

LOKALPLAN 121-1

Fire boligbebyggelser i Sydlejren på Flyvestationen -
tillæg til Lokalplan 121



FURESØ
KOMMUNE

Indledning

Lokalplan 121-1 - For fire boligbebyggelser i Sydlejren på Flyvestationen

§ 1 Formål.....	4
§ 2 Områdets afgrænsning og zoneforhold.....	4
§ 3 Områdets anvendelse.....	5
§ 4 Udstykningsforhold.....	5
§ 5 Veje, stier, parkering.....	6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 7 Bebyggelsens udformning.....	8
§ 8 Belysning og skiltning.....	11
§ 9 Ubebyggede arealer, hegning og beplantning.....	11
§ 10 Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse.....	13
§ 11 Grundejerforeninger.....	14
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	15
Lokalplanens retsvirkninger.....	15
Foreløbig vedtagelse.....	17
Offentlig bekendtgørelse.....	17
Kort 1: Lokalplanområdets afgrænsning.....	18
Kort 2: Fire storparceller til boligbyggeri.....	19
Kort 3: Veje.....	20
Kort 4: Stier.....	21
Kort 5a: Byggefelter, parkering og udstykning i Bringegårdene.....	22
Kort 5b: Byggefelter, parkering og udstykning i Officershusene.....	23
Kort 5c: Byggefelter, parkering og udstykning i Gårdhavehusene.....	24
Kort 5d: Byggefelter, parkering og udstykning i Staldhusene.....	25
Kort 6: Lokal afledning af regnvand.....	26
Tegning 1: Veje.....	27
Tegning 2: Stier.....	28
Tegning 3a: Bebyggelsesprincipper for Bringegårdene.....	29
Illustrationsplan for hele Sydlejren.....	33
Lokalplanens baggrund og formål.....	34
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	35
Anden lovgivning.....	39
Miljøvurdering.....	40

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

Indledning

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser om den ejendom, 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. Alle kort har nord opad.

Redegørelsen

Planloven fastlægger, at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse. I denne lokalplan består redegørelsen dels af bemærkninger, der - under samme overskrift - løbende følger lokalplanens bestemmelser, dels af bilagsdelen "Redegørelsen" bagest i hæftet. I bilagsdelen findes bl.a. en samlet beskrivelse af, 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 121-1 er et tillæg til Lokalplan 121 og supplerer denne med bebyggelsesregulerende bestemmelser for fire storparceller i Sydlejrens østlige del. Lokalplanen muliggør etablering af fire nye samlede boligbebyggelser. Planen justerer endvidere bestemmelserne om veje og stier inden for lokalplanens område. Kortet herunder viser lokalplanområdets afgrænsning med rødt.



Lokalplan 121-1 - For fire boligbebyggelser i Sydlejren på Flyvestationen

I henhold til Lov om planlægning, jf. lovbe-
kendtgørelse 1529 af 23. november 2015 med
senere ændringer fastsættes herved følgende
bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanens formål er:

At sikre, at byudviklingsområdet Sydlejren
udvikles til et attraktivt grønt byområde på
kanten af naturen.

At supplere Lokalplan 121 med nærmere be-
stemmelser for udformningen af de østlige bo-
ligbebyggelser. Jf. § 3.1.1 i Lokalplan 121.

At sikre, at området inspirerer til en bæredyg-
tig livsstil med høj livskvalitet, hvor beboere
og besøgende inviteres til at anvende bæredyg-
tige transportformer.

At områdets og tilgrænsende arealers rekreati-
ve værdier udnyttes med henblik på beboernes
og de besøgendes sundhed og livskvalitet.

At sikre, at områdets kulturhistoriske særpræg
fastholdes og bevares.

*Ad 1.1 Lokalplan 121 fra 2016 har for dele af
Sydlejren karakter af en rammelokal-
plan, der skal efterfølges af en eller
flere detaljerede lokalplaner for de
enkelte områder.*

§ 2 Områdets afgrænsning og zoneforhold

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 6t Bringe By samt alle ejendomme, der efter den 1. juni 2017 udstykkes fra den nævnte ejen- dom.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

*Ad 2.1 Lokalplanområdet er en del af delom-
råde 3 i Lokalplan 121.*

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun benyttes til boligformål i form af tæt lavt og etageboligbyggeri og tilhørende fællesanlæg, fælleshuse, friarealer, parkering mv.

Ad 3.1 Erstatte § 3.1.1, 3.1.2 og 3.1.3 i Lokalplan 121.

3.1.1 Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse.

3.2 Lokalplanområdet må tillige anvendes til rekreative formål samt regnvandsgrøfter og søer.

3.3 De to bevaringsværdige bygninger med tilgrænsende jordstykker må endvidere anvendes til ikke-støjende erhverv, fælleshuse for lokalplanrådets boligbebyggelser, fritidsformål, kulturelle formål, liberale erhverv, caféer, offentlige formål i form af kulturinstitutioner, børneinstitutioner, undervisning mv. samt beboelse.

Ad 3.3 Kontrolårnet i Gårdhavehusene og skolebygningen i Officershusene er i Lokalplan 121 udpeget som bevaringsværdige.

Erstatte § 3.5 i Lokalplan 121.

Udnyttelsen af de bevaringsværdige bygninger må alene ske på grundlag af Byrådets særlige tilladelse.

§ 4 Udstykningsforhold

4.1 De på Kort 2 viste fire storparceller til boligbyggeri (Bringegårdene, Officershusene, Gårdhavehusene og Staldhusene) må udstykkes som vis på kortet.

Ad 4.1 Erstatte § 4.1 i Lokalplan 121.

4.2 Storparceller til nyt boligbyggeri må kun udstykkes yderligere i overensstemmelse med følgende princip:

Den enkelte bolig må udstykkes med en tilhørende privat zone langs ankomst- og bagfacaden. Denne zones maksimale samlede udstrækning må ikke overstige:

- 11 m for Bringegårdene,
- 10 m for Officershusene
- 6 m for Gårdhavehusene
- 10 m for Staldhusene

Ad 4.1 Arealer langs bygningsgavle indgår ikke i boligparcellen.

En privatzone på 10 meter kan fx fordeles med 5,4 m fra ankomstfacaden og 4,6 m fra bag-facaden.

- 4.3 Fælleshuse i Gårdhavehusene og Staldhusene med tilhørende jordstykker samt de to bevaringsværdige bygninger med tilhørende jordstykker må udstykkes fra storparcellerne.

§ 5 Veje, stier, parkering

Vejtilslutning og vejadgang

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes via Perimetervej, der er udlagt i Lokalplan 121 og vist med mørkegrøn farve på Kort 3.

- 5.2 De med orange farve på Kort 3 viste vejstrækninger udlægges som boligveje med en principiel udformning som vist på Tegning 1 og Kort 5a, 5b, 5c og 5d.

Ad 5.2 Erstatter § 5.2.1 i Lokalplan 121 for lokalplanområdet.

Stier

- 5.3 De med blå linjer på Kort 4 viste strækninger udlægges som befæstede stier for cyklende og/eller gående. Stierne udformes principielt som angivet på Tegning 2.

Ad 5.3 Erstatter § 5.3 i Lokalplan 121 for lokalplanområdet.

Bredden af disse stier skal være 3 - 5 m.

- 5.3.1 De med grøn farve på Kort 4 viste strækninger udlægges som naturstier. Med en principiel udformning som angivet på Tegning 2.

Erstatter § 5.3.2 i Lokalplan 121 for lokalplanområdet.

"Naturstier" er mindre grusstier, trampestier og græsstier.

Bredden af disse stier skal være 1 - 3 m.

- 5.3.2 De på Kort 4 med lys blå farve viste strækninger angiver stiforbindelser via interne boligveje.

- 5.3.3 Med henblik på at øge tilgængeligheden for fodgængere og cyklister til området kan der etableres supplerende stianlæg.

- 5.3.4 Belysning af stierne må kun udformes som lav LED-belysning med begrænset påvirkning af omgivelserne.

- 5.4 Veje og befæstede stier skal udformes med henblik på tilgængelighed for alle - herunder gangbesværede og synshandicappede.

Parkering

- 5.5 Der skal for boligbebyggelserne etableres parkeringspladser for biler svarende til mindst 2 P-pladser pr. bolig.
- 5.5.1 Mindst halvdelen af P-pladserne skal anlægges som fællesparkeringspladser.

Ad 5.5 Denne bestemmelse supplerer parkeringsbestemmelserne i Lokalplan 121.

Parkeringspladserne for Bringegårdene, Officershusene, Gårdhavehusene og Staldhusene skal placeres i overensstemmelse med principperne på Kort 5a, 5b, 5c og 5d.

De fælles parkeringsarealer må overdækkes i overensstemmelse med principperne på Kort 5a, 5c og 5d. Dog må kun én P-plads pr. bolig overdækkes jf. § 6.4

I officershusene må overdækning af parkeringspladser kun etableres på de private parkeringspladser tilknyttet hver bolig.

- 5.6 Der skal etableres overdækket cykelparkering for mindst fire cykler i nær tilknytning til hver bolig.

Ad 5.6 Der kan etableres supplerende cykelparkeringspladser i fælles cykelskure med plads til bl.a. ladcykler.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 I lokalplanområdet må der maksimalt bygges 154 boliger med et samlet etageareal på højst 18.810 m². Dette boligareal fordeles mellem de fire boligbebyggelser som angivet i det følgende. De to bevaringsværdige bygninger indgår ikke i disse antal og arealer.
- 6.2 Ny boligbebyggelse og fælleshuse i storparcellerne Bringegårdene, Officershusene, Gårdhavehusene og Staldhusene må kun placeres som vist på Kort 5a, 5b, 5c og 5d.
- 6.2.1 Bebyggelsen må kun etableres efter de på Kort 5a, 5b, 5c og 5d samt Tegning 3a, 3b, 3c og 3d viste principper for de enkelte byggefelter.

Ad 6.1 Lokalplan 121 angiver den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse i Sydlejren.

6.2.2 Bebyggelsen må ikke overstige de på Kort 5a, 5b, 5c og 5d angivne boligantal og boligarealer for henholdsvis Bringegårdene (42 boliger og 5.460 m²), Officershusene (40 boliger og 5.200 m²), Gårdhavehusene (29 boliger og 3.950 m²) og Staldhusene (43 boliger og 4.200 m²).

6.3 Herudover må der i tilknytning til hver bolig etableres udhuse på maksimalt 8 m² pr. bolig samt overdækkede arealer på maksimalt 8 m² pr. bolig. Sådanne skure skal placeres i overensstemmelse med principperne på Kort 5a, 5b, 5c og 5d og Tegning 3a, 3b, 3c og 3d.

Der må ikke etableres overdækkede terrasser.

6.4 På boligbebyggelsens fællesarealer må der ikke etableres ny bebyggelse bortset fra de i § 5.5.1 nævnte overdækkede parkeringsarealer samt mindre fælles udhuse, overdækninger, legehuse og lignende med et samlet bebygget areal, der ikke overstiger 2 m² pr. bolig og en højde, der ikke overstiger 3 m.

6.4.1 Bebyggelsen Gårdhavehusene må forsynes med et fælleshus på maksimalt 380 m² placeret inden for det på Kort 5c principielt viste byggefelt til fælleshus.

6.4.2 Bebyggelsen Staldhusene må forsynes med et fælleshus på maksimalt 450 m² placeret inden for det på Kort 5d principielt viste byggefelt til fælleshus.

§ 7 Bebyggelsens udformning

7.1 Ny boligbebyggelse må med hensyn til struktur, form og højde kun udformes i overensstemmelse med de på Tegning 3a, 3b, 3c og 3d viste principper for de enkelte byggefelte.

7.2 Boligbebyggelsen Bringegårdene (Kort 5a) må kun forsynes med facadematerialer i tegl i mørke røde og brune farvenuancer. Mindre felte af andre materialer er tilladt.

Ad 6.3 En del af de nævnte 8 + 8 m² skure og overdækninger skal disponeres til cykelparkering jf. § 5.6

Terrasseoverdækninger i form af stofmarkiser, der kan rulles ud og ind betragtes ikke som overdækning.

Ad 6.4 Bestemmelsen muliggør fx etablering af fælles affaldsskure, redskabsrum og overdækkede tørre pladser.

Ad 7.2 Se Tegning 3a med angivelse af krav til variation mellem de to dele af bebyggelsen.

Lokalplanbestemmelser

Bemærkninger

- 7.2.1 Herudover må skure og udhuse udføres med naturfarvet eller sort træbeklædning og tage dækket af tagpap eller samme tagbeklædning som boligbebyggelsen. Alternativt ”grønne” tage.
- 7.3 Boligbebyggelsen Officershusene (Kort 5b) må kun forsynes med facadematerialer i tegl i mørke røde og brune farvenuancer i overensstemmelse med principperne på Tegning 3b. Mindre felter af andre materialer er tilladt.
- 7.3.1 Herudover må skure og udhuse udføres med naturfarvet eller sort træbeklædning og tage dækket af tagpap eller samme tagbeklædning som boligbebyggelsen. Alternativt ”grønne” tage.
- 7.4 Boligbebyggelsen Gårdhavehusene (Kort 5c) må kun forsynes træfacader i mørke farvenuancer, dog må indhak og nicher udføres i lys træ. Tagfladerne mod de grønne fælles arealer må kun være ”grønne tage” dækket med sedum eller lignende. Tagfladerne mod bebyggelsens interne stræder må kun beklædes med træ eller listedækket tagpap.
- 7.4.1 Herudover må skure og udhuse udføres med naturfarvet eller sort træbeklædning og tage dækket af tagpap eller samme tagbeklædning som boligbebyggelsen.
- 7.5 Boligbebyggelsen Staldhusene (Kort 5b) må kun forsynes træfacader i lyse farvenuancer uden dækkende malerbehandling. Tagene må kun beklædes med grå pandeplader eller lignende.
- 7.5.1 Herudover må skure og udhuse udføres med naturfarvet eller sort træbeklædning og tage dækket af tagpap eller samme tagbeklædning som boligbebyggelsen. Alternativt ”grønne” tage.
- 7.6 Der må ikke etableres skorstene på boligbebyggelse i lokalplanområdet.

Ad 7.3 Se Tegning 3b med angivelse af krav til variation mellem de enkelte rækkehusblokke.

Ad 7.6 Forbuddet mod skorstene umuliggør etablering af brændeovne, pejse og lignende i boligbebyggelserne.

Lokalplanbestemmelser

- 7.7 For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må anvendes udvendige bygningslementer med overflader af kobber eller større bygningslementer med overflader af zink.
- 7.8 For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 15 målt efter Teknologisk Instituts metode.
- Paraboler, antenner og andre tekniske anlæg, herunder solenergianlæg, må kun placeres, så de ikke kan ses fra nærtliggende veje og offentligt tilgængelige arealer.
- Solenergianlæg med antirefleksbehandlet glas må dog placeres på alle sider af bygningen, når de etableres som en integreret del af bygningens tag eller er tilpasset bygningens facader og ikke giver refleksioner, der medfører gener for omgivelserne. De nævnte anlæg må, når de opsættes på terræn, ikke overstige 1½ m over terræn.
- 7.8.1 Solceller skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektur. På skrånende tagflader skal de følge tagets farve og hældning, og så vidt muligt ligge i plan med tagoverfladen. Såfremt det ikke er hensigtsmæssigt at sænke solpanelerne helt, må højdeforskellen maks. være 10 cm, og solpanelet skal forsynes med en kantning, som gør, at det opfattes som en integreret del af tagfladen.
- 7.8.2 Der må ikke uden Byrådets særlige tilladelse etableres synlige tekniske anlæg, herunder solenergianlæg, på de bevaringsværdige bygninger i Officershusene og Gårdhavehusene.
- 7.9 Tekniske anlæg må kun placeres og udformes efter Byrådets nærmere godkendelse. Forsyningsnet skal nedgraves.

Bemærkninger

Ad 7.7 Bestemmelsen skal mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder. Zink må anvendes til bl.a. inddækninger og tagrender.

Ad 7.8 Måling af glanstal (Teknologisk Institut): Der sendes en lysstråle i en vinkel på 60 grader på teglstenen. En fotocelle måler det lys, der kastes tilbage. Glanstallet er udtryk for, hvor mange promille af lyset, der tilbagekastes fra denne vinkel.

Det vurderes, at tagmaterialer med glanstal over 15 kan give væsentlige gener fra refleksion.

Bestemmelsen indeholder ikke noget maksimalt tal for lysrefleksion fra solenergianlæg, da der ikke findes nogle standarder for refleksionsmålinger på solenergianlæg.

Ad 7.8.2 Den ældste del af den tidligere skolebygning i Officershusene er i Lokalplan 121 udpeget som bevaringsværdig. Det samme gælder for kontroltårnet i Gårdhavehusene.

§ 8 Belysning og skiltning

- 8.1 Udendørs belysning i lokalplanområdet må kun ske i det omfang, det er nødvendigt for sikker og tryk færdsel. Belysning skal orienteres væk fra det åbne land og må ikke genere de omgivne grønne friarealer, naturområder og bebyggelser.
- 8.2 Skiltning ud over almindelig navne- og husnummerskiltning samt vej- og stiskilte må ikke finde sted.

Ad 9.1 Den udendørs belysning skal skabe sikkerhed og tryghed, uden at påvirke omgivelserne negativt.

§ 9 Ubebyggede arealer, hegning og beplantning

- 9.1 Beplantningen af de fælles friarealer i de fire storparceller til boligbebyggelse jf. Kort 2 skal understøtte områdets brug som ankomstrum, opholdsrum og passage med rekreative lege- og opholdsmuligheder. Beplantningen skal fremstå som åben, lav vildgræsbeplantning med trægrupper eller solitære træer og/eller buske. Fælles friarealer skal fremstå med et vildt, varieret og naturligt udtryk.

Der må ikke anvendes planter, der optræder på Naturstyrelsens lister over invasive arter.

- 9.2 Disponeringen og beplantningen af de fælles friarealer i de fire storparceller til boligbyggeri skal ske i overensstemmelse med principperne på Kort 5a, 5b, 5c og 5d.

Fodgængerforbindelser frem til de enkelte boliger må kun udføres med en fast belægning, der er egnet til kørestole og rollatorer mv.

- 9.3 Der må på de ubebyggede arealer etableres regnvandsgrøfter, -bede og -søer, i princippet som viste på Kort 6.

Ad 9.1 Freja ejendomme A/S har ladet udarbejde en designmanual for hele lokalplanområdet. Designmanualen rummer en række forslag og principper for disponering og beplantning af storparcellernes fælles friarealer.



Ad 9.2 Lokalplan 121 udpeger i Gårdhavehusene og Staldhusene nogle træbeplantninger, der ikke må fjernes. Bestemmelserne herom er fortsat gældende.

Ad 9.3 Lokal afledning af regnvand (LAR) skal udformes i overensstemmelse med Furesø Kommunes spildevandsplanlægning og under hensyntagen til områdets jordforureninger.

- 9.4 Ubebyggede arealer skal fremtræde med et ordentligt og ryddeligt udseende, og udendørs oplagring, herunder henstilling af motorbåde, kølbåde og uindregistrerede køretøjer og lignende, må ikke finde sted.

Dog er midlertidigt oplag af materialer og redskaber til almindelig drift og vedligeholdelse af den enkelte ejendom tilladt, hvis det ikke virker skæmmende og ikke er til gene for omgivelserne.

- 9.5 Alle færdselsarealer for fodgængere og cyklister mellem veje og bebyggelse må kun befæstes med fliser, klinker eller asfalt. En fast grusbelægning suppleret af spor i ovennævnte materialer er også tilladt.

Ad 9.5 Færdselsarealer udformes under hensyntagen til gangbesværede og synhæmmedes brug af arealerne jf. § 5.4.

- 9.6 Parkeringsarealer skal anlægges med minimum 2 træer. Ved p-anlæg med mere end 20 pladser skal der plantes 1 træ pr. 10 p-pladser. Hvert træ skal have plads svarende til 10 m². Byrådet kan tillade at træer erstattes af andre beplantningselementer.

Hegning

- 9.7 Der må ikke opsættes hegn. Dog må boligernes private havearealer hegnes i overensstemmelse med principperne på Tegning 3a, 3b, 3c og 3d for henholdsvis Bringegårdene, Officershusene, Gårdhavehusene og Staldhusene.

Ad 9.7 Principperne for hegning af private havearealer tager sigte på at sikre en visuel kontakt mellem bygningerne og de omkringliggende friarealer og samtidig muliggøre en afskærmning mellem de enkelte boligters terrassearealer.

- 9.7.1 Byrådet kan tillade, at der i tilknytning til de bevaringsværdige bygninger jf. § 8 kan etableres en hegning, der er tilpasset omgivelserne.

Terrænregulering

- 9.8 Terrænregulering på mere end +/- ½ meter må ikke finde sted. Terrænregulering må ikke resultere i skråningsanlæg, der er stejlere end 1:4.

- 9.8.1 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 m fra skel etableret efter § 4.2.

9.8.2 Byrådet kan tillade, at der i forbindelse med byggemodning, anlæg af støjafskærmning og veje sker større terrænregulering og etableres stejlere skråningsanlæg.

Ad 9.8.2 Dette kan bl.a. ske med henblik på opnåelse af god tilgængelighed til alle boliger samt fjernelse af jordforurening.

9.8.3 Byrådet kan tillige tillade større terrænregulering i forbindelse med afskærmning af tekniske anlæg, herunder afværgeforanstaltninger for jordforurening.

Tekniske anlæg

9.9 I overensstemmelse med de gældende affaldsregulativer skal der på den enkelte ejendom sikres de nødvendige arealer til håndtering af affald.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages, før der er etableret de i § 5 nævnte veje og parkeringspladser samt de i § 9 nævnte beplantningselementer.

10.1.1 Byrådet kan tillade, at ny bebyggelse ibrugtages, selvom en mindre del af P-pladserne ikke er anlagt med endelig belægning.

Ad 10.1.1 Tilladelsen vil være tidsbegrænset med henblik på at P-pladserne anlægges senere, hvis Byrådet finder, at der er behov herfor.

10.2 Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret fælleshuse for hver af de i § 6 nævnte fire boligbebyggelser eller et fælles fælleshus for alle boligerne.

§ 11 Grundejerforeninger

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for hver af de fire storparceller til boligbyggeri med medlemspligt for alle ejere inden for de enkelte bebyggelser.

Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på og forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg i de enkelte bebyggelser.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Furesø Kommune.

Ad 11.1 Pligten til medlemskab af grundejerforening er tillige tinglyst på alle ejendomme inden for lokalplanområdet (undtagen matr.nr. 4b).

Der er desuden tinglyst krav om, at alle grundejerforeninger skal være medlem af en samlet Grundejerforening for alle Sydlejrens boligområder. Den fælles grundejerforening skal eje og drive de fælles naturområder i Sydlejren.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

De ejendomme, der er omfattet af et forslag til lokalplan, må ikke anvendes, udstykkes, bebygges, eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Når offentlighedsfasen om planforslaget er udløbet, kan byrådet dog under visse forudsætninger give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med planforslaget. De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget til den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort – dog højst ét år, jf. planlovens § 17.

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

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Retsvirkninger

Fravigelser fra planen, dispensation

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

Principperne i planen er de bestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne bestemmelser kan som hovedregel ikke meddeles. 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.

Ekspropriation

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

Erstatning

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

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

Foreløbig vedtagelse

Forslag til Lokalplan 121-1 er vedtaget offentliggjort af Furesø Byråd den 7. september 2017.

På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen
By- og Kulturdirektør

Asbjørn Gade-Nielsen
Byplankonsulent

Offentlig bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan 121-1 er offentligt bekendtgjort den 15. september 2017 med en høringsperiode indtil den 12. november 2017.

Kort 1: Lokalplanområdets afgrænsning



Kort 1 viser:

- Afgrænsning af lokalplanområdet (rød polygon).
- Matrikelskel (sorte linjer).
- Matrikelnumre (sort tekst).
- Luftfoto, foråret 2017.

Mål: 1:5.000 (A4)

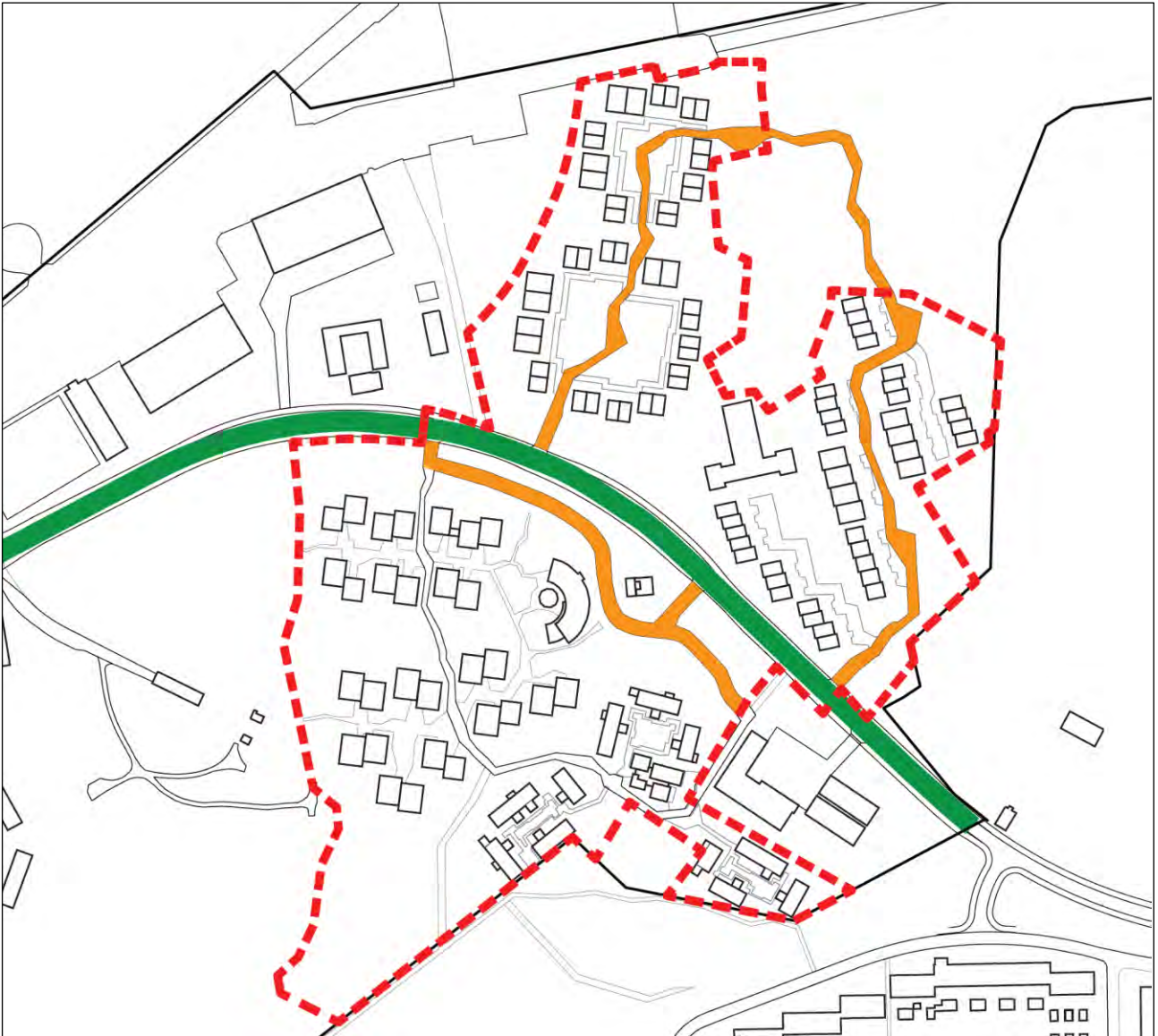
Kort 2: Fire storparceller til boligbyggeri



Kortet viser:

- Lokalplangrænsen (rød stiplede linje)
- Lokalplanens fire storparceller til boligbyggeri (grå områder med rød kontur).
- Mål: 1:3.500 (A4).

Kort 3: Veje



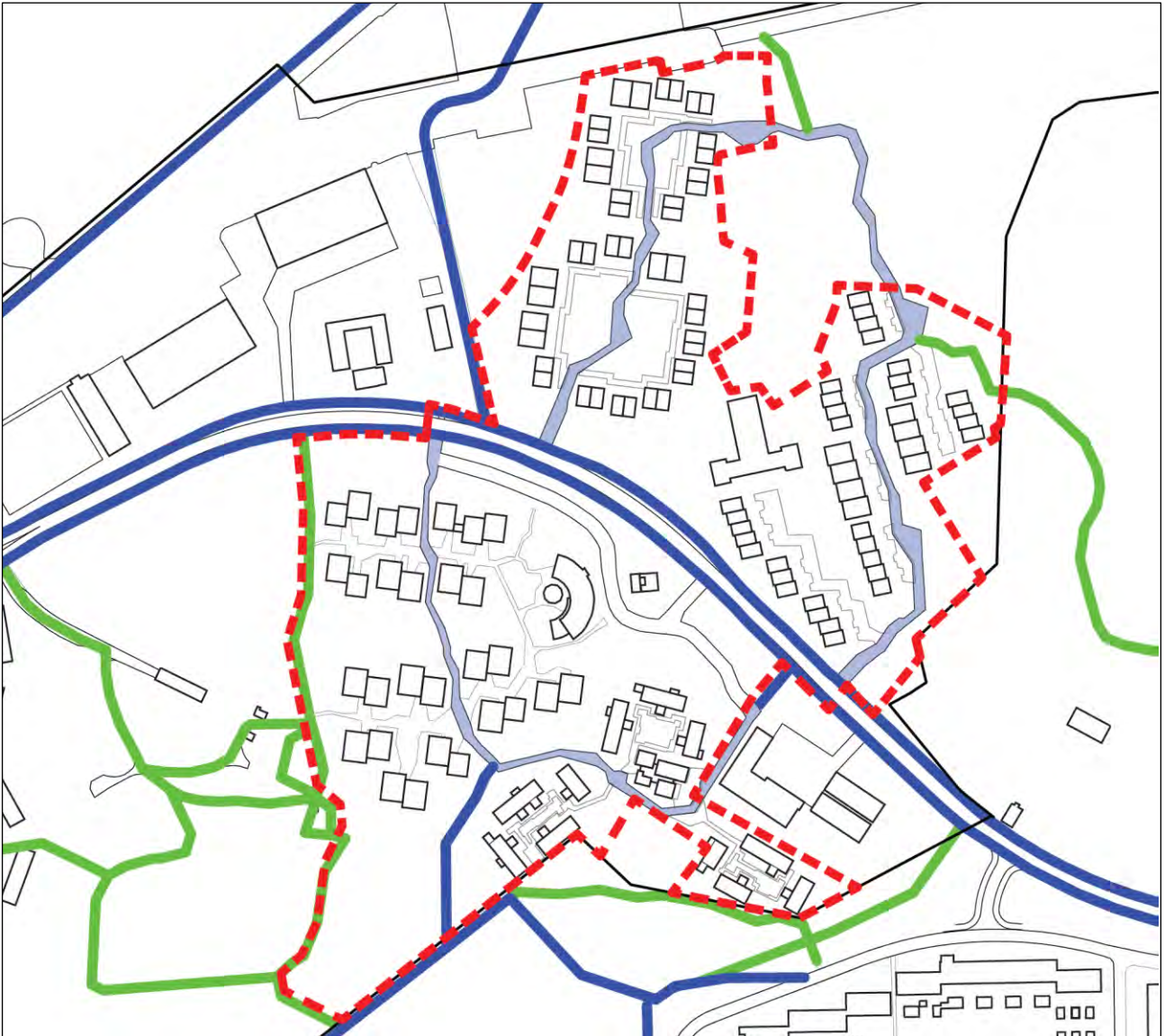
Kort 3 viser:

- Afgrænsning af lokalplanområdet (rød polygon).
- Principiel linjeføring for Perimetervej mv. (mørkegrønne linjer).
- Principiel linjeføring for nye boligveje mv. (orange linjer)

Mål: 1:3.500 (A4).

Bemærk, at kortet også viser endnu ikke endeligt fastlagte veje mv. uden for lokalplanområdet.

Kort 4: Stier



Kort 4 viser:

- Afgrænsning af lokalplanområdet (rød polygon).
- Principiel linjeføring for befæstede stier (blå linjer).
- Principiel linjeføring for stiforbindelser via boligveje (lys blå linjer)
- Principiel linjeføring for grusstier og naturstier (grønne linjer).

Mål: 1:3.500 (A4).

Bemærk, at kortet også viser endnu ikke endeligt fastlagte stier mv. uden for lokalplanområdet.

Kort 5a: Byggefelter, parkering og udstykning i Bringegårdene



Kortet viser:

- Storparcel for tæt lav boligbebyggelse (rød afgrænsning).
- Principiel placering af boligveje og parkering.
- Fælles friarealer for Bringegårdene (lys grøn flade)
- Del af Sydlejrens fælles friarealer (orange flade).
- Principiel placering af 42 rækkehuse (hvide rektangler med sort kontur).
- Principiel placering af skure (små hvide rektangler).
- Udstykningsprincip for boligparceller med for- og baghaver (grønne flader).

Mål: 1:5.000 (A4)

Kort 5b: Byggefelter, parkering og udstykning i Officershusene



Kortet viser:

- Storparcel for tæt lav boligbebyggelse (rød stiple afgrænsning).
- Principiel placering af boligveje og parkering.
- Fælles friarealer for Officershusene (lys grøn flade)
- Del af Sydlejrens fælles friareal (orange flade).
- Principiel placering af 40 rækkehuse i én eller to etager (hvide rektangler med sort kontur).
- Principiel placering af skure og zoner til disse (små hvide rektangler og stiple tynd sort afgrænsning).
- Udstykningsprincip for boligparceller med for- og baghaver (grønne flader).

Mål: 1:5.000 (A4)

Kort 5c: Byggefelter, parkering og udstykning i Gårdhavehusene



Kortet viser:

- Storparcel for tæt lav boligbebyggelse (rød afgrænsning).
- Principiel placering af boligveje og parkering.
- Fælles friarealer Gårdhavehusene (lys grøn flade)
- Principiel placering af 29 boliger (hvide rektangler med sort kontur).
- Principiel placering af småskure og fælleshus i én etage.
- Udstykningsprincip for boligparceller med for- og baghaver (grønne flader).

Mål: 1:5.000 (A4)

Kort 5d: Byggefelter, parkering og udstykning i Staldhusene



Kortet viser:

- Storparcel Staldhusene til tæt lav og etageboligbebyggelse (rød afgrænsning).
- Principiel placering af boligveje og parkering.
- Fælles friarealer for Staldhusene (lys grøn flade).
- Principiel placering af 11 boligblokke i to etager (hvide rektangler med sort kontur).
- Principiel placering af fælleshus i én til to etager.
- Principielle zoner til skure (stiplet tynd sort afgrænsning).
- Udstykningsprincip for boligparceller med for- og baghaver (grønne flader).

Mål: 1:5.000 (A4)

Kort 6: Lokal afledning af regnvand



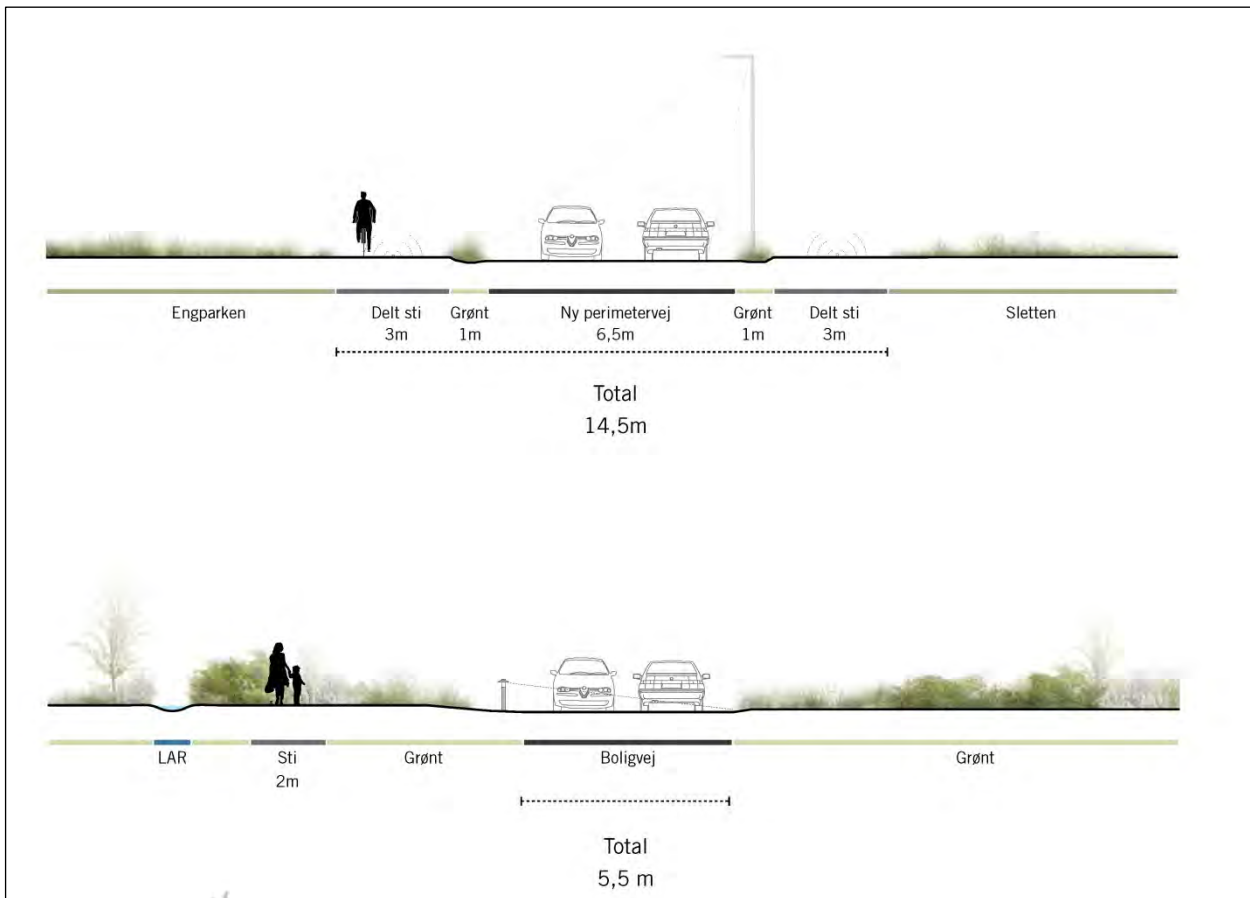
Kortet viser:

- Lokalplanområdets afgrænsning (rød stiplede polygon)
- Principiel udformning af regnvandsgrøfter og -søer (blå linjer og flader)

De grønne flader uden for lokalplanområdet er omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven.

Mål: 1:3.500 (A4)

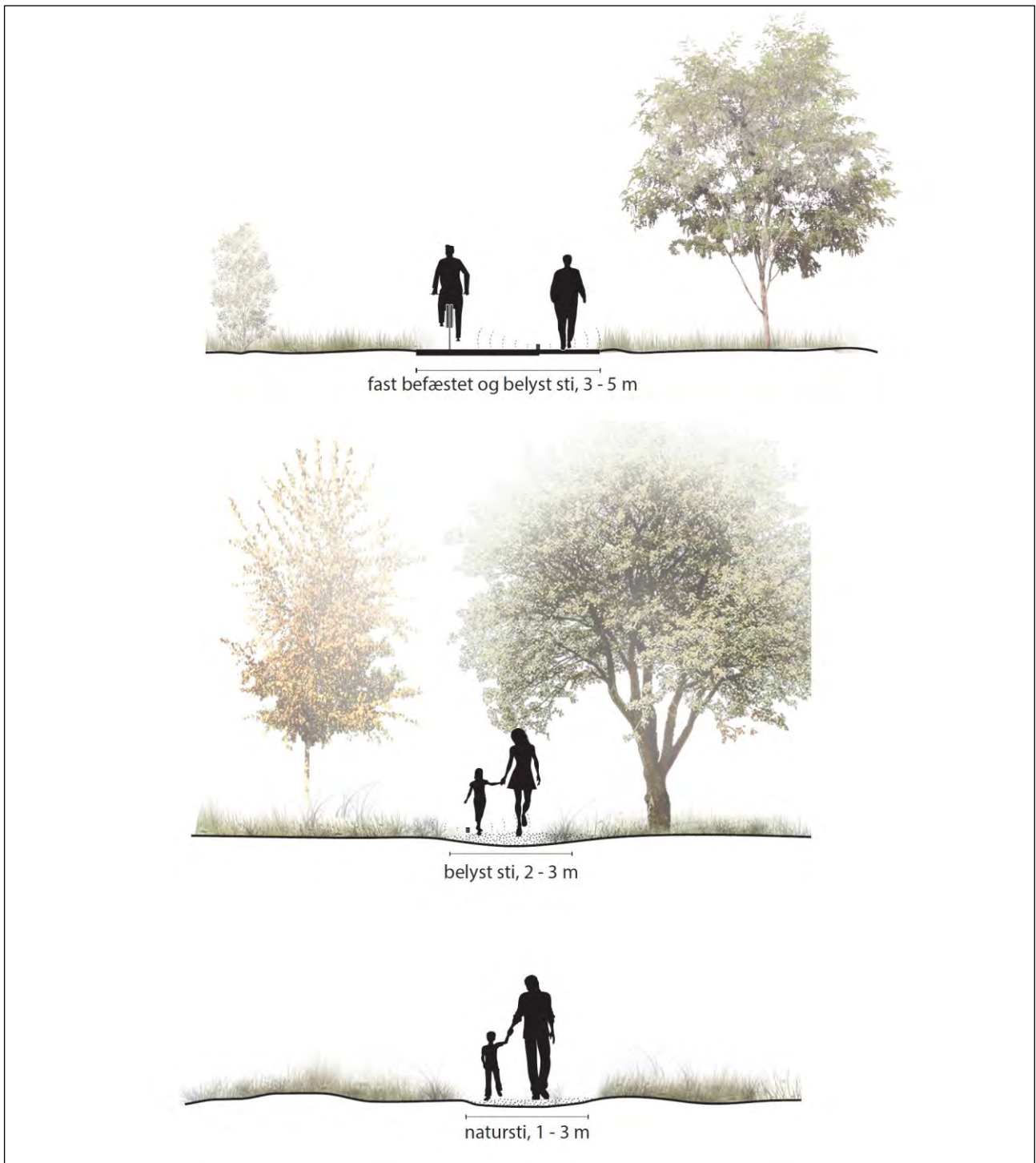
Tegning 1: Veje



Tegningen viser:

- Principiel udformning af Perimetervej mv. Vejen vil stedvist rumme midterheller.
- Principiel udformning af lokale boligveje mv. (Bredden varierer jf. Kort 5a, 5b, 5c og 5d).

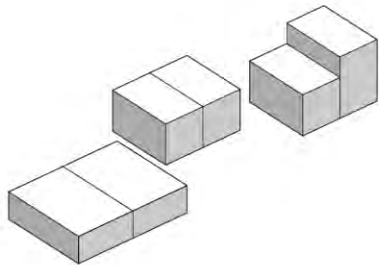
Tegning 2: Stier



Tegningen viser:

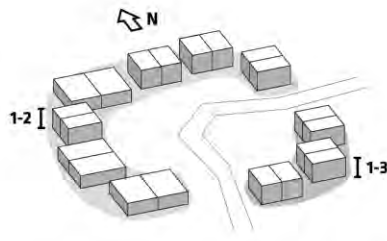
- Principiel udformning af fast befæstede og belyste stier 3 - 5 m.
- Principiel udformning af belyste stier 2 - 3 m.
- Principiel udformning af naturstier 1 - 3 m.

Tegning 3a: Bebyggelsesprincipper for Bringegårdene



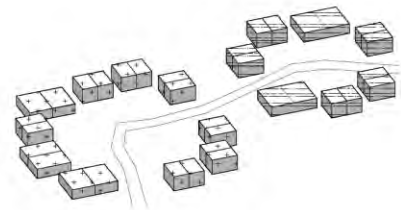
DOBBELTHUSE

Bebyggelsen udføres i 1- og 2-plans boliger. Mulighed for 3 plan. Alle boliger opføres som dobbelthuse med flade tage.



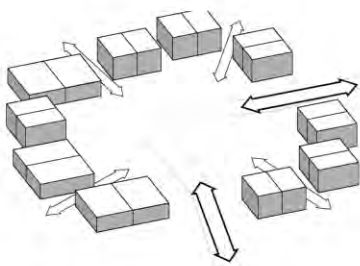
PRINCIP FOR PLACERING AF BOLIG

Bebyggelsen arrangeres i to boligklynger med 18 - 24 boliger i hver. Bebyggelsens 1-plans huse prioriteres en placering mod sletten (NV) mens evt. 3-plans boliger skal placeres i den sydøstlige del af klyngen.



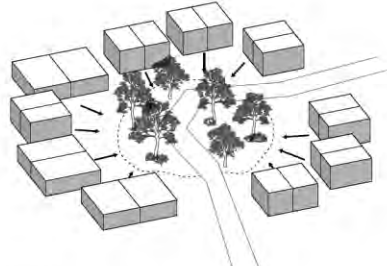
MATERIALER

Helhed understreges i overordnet materialevalg / farvetone. Tegl i røde - brune - mørke nuancer. Mulighed for etablering af grønne tage.



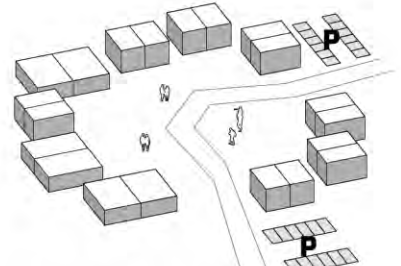
KLYNGERNES OPDELING

Klyngen har to primære åbninger, og sekundære åbninger mellem dobbelthuse.



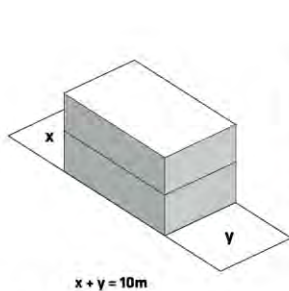
DET FÆLLES GÅRDRUM

Hver boligklynge samler sig omkring et centralt fælles gårdrum, hvor den primære ankomst til boligen er.



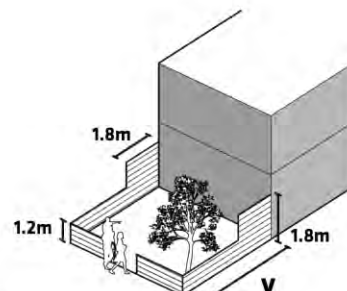
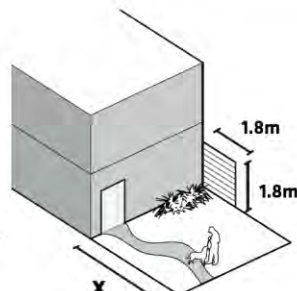
GÅRDRUM FRITHOLDT PARKERING

Boligvejen føres gennem klyngerne og parkeringen placeres udenfor klyngerne.



PRIVATE UDERUM

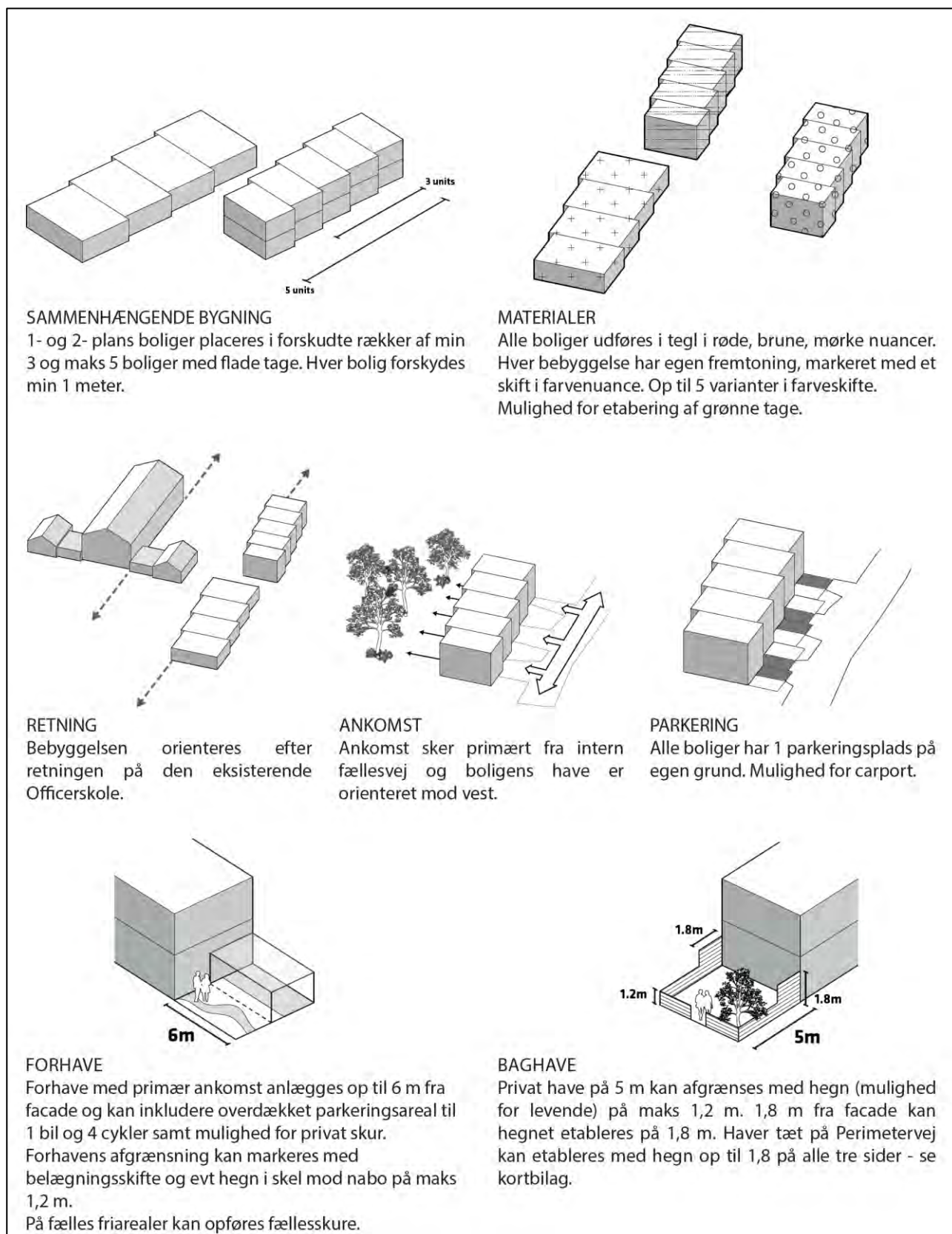
Alle boliger har 10 m private uderum som kan placeres på to sider af boligen: $x + y = 10$ m. Forhave med ankomstsituation kan afgrænses ved belægningskifte og evt hegn i skel op til 1,8 m, 1,8 m fra facade. Der er mulighed for placering af privat skur i forhaven og private/fællesskure på fælles friarealer for bebyggelsen.



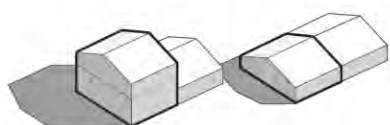
BAGHAVE

Privat have placeret ud af klyngen, kan afgrænses med raftehegn (ikke afbarkede vandrette rafter) med klatreplanter på, på maks 1,2 m. 1,8 m fra facade kan hegnet etableres på 1,8 m. Haver tæt på Perimetervej og offentlig cykelsti kan etableres med hegn op til 1,8 på alle tre sider.

Tegning 3b: Bebyggelsesprincipper for Officershusene

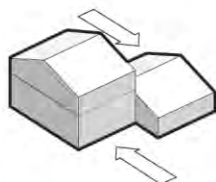


Tegning 3c: Bebyggelsesprincipper for Gårdhavehusene



STØRRELSE

Bebyggelsen udføres som tæt-lav i 1 og 2 etager. 2-etager bygninger placeres, så de ikke har skyggevirkning for lavere bygninger.



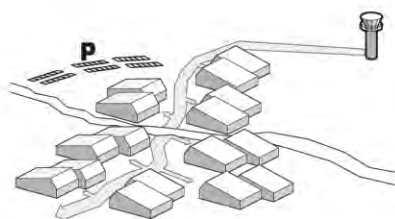
FORSKUDTE DOBBELTHUSE

Bebyggelsen udføres overordnet i sammenbyggede klynger af to med en forskydning i sammenbygningen.



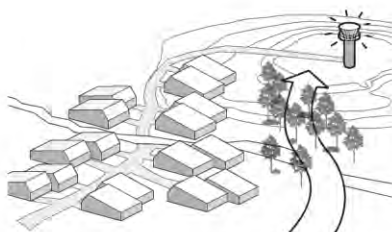
ASYMMETRISK TAGPROFIL

Bebyggelsen udføres med asymmetrisk taghældning med stejl hældning mod stræderne og fladere taghældning mod de grønne kiler.



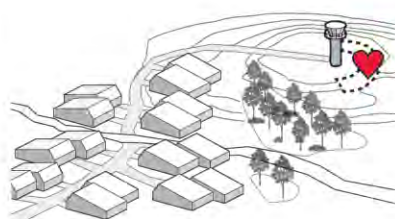
SELEVEJEN

Selevejen fungerer som redningsvej med mulighed for lejlighedsvis kørsel. Man ankommer fra fælleshus og parkeringsplads og går til sin bolig.



KONTROLTÅRN SOM OMDREJNINGSPUNKT

Bebyggelsen er opdelt af grønne kiler og udformet så det eksisterende kontrolltårn fremstår som et centrum for bebyggelsen.



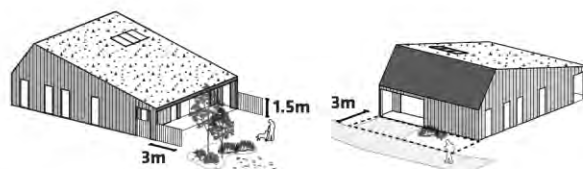
FÆLLESHUS

Der etableres et fælleshus for beboerne ved Gårdhavehusene. Fælleshuset indgår, sammen med kontrolltårnet, som bebyggelsens centrum.



MATERIALER

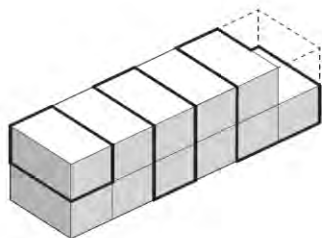
Facader og gavle udføres i samme materiale (træ) i mørke nuancer. Taget mod de grønne kiler etableres med grønne tage og evt. tagvinduer. Den stejle tagside ind mod stræderne beklædes med tagpap. Indhak og nicher kan udføres i lys træ.



PRIVATE ZONER

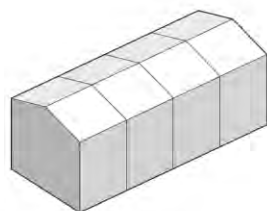
Private opholdsarealer kan anlægges op til 3 m ud fra husets tagudhæng, på to sider af huset. Der kan etableres en let beplantning eller afskærmning op til 1,5 m højde, vinkelret på facaden, indtil 3 m ud fra husets tagudhæng. Der må ikke etableres hæk eller lukket hegn mellem privat område og grønne områder. Flytbare hegn, blomsterkummer, enkeltstående buske eller småtræer kan accepteres.

Tegning 3d: Bebyggelsesprincipper for Staldhusene



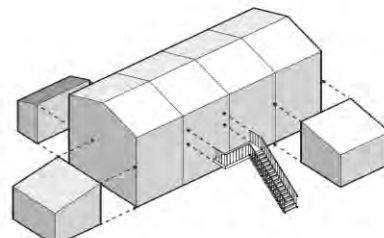
STØRRELSE

Bebyggelsen udføres i 2 etager og kan bestå af både rækkehuse og lejligheder.



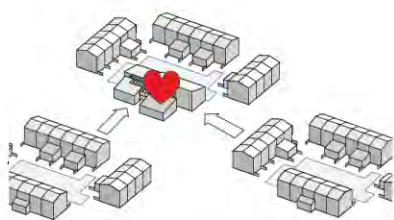
SAMMENHÆNGENDE BYGNING

De enkelte bygninger kan bestå af maks 6 og min 2 sammenhængende boliger. Bygningskroppen har lavt saddeltag og fremstår slank i sit grundmodul.



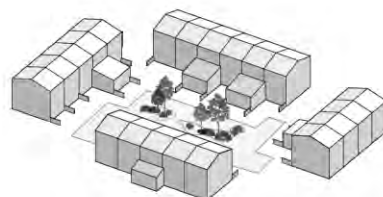
VARIATION

Der er mulighed for tilvalg af moduler, hvis en bolig ønskes større. Der kan dog ikke ligge 2 tilvalg ved siden af hinanden.



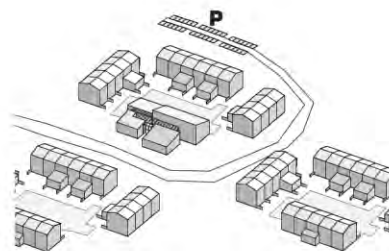
KLYNGER

Bebyggelsen arrangeres i 3 klynger af ca. 15-20 boliger. Klyngerne henvender sig mod fælleshuset som hele bebyggelsens generator.



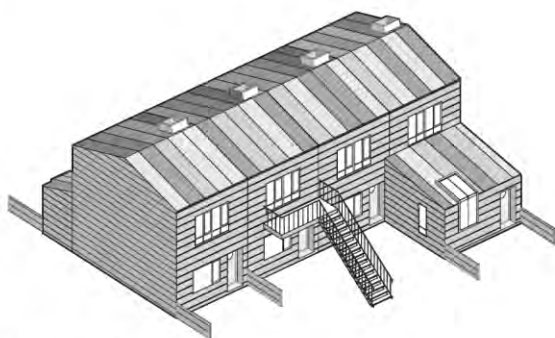
DET FÆLLES GÅRDRUM

Hver boligklynge samler sig omkring et centralt fælles gårdrum, hvor den primære ankomst til boligen er.



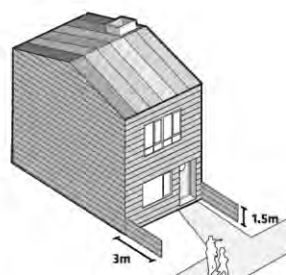
SELEVEJEN

Selevejnen fungerer som redningsvej med mulighed for lejlighedsmessig kørsel. Man ankommer fra fælleshus og parkeringsplads og går til sin bolig.



MATERIALER

Facader beklædes med materiale (gerne træ) i lys nuance. Tagflader etableres med panelplader eller lign. Alle boligbebyggelser fremstår ens i materialitet. Fælleshuset kan udføres i sorte plader / sort malet træ, med elementer af gul tegl. Fælleshuset samles af et væksthuis.



PRIVATE ZONER

Private opholdsarealer kan anlægges op til 7 m fra facade, dog maks 10 m private uderum pr. bolig målt fra facaden. Private uderum kan afgrænses vinkelret på facaden af et 1,5 m højt hegn i træ eller levende hegn. 1,8 m fra facaden kan afgrænsning hæves til 1,8 m.



Illustrationsplan for hele Sydlejren



Illustration af hele Sydlejren udbygget efter Lokalplan 121 og Lokalplan 121-1.

Mål: 1:10.000 (A4).

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplan 121 fra 2016 omfatter hele Sydlejren i den sydlige del af Flyvestationen. Lokalplanen fastsatte ikke nærmere retningslinjer for nyt boligbyggeri i den østlige del af Sydlejren. Nærværende Lokalplan 121-1 omfatter fire storparceller til boligbyggeri i områdets østlige del. Lokalplanen er et tillæg til Lokalplan 121 og supplerer denne med bestemmelser for omfanget og udformningen af fire nye boligbebyggelser med ca. 150 nye boliger.

Freja ejendomme har som ejer af området indgået aftale med to bofællesskaber og et privat byggefirma om de fire bebyggelser.

Byrådet ønsker at Sydlejren skal omdannes til en ny og spændende bydel med attraktive boligområder i respektfuldt samspil med naturen. Der skal bygges med udgangspunkt i stedet og historien, og at der bygges bæredygtigt, samt at der bygges med henblik på identitet og fællesskab.

Byrådet ønsker et varieret byggeri med forskellige boligstørrelser og udformninger. Boligerne skal etableres i mindre enheder, som åbner mulighed for tætte fællesskaber. En del af boligerne skal være senior-egnede, dvs. overkommelige i størrelse og uden trapper.

Byrådet lægger vægt på, at planlægningen af Sydlejren og udformningen af de enkelte bebyggelser sker på en velovervejet måde i forhold til terrænet og omgivelserne, herunder til nærliggende bygninger. Nybyggerier skal være båret af en arkitektonisk idé, som tilfører omgivelserne værdi.

I redegørelsen i Lokalplan 121 er nærmere redegjort for den samlede planlægning af Sydlejren. Lokalplan 121 kan ses her: http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_3155754_1482399736049.pdf. Her kan man også læse lidt om områdets historie og tidligere anvendelse.

De fire boligbebyggelser består af to byggerier syd for Perimetervej: Bofællesskabet Mageløse (Gårdhavehusene) med 29 tæt lave boliger og et fælleshus samt bofællesskabet Eco Village (Staldhusene) med 43 boliger og et fælleshus. Nord for Perimetervej etablerer en privat bygherre to række-husbyggerier Bringegårdene med 40 boliger og Officershusene med 42 boliger.

Byggerierne følger intentionerne fra Lokalplan 121 og Helhedsplanen, men bebyggelsernes disponering er ændret noget - specielt de to bofællesskaber, der begge ønsker et helt bilfrit boligmiljø.



Illustration af et bebyggelsesforslag til Gårdhavehusene (Henning Larsen arkitekter)

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 16B3 i Kommuneplan 2013 med Tillæg 8. Forslag til Kommuneplan 2017 fastholder de hidtidige rammebestemmelser for Sydlejren

De specifikke rammer for lokalplanlægningen er gengivet her på siden.

Lokalplan 121-1 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplanen udpeger en række bevaringsværdige bygninger i Sydlejren. To af disse ligger i lokalplanområdet: Kontroltårnet i Gårdhavehusene og skolebygningen i Officershusene. Efter Lokalplan 121 må ingen af disse bygninger nedrives eller væsentligt ombygges uden Byrådets særlige tilladelse. Lokalplanen ændrer ikke ved dette forhold.

16B3



Bolig- og fritidsområde i Sydlejren øst

Anvendelse:

Tæt lavt og etageboligbyggeri samt tilhørende fællesanlæg, fælleshuse, friarealer, parkering mv. Mindst 40 boliger skal opføres som almene boliger.

Institutions-, kultur- og undervisningsformål samt ikke-støjende erhverv, som kontor, liberale erhverv, caféer, produktion, lager og værksted. Mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Offentlige formål i form af kulturinstitutioner, børneinstitutioner, undervisning mv.

Fritidsformål og rekreative formål samt regnvandsgrøfter og -søer.

Bebyggelsens omfang:

I områderne 16B2 og 16B3 må der ved omdannelse og nybyggeri etableres et samlet bruttoetageareal på højst 63.900 m². Antallet af boliger må udgøre højst 430 med et samlet bruttoetageareal på højst 51.600 m² (svarende til en gennemsnitlig boligstørrelse på 120 m²). Mindst 25 % af områdets samlede areal skal udlægges som offentligt tilgængelige friarealer og nord/sydgående spredningskorridorer.

Bebyggelsens udformning

Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold og de bevaringsværdige bygninger. Miljøhensyn og hensyn til den omkringliggende natur vil indgå som en planparameter ved byggeri og omdannelse af eksisterende bygninger.

Særlige bevaringsværdier

Der skal optages bevaringsbestemmelser for de bygninger, som på kortbilag A er markerede som bevaringsværdige.

Rækkefølgeplan

Op til 300 boliger må etableres i perioden frem til og med 2016 i områderne 16 B2 og 16 B3.

Andet

Området skal vejbetjenes via den sydlige del af "Perimetervejen". Inden for området må etableres nye lokale veje. Mod nord skal området afgrænses af en bred promenade for fodgængere og cyklister. Bebyggelse skal placeres under hensyntagen til, at området grænser op til et rensningsanlæg i Ballerup Kommune.

Solenergianlæg

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

Lokalplanens redegørelse

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Trafik, veje og stier

Efter kommuneplanen vejbetjenes det nye byområde i Sydlejren via Perimetervej, der er forsvarets gamle vej på Flyvestationen. Perimetervej forløber gennem hele Sydlejren fra Jonstrup i øst til de nye boligområder i vest. Redegørelsen til Lokalplan 121 rummer flere oplysninger om Sydlejren overordnede trafikbetjening.

De fire nye boligbebyggelser vil i henhold til denne lokalplan blive koblet på Perimetervej via to nye boligveje- en mod nord og en mod syd. Lokalplan 121s princip om vejbetjening af de enkelte boliger er i de to sydlige bebyggelser afvejet lidt, idet de to bofællesskaber ønsker et bilfrit bolig-miljø. Lokalplanen udlægger derfor en parkeringsvej mellem Gårdhavehusene og Perimetervej, hvor de alle parkeringspladserne til de to bebyggelse samles. Herfra går man hen til de enkelte boliger. Dette betyder at ”vejen” gennem de to bebyggelser kan friholdes for biltrafik.

Varmeforsyning

Lokalplan området er beliggende i et område, der i henhold til redegørelsen i Kommuneplan 2013 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 varme pumper, men ikke pejse og brændeovne.

Miljøforhold

Lokalplanområdet og dets nærmeste omgivelser rummer et antal jordforureninger, der er kortlagte efter jordforureningsloven. Kortskitsen til højre viser jordforurening kortlagt på vidensniveau 1 med røde flader og jordforurening kortlagt på vidensniveau 2 med orange flader. Områderne er omfattet af jordforureningsloven, der opstiller vilkår for anvendelse og håndtering af forurenede jord. Realisering af Bringegårdene forudsætter en hel eller delvis oprensning af en forurening fra Forsvarets tid.



Handicapforhold

Bygningsreglementets tilgængelighedskrav sikrer, at nyt byggeri indrettes på en hensigtsmæssig måde i forhold til personer med handicap. Lokalplanen ændrer ikke ved dette, men supplerer med bestemmelser om, at de fleste færdselsarealer med henblik på god tilgængelighed skal befæstes med en fast belægning. Furesø Kommune vil som vejmyndighed sikre, at veje og stier udformes på en måde, der muliggør, at personer med funktionsnedsættelse kan færdes på betrykkende måde.

En række stier i lokalplanområdet forsynes kun med en beskeden belysning, hvilket er udtryk for en afvejning af hensynet til svagtseende og hensynet til den omgivende natur.

Renovation

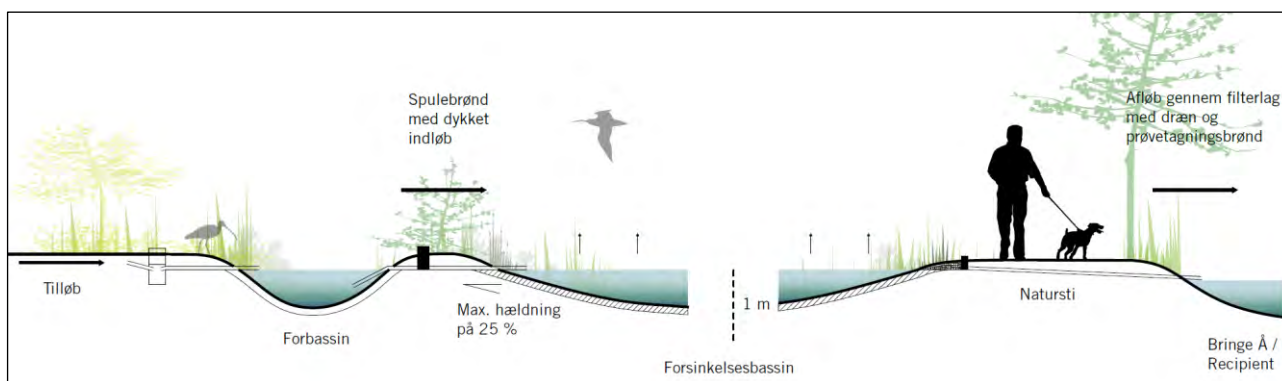
Kommunens affaldsplan og affaldsregulativ indeholder en række krav til placering af renovationsstativer mv. Lokalplanen indeholder ingen særlige bestemmelser herom, men bebyggelsesplanerne for de enkelte boligenklaver er disponeret med plads til affaldssystemer med kildesortering.

Lokalplanens redegørelse

Afløbsforhold

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 og -søer med henblik på lokal afledning af regnvand. Regnvands søer skal sikre, at regnvandet udledes til Jonstrup Å i et tempo, der ikke medfører overbelastning af åen. Nedenstående illustration viser et eksempel på et sådan forsinkelsesanlæg.



Nedsivning og udledning af regnvand til Jonstrup Å forudsætter henholdsvis nedsivnings- og udledningstilladelse af Furesø Kommune som spildevandsmyndighed. Dele af anlægget ligger uden for lokalplanområdet, hvorfor der skal opnås tilladelse fra grundejer og zonemyndighed for så vidt angår arealer i landzone.

Bæredygtighed i øvrigt

Furesø Kommune har vedtaget nogle krav til bæredygtighed i lokalplaner. Kravene omfatter en række forhold, som, idet omfang de er relevante i dette område, er kommenteret i forhold til lokalplanen i skemaet herunder.

Krav vedrørende regnvand	Lokalplan 121-1
Bygninger skal placeres og koteres i terrænet med henblik på at undgå oversvømmelse og med henblik på sikring af landskabet.	Lokalplanen angiver byggeriets placering på arealer med beskeden risiko for oversvømmelser ved skybrud.
I områder, der bebygges eller befæstes, skal regnvandet så vidt muligt håndteres lokalt, og være synligt i bybilledet og i naturen.	Lokalplanen muliggør etablering af kanaler til vandafledning og regnvandsbassiner. Lokalplanen indeholder mulighed for at etablere grønne tage og kræver det på Gårdhavehusene.
De maksimale afløbskoefficienter i kommunens spildevandsplan skal sikres overholdt.	Krav om maksimal tilladt befæstelsesgrad samt henvisning i lokalplanens redegørelse til, at afløbskoefficienter i gældende spildevandsplan skal overholdes.

Lokalplanens redegørelse

Krav vedrørende natur og landskab	Lokalplan 121-1
Bygningstætheden skal være stor med henblik på en effektiv udnyttelse af arealet og minimering af bebyggelsens påvirkning af landskabet.	Lokalplanen nye bebyggelser er relativt kompakte med små private boligparceller og udlæg af store fælles friarealer, der suppleres af Sydlejrens øvrige friarealer.
Der skal plantes træer og buske og sikres biodiversitet og udbredelse af hjemmehørende arter skal fremmes. Planterne må ikke optræde på de nationale lister over invasive arter.	Lokalplanen udlægger store friarealer, der muliggør stor artsrigdom, samt et forbud mod invasive arter. Det er et krav, at beplantning af fællesanlæg inden ibrugtagning.
Den udendørs belysning må ikke påvirke omgivelserne negativt.	Lokalplanen indeholder krav der begrænser udendørsbelysningen.
Krav vedrørende ressourcer	Lokalplan 121-1
Der skal sikres mulighed for, at bygninger helt eller delvist bliver forsynet med vedvarende energi, eksempelvis varmepumper, solenergi og jordvarme.	Mulighed for at etablere solenergianlæg, hvor det er foreneligt med et arkitektonisk tilfredsstillende udtryk, herunder hensynet til kulturarven.
Alle nye boligbebyggelser skal have mulighed for adgang til fælleshuse eller fælleslokaler samt fællesskure.	Lokalplanen sikres plads til at etablere f.eks. fælleshus eller fælleslokaler samt fællesskure.
Alle nye boliger skal have mulighed for adgang til tørrepladser.	Lokalplanen sikrer plads til f.eks. overdækkede tørrepladser.
Områder skal fremtidssikres i forhold til kil-desortering, opbevaring og afhentning af affald.	Lokalplanen angiver mulighed for fælles affalds-løsninger for de enkelte bebyggelser.
Krav vedrørende transport	Lokalplan 121-1
Vej-, sti- og parkeringsbestemmelser for biler og cykler skal prioritere gående, cyklister og kombinationsrejsende.	Lokalplanen boligbyggerier er disponeret med henblik på muligheden bæredygtig livsstil. Fx er de to byggerier syd for Perimetervej bilfrie boligmiljøer. Lokalplanen stiller krav om plads til overdækkede cykelparkeringsmuligheder tæt ved boligerne.
Krav vedrørende forurening	Lokalplan 121-1
For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder bør bygnings-elementer af zink og kobber ikke anvendes.	Lokalplanen indeholder forbud mod udvendige bygnings-elementer af kobber og større udvendige bygnings-elementer af zink.
Brændeovne skal af miljøhensyn undgås i nye boliger.	Lokalplanen tillader ikke skorstene på nye boliger

Det er endvidere aftalt med grundejeren Freja ejendomme, at alt nybyggeri skal opføres som lav-energibyggeri, og at regnvand skal søges håndteret lokalt via ovennævnte LAR-anlæg.

Lokalplanens redegørelse

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

Alle vejanlæg i lokalplanområdet vil være omfattet af vejlovgivningens vejregler og skal anlægges i overensstemmelse hermed og godkendes af Furesø Kommune som vejmyndighed. Myndighedsgodkendelsen skal bl.a. sikre god tilgængelighed for alle trafikanter og høj sikkerhed.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til museumsmyndigheden, Museum Nordsjælland. Der er for dele af området allerede foretaget arkæologiske forundersøgelser.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdets omgivelser rummer et antal arealer, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig om overdrevarsarealer og en lille mose. Disse er vist på kortet på næste side med henholdsvis orange og rød flade. Kortet viser med grøn priksignatur tillige fredskovsarealet øst for lokalplanområdet.

Efter naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov. Kortet herunder til højre viser to små statsejede skove og de tilhørende skovbyggelinjer (lys grøn skygge).



§ 3 områder



Skovbyggelinjer

Lokalplanens realisering forudsætter, at de viste skovbyggelinjer reduceres til 30 meter. Når der foreligger en endelig vedtaget lokalplan, vil Furesø Kommune anmode Miljøministeriet om at reducere de viste skovbyggelinjer inden for lokalplanens område. Det fremgår af miljøvurderingen til forslag til Lokalplan 121, at det ikke vil være forbundet med væsentlige miljø- eller naturmæssige

Lokalplanens redegørelse

konsekvenser at ophæve byggelinjerne med henblik på realisering af lokalplanens bebyggelse. En stor del af Sydlejrens eksisterende bebyggelse ligger inden for skovbyggelinjerne.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 448 af 10. maj 2017) skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af lovens bilag 1 eller 2, eller hvis det vurderes, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplan 121-1 omfatter ikke forhold der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2.

Hvis en lokalplan kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, skal kommunen gennemføre en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet og i givet fald gennemføre en miljøvurdering heraf.

Furesø Kommune har derfor foretaget en screening af de forventede miljøkonsekvenser som følge af denne lokalplan. Screeningen er foretaget med udgangspunkt i kriterierne i Lov om miljøvurdering, bilag 3.

Lokalplan 121-1 for fire boligbebyggelser i den østlige del af Sydlejren er et tillæg til Lokalplan 121, der omfatter hele Sydlejren. Ved udarbejdelsen af Lokalplan 121 i 2016 blev der i samarbejde med NIRAS udarbejdet en miljørapport om lokalplanen miljømæssige konsekvenser inden for en række emner:

- Landskabelige interesser
- Kulturarv og arkæologi
- Natur, plante og dyreliv
- Jord og grundvand
- Vandmiljø
- Trafik
- Støj

Lokalplan 121-1 er et supplement til Lokalplan 121 og ændrer ikke principielt ved grundlaget for denne, hvorfor det ikke vurderes at være fornødent at udarbejde yderligere miljøvurdering.

Miljøvurderingen af Lokalplan 121 fra 2016 forudsatte, at hele lokalplanområdet blev bebygget med i alt 430 boliger. Dermed er de miljømæssige konsekvenser af omdannelsen af Sydlejren til en ny bydel med 430 boliger allerede belyst. Lokalplan 121 fastsætter dog ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser for de fem østlige storparceller, og det fremgår planen, at bebyggelsen af disse storparceller fastsætter en supplerende lokalplanlægning med bebyggelsesregulerende bestemmelser.

De nye forhold, der med den aktuelle Lokalplan 121-1 fastlægges, omhandler alene den detaljerede disponering af fire af de fem østlige storparceller. Bebyggelsernes omfang, højder, materialer og beliggenhed afviger ikke væsentligt fra de principper, der var forudsat i Lokalplan 121. Lokalplan 121-1 skærper miljøkravene til nybyggeriet, idet planen ikke tillader, at der anvendes udvendige bygningselementer med overflader af kobber eller større bygningselementer med overflader af zink.

Som supplement til den tidligere gennemførte miljøvurdering af Lokalplan 121 screenes det aktuelle lokalplanforslag i skemaet på næste side.

Lokalplanens redegørelse

Titel	Lokalplan 121-1 For fire boligbebyggelser i Sydlejren
Beskrivelse af planen	<p>Planerne skal fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for fire storparceller til boligbyggeri.</p> <p>Lokalplanen fastsætter nærmere retningslinjer for fire østlige boligklaver. Lokalplanforslaget muliggør etablering af 154 nye boliger. Sammen med de 270 boliger fra Lokalplan 121 er kommuneplanens ramme på 430 boliger næsten fuldt udnyttet.</p> <p>Realisering af planen forudsætter, at Miljøministeriet reducerer skovbeskyttelseslinjen til 30 m på inden for lokalplaneområdet, jf. naturbeskyttelseslovens bestemmelser herom.</p>

Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planerne omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller 2?		X	Forslaget til lokalplan 121-1 fastlægger alene anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Det betyder, at der kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis planerne må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
Kan planerne påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt?		X	Nærmeste internationale beskyttelsesområde er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, der er beliggende ca. 3,5 km nord for planområdet.

Planen eller programmets indvirkning på miljøet	Påvirkning	Bemærkninger
Miljøparametre		
Planens indvirkning på eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning	Ingen	Planen supplerer Lokalplan 121-1. Planens realisering forudsætter tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.
Vurdering af væsentligheden af karakteren af planernes miljømæssige indvirkning i forhold til størrelse, geografisk udbredelse og indbyrdes påvirkning.	Ingen Positiv	Der er alene tale om etablering af fire boligbebyggelser på storparceller udlagt i Lokalplan 121. Planerne kan i et vist omfang bidrage til udvikling af byområdet Sydlejren/Jonstrup i retning af større social bæredygtighed - i kraft af større befolkningstal.

Lokalplanens redegørelse

By- og kulturmiljø	Påvirkning	
Bymiljø	Ingen	Planerne påvirker kun det bestående bymiljø i ubetydelig grad.
Bygninger	Ingen	Lokalplanen muliggør ikke ændringer af de bevarelsesværdige bygninger udpeget i Lokalplan 121.
Fortidsminder	Ingen	Der er i lokalplanområdet gennemført arkæologiske forundersøgelser.
Befolkningens sundhed / sikkerhed		
Handicappede og mobilitetshæmmede personer.	Ingen	Denne gruppe borgere vurderes ikke at være berørt af planlægningen. Fodgængerarealer skal, hvor det er muligt, etableres med fast belægning af hensyn til handicappedes mulighed for at færdes i området.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Ingen	Der gives ikke mulighed for anvendelse af området til aktiviteter, der kan udgøre risiko for brandfare, eksplosion eller giftpåvirkning.
Forurening		
Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Ingen	Området er ikke områdeklassificeret. Der er registreret jordforurening indenfor området. En realisering af planen med nyt boligbyggeri forudsætter, at dele af arealet oprenses efter lovgivningens regler.
Vand		
Grundvandsforhold	Ingen	Lokalplanområdet er registreret som Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og Nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Lokalplanen vurderes ikke at påvirke grundvandsforholdene.
Trafik		
Trafikafvikling / belastning samt trafikstøj og trafiksikkerhed	(Ingen)	Planen vil give mulighed for nye boliger i området med deraf følgende øgede trafikmængder. Hermed vil trafikken på adgangsvejene Perimetervej, Jonstrupvangvej og Jonstrupvej også øges. Dette forhold blev vurderet i forbindelse med Lokalplan 121.

Lokalplanens redegørelse

Natur	Påvirkning	
Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Ingen	Nærmeste Natura 2000 område er beliggende ca.3,5 km nord for planområdet. På grund af afstanden til området vurderes der hverken at ske en direkte eller en indirekte påvirkning området.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Ingen	Planen påvirker hverken beskyttede arter direkte eller indirekte. Der er i miljøvurderingen af Lokalplan 121 redegjort for Sydlejrens naturindhold.
Naturbeskyttelse	Ingen	Planens realisering forudsætter, at Miljøministeriet vurderer, at fredskovene øst for lokalplanområdet ikke påvirkes væsentligt af planen, og reducerer skovbyggelinjerne i området til 30 m.
Spredningskorridorer	Ingen	Der er herudover ingen økologiske forbindelser, eller interesseområder for våd eller tør natur indenfor planområdet.

Konklusion på miljøscreening og afgørelse om miljøvurdering og miljørapport

Sammenfattende er det Furesø Kommunes vurdering, at planen kun vil have få og uvæsentlige miljøkonsekvenser. Byrådet har derfor efter lovens § 10 den 7. september 2017 truffet afgørelse om, at Lokalplan 121-1 ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.



Furesø Kommune
Center for By og Miljø

bme@furesoe.dk
www.furesoe.dk