikrer vandtårnet, når der formentlig bor flagermus i tårnet.

Høringssvaret har ikke medført ændringer i lokalplanen. Lokalplan udpeger vandtårnet som værende bevaringsværdigt og fastlægger bestemmelser om dets fremtidige anvendelse. Flagermus er beskyttet af naturbeskyttelsesloven.

Fælleshus

I et høringssvar ønskes det sikret, at delområde IX henligger som et grønt areal, hvis der ikke etableres et fælleshus i delområdet.

Hvis der ikke etableres et fælleshus i delområde IX, vil delområdet fortsat kunne anvendes til grønt område. Høringssvaret er dog imødekommet ved, at det er tydeliggjort i lokalplanens bestemmelser, at delområde IX skal anvendes som grønt område, hvis der ikke etableres et fælleshus i delområdet.

Belysning

I et høringssvar udtrykkes der et ønske om, at lokalplanen sikrer, at der ikke kan etableres nogen form for belysning i delområderne VII og VIII.

Høringssvaret har ikke medført ændringer i lokalplanen. Lokalplanens § 9.16 fastlægger bestemmelser om belysning af fællesarealer. Der er ikke forbud mod belysning, men udendørs belysning må ikke være blændende eller på anden måde generende for omgivelserne.

3.6 Miljøvurderingens omfang

Enkelte høringssvar mener, at miljøvurderingen af Forslag til kommuneplantillæg 13 og lokalplanforslag 122 ikke er dybdegående nok.

Høringssvarene har ikke medført ændringer i planerne. De emner, der er behandlet i miljøvurderingen, er afgrænset på baggrund af en scoping, der fremgår bagerst i lokalplanforslaget. Miljøvurderingen er udarbejdet i et samarbejde mellem Furesø Kommune og grundejerens konsulenter i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser om teknisk bistand. Konsulenterne er førende rådgivere på området. Furesø Kommune står inde for miljøvurderingens omfang og detaljeringsgrad.

3.7 Andre forhold

Smart City og delebiler

Enkelte høringssvar foreslår, at der iværksættes forskellige smartcity-løsninger i Laanshøj, herunder styringen af gadebelysning og delebils-ordninger.

Forholdene kan ikke reguleres af planerne. Furesø Kommune vil i samarbejde med grundejer og grundejerforeningen undersøge mulighederne for en digital styring af vejbelysningen i Laanshøj, således at der primært er belysning der, hvor der er behov herfor - og kun når der er behov. Beboerne i Laanshøj kan desuden frit etablere en delebilsordning, hvis de ønsker det.

Bæredygtigt byggeri

Enkelte høringssvar ønsker, at nybyggeriet i området bliver etableret som bæredygtigt byggeri som får et godt indeklima og har et begrænset ressourceforbrug.

Forholdet kan ikke reguleres af planerne. Furesø Kommune vil dog drøfte mulighederne for, at grundejeren lader en del af nybyggeriet miljøcertificere. Hermed sikres det, at byggeriet opføres på en ressourcemæssig bæredygtig måde med et sundt indeklima. DGNB-certificering eller Svanemærket byggeri er de to mest anerkendte normer.

Råstoffer

I et høringssvar nævnes det, at der er råstoffer i planområdet, som kan benyttes ved fremtidigt byggeri i området.

Planerne kan ikke regulere brugen af råstoffer i området. Oplysningerne er dog videregivet til grundejeren og skrevet ind i lokalplanens redegørelse.

4. Alternativer

Miljøvurderingen indeholder en beskrivelse af et todelt 0-alternativ. Der er ikke inddraget yderligere alternativer i vurderingen. Overordnet er det vurderet i miljøvurderingen, at mange af planforslagenes positive miljøeffekter, herunder f.eks. forbedret adgang til områdets naturområder, muligheder for fælleshus samt bevaring af områdets bevaringsværdige bygninger, ikke nødvendigvis vil blive opnået med 0-alternativet.

Kommuneplantillæg 13 og Lokalplan 122 er vedtaget endeligt på baggrund af en vurdering om, at planerne - efter etablering af enkelte afbødende foranstaltninger og iværksættelse af overvågning af enkelte miljøparametre - kan realiseres uden væsentlige miljø-

SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE

konsekvenser. Særligt på baggrund af de positive ændringer, der er foretaget i forbindelse med den endelige vedtagelse. Overvågningen er beskrevet nærmere i det følgende afsnit.

5. Overvågning

På baggrund af den udarbejdede miljøvurdering af Forslag til kommuneplantillæg 13 og lokalplanforslag 122 bliver der etableret overvågning af 2 miljøparametre. Dels vil der ske en overvågning af de afbødende foranstaltninger, der etableres i den økologiske forbindelse. Dels vil der ske en evaluering af den overordnede vejstruktur i planområdet.

Overvågning af afbødende foranstaltninger

I miljøvurderingen er det vurderet, at planforslagene ikke vil have en væsentlig indvirkning på den økologiske forbindelse under forudsætning af, at der etableres en række afbødende foranstaltninger i den økologiske forbindelse, herunder stendiger til hjælp for spredning af markfirben.

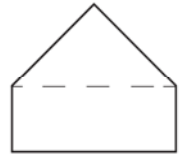
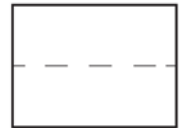
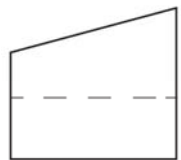
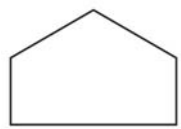
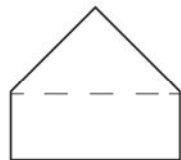
Kommunen har som nævnt aftalt med grundejeren i planområdet, at der vil blive etableret afbødende foranstaltninger i den økologiske forbindelse, herunder stensætninger til markfirben, når området er udbygget. Desuden vil kommunen derefter lave en årlig overvågning/eftersyn af de afbødende foranstaltninger. Når der er brug for vedligeholdelse af de afbødende foranstaltninger, skal denne ske i overensstemmelse med den vedligeholdelsesplan, som det er aftalt at grundejeren udarbejder for de grønne områder, og i et samarbejde mellem Furesø Kommune, grundejerforeningen i Laanshøj samt Danmarks Naturfredningsforening.

I sammenhæng med ovenstående har Byrådet desuden besluttet at undersøge mulighederne for at få fredet lokalplanens delområde VIII.

Evaluering af vejstruktur

Som nævnt udtrykkes der i mange hørings svar et ønske om, at lokalplanen sikrer en todelt vejstruktur, hvor der etableres en vendeplads for enden af Laanshøj Allé, samtidig med at der lukkes for gennemkørsel imellem Sirius Allé og Laanshøj Allé. Lokalplanforslagets sammenhængende vejstruktur er dog fastholdt i den endelige lokalplan, da det fortsat er vurderet, at den pågældende vejstruktur vil give den bedste trafikafvikling i bydelen uden væsentlige miljøkonsekvenser. For at imødekomme de mange hørings svar om forholdet har Byrådet dog besluttet, at der senere skal ske en evaluering af den sammenhængende vejstruktur i området. Evalueringen vil finde sted senest et år efter udbygningen af området er færdig. Byrådet er desuden indstillet på at dispensere fra lokalplanen til at etablere en todelt vejstruktur med vejlukning imellem Sirius Allé og Laanshøj i det omfang det eventuelt vurderes nødvendigt i evalueringen.

Bilag 1 - Oversigt over de ændrede krav til nybyggeriet udformning i den endelige lokalplan

<p>Delområde II</p> <ul style="list-style-type: none">• Ekstensivt udnyttet med 13 dobbelthuse (2 færre end i lokalplanforslag 122)• 1½ etage• Sorte tage, skifer eller skifereternit• Ingen afgrænsede fælles opholdsarealer til bebyggelsen / mulighed for altan i taget• Bygninger med pudsede facader i lyse, gulbrune eller grålige farver	
<p>Delområde III</p> <ul style="list-style-type: none">• Rækkehuse i 2 etager• Flade tage, der skal beklædes med sedum• Facader pudsede i grå nuancer eller muldvarpegrå• Krav om forskydninger i facader.	
<p>Delområde IV</p> <ul style="list-style-type: none">• Rækkehuse i 2 etager• Ensidig taghældning, sorte med tagpap, skifer, eternitskifer eller sedum• Facader i lys tegl• Krav om forskydninger i facader.	
<p>Delområde V</p> <ul style="list-style-type: none">• Rækkehuse i 1 etage• Sadeltage med lav hældning, sorte med tagpap, skifer eller eternitskifer• Facader i lette materialer som eksisterende officersbarak, fibercement eller træ i rødbrune jordfarver• Krav om forskydninger i facader.	
<p>Delområde VI</p> <ul style="list-style-type: none">• Rækkehuse i 1½ etage• Sadeltage med op til 45 grader hældning, sorte med tagpap, skifer eller eternitskifer• Facader i lette materialer, fibercement, skifer eller træ, sort eller mørk grå• Krav om forskydninger i facader.	



Furesø Kommune
Center for By og Miljø

bme@furesoe.dk
www.furesoe.dk