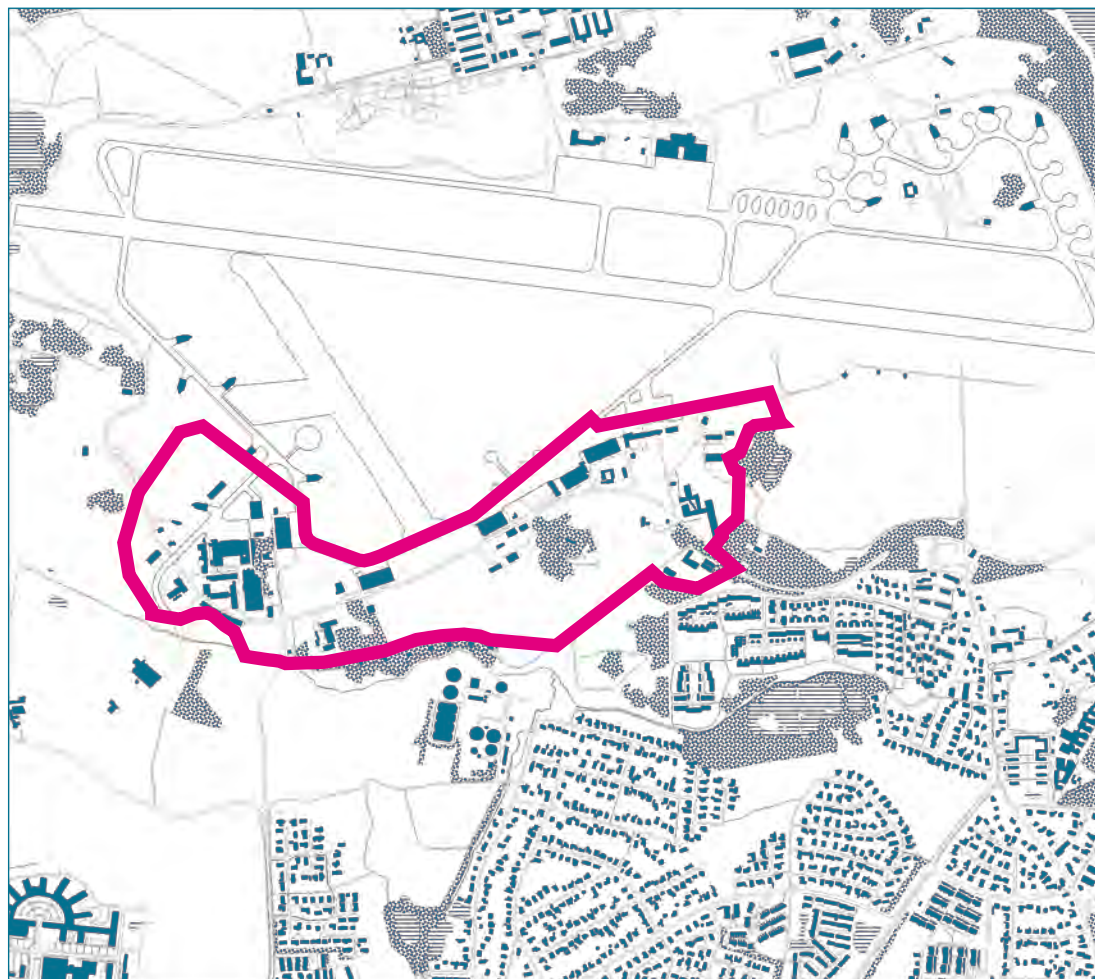


LOKALPLAN 121

Sydlejren på den tidligere Flyvestation Værløse
Med Tillæg 8 til Kommuneplan 2013



FURESØ
KOMMUNE

Indledning

Lokalplan 121 - Sydlejren på den tidligere Flyvestation Værløse.

§ 1 Formål.....	4
§ 2 Områdets afgrænsning og zoneforhold.....	5
§ 3 Områdets anvendelse.....	5
§ 4 Udstykningsforhold.....	8
§ 5 Veje, stier, parkering.....	9
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 7 Bebyggelsens udformning.....	15
§ 8 Bevaring af bebyggelse og anlæg.....	17
§ 9 Belysning og skiltning.....	18
§ 10 Ubebyggede arealer, hegning og beplantning.....	19
§ 11 Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse.....	23
§ 12 Grundejerforeninger.....	23
Lokalplanens retsvirkninger.....	24
Endelig vedtagelse.....	25
Kort 1: Lokalplanområdets afgrænsning.....	26
Kort 2: Delområder.....	27
Kort 3: Veje.....	28
Kort 4: Stier.....	29
Kort 5: Ni storparceller til boligbyggeri.....	30
Kort 6a: Byggelinjer, parkering og udstykning i delområde 1 - Filmhusene.....	31
Kort 6b: Byggefelter, parkering og udstykning i delområde 1 - Udsigtshusene.....	32
Kort 7: Byggefelter, Delområde 2 og 4 - Erhvervsområdet.....	33
Kort 8a: Byggefelter, parkering og udstykning, Delområde 3 - Skovhusene.....	34
Kort 8b: Byggefelter, parkering og udstykning, Delområde 3 - Længehusene.....	35
Kort 9: Parkeringsareal vest for erhvervsområdet og beskyttelseszone ved åen.....	36
Kort 10: Bevaring af bygninger, anlæg og beplantning.....	37
Kort 11: Friarealer.....	38
Kort 12: Lokal afledning af regnvand.....	39
Tegning 1: Veje.....	40
Tegning 2: Stier.....	41
Tegning 3a: Bebyggelse i delområde 1 - Filmhusene.....	42
Tegning 3b: Bebyggelse i delområde 1 - Udsigtshusene.....	43
Tegning 3c: Bebyggelse i delområde 3 - Skovhusene.....	44
Tegning 3d: Bebyggelse i delområde 3 - Længehusene.....	45
Tegning 4: Bebyggelse i Delområde 2 og 4.....	46
Tegning 5: Belysningsprincipper.....	47
Tegning 6a: Støjtold og overdækket parkering ved Filmhusene.....	48
Tegning 6b: Overdækket parkering ved Længehusene og Skovhusene.....	49
Tegning 7: Friarealernes beplantningsprincipper mv.....	50
Tegning 8: Disponerings- og plantningsprincipper for storparcellernes friarealer.....	51
Tegning 9: Principper for disponering af for- og baghaver.....	52
Tegning 10: Principiel disponering af rullearealerne nord for Hangar 1-4.....	53
Illustrationsplan.....	54
Lokalplanens baggrund og formål.....	55
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	57
Anden lovgivning.....	62
Miljøvurdering.....	65
Miljøvurdering, sammenfattende redegørelse.....	65

Bilag: Tillæg nr. 8 til Furesø Kommunes Kommuneplan 2013

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

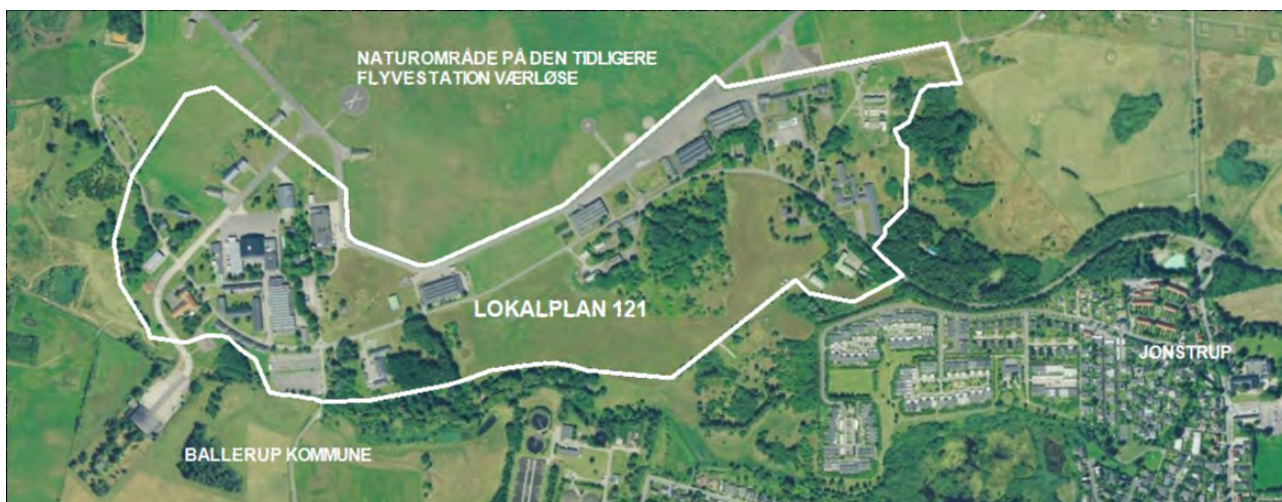
Lokalplanens kort og tegninger er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af de bestemmelser, der henviser til dem. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med 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 ”Redegørelsen” bagest i hæftet. I redegørelsen 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 omfatter den sydlige del af den tidligere Flyvestation Værløse – Sydlejren og fastlægger områdets hoveddisponering. Lokalplanen muliggør etablering af nogle nye tæt-lave boligbebyggelser. Planen fastsætter endvidere bestemmelser for en erhvervsbebyggelse, herunder fortsættelse af de aktuelle erhvervsaktiviteter inden for film- og Tv-produktion mv. samt Forsvarets Laboratorium.



Lokalplan 121 - Sydlejren på den tidligere Flyvestation Værløse

I henhold til Lov om planlægning, jf. jf. lov-bekendtgørelse 1529 af 23. november 2015 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 omgivet af værdifulde naturområder.

At give mulighed for byområdet kan bestå af tæt lave boligbebyggelser, etageboliger, erhverv og den for området nødvendige privat og offentlige service.

At sikre, at dele af området kan anvendes til erhvervsformål herunder også "filmby" med film- og Tv-produktion.

At sikre, at området inspirerer til en bæredygtig livsstil med høj livskvalitet, hvor beboere og besøgende inviteres til at anvende bæredygtige transportformer.

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

At sikre, at områdets kulturhistoriske særpræg fastholdes og bevares.

At sikre, at en række eksisterende bygninger i området bevares.

At fastlægge områdets vej- og stistruktur i respekt for bl.a. den eksisterende natur.

At sikre friarealer til fritids- og rekreative formål samt parkering.

Ad 1.1 Lokalplanen har for dele af Sydlejren karakter af en rammelokalplan, 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. 4b og 6b Bringe By og vejarealet matr.nr. 7000a Bringe By samt alle ejendomme der efter den 24. februar 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone
- 2.3 Lokalplanområdet deles i fire delområder 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1 og 3.

- 3.1 Delområde 1 og 3 må kun benyttes til boligformål i form af tæt lavt og etageboligbyggeri og tilhørende fællesanlæg, fælleshuse, friarealer, parkering mv.

Mindst 40 boliger skal opføres som almene boliger.

Delområde 1 og 3 må tillige anvendes til rekreative formål samt regnvandsgrøfter og -søer.

Mindst 25 % af hvert af delområderne 1 og 3 skal disponeres som fælles friarealer med mulighed for, at fodgængere kan færdes sammenhængende gennem området og med visuel forbindelse til det omgivende landskab.

- 3.1.1 Den østlige del af Delområde 3, hvor der ikke er angivet bebyggelseszoner, må kun benyttes til nyt boligbyggeri på grundlag af en ny lokalplan.

Ad 3.1 Kravet om mindst 40 almene boliger forudsætter, at Furesø Kommune giver tilsagn om grundkapital hertil.

De 40 almene boliger indgår som en del af Skovhusene

Ad 3.1.1 Før den østlige del af Delområde 3 kan udnyttes til ny boligbyggeri skal der tilvejebringes en ny lokalplan for dette område.

Lokalplanbestemmelser

- 3.1.2 Delområde 3 må endvidere anvendes til ikke-støjende erhverv, som kontor, liberale erhverv, produktion, lager og værksted. Offentlige formål i form af kulturinstitutioner, børneinstitutioner, undervisning mv. samt fritidsformål.

Udnyttelsen af de bevaringsværdige bygninger i delområde 3 må alene ske på grundlag af Byrådets særlige tilladelse.

Hangar 1, 2 og 3 alene må benyttes til offentlige formål i form af kulturinstitutioner, børneinstitutioner, undervisning, udstillinger mv. samt fritidsformål og lignende. Hangarene kan endvidere anvendes til ikke trafikung og ikke-støjende erhverv, som kontor, liberale erhverv, produktion, lager og værksted, som ikke genererer intensiv trafik.

- 3.1.3 De på kort 11 viste landskabelige friarealer og boligenklavernes fælles friarealer udlægges som fælles friarealer.

Delområde 2 og 4

- 3.2 Delområde 2 og 4 må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, lager-, administrations- og servicevirksomhed i tilknytning til film-, teater-, TV-, computerspils- og lignende underholdningsproduktion samt kunst- og designvirksomhed, herunder værksteder, atelierer, studier og kontorer.

Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til uddannelsesformål, kursus- og hotelvirksomhed og lignende institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet samt til kultur- og fritidsformål, herunder inden- og udendørs scener, gallerier og cafeer med tilknytning til det kreative erhvervsmiljø eller det tilstødende fritidslandskab.

Aktiviteter og kulturelle events som forestillinger, optagelser og transmissioner kan ske med publikumsdeltagelse.

Bemærkninger

- Ad 3.1.2 De vejledende støjgrænser for virksomheders eksterne støj skal overholdes.*

Delområde 2 anvendes i dag af Filmstationen A/S.

Miljølovgivningen fastsætter grænser for virksomheders emissioner herunder støj, lugt, støv eller lignende.

Store dele af delområde 2 og 4 er kortlagt som forurenede (V2) og begge delområder er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplandet til Bogøgaard kildeplads.

Det kræver tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven at ændre anvendelsen til rekreativt område og alment tilgængeligt område, som er følsom anvendelse. Det er den faktiske anvendelse af arealet, der er afgørende for vurderingen af, om anvendelsen er følsom. Hvis et privat areal rent faktisk er alment tilgængeligt, er der tale om følsom anvendelse.

Det kræver tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven at udføre bygge- og anlægsarbejde for erhvervsbyggeri og gravearbejde på erhvervsarealer, når disse ligger i et OSD-område.

Lokalplanbestemmelser

Bemærkninger

3.2.1 Delområde 2 og 4 må desuden anvendes som rekreativt område - herunder publikumsorienterede kulturelle events som fx film- og teaterforestillinger.

Ad 3.2.1 Delområde 2 rummer et overdrevsareal der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, og delområde 4 rummer et areal med fredskov, der er omfattet af skovloven.

Se note til § 3.2 om jordforurening.

3.3 Delområde 4 må endvidere anvendes til ikke-støjende erhverv i form af laboratorier, lager og administration. Matr.nr. 4b Bringe By kan fortsat anvendes til Forsvarets militære formål.

Ad 3.3 Delområde 4 rummer i dag Forsvarets Laboratorium.

3.3.1 Det midterste af de tre byggefelter i delområde 4 jf. Kort 7 må bebygges med en erhvervsbygning til de i § 3.3 nævnte anvendelser. Byggefeltet angiver tillige placeringen af en fremtidig dagligvarebutik. Dette forudsætter dog tilvejebringelse af en ny lokalplan, der fastsætter nærmere bestemmelser for butiksbyggeriet.

Ad 3.3.1 Byggefeltet angiver placeringen af en eventuel dagligvarebutik på op til 1.000 m² til lokalområdets daglige forsyning.

3.4 Der må i Delområde 2 og 4 ikke etableres virksomhed, der medfører en ekstern støj, der overstiger nedenstående grænseværdier målt i lokalplanens arealer udlagt til boligbyggeri med tilknyttede opholdsarealer.
45 dB(A) mandag-fredag kl.07.00-18.00 og lørdag kl. 07.00-14.00.
40 dB(A) mandag-fredag kl. 18.00-22.00 og lørdag kl. 14.00-22.00 samt søn- og helligdag kl. 07.00-22.00.
35 dB(A) alle dage kl. 22.00-07.00.

Ad 3.4 Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" indeholder nærmere bestemmelser for målemetoder mv..

3.4.1 Den eksterne støj fra en virksomhed må ikke overstige 55 dB(A) målt i skel mod andre erhvervsjendomme.

Ad 3.6 For ejendomme der ligger tæt ved støjfølsomme anvendelser, gælder skærpede støjkrav, jf. miljølovgivningen.

Hele lokalplanområdet

3.5 Byrådet kan tillade, at de på Kort 10 viste bevaringsværdige bygninger anvendes til ikke støjende erhverv, fælleshuse for lokalplanområdets boligbebyggelser, offentlige og kulturelle formål samt liberale erhverv, caféer, undervisning og lignende.

Ad 3.1.1 Byrådets særlige tilladelse forudsætter dispensationsbehandling efter planlovens § 19 og 20.

§ 3.1.2 angiver den mulige anvendelse af Hangar 1, 2 og 3. Sidstnævnte forventes indrettet med fælleshus for områdets boligbebyggelser.

- 3.5.1 Der må etableres mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Den enkelte butik må ikke overstige et bruttoetageareal på 100 m², og det samlede areal inden for lokalplanområdet til denne type butiksformål må ikke overstige et bruttoetageareal på 1.000 m².
- 3.6 Uanset ovenstående bestemmelser kan der opføres, indrettes eller placeres de transformerstationer, tekniskskabe og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre det omliggende byområdes forsyning samt afværgeanlæg for jordforurening.
- 3.7 Under hensyntagen til det åbne land kan Byrådet tillade, at der etableres varslingssirener samt master til radiokædeforbindelser og andre teleformål, herunder sendemaster til mobiltelefoni og telekommunikation. For at begrænse antallet af master kan Byrådet kræve fælles løsninger for flere operatører eller ejendomme.
- 3.8 Der må ikke etableres grundvandstruende aktiviteter og anlæg, med mindre særlige lokaliseringsmæssige hensyn nødvendiggør placeringen. I givet fald må en sådan etablering følges op med krav til indretning, overvågning og drift, som sikrer mod forurening.

§ 4 Udstykningsforhold

- 4.1 De på Kort 5 viste ni storparceller til boligbyggeri må udstykkes som vist på kortet.

Ad 4.1 Storparcellerne omfatter udover boligparcellerne også de enkelte boligbebyggelsers fælles friarealer.

Lokalplanbestemmelser

Bemærkninger

- 4.2 I delområde 1 og 3 må storparceller til nyt boligbyggeri kun udstykkes yderligere i overensstemmelse med dette princip:
Den enkelte bolig må udstykkes med en tilhørende privat zone langs facaden. Denne zones maksimale samlede udstrækning må ikke overstige:
- 10,2 m for Filmhusene,
 - 9,2 m for udsigtshusene og Skovhusene,
 - 10,9 m for Længehusene.

- 4.3 I delområde 2 og 4 må ingen ejendomme gennem matrikulære forandringer gives et grundareal, der er mindre end 1.000 m².

- 4.3.1 Ved sammenlægninger/samnoteringer med tilstødende matrikler uden for lokalplanområdet gælder arealkravet den samlede ejendom.

- 4.4 Byrådet kan tillade, at bygninger, der i henhold til denne lokalplan skal bevares, kan udstykkes med et tilhørende grundstykke af passende størrelse efter bygningens anvendelse.

- 4.5 Naturområder, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 må ikke opdeles matrikulært.

Ad 4.1 Arealer langs bygningsgavle indgår ikke i boligparcellen.

En privatzone 10,2 meter kan fx fordeles med 5,4 m fra ankomstfacaden og 4,8 m fra bag-facaden.

Ad 4.3.1 Bestemmelsen skal sikre en samlet og hensigtsmæssig udnyttelse af arealerne på begge sider af kommunegrænsen.

Ad 4.4 Byrådets særlige tilladelse forudsætter dispensationsbehandling efter planlovens § 19 og 20.

Ad 4.5 Det er hensigtsmæssigt, at de enkelte overdrev mv. ikke deles mellem flere ejere.

§ 5 Veje, stier, parkering

Vejtilslutning og vejadgang

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes via de på Kort 3 viste adgangsveje fra syd og øst.
- 5.2 De med mørkegrøn farve på Kort 3 viste vejstrækninger udlægges som vej med en 6,5 bred kørebane og fortov/cykelsti. Vejen skal principielt udformes som vist på Tegning 1.
- 5.2.1 De med lys orange farve på Kort 3 viste vejstrækninger udlægges som boligveje med en principiel udformning som vist på Tegning 1.

*Ad 5.2 Et vejudlæg på 15 m muliggør etablering af delt cykelsti og fortov langs kørebanen.
En lille del af vejstrækningen berører et overdrevarsareal, der er beskyttet af § 3 i naturbeskyttelseslove. Realiseringen af denne strækning forudsætter derfor tilladelse efter lovens § 65.*

Lokalplanbestemmelser

Bemærkninger

- 5.2.2 De med mørkeblå farve på Kort 3 viste veje i delområde 2 og 4 udlægges som veje med en principiel udformning som vist på Tegning 1.

Stier

- 5.3 De med røde farve på Kort 4 viste strækninger udlægges som befæstede stier for cyklende og gående. Med en principiel udformning som angivet på Tegning 2.

Bredden af disse stier skal mindst være 3 m.

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

Bredden af disse stier skal mindst være 2 m.

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

Den generelle bredde af disse stier må maksimalt være 2 m.

- 5.3.3 Med henblik på at øge tilgængeligheden til områdets friarealer kan der etableres supplerende stianlæg.

- 5.4 Veje og 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.

Vejene og stierne i delområde 2 kan af hensyn områdets virksomheder lejlighedsvist lukkes for offentligheden.

Vejene og stierne i delområde 2 kan af hensyn områdets virksomheder lejlighedsvist lukkes for offentligheden

Ad 5.4 Vejkryds udformes som hævede flader. Færdselsarealer, der benyttes af fodgængere, forsynes med ledelinjer og opmærksomhedsfeltet.

- 5.5.1 Mindst halvdelen af P-pladserne skal anlægges som fællesparkeringspladser.

Parkeringspladserne skal placeres i overensstemmelse med principperne på Kort 6a, 6b, 8a og 8b.

De fælles parkeringsarealer må overdækkes i overensstemmelse med principperne på Kort 6 og 8 samt Tegning 6a og 6b.

- 5.5.2 Der skal etableres parkeringspladser for biler svarende til: Mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal for kontorerhverv og detailhandel, og mindst 1 p-plads pr. 100 m² etageareal for produktion mv.

- 5.5.3 Parkeringspladser skal anlægges med en bredde på mindst 2,5 m, en længde på mindst 5 m og et manøvreareal på mindst 7 m i forlængelse af parkeringspladserne. Handicapegnede parkeringspladser har et brugsareal på 3,5 x 5 m og 4,5 x 8 m for kassevogne.

Ad 5.5.3 Det følger af byggelovgivningen, at et passende antal parkeringspladser skal udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

- 5.5.4 Parkeringsområder skal udformes på en måde, der sikre gode færdselsmuligheder for gangbesværede.

- 5.6 Der skal i delområde 1 og 3 etableres overdækket cykelparkering for mindst fire cykler i direkte tilknytning til hver bolig.

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

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 I delområde 1 og 3 må der ved omdannelse og nybyggeri etableres et samlet etageareal på højst 63.900 m². Heraf må boligbebyggelse maksimalt omfatte 430 boliger med et samlet boligareal på 51.600. Dette boligareal fordeles mellem byggefeltene i delområderne 1 og 3 som angivet i det følgende.

Det samlede boligareal er baseret på 430 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 120 m².

Delområde 1 og 3 rummer i dag et antal ikke-bevaringsværdige bygninger, der forventes fjernet eller genbrugt i overensstemmelse med denne lokalplan.

Delområde 1

- 6.2 I delområde 1 må ny boligbebyggelse og fælleshuse kun placeres inden for de på Kort 6a og 6b viste byggelinjer.

6.2.1 Bebyggelsen må kun placeres efter de på Kort 6a og 6b samt Tegning 3a og 3b viste principper.

6.2.2 Bebyggelsens samlede boligareal må ikke overstige de på Kort 6a og 6b angivne boligtal og boligarealer for henholdsvis Filmhusene (100 boliger og 12.000 m²) og Udsigtshusene (30 boliger og 3.600 m²).

Ad 6.2.2 En del af den nævnte 8+8 m² skure og overdækning skal disponeres til cykelparkering jf. § 5.5.

6.2.3 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.

Ad 6.2.3 Terrasseoverdækninger i form af stofmarkiser, der kan rulles ud og ind betragtes ikke som overdækning

Der må ikke etableres overdækkede terrasser.

6.2.3.1 Skur/overdækning til Filmhusene placeres på den side af bygningen som vender mod adgangsarealerne. De placeres i naboskel med en samlet længde på ikke over 7,2 m, m og en dybde på ikke over 1,8 m jf. Tegning 9.

6.2.3.2 Skur/overdækning til Udsigtshusene placeres på den side af bygningen som vender mod adgangsarealerne. De placeres i naboskel med en samlet længde på ikke over 5,5 m og en dybde på ikke over 2,1 m jf. Tegning 9.

Der kan yderligere etableres skur eller drivhus på den side af bygningen som vender væk fra adgangsarealet. Et evt. skur udføres efter retningslinjerne for øvrige skure, og placeres i skel med en længde på ikke over 3,0 m og en dybde på ikke over 1,6 m. Et evt. drivhus må ikke etableres nærmere naboskel eller bygning end 0,6 m og må ikke være større end H 3,0 m, B 1,5 m L 2,0 m jf. Tegning 9.

6.2.4 Byrådet kan - inden for rammen angivet i § 6.1 - tillade, at etagearealet for de enkelte bebyggelser øges med op til 10 %

Ad 6.2.4 Såfremt denne bestemmelse benyttes vil efterfølgende lokalplaner i Sydlejren indeholde tilsvarende færre byggemuligheder.

6.2.5 Der må inden for hver af de to bebyggelser i Delområde 1 etableres et fælleshus med et etageareal på maksimalt 125 m².

Ad 6.2.3 Fælleshuse kan etableres som fælles huse for flere boligbebyggelser i Sydlejren.

- 6.2.6 Uden for byggelinjerne må der ikke etableres ny bebyggelse bortset fra de i § 5.4.1 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.

Delområde 2 og 4

- 6.3 I delområde 2 og 4 må ny bebyggelse kun placeres inden for de på Kort 7 viste byggefelter til erhvervsbebyggelse.

Ad 6.3 Ny bebyggelse inden for 300 m fra statsskov forudsætter, at skovbyggelinjen er reduceret jf. lokalplanens redegørelse.

- 6.3.1 Bebyggelsen må ikke opføres med en højde, der overstiger de på kort 7 angivne højder for de enkelte byggefelter.

- 6.3.2 Bebyggelsens samlede etageareal i delområde 2 må ikke overstige 70.000 m².

Bebyggelsens samlede etageareal i delområde 4 må ikke overstige 7.700 m². Heraf 2.700 m² placeret på matr.nr. 4b, Bringebjerg.

- 6.3.3 Bebyggelsen i delområde 2 og 4 må kun placeres efter de på Kort 7 og Tegning 4 viste principper for de enkelte delområder.

- 6.3.4 Uden for byggefelterne må der ikke etableres ny bebyggelse bortset fra mindre overdækninger med et samlet bebygget areal, der ikke overstiger 100 m² i delområde 2 og 100 m² i delområde 4.

Delområde 3

- 6.4 I delområde 3 må ny boligbebyggelse kun placeres inden for de på Kort 8a og 8b viste byggelinjer til tæt lav bebyggelse og etageboligbebyggelse. Yderligere boligbebyggelser må kun opføres på grundlag af en ny lokalplan, der fastlægger nærmere retningslinjer for ny bebyggelse.

Ad 6.4 Denne lokalplan giver kun byggeret til nyt boligbyggeri i den vestlige del af Delområde 3.

Ny bebyggelse inden for 300 m fra statsskov forudsætter, at skovbyggelinjen er reduceret jf. lokalplanens redegørelse.

- 6.4.1 Bebyggelsen må kun placeres efter de på Kort 8a og 8b samt Tegning 3c og 3d viste principper.

Lokalplanbestemmelser

Bemærkninger

6.4.2 Bebyggelsens samlede etageareal må ikke overstige det på Kort 8a og 8b angivne arealer til boligbyggeri for henholdsvis Skovhusene (80 boliger og 7.200 m²) og Længehusene (60 boliger og 7.200 m²).

Ad 6.4.2 En del af den nævnte 8 + 8 m² skure og overdækning skal disponeres til cykelparkering jf. § 5.6.

6.4.3 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.

Ad 6.4.3 Terrasseoverdækninger i form af stofmarkiser, der kan rulles ud og ind betragtes ikke som overdækning

Der må ikke etableres overdækkede terrasser.

6.4.3.1 Skur/overdækning til Længehusene placeres på den side af bygningen som vender mod adgangsarealerne. De placeres i naboskel med en samlet længde på ikke over 6,9 m og en dybde på ikke over 2,1 m jf. Tegning 9.

6.4.4 Der må inden for hver af de to bebyggelser i Delområde 3 (Kort a og 8b) etableres 1 fælleshuse med et etageareal på maksimalt 200 m².

Ad 6.2.3 Fælleshuse kan etableres som fælleshuse for flere boligbebyggelser i Sydlejren.

6.4.5 Byrådet kan - inden for rammen angivet i § 6.1 - tillade, at etagearealet for de enkelte bebyggelser øges med op til 10 %.

6.4.6 Uden for byggelinjerne må der ikke etableres ny bebyggelse bortset fra de i § 5.4.1 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.

6.5 I delområde 3 kan Byrådet inden for rammen angivet i § 6.1 tillade, at der i tilknytning til eksisterende bevaringsværdige bygninger etableres mindre tilbygninger og overdækninger. Det samlede etageareal for tilbygninger må ikke overstige 10 % af bygningens etageareal.

Ad 6.5 I § 8 er angivet, hvilke bygninger, der er i henhold til denne lokalplan er bevaringsværdige.

Ny bebyggelse inden for 300 m fra statsskov forudsætter, at skovbyggelinjen er reduceret jf. lokalplanens redogørelse.

§ 7 Bebyggelsens udformning

- 7.1 Ny boligbebyggelse i delområde 1 og 3 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 byggefeltet.
- 7.2. Boligbebyggelsen ”Filmhusene” i Delområde 1 (Kort 6a) må kun forsynes med naturlige facadematerialer i mørke farvenuancer så som natursten, skifer, tegl eller træ. Mindre felter af andre materialer er tilladt.
- 7.2.1 Skure og udhuse må herudover udføres med natur eller sort træbeklædning med tage dækket af tagpap eller samme tagbeklædning som boligbebyggelsen. Alternativt ”grønne” tage
- 7.3 Boligbebyggelsen ”Udsigtshusene” i Delområde 1 (Kort 6b) må kun forsynes med naturlige tag- og facadematerialer i lyse farvenuancer så som tækkespån, træbeklædning, tegl, og fibercement. Mindre felter af andre materialer er tilladt.
- 7.3.1 Skure og udhuse må herudover udføres med natur eller sort træbeklædning med tage dækket af tagpap eller samme tagbeklædning som boligbebyggelsen. Alternativt ”grønne” tage.
- 7.4 Boligbebyggelsen ”Skovhusene” i Delområde 3 (Kort 8a) må kun forsynes med naturlige facadematerialer i mørke farvenuancer så som, skifer, tegl, eller træ. Mindre felter af andre materialer er tilladt. Tage må kun udføres med sort eller mørkegrå listedækket tagpap.
- 7.4.1 Skure og udhuse må herudover udføres med natur eller sort træbeklædning med tage dækket af tagpap eller samme tagbeklædning som boligbebyggelsen. Alternativt ”grønne” tage.

- 7.5 Boligbebyggelsen ”Længehusene” i Delområde 3 (Kort 8b) må kun forsynes med naturlige facadematerialer så som skifer, tegl, fibercement eller træ i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Mindre felter af andre materialer er tilladt.
- 7.5.1 Skure og udhuse må herudover udføres med natur eller sort træbeklædning med tage dækket af tagpap eller samme tagbeklædning som boligbebyggelsen. Alternativt ”grønne” tage.
- 7.6 Der må ikke etableres skorstene på boligbebyggelse i Delområde 1 og 3.
- 7.7 Ny erhvervsbebyggelse i delområde 2 og 4 må med hensyn til struktur, form og højde kun udformes i overensstemmelse med de på Tegning 4 viste principper for de enkelte byggefelter.
- 7.7.1 Erhvervsbebyggelse i delområde 2 og 4 må kun forsynes med naturlige facadematerialer som tegl, puds, skifer, glas og fibercement i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

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

7.7 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. Der må ikke uden Byrådets særlige tilladelse etableres synlige tekniske anlæg, herunder solenergianlæg, på bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig jf. § 8.

7.7.1 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 undersøenke 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 Tekniske anlæg må kun placeres og udformes efter Byrådets nærmere godkendelse. Forsyningsnet skal nedgraves.

§ 8 Bevaring af bebyggelse og anlæg

8.1 Bebyggelse, som er markeret på Kort10 som bevaringsværdige må ikke rives ned eller væsentligt ombygges uden byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.1.1 For de fem hangarer (1-5) der ligger langs naturområdet på den tidligere Flyvestation Værløse, gælder nedrivningsforbuddet ikke de lave sidebygninger, men alene selve hangaren.

Ad 7.4 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.

Byrådets tilladelse til nedrivning samt væsentlige ombygning, forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

- 8.2 De på Kort 10 viste felthangarer skal bevares som kulturhistoriske spor, der ikke må sløres af bevoksning.

§ 9 Belysning og skiltning

- 9.1 Udendørsbelysning skal udformes med henblik på at minimere gener for omgivelserne herunder nattehimlen.
- 9.1.1 Udendørs belysning i lokalplanområdet må kun ske i overensstemmelse med principperne angivet på Tegning 5. Belysning skal orienteres væk fra det åbne land og må ikke genere de omgivne bolig- og erhvervsbebyggelser.
- 9.1.2 I Delområde 2 og 4 skal belysning af arbejdsarealer primært ske fra armaturer monteret på bygningernes facade.
- 9.2 Skiltning ud over almindelig navne- og husnummerskiltning må ikke finde sted, og der må ikke opstilles flagstænger og lignende med reklameflag.
- 9.2.1 I delområde 2 og 4 må der dog etableres ét facadeskilt pr. ejendom. Skiltet må ikke virke dominerende og skal afstemmes efter bygningens udseende.
- 9.2.3 I lokalplanområdet kan der, efter en af Byrådet godkendt samlet model, opstilles ensartede henvisningsskilte på udvalgte steder ved områdets adgangsveje.

Sådanne fælles henvisningsskilte må kun indeholde firmanavne og -logoer.

Skiltene må ikke indeholde reklame for enkeltprodukter og må ikke udformes som lyskilte.

Størrelsen af sådanne henvisningsskilte skal afpasses efter omgivelserne, men højden og bredden af skiltets flade må ikke overstige 1,2 m.

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

9.2.4 Byrådet kan dog tillade yderligere skiltning, der er tilpasset til bebyggelsens udformning.

Ad 9.2.4 Byrådets særlige tilladelse forudsætter dispensationsbehandling efter planlovens § 19 og 20.

§ 10 Ubebyggede arealer, hegning og beplantning

10.1 Sydlejrens landskabelige fælles friarealer jf. Kort 11 må med hensyn til befæstelse og beplantning kun anlægges i overensstemmelse med de på Tegning 7 viste principper.

Ad 10.1 Disponeringen af disse friarealer skal fastholde landskabets åbne, grønne og aeronautiske karakter. Samtidig skal unødigt biltrafik på de store befæstede arealer i delområde 2 og 3 forhindres

10.1.1 De åbne landskabelige fælles friarealer skal fremstå med et vildt, varieret og naturligt udtryk. Græsflader skal være varieret med slåede og uslåede områder med hjemmehørende arter. Arealerne kan disponeres med opholdsarealer og græsboldbaner mv. fx på arealet mellem Hangar 3 og Hangar 4 som vist på Tegning 7.

Græsboldbaner må kun etableres i den på Tegning 10 viste kultur- og fritidsakse, og baner må kun belyses med kunstlys, som ikke vil medføre gener for omgivelserne.

10.1.2 Beplantningen af de fælles friarealer i de ni storparceller til boligbebyggelse jf. kort 5 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 eventuelt buske. Fælles friarealer skal fremstå med et vildt, varieret og naturligt udtryk.

Ad 10.1.2 Freja ejendomme AS har ladet udarbejde en designmanual for hele lokalplanområdet. Designmanualen en række forslag og principper for disponering og beplantning af storparcellernes fælles friarealer.



Der må ikke anvendes planter, der optræder på Naturstyrelsens lister over invasive arter, og træer, hække og buske skal være artstilpasset til lokale forhold, fremtidssikret i forhold til klimaforandringer og være biodiversitetsfremmende.

- 10.1.3 Disponeringen og beplantningen af de fælles friarealer i Filmhusene, Udsigtshusene, Skovhusene og Længehusene skal ske i overensstemmelse med principperne på Tegning 8.

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

- 10.2 De store befæstede rullearealer (grå flader på Kort 11) langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet skal bevares som befæstede friarealer til leg og ikkemotoriseret færdsel.

*Ad 10.2 Jf. § 5 udlægges der vejareal på den syd og vestlige del af rullearealet i delområde 2.
Arealer med forbud mod motoriseret trafik skal fysisk sikres mod dette.*

- 10.2.1 Rullearealerne må ikke hegnes mod nord. Mindre arealer til fx boldspil må dog hegnes med transparent trådhegn eller lignende. Tilsvarende må der foretages udsparinger i belægningen med henblik på rekreative anlæg som fx legepladser. I princippet som vist på tegning 10.

Ad 10.2.1 Rullearealerne udgør en form for kultur- og fritidsakse på kanten mellem Sydlejren og de store rekreative friarealer nord for lokalplanområdet.

- 10.3 Der må på de ubebyggede arealer etableres regnvandsgrøfter, -bede og -søer, i princippet som viste på Kort 12.

Ad 10.3 Lokal afledning af regnvand (LAR) skal udformes i overensstemmelse med Furesø Kommunes spildevandsplanlægning og under hensyntagen til områdets jordforureninger.

Anlæg til LAR uden for lokalplanområdet forudsætter landzonetilladelse og tinglyste aftaler. Eventuelle anlæg i § 3 naturområder kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

- 10.4 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 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.

- 10.5 I delområde 4 må en zone på 15 m langs Jonstrup Å kun anvendes som rekreativt friareal med natursti som vist på Kort 9.

Lokalplanbestemmelser

Bemærkninger

- 10.6 I delområde 2 og 4 er midlertidig opstilling af effekter til brug for områdets virksomheders film- og medieproduktion tilladt.
- 10.7 Det på Kort 9 angivne areal til parkering og voldanlæg/-afskærmning i Delområde 1 må ikke benyttes til støjfølsomme aktiviteter.
- 10.7.1 Udformningen af voldanlæg og parkering skal ske så de indgår i samspil med det eksisterende landskab i princippet som vist på Tegning 6a.
- 10.8 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.
- 10.9 På de enkelte storparceller til boligbyggeri jf. kort 5 skal mindst 65 % af grundarealer være ubefæstet eller befæstet med en permeabel belægning.
- 10.10 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.
- 10.11 Eksisterende træbeplantning vist på Kort 10 med grøn markering må ikke fjernes.

Hegning

- 10.12 Der må i Delområde 1 og 3 ikke opsættes hegn. Dog må boligernes private havearealer hegnes i overensstemmelse med principperne på Tegning 3a, 3b, 3c og 3d for henholdsvis Filmhusene, Udsigtshusene, Skovhusene og Længehusene.

Hegn skal placeres med den ene ende ikke længere end 0,1 m fra bygningens facade, og må ikke udføres højere end 1,8 m, ikke længere end 2 m ud fra bygningens facade, og ikke bredere end 0,6m.

Ad 10.8 Færdselsarealer udformes under hensyntagen til gangbesværede og synhæmmedes brug af arealerne jf. § 5.4.

Ad 10.9 Bestemmelsen bidrager til et grønt miljø og begrænser mængden af regnvand der skal bortledes.

Ad 10.12 Principperne for hegning af private havearealer tager sigte på at sikre en visuelkontakt mellem bygningerne og de omkringliggende friarealer og samtidig muliggøre en afskærmning mellem de enkelte boligernes terrassearealer.

- 10.12.1 Eventuelle hegn mod grønne friarealer må kun etableres som levende hegn. Levende hegn, der orienterer sig mod Sydlejrens landskabelige friarealer eller mod det åbne land må etableres som ikke formklippede buskbeplantninger.
- 10.12.2 Byrådet kan tillade, at der i tilknytning til de bevaringsværdige bygninger jf. § 8 kan etableres en hegning, der er tilpasset omgivelserne.
- 10.12.3. Hegning i Delområde 2 må kun bestå af transparente metalhegn som fx trådhegn.
- 10.12.4 Overdrevsarealet i Delområde 2, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, må ikke hegnes.
- 10.12.5 Hegning i Delområde 4 må kun bestå af levende hegn i form af hække eller af transparente hegn som fx trådhegn.

Ad 10.12.5 Bestemmelsen er ikke til hinder for at Forsvaret kan opretholde hegnet omkring sin laboratorieejendom.

Terrænregulering

- 10.13 Terrænregulering på mere end +/- ½ meter må ikke finde sted. Terrænregulering må ikke resultere i skråningsanlæg der er stejlere end 1:4.
- 10.13.1 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 m fra skel etableret efter § 4.2.

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

Ad 10.13.2 Dette kan bl.a. ske med henblik på opnåelse af god tilgængelighed til alle boliger samt fjernelse af jordforurening.

- 10.13.3 Byrådet kan tillige tillade større terrænregulering i forbindelse med afskærmning af tekniske anlæg, herunder afværgeforanstaltninger for jord- og grundvandsforurening.

Tekniske anlæg

- 10.14 I overensstemmelse med de gældende affaldsregulativer skal der på den enkelte ejendom sikres de nødvendige arealer til håndtering af affald. Dette kan også ske i form af fælles affaldsinstallationer om vist på Kort 6a, 6b, 8a og 8b.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages, før der er etableret de i § 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser samt de i § 10.1.2 nævnte beplantningselementer.
- 11.2 Ny boligbebyggelse i delområde 1 og 3 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.

§ 12 Grundejerforeninger

- 12.1 Der skal oprettes grundejerforeninger for alle nye boligbebyggelser i Delområde 1 og 3 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 12.2 Pligten til medlemskab af grundejerforening bliver tillige tinglyst på alle boligejendomme inden for lokalplanområdet.

Der bliver desuden tinglyst krav om at alle grundejerforeninger for boligområderne skal være medlem af en samlet Grundejerforening for fællesarealerne, der bl.a. har til formål at eje fællesarealerne og forestå fornyelse, vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealerne og bygningerne på fællesarealerne.

Retsvirkninger

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 m.v., 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.

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.

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.

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

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

Principperne i planen er 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.

Retsvirkninger

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 blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 1. juni 2016 2016. Forslag til Lokalplan 121 blev offentligt bekendtgjort den 7. juni 2016 med en høringsperiode indtil den 22. august 2016.

Endelig vedtagelse

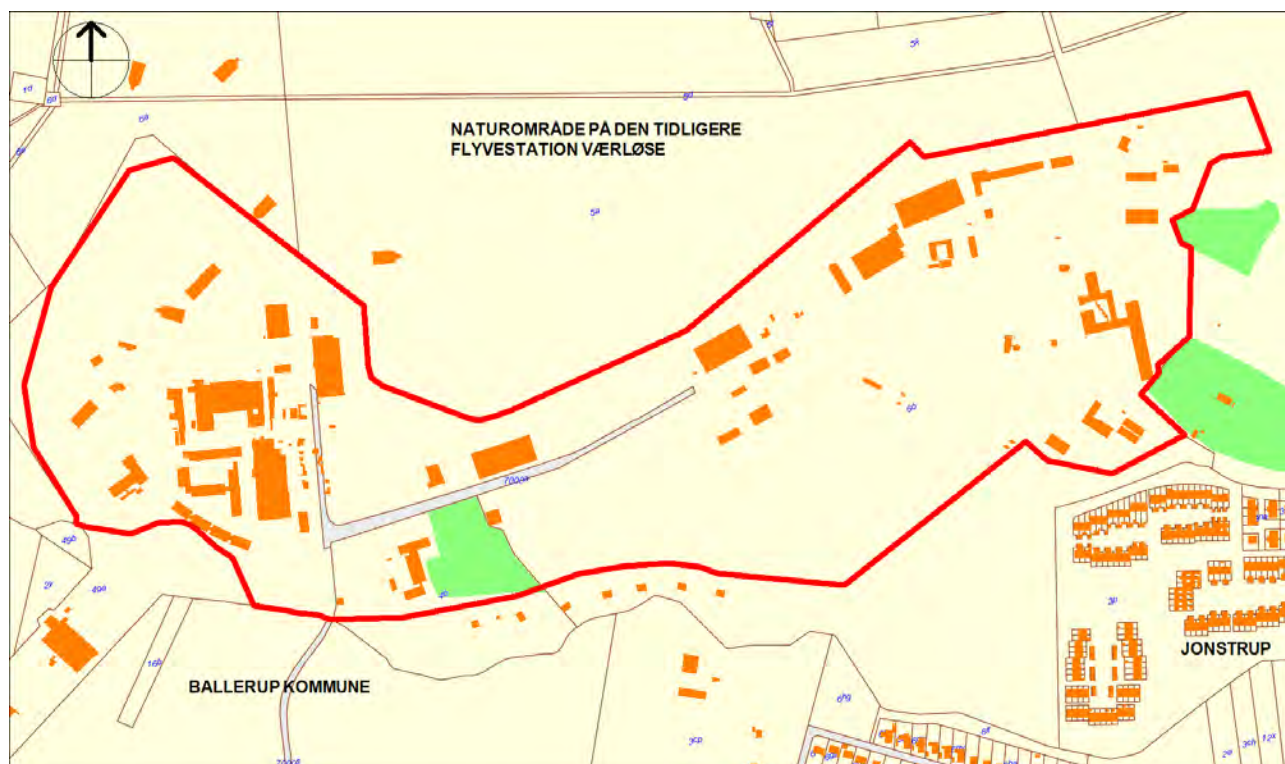
Lokalplan 121 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den 30. november 2016

Forslag til Lokalplan 121 blev offentligt bekendtgjort den 7. juni 2016 med en høringsperiode indtil den 22. august 2016.

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplan 121 er offentligt bekendtgjort på Furesø Kommunes hjemmeside den 23. december 2016.

Kort 1: Lokalplanområdets afgrænsning



Kort 1 viser:

- Afgrænsning af lokalplanområdet (rød polygon).
- Matrikelskel (brune linjer).
- Matrikelnumre (blå tekst).
- Fredskov (grønne flader)
- Eksisterende bebyggelse (orange flader)

Mål: 1:10.000 (A4)

Kort 2: Delområder



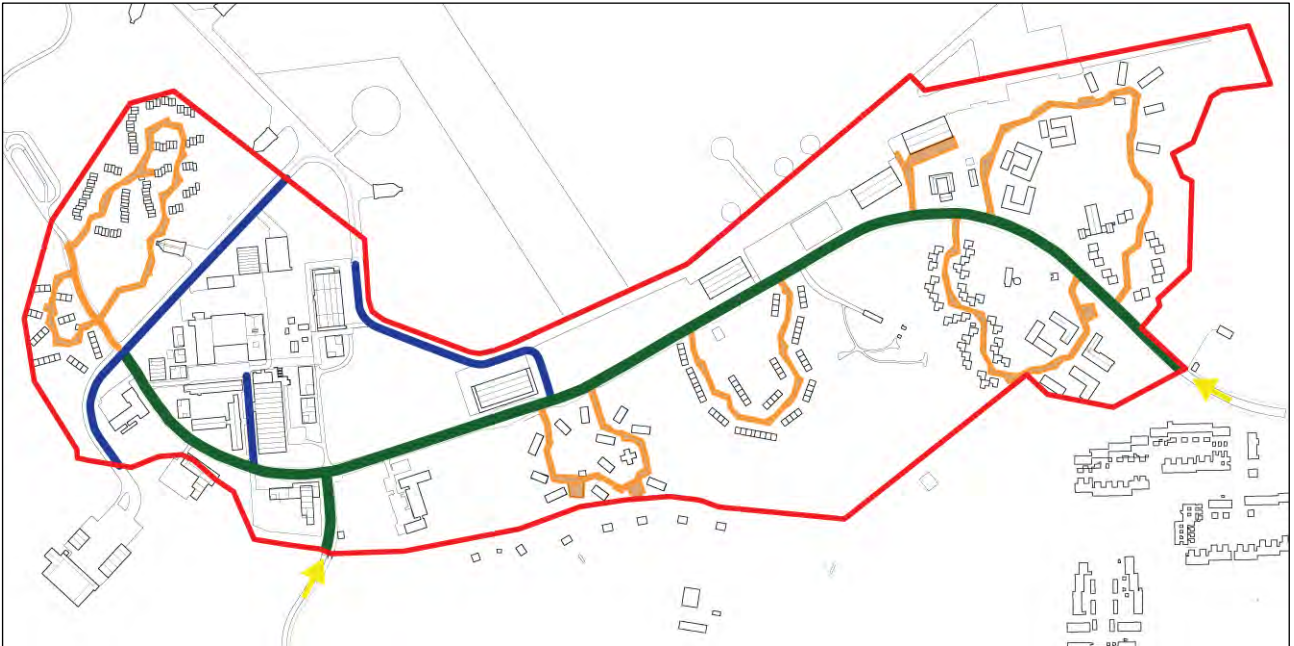
Kort 2 viser:

- Lokalplanens fire delområder (blå polygoner).
- Baggrundsfoto forår 2016. Mål: 1:10.000 (A4).

5	1	Delområde	2	Delområde	3	Delområde	4
707.320,17	6.184.856,44	707.406,67	6.184.687,70	707.969,92	6.184.461,23	707.822,64	6.184.560,79
707.424,07	6.185.011,46	707.621,68	6.184.918,96	707.933,52	6.184.503,38	707.822,64	6.184.560,79
707.481,57	6.185.027,48	707.734,03	6.184.831,94	707.918,01	6.184.535,62	707.884,17	6.184.580,86
707.574,36	6.184.955,61	707.739,07	6.184.752,47	707.899,91	6.184.540,96	707.899,91	6.184.540,96
707.621,68	6.184.918,96	707.743,81	6.184.736,94	707.884,17	6.184.580,86	707.918,01	6.184.535,62
707.327,39	6.184.602,42	707.759,44	6.184.725,54	707.822,64	6.184.560,79	707.933,52	6.184.503,38
707.324,34	6.184.601,47	707.770,83	6.184.721,31	707.822,64	6.184.560,79	707.969,92	6.184.461,23
707.297,11	6.184.644,94	707.874,03	6.184.682,92	707.884,17	6.184.580,86	707.938,82	6.184.449,90
707.297,16	6.184.644,99	707.887,07	6.184.681,22	707.993,28	6.184.617,11	707.863,14	6.184.435,29
707.283,88	6.184.727,46	707.905,51	6.184.685,49	707.955,91	6.184.706,41	707.786,07	6.184.420,42
707.320,17	6.184.856,44	707.926,92	6.184.693,26	708.160,03	6.184.798,99	707.689,59	6.184.417,20
		707.955,91	6.184.706,41	708.455,69	6.185.047,83	707.689,58	6.184.417,20
		707.993,28	6.184.617,11	708.474,47	6.185.028,43	707.674,58	6.184.423,47
		707.884,17	6.184.580,86	708.902,86	6.185.113,44	707.659,03	6.184.425,33
		707.822,64	6.184.560,79	708.931,70	6.185.037,69	707.647,69	6.184.426,85
		707.822,62	6.184.560,79	708.931,99	6.185.036,82	707.632,74	6.184.428,91
		707.819,27	6.184.559,79	708.908,84	6.185.033,91	707.608,34	6.184.432,71
		707.691,52	6.184.517,64	708.867,17	6.185.028,70	707.587,92	6.184.436,14
		707.657,03	6.184.519,93	708.861,56	6.185.025,04	707.560,57	6.184.499,14
		707.606,79	6.184.524,11	708.853,34	6.185.019,71	707.536,96	6.184.515,00
		707.544,68	6.184.547,84	708.829,43	6.184.959,81	707.522,22	6.184.528,05
		707.509,79	6.184.564,59	708.802,40	6.184.945,01	707.507,72	6.184.540,54
		707.482,58	6.184.590,41	708.814,83	6.184.915,29	707.492,22	6.184.547,80
		707.449,78	6.184.630,18	708.827,99	6.184.908,63	707.461,51	6.184.545,23
		707.411,24	6.184.681,62	708.824,68	6.184.791,83	707.425,69	6.184.530,96
		707.411,41	6.184.681,81	708.824,64	6.184.791,79	707.369,14	6.184.540,18
		707.411,40	6.184.681,82	708.783,23	6.184.753,42	707.354,20	6.184.543,43
		707.411,23	6.184.681,63	708.785,41	6.184.744,13	707.353,97	6.184.547,36
		707.406,67	6.184.687,70	708.761,10	6.184.714,59	707.353,74	6.184.552,13
		707.406,67	6.184.687,70	708.780,23	6.184.697,50	707.353,63	6.184.554,86
				708.819,58	6.184.661,33	707.353,04	6.184.555,65
				708.723,82	6.184.610,36	707.324,34	6.184.601,47
				708.636,98	6.184.627,38	707.327,39	6.184.602,42
				708.609,45	6.184.653,33	707.406,67	6.184.687,70
				708.368,58	6.184.462,93	707.411,23	6.184.681,63
				708.202,72	6.184.478,62	707.411,24	6.184.681,62
				708.177,37	6.184.487,85	707.449,78	6.184.630,18
				708.137,75	6.184.492,59	707.482,58	6.184.590,41
				708.078,96	6.184.488,10	707.509,79	6.184.564,59
				708.019,16	6.184.479,17	707.544,68	6.184.547,84
				707.972,51	6.184.462,17	707.606,79	6.184.524,11
				707.969,92	6.184.461,23	707.657,03	6.184.519,93
						707.691,52	6.184.517,64
						707.822,64	6.184.560,79

Dette skema angiver X- og Y-koordinater til afgrænsningen af de fire delområder angivet i det danske koordinatsystem UTM Zone 32 Euref89.

Kort 3: Veje



Kort 3 viser:

- Afgrænsning af lokalplanområdet (rød polygon).
- Adgangsveje til lokalplanområdet (gule pile)
- Principiel linjeføring for Perimetervej mv. (mørkegrønne linjer).
- Principiel linjeføring for nye boligveje mv. (orange linjer og flader)
- Principiel linjeføring for veje i erhvervsområdet (mørkeblå linjer).

Mål: 1:10.000 (A4)

Kort 4: Stier



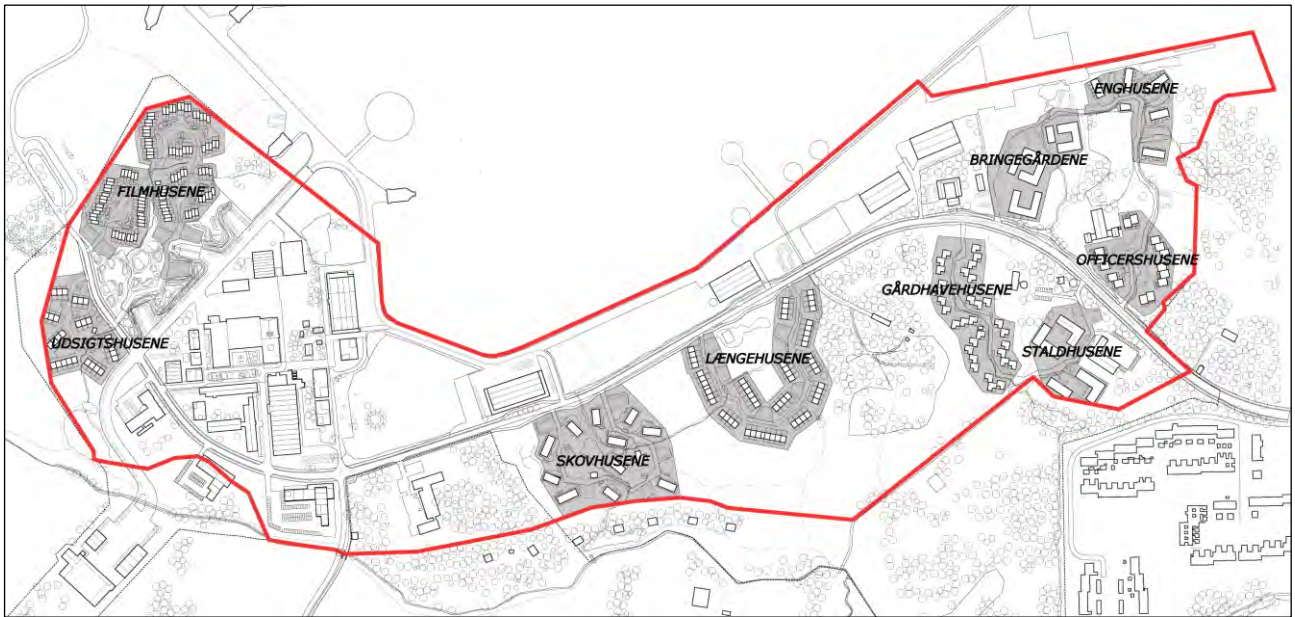
Kort 4 viser:

- Afgrænsning af lokalplanområdet (sort polygon).
- Principiel linjeføring for befæstede stier (røde linjer).
- Principiel linjeføring for grusstier (blå linjer)
- Principiel linjeføring for naturstier for fodgængere (grønne linjer).

Mål: 1:10.000 (A4)

Bemærk: Kortet viser også forslag til stier uden for lokalplanområdet.

Kort 5: Ni storparceller til boligbyggeri



Kortet viser:

- Afgrænsning af lokalplanområdet (rød polygon).
- Ni storparceller til nyt boligbyggeri (grå flader).
(Den angivne bygningsstruktur i storparcellerne er blot en illustration).

Mål: 1:10.000 (A4)

Kort 6a: Byggelinjer, parkering og udstykning i delområde 1 - Filmhusene



Kortet viser:

- Storparcel for tæt lav boligbebyggelse (lys grøn polygon).
- Byggelinjer for afgrænsning af tre bebyggelser med maksimalt i alt 100 boliger med et samlet etageareal på maksimalt 12.000 m² (røde stiplede linjer).
- Fælles friarealer for Filmhusene (lys grøn flade)
- Del af Sydlejrens fælles landskabelige friarealer (orange flade).
- Udstykningsprincip for boligparceller med for- og baghaver (grønne flader).
- Principiel placering af boligveje, parkering og affalds-øer.
- Principiel placering af 100 rækkehuse (hvide rektangler med sort kontur).
-

Mål: 1:1.500 (A4)

Kort 6b: Byggefelter, parkering og udstykning i delområde 1 - Udsigtshusene

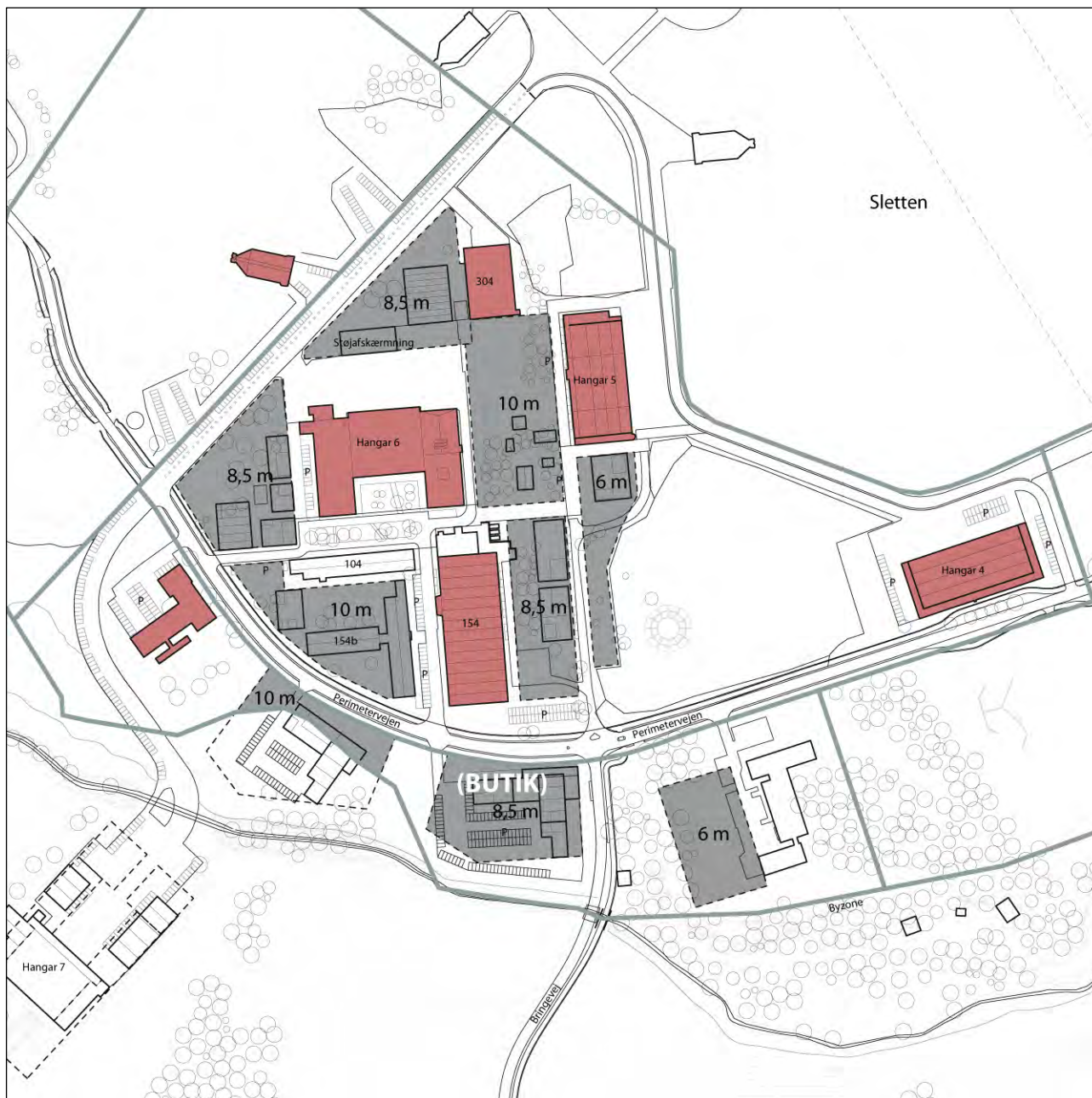


Kortet viser:

- Storparcel for tæt lav boligbebyggelse (lys grøn polygon).
- Byggelinjer for afgrænsning af bebyggelse med maksimalt 30 boliger med et samlet etageareal på maksimalt 3.600 m² (rød stiplede linje).
- Fælles friarealer for Udsigtshusene (lys grøn flade)
- Del af Sydlejers fælles landskabelige friarealer (orange flade).
- Udstykningsprincip for boligparceller med for- og baghave (grønne flader).
- Principiel placering af boligveje, parkering og affalds-øer.
- Principiel placering af 30 rækkehuse (hvide rektangler med sort kontur).

Mål: 1:1.500 (A4)

Kort 7: Byggefelter, Delområde 2 og 4 - Erhvervsområdet



Kortet viser:

- Afgrænsning af Delområde 2 og 4 (blå linjer).
- Bygninger der skal bevares i Delområde 2 og 4 (røde flader).
- Byggefelter for erhvervsbyggeri med angivelse af maksimal bygningshøjde (grå flader).
- Angivelse af byggefelt for evt. fremtidig butik jf. § 3.3.1 (hvid tekst).

Mål: 1:4.000 (A4)

Kort 8a: Byggefelter, parkering og udstykning, Delområde 3 - Skovhusene



Kortet viser:

- Storparcel for blandet tæt lav og etageboligbebyggelser (lys grøn polygon).
- Byggelinje for afgrænsning af bebyggelse med maksimalt 80 boliger med et samlet etageareal på maksimalt 7.200 m² (rød stiplede linje).
- Fælles friarealer for Skovhusene (lys grøn flade).
- Del af Sydlejrens fælles landskabelige friarealer (orange flade).
- Udstykningsprincip for boligparceller med for- og baghaver (grønne flader).
- Principiel placering af boligveje, parkering og affalds-øer.
- Principiel placering af 11 beboelsesbygninger (hvide rektangler med sort kontur).
- Principiel placering af eventuelt fælleshus (hvidt kors med sort kontur).

Mål: 1:1.500 (A4)

Kort 8b: Byggefelter, parkering og udstykning, Delområde 3 - Længehusene

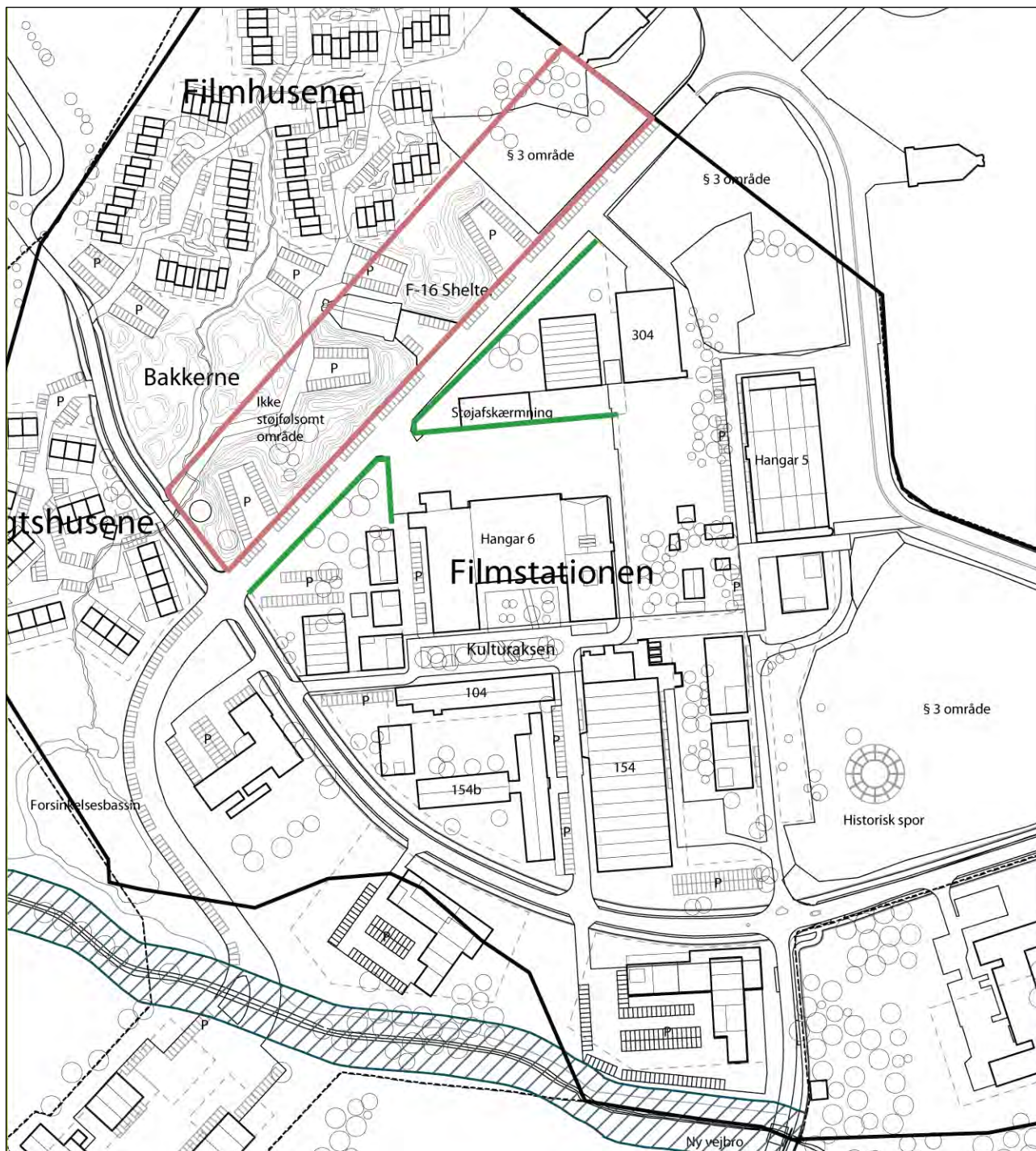


Kortet viser:

- Storparcel for tæt lav boligbebyggelse (lys grøn polygon).
- Byggelinjer for afgrænsning af bebyggelse med maksimalt 60 boliger med et samlet etageareal på maksimalt 7.200 m² (rød stiplede linje).
- Fælles friarealer for Længehusene (lys grøn flade)
- Del af Sydlejrens fælles landskabelige friarealer (orange flade).
- Udstykningsprincip for boligparceller med for- og baghaver (grønne flader).
- Principiel placering af boligveje, parkering og affalds-øer.
- Principiel placering af 60 rækkehuse (hvide rektangler med sort kontur).
- Principiel placering af eventuelt fælleshus (stort hvidt rektangel med sort kontur).

Mål: 1:1.500 (A4)

Kort 9: Parkeringsareal vest for erhvervsområdet og beskyttelseszone ved åen

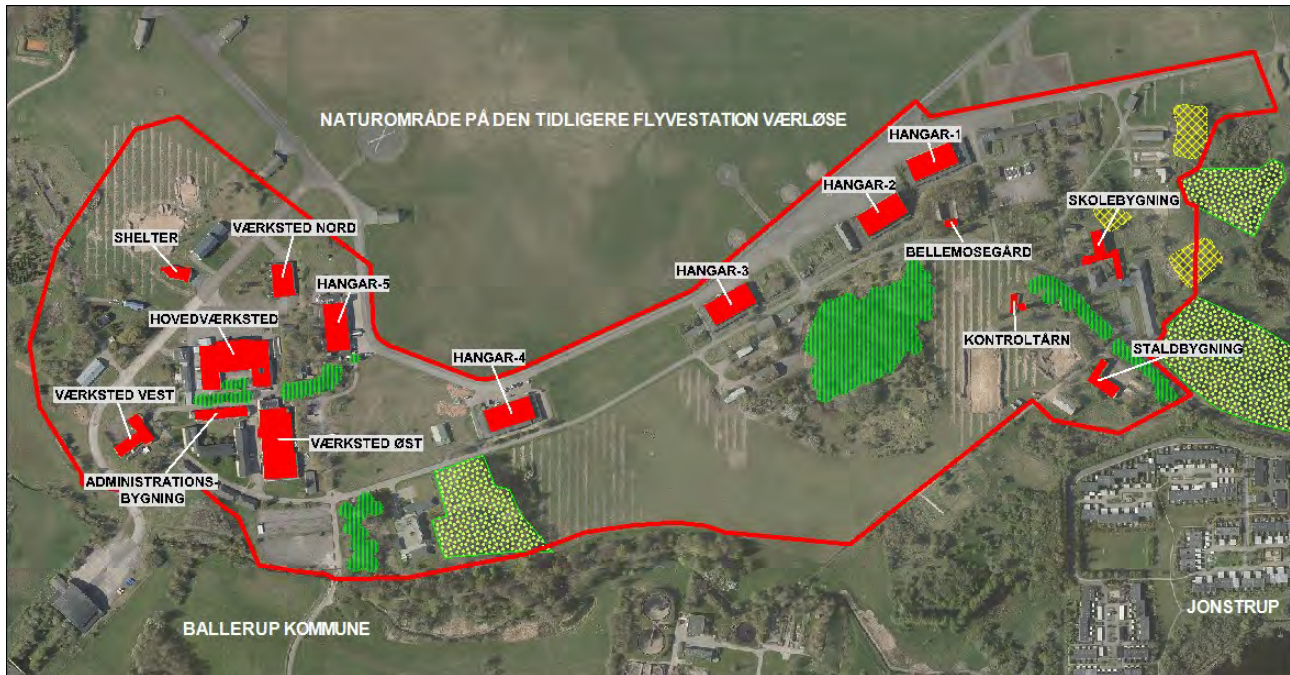


Kortet viser:

- Afgrænsning af lokalplanområdet (fede sorte linjer).
- Areal, der kun må benyttes til parkering og voldanlæg jf. § 10.7 (rød linje).
- Principiel placering af støjafskærmning (grønne linjer).
- Zone langs Jonstrup Å, der kun må benyttes til rekreativt friareal jf. § 10.5 (blå skraveret flade).

Mål: 1:2.500 (A4)

Kort 10: Bevaring af bygninger, anlæg og beplantning

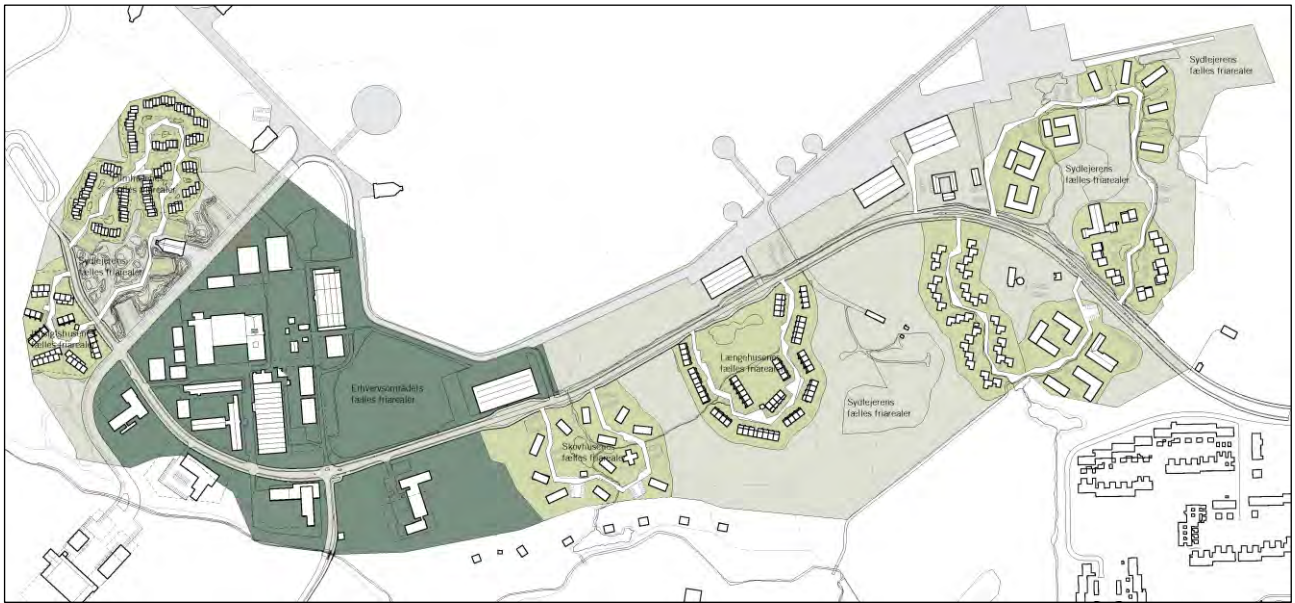


Kortet viser:

- Afgrænsning af lokalplanområdet (rød polygon).
- Bygninger der skal bevares i henhold til denne lokalplan (røde markeringer).
- Træbeplantninger, der skal bevares jf. § 10.11 (lodret skraverede grønne markeringer).
- Felthangarer, der skal bevares jf. § 8.2 (markeret med gul krydsskravering)
- Eksisterende fredskov efterår 2016 (grøn skovsignatur).
- Baggrundsfoto forår 2016.

Mål: 1:10.000 (A4)

Kort 11: Friarealer



Kortet viser:

- Sydlejrens landskabelige friarealer (lysegrøn markering).
- Boligenklavernes fælles friarealer (grøn markering).
- Erhvervsområdets friarealer - før nybyggeri (mørkegrøn markering).
- Rullearealerne jf. § 10.2 (grå markering).

Mål: 1:10.000 (A4)

Kort 12: Lokal afledning af regnvand

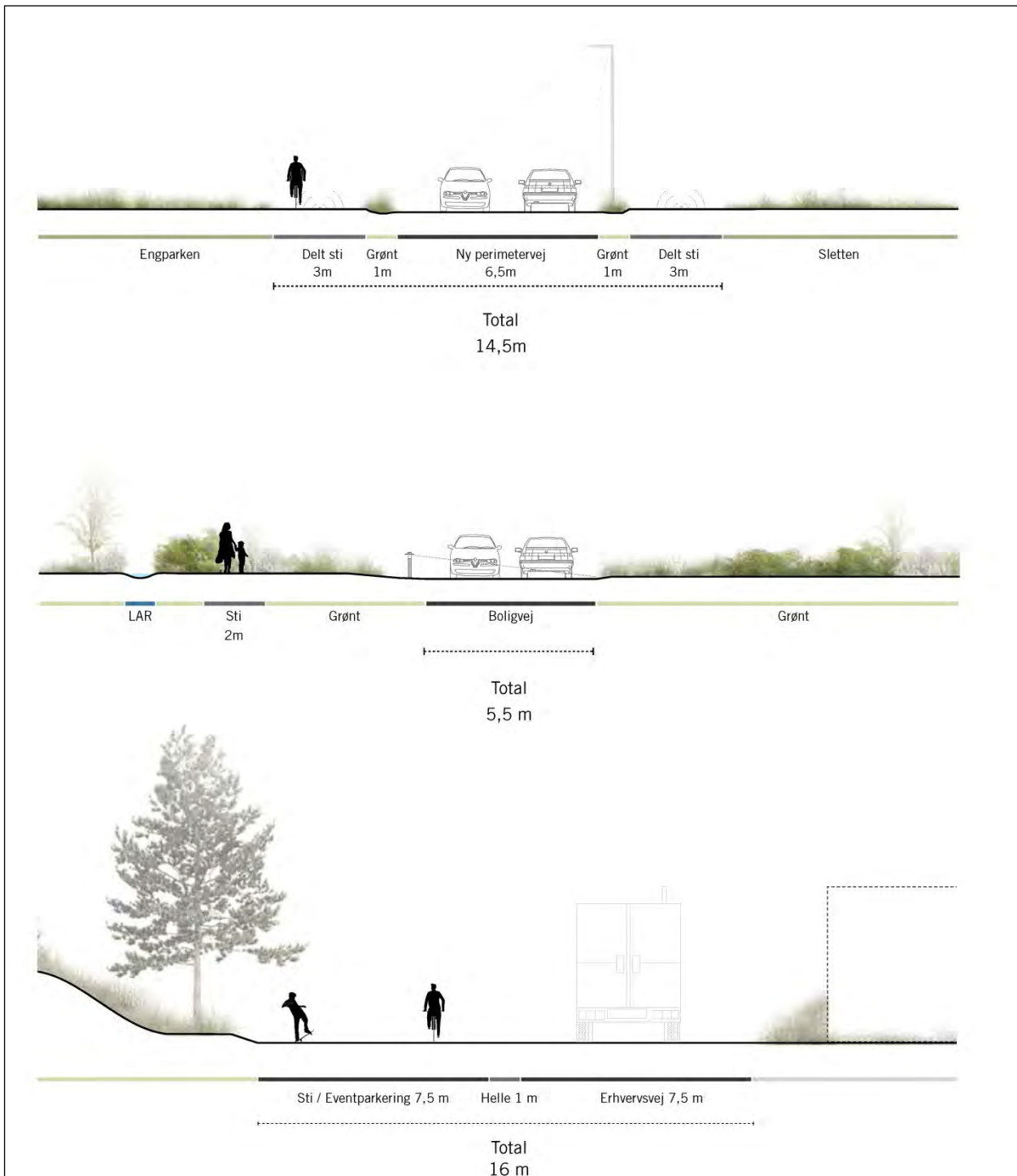


Kortet viser:

- Lokalplanområdets afgrænsning (sort polygon)
- Principiel udformning af regnvandsgrøfter og -søer (blå linjer og flader)
- Naturområder omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven (grønne flader)
- Kortlagte jordforureninger (grå flader). (Overlapper delvist § 3 områder).

Mål: 1:10.000 (A4)

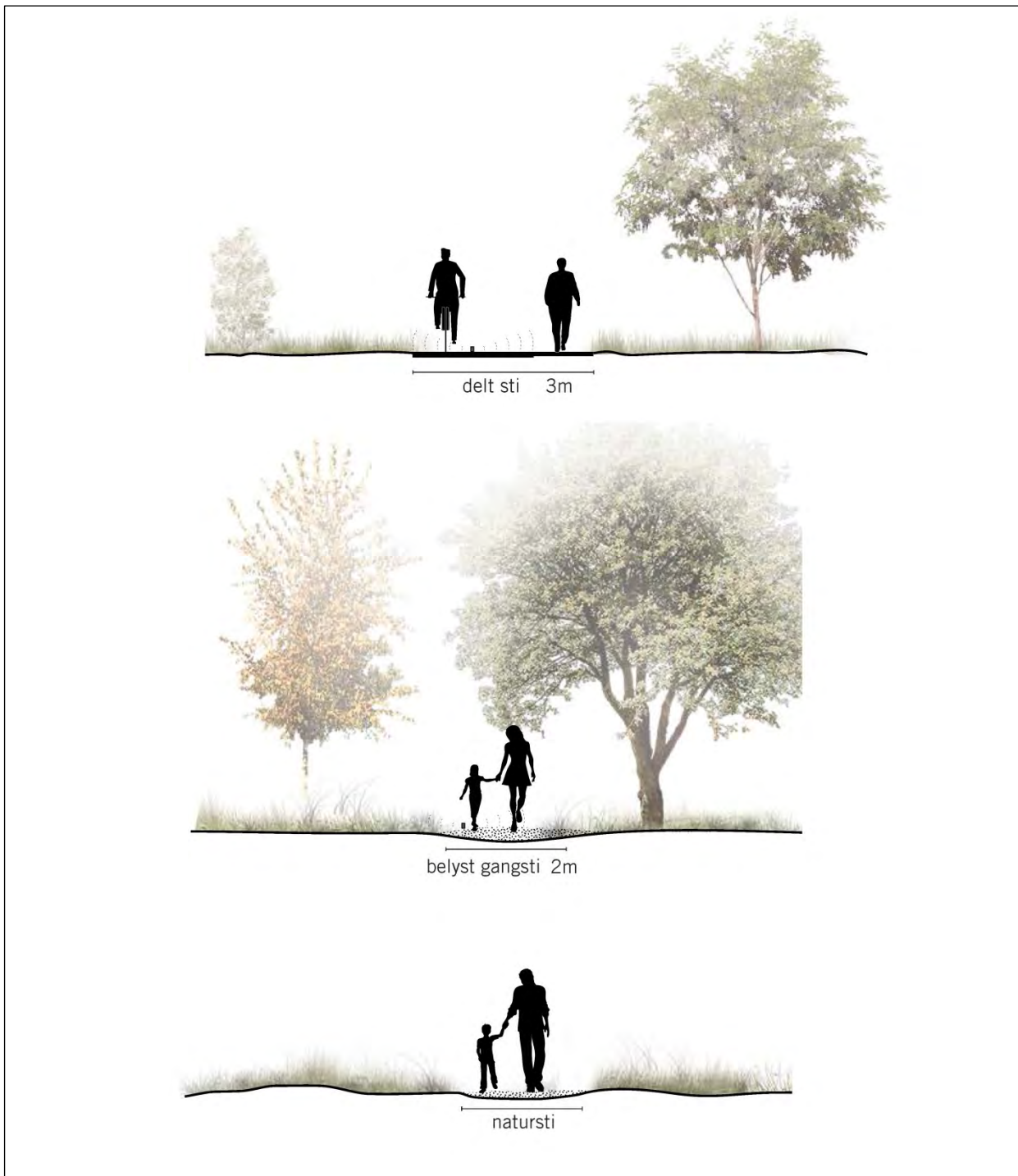
Tegning 1: Veje



Tegningen viser:

- Principiel udformning af Perimetervej mv.
- Principiel udformning af lokale boligveje mv. (Bredden varierer jf. Kort 6a, 6b, 8a og 8b).
- Principiel udformning af lokale veje i erhvervsområdet.

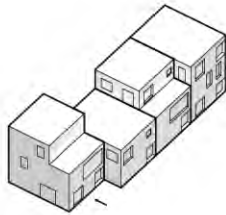
Tegning 2: Stier



Tegning 2 viser:

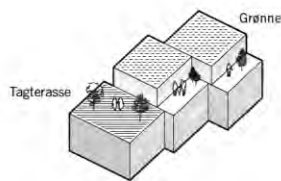
- Principiel udformning af befæstede stier.
- Principiel udformning af grusstier.
- Principiel udformning af naturstier for fodgængere - maksimal bredde 2 m.

Tegning 3a: Bebyggelse i delområde 1 - Filmhusene



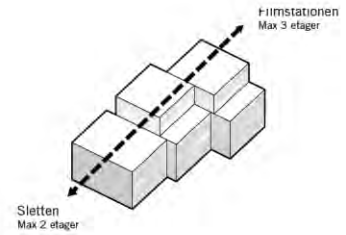
FORSKYDNINGER

Bebyggelsen skal fremstå med forskydning efter hver 3. bolig. Vinduesåbninger i gavl for godt dagslysforhold, og for ikke at få mørke utrygge uderum.



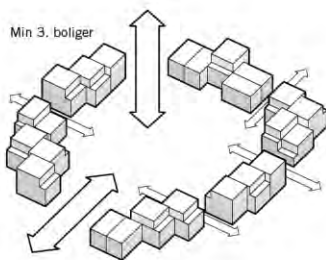
GRØNNE TAGE OG TAGHAVER

Bebyggelsen må kun udføres med fade tage. Eventuelle tagterrasser medregnes som en etage.



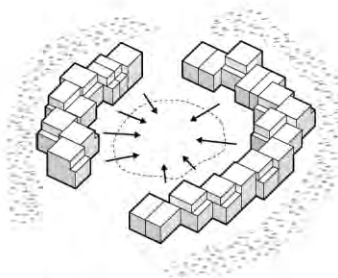
LAV MOD SLETTEN

Mod sletten trappes bebyggelsen ned til max 2 etager, for ikke at danne en mur mod landskabet. Bebyggelsen kan stige til max 3 etager mod Filmstationen.



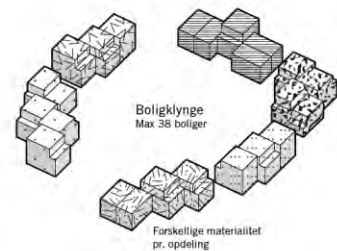
KLYNGERNES OPDELING

Klyngen har to primære åbninger, og maksimalt 5 sekundære åbninger. Min 3. sammenhængende boliger pr. opdeling.



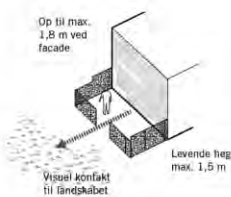
DET FÆLLES GÅRDRUM

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



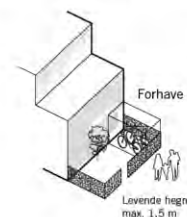
HELHED OG KLYNGESTØRRELSER

I hver boligklynge kan der placeres op til 38 boliger. Facadebeklædningen skal variere så to naboblokke ikke er ens. Hver klynge skal rumme mindst tre forskellige varianter af facadebeklædningen



BAGHAVER

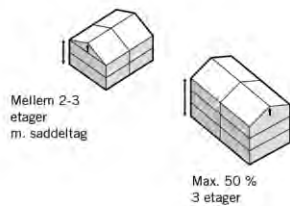
Private have mod landskabet skal have en udpræget grøn karakter. Hvis hegn ønskes, skal det være levende ikke-formklippede med maks-højde på 1,5 m. På de nærmeste 2 m fra facade, kan der etableres levende eller fast hegn med en makshøjde på 1,8 m.



FORHAVER

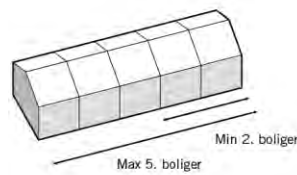
Afgrænsning mellem privat og offentligt kan skabes med niveaufri belægningsskift eller beplantning. Der kan etableres levende hegn langs forhave med makshøjde på 1,5 m. Skure og overdækninger placeres i naboskel. På de nærmeste 2 m fra facade, kan der etableres levende eller fast hegn med en makshøjde på 1,8 m.

Tegning 3b: Bebyggelse i delområde 1 - Udsigtshusene



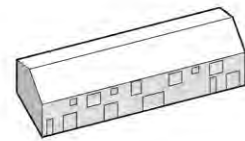
STØRRELSE

Bebyggelsen udføres overvejende i 2 etager, og taget skal udformes som saddehtag, der kan udnyttes til beboelse. Max 50% må udføres i 3 etager. Max 2 etager vest for boligvejen.



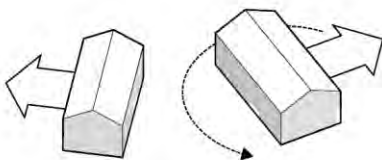
SAMMENHÆNGENDE BYGNING

De enkelte bygninger kan bestå af maksimalt 5, og minimum 2 sammenhængende boliger.



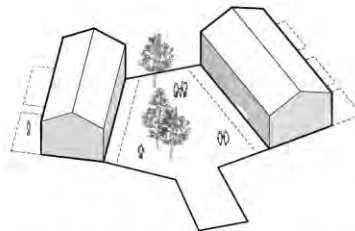
ET SAMLET UDTRYK

Hver bebyggelse skal opfattes som én sammenhængende enhed. Solceller skal tilnærmelsesvis ligge i samme plan som facade/tag.



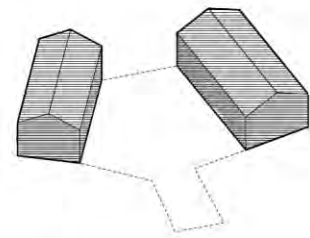
ORIENTERING MOD UDSIGT

Hver bebyggelse orienteres i forhold til hinanden, for at opnå bedst mulig udsyn over landskabet.



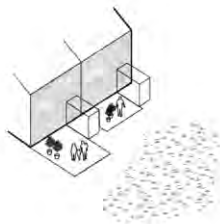
PARDANNELSE OG FÆLLES GÅRD

Bebyggelserne placeres i par og orienteres omkring en fælles gårdplads. Et "par" består af 6-9 boliger. Bebyggelsen har privat kantzone mod fælles gård og landskabet.



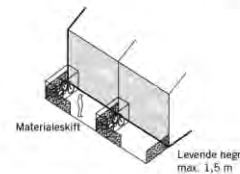
MATERIALER

Tag og facade skal fremstå i samme materialitet, så der skabes et ensartet udtryk. Hvert par skal differentiere sig fra de andre par, men indbyrdes har de to stokke samme facade- og tagbeklædning.



BAGHAVER

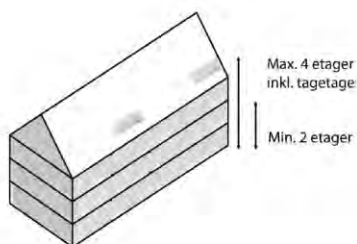
Afgrænsning i naboskel kan anlægges som skur og med vild beplantning i ikke formklippede hjemmehørende arter. Ydeligere afskærmning udføres som løst inventar, fx. plantekasser. Der kan etableres levende eller fast hegn i naboskel i op til 2 m fra facade, med en makshøjde på 1,8 m.



FORHAVER

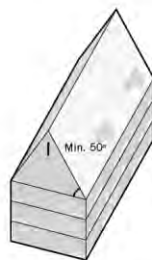
Afgrænsning mellem privat og offentligt kan skabes med niveaufri belægningsskift eller beplantning. Skure placeres i naboskel. Der kan etableres levende hegn langs forhaver med makshøjde på 1,5 m. Der kan etableres levende eller fast hegn i naboskel i op til 2 m fra facade, med en makshøjde på 1,8 m.

Tegning 3c: Bebyggelse i delområde 3 - Skovhusene



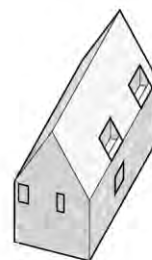
BEBYGGELSESHØJDE

Bebyggelsen er etageboliger, og består af minimum 2 etager, og maksimalt 4, plus tagprofil.



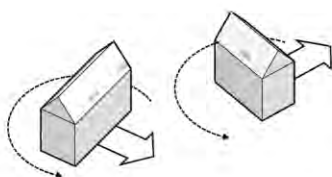
SADDELTAGSPROFIL

Bebyggelsen udføres med opadstræbende saddeltagsprofiler, med en hældning på minimum 50°.



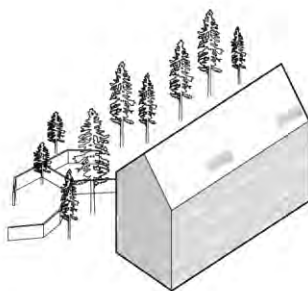
TAGTERRASSER OG ALTANER

Boligerne udføres med integrerede indeliggende tagterrasser og altaner.



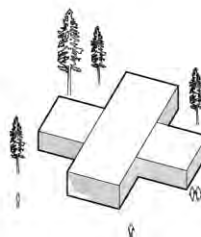
BEBYGGELSENS PLACERING

Bebyggelserne roteres, så de ikke ligger parallelt i forhold til hinanden, og alle har udsigt mod landskab.



EKSISTERENDE FORHOLD

Bebyggelsen placeres således, at der tages hensyn til den eksisterende beplantning og kulturspor.



FÆLLESHUS

Der kan etableres fælleshus for beboerne. Fælleshuset skal kunne facilitere alle beboere ved skovhusene.



FORHAVER

Afgrænsning mellem privat og offentligt kan skabes med niveaufri belægningsskifte i forbindelse med indgangen til boligen. Det er tilladt at indrette forarealet med løst inventar som fx. plantekasser.

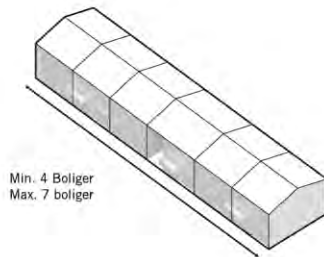
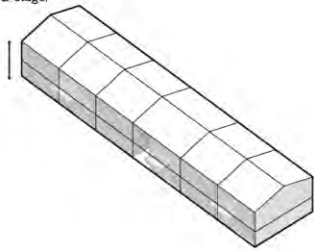


BAGHAVER

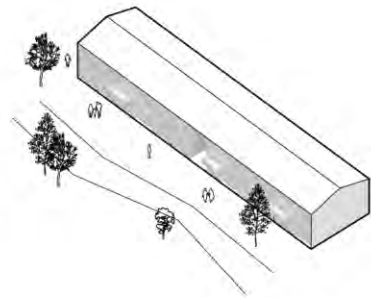
Bebyggelsen har i en 2 m privat kantzone i form af et belægningsskifte. Der kan etableres levende eller fast hegn i naboskel i op til 2 m fra facaden, med en makshøjde på 1,8 m. Mod friarealer må der kun etableres ikke-formklippede levende hegn.

Tegning 3d: Bebyggelse i delområde 3 - Længehusene

Max. 2 etager



Min. 4 Boliger
Max. 7 boliger



BEBYGGELSESHØJDE

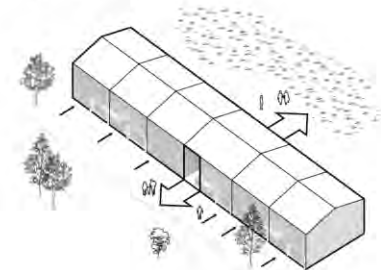
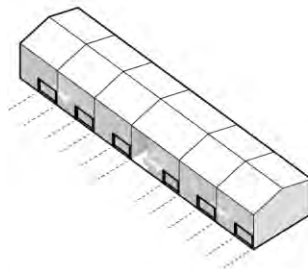
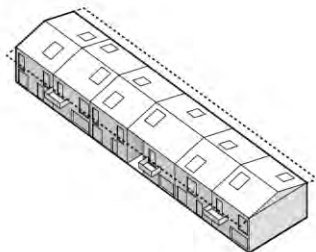
Bebyggelsen er tæt-lav, og har et maksimum på 2 etager. Tagetagen må ikke være udnyttelig.

LÆNGEBEBYGGELSE

Hver bebyggelse består af minimum 4 og maksimalt 7 boliger.

PARALLELT MED VEJ

Bebyggelsen placeres tilnærmelsesvist parallelt med boligvejen som er et fælles uderum.



ET SAMLET UDTRYK

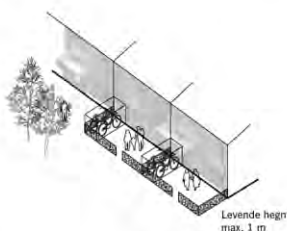
Længe-bebyggelsen skal fremgå med tagudhæng, som reference til den tidligere bygning v. længehusene og uden forskydninger fra bolig til bolig.

PARKERING

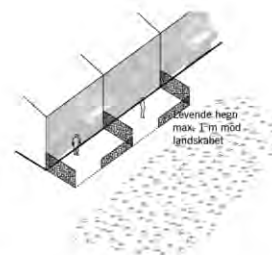
Nærparkering (1. pr bolig) kan integreres i konstruktion.

ANKOMST OG LANDSKAB

Ankomsten til boligen sker fra boligvejen, og længer med 7 boliger deles på midten af en port, der giver adgang og kig til det store landskab.



Levende hegn
max. 1 m



Levende hegn
max. 1 m mod
landskabet

FORHAVER

Afgrænsning mellem privat og offentligt kan skabes med niveaufri belægningsskift eller beplantning. Der kan etableres levende hegn langs forhaver med makshøjde på 1 m. Skure placeres i naboskel. Der kan etableres levende eller fast hegn i naboskel i op til 2 m fra facade, med en makshøjde på 1,8 m.

BAGHAVER

Private have mod landskabet skal have en grøn karakter. Hvis hegn ønskes, skal det være levende med makshøjde på 2 m mod nabo. Hegn ud mod landskabet, må dog maksimalt være 1 m højt og ikke formklippet. Der kan etableres levende eller fast hegn i naboskel i op til 2 m fra facade, med en makshøjde på 1,8 m.

Tegning 4: Bebyggelse i Delområde 2 og 4

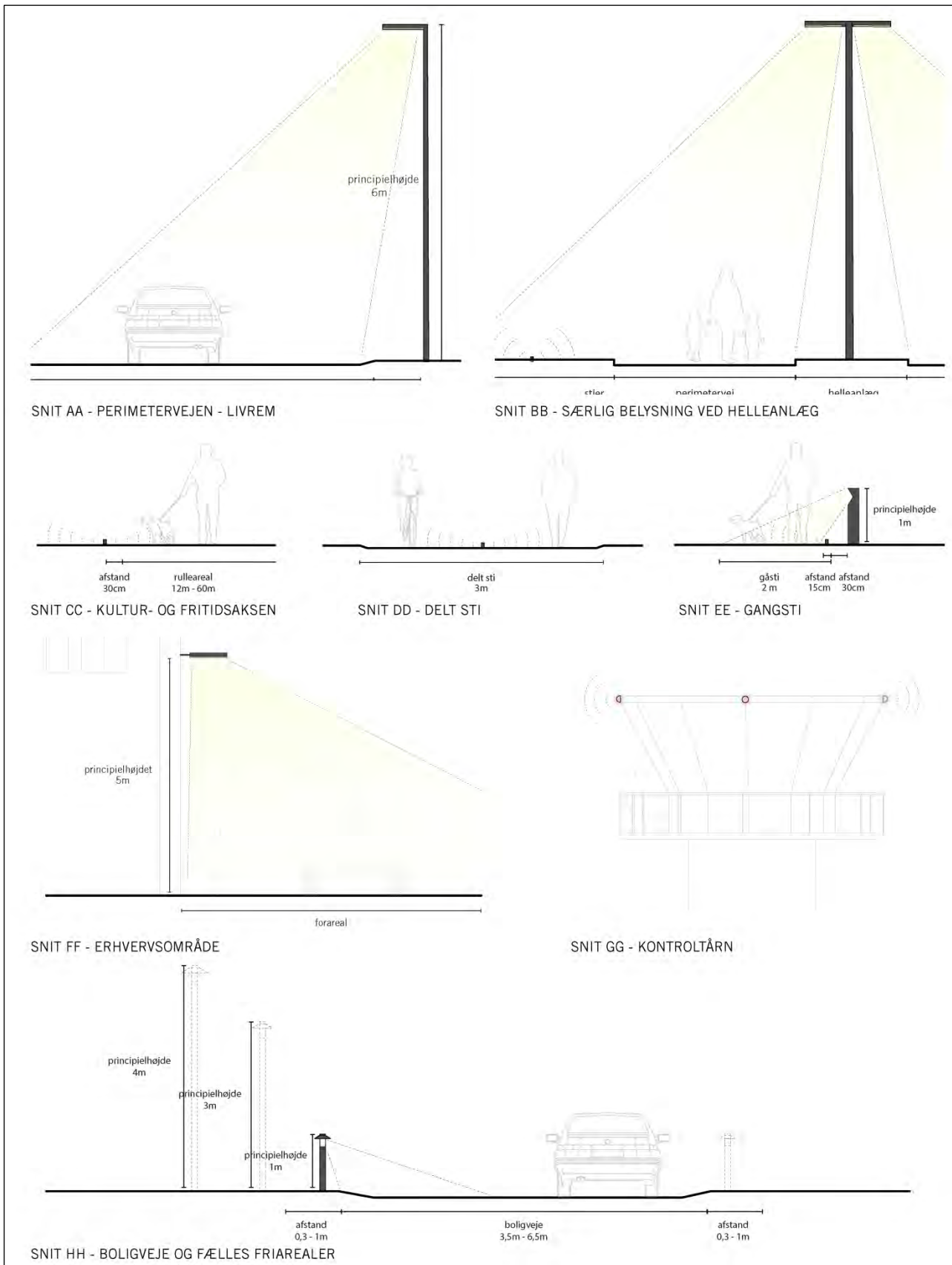
Delområde 2:

<p>MATERIALER Hver bebyggelse skal have hver deres materialebehandling, for at understøtte den variation i bebyggelsen, der karakteriserer Filmstationen i dag.</p>	<p>HØJDER For at underbygge den varierende skala i området, samt møde den umiddelbare kontekst, bør nye bebyggelser fremgå i varierende højder.</p>	<p>KULTURAKSEN Mod kulturaksen skal den nye bebyggelse fortrinsvis etableres med åbne stueetager, og kantzoner, for at understøtte det kreative miljø.</p>
<p>OPDELING For hver 50 m facade skal der skabes en passage på 5-15 m. Der bør så vidt muligt tages hensyn den eksisterende beplantning på området, for at bevare den grønne karakter.</p>	<p>GRID Nye bebyggelser skal lægges ortogonalt med de eksisterende bebyggelser, som skaber en sammenhæng i området.</p>	<p>TAGPROFILER Udformningen af de nye bebyggelser bør ske på en måde, der ikke virker dominerende og afskærmende overfor de eksisterende tagprofiler.</p>

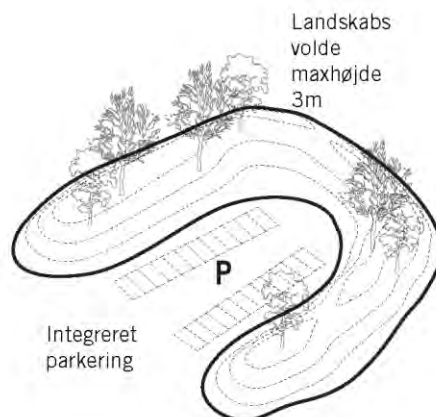
Delområde 4:

<p>TANGENT MED VEJEN Den primære facade på den nye bebyggelse skal lægges tangent med perimetervejen.</p>	<p>MARKERING AF HJØRNE Bebyggelsen skal orientere sig mod et af hjørnerne mod perimetervejen.</p>

Tegning 5: Belysningsprincipper



Tegning 6a: Støjvold og overdækket parkering ved Filmhusene

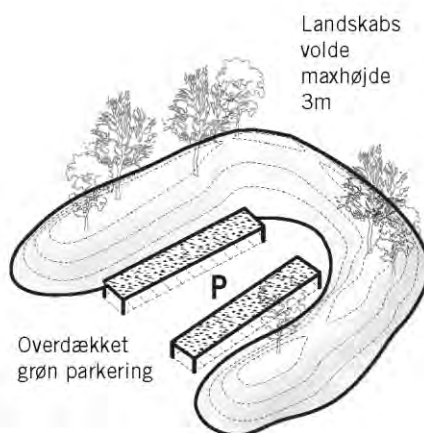


VOLDE V. TAXAVEJEN

Området mellem Filmhusene og Erhvervsområdet er et ikke støjfølsomt område, og udlægges til parkering. Parkeringen integreres i en række landskabelige volde.

Det anbefales at bruge den hældning, der er kendt fra de eksisterende historiske friluftshangarer (ca. 20%) i varierende højder, men med en maksimal højde på 3m.

Motivet er allerede kendt i området i form af de historiske friluftshangarer, der blev brugt til at skjule fly og materiel.

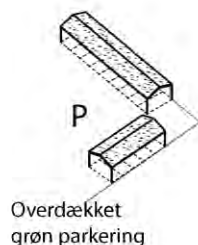


OVERDÆKKET PARKERING V. FILMHUSENE

For ikke at optage unødigt plads i Filmhusenes klynger, vil fremtidig anlæggelse af overdækket parkering ske på de sekundære boligparkeringspladser udlagt i den ikke støjfølsomme zone mellem Filmhusene og erhvervsområdet.

Overdækningen skal udføres i naturlige materialer, i sammenspil med filmhusene og skal etableres med grønne tage, for at integrere dem med de omkringliggende jordvolde. Den overdækkede parkering må have en maksimal højde på 2,5 m

Tegning 6b: Overdækket parkering ved Længehusene og Skovhusene

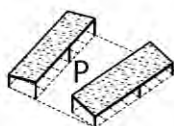


OVERDÆKKET PARKERING V. LÆNGEHUSENE

For ikke at optage unødigt plads mellem længehusene foretrækkes det at fremtidig overdækket parkering primært udlægges ved ankomsten til kvarteret.

Overdækningen udføres i naturlige materialer, og der etableres grønne tage.

Den overdækkede parkering etableres med saddeltag og må have en maksimalhøjde på 2,5 m.



Overdækket grøn parkering

OVERDÆKKET PARKERING V. SKOVHUSENE

Ved Skovhusene kan eventuel overdækket parkering etableres på halvdelen af de udelagte fællesparkeringspladser. Overdækket parkering etableres med ensidet hældning væk fra midten manøvrearealet.

Dette gøres for at beholde et slægtskab med Skovhusenes saddeltag. De to rækker af overdækket parkering skal altså fremstå som en enhed med et samlet profil. Den overdækkede parkering må have en maksimalhøjde på 2,5 m.

Tegning 7: Friarealernes beplantningsprincipper mv.



Tegningen viser den principielle disponering og beplantning af lokalplanens friarealer jf. § 10.1.

Lokalplanafgrænsningen er vist med sort punkteret linje.

Mål: 1:10.000 (A4)

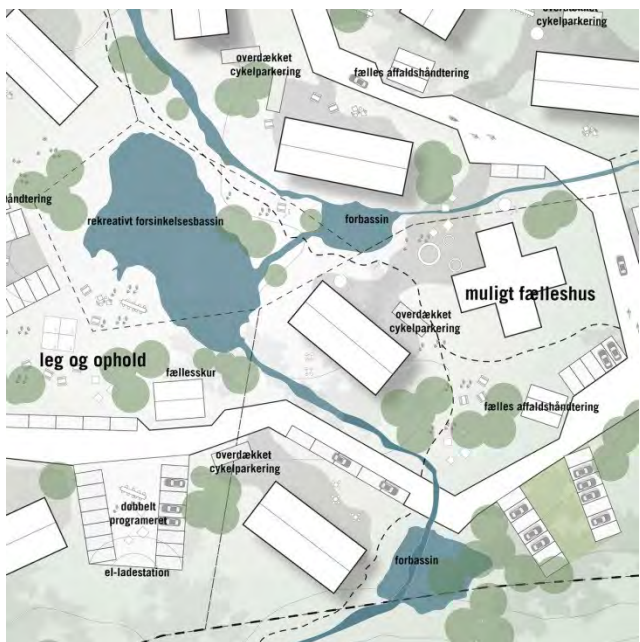
Tegning 8: Disponerings- og plantningsprincipper for storparcellernes friarealer



Principielt planudsnit, Filmhusene



Principielt planudsnit, Udsigtshusene

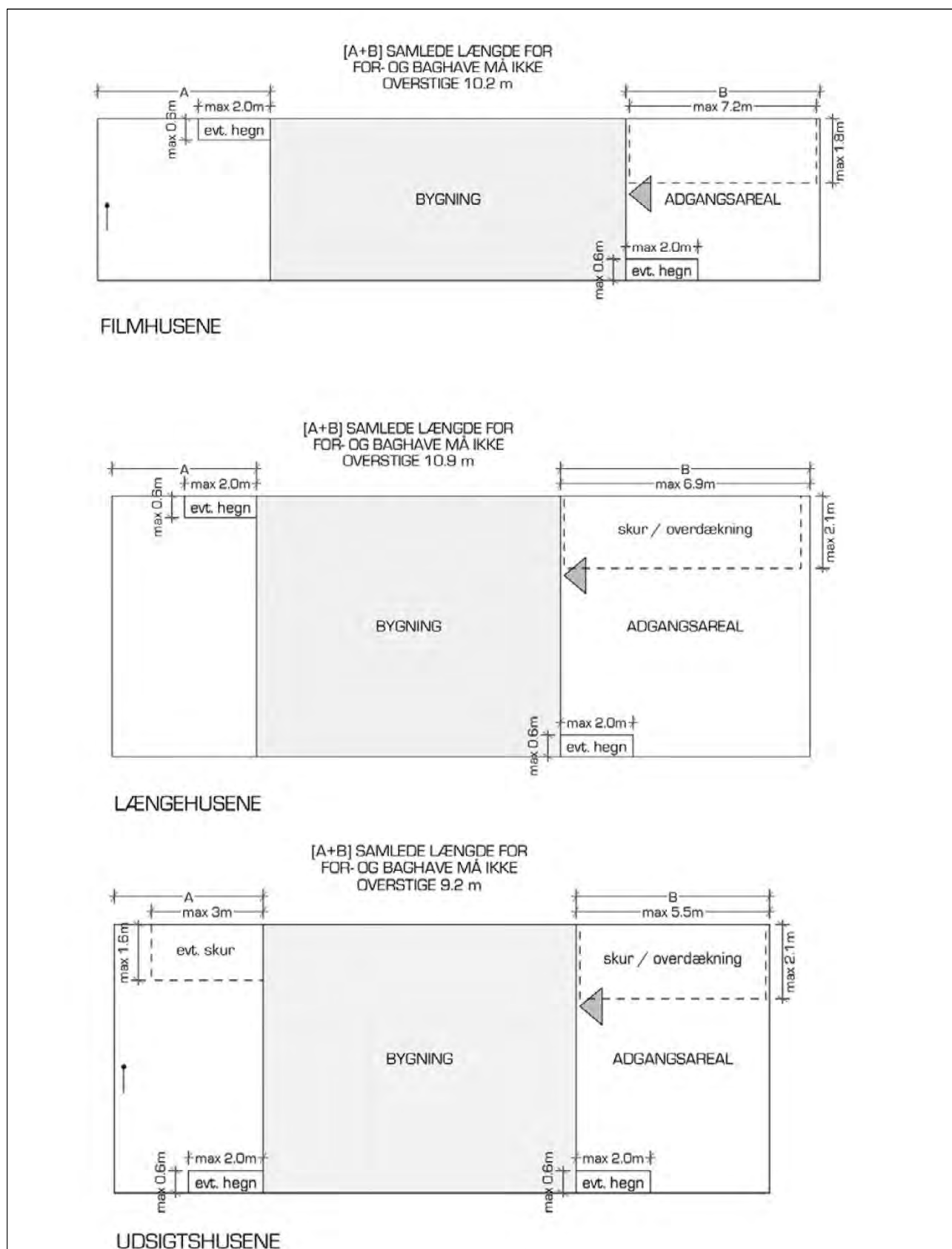


Principielt planudsnit, Skovhusene

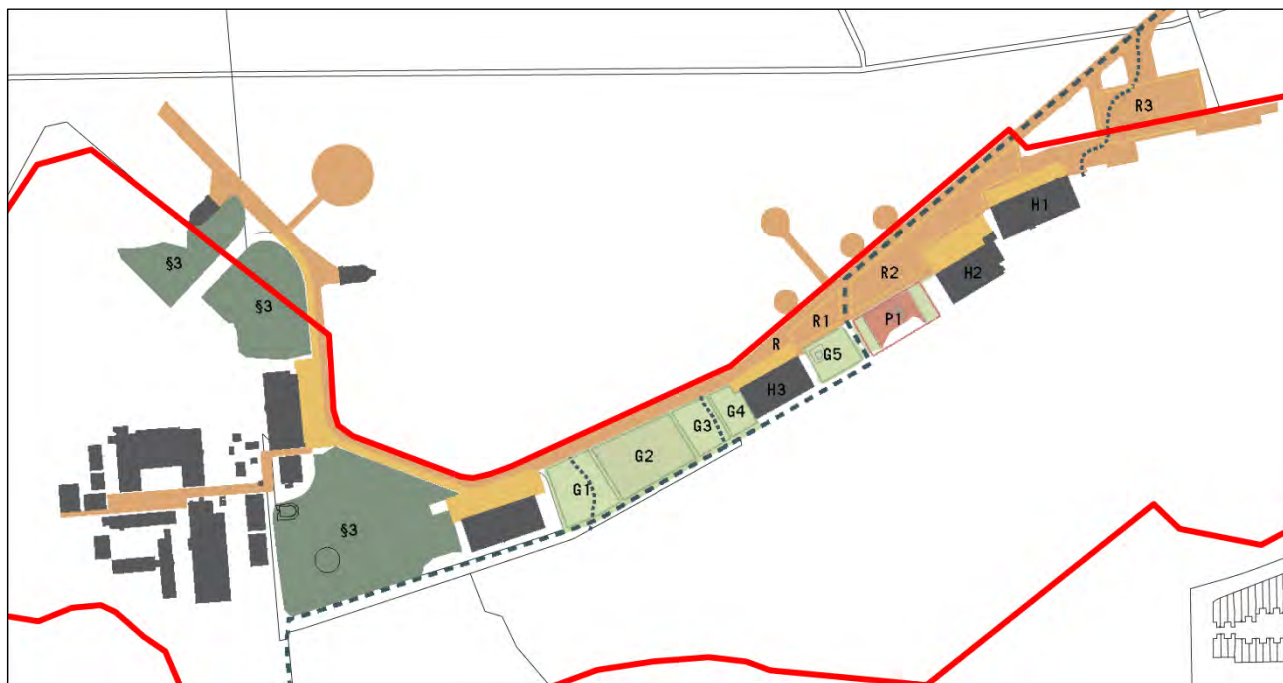


Principielt planudsnit, Længehusene

Tegning 9: Principper for disponering af for- og baghaver



Tegning 10: Principiel disponering af rullearealerne nord for Hangar 1-4



Tegningen viser et eksempel på disponering af Sydlejrens ”Kultur- og fritidsakse”.

Overdrev omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (grønne flader).

Græsarealer til leg, boldbaner mv. og grønne forbindelser (lyse grønne flader, G1-G5).

Hangarer til offentlige formål mv. (grå flader, H1-H3).

Befæstede opholdsarealer (brune flader, R-R3).

Befæstede færdselsarealer til primært intern trafik (orange flader).

Pumpestation omkranset af beplantning (rød flade, P1).

Cykel- og gangforbindelse, del af ruten gennem Flyvestationen (stiplede linje).

Lokalplanafgrænsningen er vist med rød linje

Matrikelskel er vist med sorte linjer.

Mål: 1:8.000 (A4).

Illustrationsplan



Illustration af det fuldt udbyggede lokalplanområde (forudsætter supplerende lokalplanlægning).

Mål: 1:10.000 (A4).

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplan 121 omfatter Sydlejren i den sydlige del af Flyvestationen. Området er af forsvaret overdraget til ejendomsselskabet Freja ejendomme A/S. Forsvaret råder dog fortsat over matr.nr. 4b, hvor Forsvarets laboratorie ligger. Freja har udarbejdet en helhedsplan for området som er gengivet på illustrationsplanen på foregående side.

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. De enkelte byggerier skal være båret af en arkitektonisk idé, som tilfører omgivelserne værdi.

Lokalplan 121 er kun byggeretsgivende for fire af helhedsplanens 9 boligenklaver. Lokalplanen fastlægger først og fremmest Sydlejrens overordnede vejstruktur og afgrænsningen af delområder til boligbyggeri, erhverv og andre formål. Områdets beskyttede naturtyper og fredskovsarealer er beskyttet af skov- og naturbeskyttelseslovgivningen og vil ikke blive berørt af den nye planlægning. Dog forudsætter anlæg af sti langs Perimetervej, at et mindre overdrevsareal benyttes til sti (jf. beskrivelsen herunder).

Lokalplanen angiver krav og retningslinjer for udformningen af veje, stier og byrumsudstyr. Derudover udpeger planen områdets bevaringsværdige bygninger og angiver vilkårene for om- og tilbygning af disse. Med henblik på genanvendelse angiver lokalplanen også anvendelsesmulighederne for eksisterende bygninger.

Lokalplanen sikrer arealer til en række miljømæssige foranstaltninger som fx regnvandssøer og anlæg til affaldssortering/-håndtering. Alle boligbebyggelser sikres mulighed for fællesarealer, fælleshuse mv.

Illustration fra Freja ejendomme A/S' helhedsplan for Sydlejren: Kultur og fritidsaksen.



Lokalplanens redegørelse

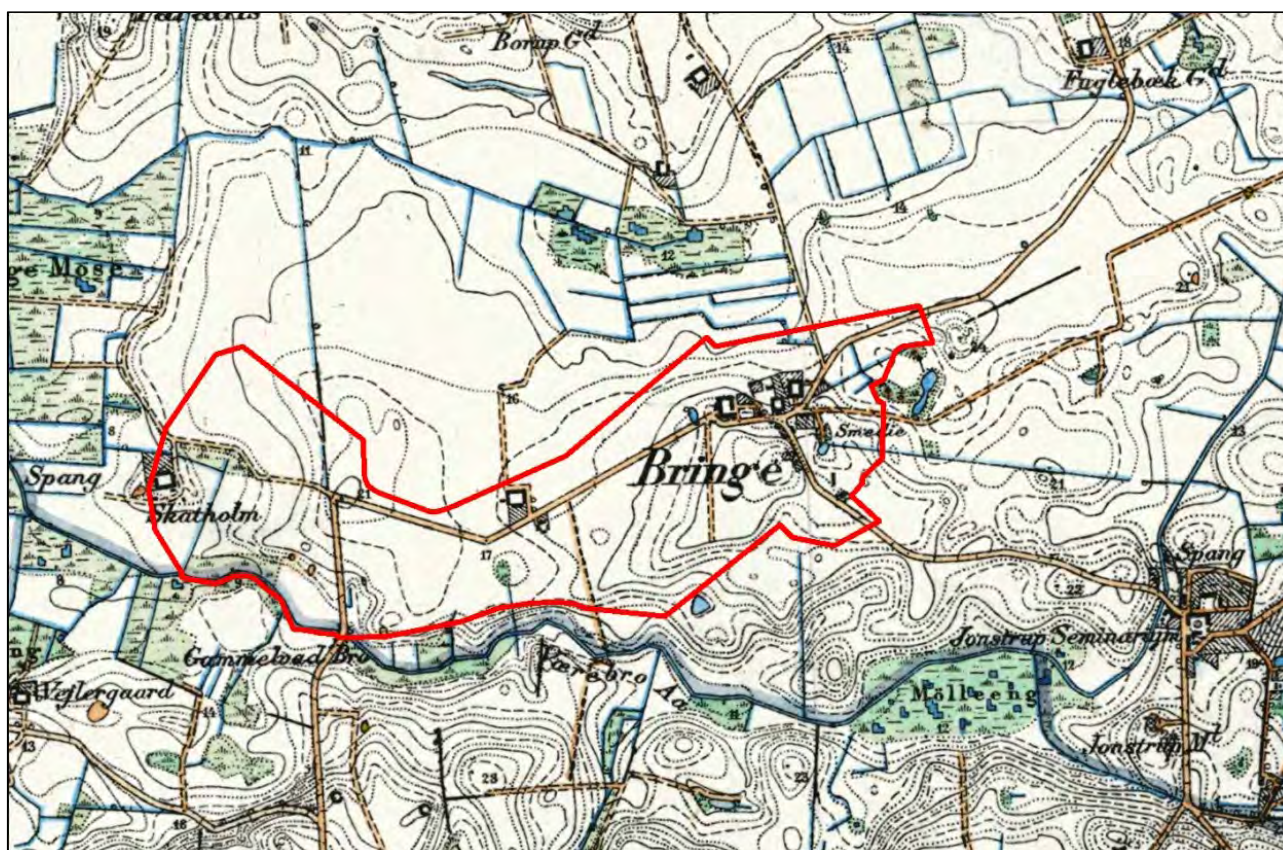
Med op til 430 boliger bliver Sydlejren et byområde, der får behov for forskellige former for offentlig og privat service. Sammen med Jonstrup vil det nye byområde få en størrelse, der kan sammenlignes med Hareskovby. Der er derfor i lokalplanen givet mulighed for indpasning af servicetilbud i form af institutioner, liberale erhverv, sportshal, boldbaner mv.

Store dele af det gamle værkstedsområde i Sydlejren har i nogle år været benyttet til film-, teater-, TV- og lignende underholdningsproduktion. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og forventes at fortsætte. Freja Ejendomme A/S ønsker at den hangar, der ligger umiddelbart øst for erhvervsområdet fortsat skal kunne benyttes til kulisseværksted, hvilket lokalplanen muliggør.

Forsvarets Laboratorium har i mange år ligget i den sydøstlige del af erhvervsområdet syd for Perimetervej. Denne anvendelse af dette område forventes at fortsætte.

Sydlejren ligger mellem Jonstrup Å i syd og de store rekreative slettearealer omkring landingsbanen mod nord. En stor del af området i Sydlejren vil blive udlagt som offentligt tilgængelige friarealer. Området byder på mange forskellige naturmæssige oplevelser, og de enkelte boligbebyggelser vil blive placeret og udformet under hensyntagen til naturen. Furesø Kommune lægger vægt på at der naturmæssige forbindelser gennem området - herunder mellem arealet langs Jonstrup Å og sletten.

Lokalplanområdet er et tidligere militært område uden offentlig adgang. I de senere år har området været stort set ubenyttet bortset fra Filmstationen og Forsvarets laboratorium. Området rummer en del militære bygninger, anlæg og veje mv. Tiden før Flyvestationen er også synlig i form af nogle bygninger fra Bringe - landsbyen der blev nedlagt under anden verdenskrig, hvor Flyvestationen blev udvidet. Kortet herunder er fra sidste halvdel af 1800-tallet. Bellemosegård, hvis stuehus skal bevares ses i den vestlige del af landsbyen Bringe.



Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 omfattet af rammeområderne 15B2, 16B3 og 16E1. De specifikke rammer for lokalplanlægningen er gengivet herunder. Sammen med denne lokalplan tilvejebringes et tillæg til Kommuneplan 2013.

16B2



Boligområde i Sydlejren vest

Anvendelse

Boligformål: Tæt lav og etageboliger.
Fritids- og rekreative formål.

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).

Bebyggelsens udformning

Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold.

Miljøhensyn og hensyn til den omkringliggende natur vil indgå som en planparameter ved byggeri.

Rækkefølgeplan

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

Området skal vejbetjenes via den sydlige del af "Perimetervejen" gennem erhvervsområdet mod øst. Inden for området må etableres nye lokale veje.

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.

16B3



Bolig- og fritidsområde i Sydlejren øst

Anvendelse:

Boligformål: Tæt lav og etageboliger.
Fritidsformål, institutions-, kultur- og undervisningsformål samt ikke-støjende erhverv.

Bebyggelsesprocent:

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).

Minst 25 % af områdets samlede areal skal udlægges som offentligt tilgængelige friarealer og nord/sydgående spredningskorridor.

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

16E1



Erhvervsområde i Sydlejren

Anvendelse

Erhvervsformål: Film-, teater-, TV-, computerspil- og lignende underholdningsproduktion samt værksteds-, lager-, kontor-, undervisnings- og forretningsvirksomhed i tilknytning til denne anvendelse. Fritids- og rekreative formål kan indpasses. Endvidere kan der etableres hotelvirksomhed i tilknytning til områdets hovedanvendelse.

Bebyggelsesprocent

Højest 50 % for området som helhed.

Etageantal og højde

Højest 4 etager og bygningshøjde ikke over 16,5 meter.

Bebyggelsens udformning

Miljøhensyn og hensyn til den omkringliggende natur vil indgå som en planparameter ved byggeri og omdannelse af eksisterende bygninger.

Særlige bevaringsværdier

De bygninger, som på kortbilag A er markeret som bevaringsværdige, skal sikres bevaret i størst muligt omfang.

Stationsnærhed

Rammeområdet ligger ikke inden for det stationsnære område.

Andet

Området skal vejbetjenes via den sydlige del af Perimetervejen og det bestående vejnet. Inden for området må etableres nye lokale veje.

Under hensyn til det kulturhistoriske miljø skal offentligheden kunne færdes på veje og stier i området.

Solenergianlæg

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

Tillæg 8 til Kommuneplan 2013 er medtaget sidst i dette lokalplanhæfte. Tillægget justerer grænserne for rammeområde 16E1, der rykkes lidt mod øst, således at den bevaringsværdige Hangar 4 indgår i rammeområdet til erhverv. Herudover opdateres oversigten over bevaringsværdige bygninger i Sydlejren, således at endnu en hangar og en staldbygning medtages som bevaringsværdige. Endelig justeres anvendelsesbestemmelserne for rammeområde 16E1+16B3 i overensstemmelse med denne lokalplan.

Lokalplan 121 er herefter i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres med vedtagelsen af lokalplanen til 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 boligområdet vest for værkstedsområdet og bliver derfor Sydlejrens trafikale ryggrad. De nye boligområder og erhvervsområdet i Sydlejren vil blive koblet på Perimetervej via en række nye interne veje.

Lokalplanens redegørelse

Furesø Kommune vil lægge vægt på, at trafikikkerheden bliver høj, at trafikken ikke påfører omgivelserne gener, og at veje udformes som attraktive bymæssige eller grønne rum tilpasset omgivelserne.

Perimetervej tilsluttes til det øvrige vejnet i Jonstrup og Ballerup. Ballerup Kommune planlægger en udvidelse af ankomstvejen fra syd (Bringevej i Ballerup). Furesø Kommune planlægger en opgradering af Perimetervej med stier i begge sider af vejen på strækningen mellem lokalplanområdet og Jonstrup. Kortskitsen herunder viser hvordan vejtilslutningen til vejnettet i Jonstrup og Ballerup tænkes udformet.



Som vist på kortskitsen forventes der etableret en forbindelse mellem Perimetervej og Bringevej i Jonstrup. Vejforbindelser uden for lokalplanområdet anlægges efter vejlovgivningens regler og reguleres ikke af denne lokalplan.

Varmeforsyning

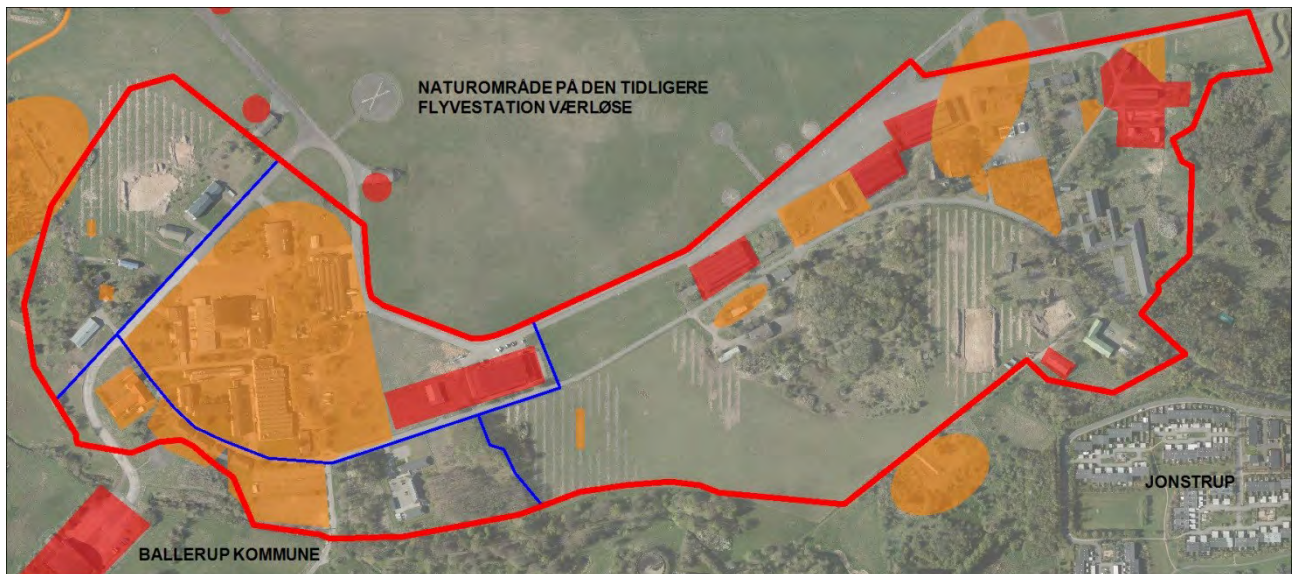
Lokalplan området er beliggende i et område, der i henhold til redegørelsen i Kommuneplan 2013 er udlagt som et naturgasområde. Da det forventes, at alt nybyggeri i lokalplanområdet opføres som lavenergibyggeri bliver der næppe behov for ekstern varmforsyning i større omfang. Lokalplanen muliggør solenergianlæg og varme pumper, men ikke pejse og brændeovne.

Miljøforhold og grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet rummer et antal jordforureninger, der er kortlagte. Kortskitsen øverst på næste side viser jordforurening kortlagt på vidensniveau 1 med røde flader og jordforurening kortlagt på vidensniveau 2 med orange flader (november 2016). Områderne er omfattet af jordforureningsloven, der opstiller vilkår for anvendelse og håndtering af forurenede jord.

Hele Furesø Kommune er udpeget som et "Område med Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD), det vil sige, at det har høj prioritet at beskytte grundvandsressourcen til både nuværende og fremtidig drikkevandsforsyning

Lokalplanens redegørelse



Det gælder specielt i forhold til de miljøfremmede stoffer, der kan påvirke grundvandets kvalitet. De forurenede lokaliteter udgør en trussel mod grundvandskvaliteten, mens også brug af sprøjtemidler er en fare, da hele kommunen er sårbar overfor nedsivning af pesticider. Anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet vurderes ikke at føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen og vil dermed være i overensstemmelse med de statslige vandplaner.

Afværgeforanstaltninger

Mange årtiers drift af flyvestation med tilhørende værksteder mv. har givet anledning til forurening af jorden og grundvandet adskillige steder inden for lokalplanområdet. Da der foregår intensiv indvinding af grundvand til drikkevand nordvest og øst for den tidligere flyvestation, er der særlig fokus på at sikre, at forureningerne fra flyvestationen ikke spredes til indvindingsboringerne.

Lokalplanområdet rummer en række anlæg, der skal afværge på grundvandsforureningerne. Afværgeforanstaltningerne foregår overvejende ved, at der oppumpes grundvand, som efter behov renses før det udledes til Værebros Å systemet (herunder Tibberups Å og Jonstrup Å) eller til Bringe Mose.

Det primære formål med oppumpningen er at fiksere grundvandsforureningerne, så de ikke spredes til drikkevandsboringerne. Forventningen er, at afværgeforanstaltningerne skal fortsætte i mange år fremover.

Kortet til højre viser områder med afværgetiltag.



Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen sikrer, at bygninger, opholdsarealer, veje mv. etableres under hensyntagen til områdets afværgeanlæg. Derudover vil alle de kommende bygge- og anlægsarbejder blive reguleret af jordforureningsloven. Dermed sikres det, at udvikling af området vil ske uden negativ effekt på jord og grundvand, samt mennesker og miljø.

I forbindelse med at Freja overtog lokalplanområdet (Sydlejren) blev ansvaret for driften af afværgeanlæggene i Sydlejren overdraget til Freja, dvs. den danske stat besluttede at indskyde arealet i Statens Ejendomssalg A/S (Freja). Freja fik herved ansvaret for driften af afværgeanlæggene i lokalplanområdet. Ved indskydelsen blev samtidig besluttet hvor meget Forsvaret skal betale i forhold til driften af afværgeanlæggene og håndtering af anden forurening i jord og grundvand i lokalplanområdet. Aktstykke nr. 131 fra Finansministeriet fra 13. august 2013 angiver de nærmere vilkår for overdragelsen til Freja. Ved Frejas salg af Sydlejren forventes ansvaret for driften af de fleste afværgeforanstaltninger at blive overdraget til en hovedgrundejerforening.

Handicapforhold

Bygningsreglementets tilgængelighedskrav sikrer, at nyt byggeri indrettes på en hensigtsmæssig måde i forhold til personer med handicap. Lokalplanen ændre 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.

Støjforhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for virksomheders eksterne støj. Bestemmelserne svarer Miljøstyrelsens vejledende regler, idet den maksimale tilladte støjemission i dagtimerne internt i erhvervsområdet dog er nedsat fra 60 dB til 55 dB. Miljølovgivningens bestemmelser om virksomhedsstøj i forhold til boliger omfatter nogle vejledende grænseværdier. Lokalplanen angiver en mulig placering af støjafskærmning (evt. i form af bygninger) i den vestlige side af erhvervsområdet, hvis de vejledende støjgrænser ikke kan overholdes.

Efter byggelovgivningen skal byggeriet udformes således, at det indendørs støjniveau ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Lokalplanen indeholder ingen særlige bestemmelser herom.

Renovation

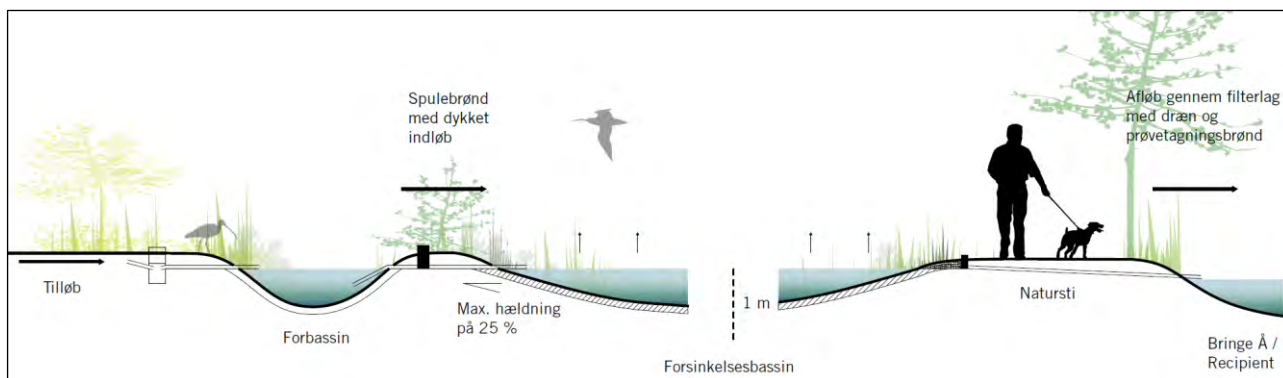
Kommunens affaldsplan og affaldsregulativ indeholder en række krav til placering af renovationsstativer mv. Lokalplanen indeholder ingen særlige bestemmelser herom, men bebyggelsesplanerne for de enkelte boligenklaver er disponeret med plads til affaldssystemer med kildesortering.

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.

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen muliggør anlæg af regnvandsgrøfter og -søer med henblik på lokal afledning af regnvand. Regnvandsløb 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.

Anden lovgivning

Byggelovgivningen

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. 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 skal godkendes af Furesø Kommune som vejmyndighed. Myndighedsgodkendelsen skal bl.a. sikre god tilgængelighed for alle trafikanter og høj sikkerhed.

Museumsloven

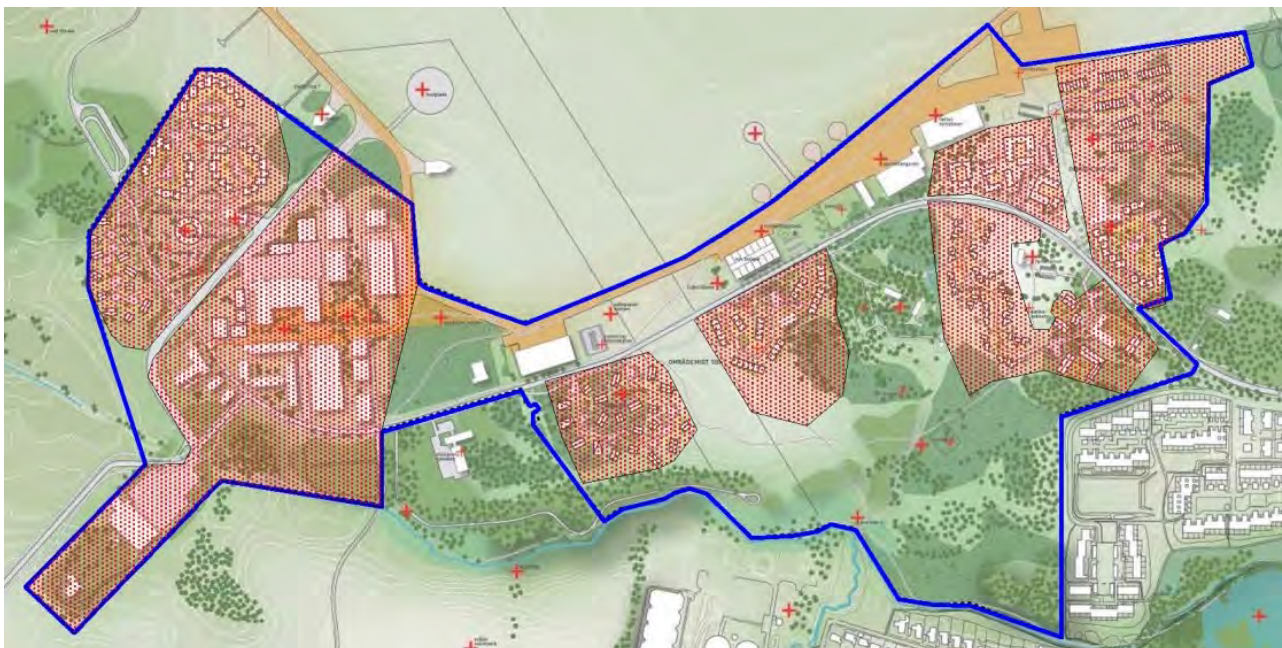
Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses i det omfang, det berører fortidsminder, og fundet skal straks anmeldes til museumsmyndigheden, Museum Nordsjælland i Hørsholm.

I 2015 og 2016 er der foretaget arkæologiske undersøgelser af i alt 39,5 ha i Sydlejren, se kortet på næste side. Undersøgelserne omfatter arkæologiske analyser, forundersøgelser og egentlige udgravninger. Det arkæologiske arbejde på de 39,5 ha er nu afsluttet, og arealerne er frigivet til alle former for jordarbejder. De frigivne arealer omfatter alle ni storparceller til boligbyggeri, som de er angivet på Kort 5.

Ved udgravningen fremkom velbevarede spor af bosættelser fra starten af bondestenalderen og fra overgangen mellem romersk og germansk jernalder. Fundene omfatter bl.a. 10 gårde med tilhørende økonomibygninger og et grubehus med vævevægte, tenvægt og jernkniv.

Vurderet ud fra de netop udgravede bopladser samt de mange andre fund af fortidsminder i nærområdet, er det meget sandsynligt, at der findes hidtil ukendte fortidsminder på nogle af de ikke undersøgte åbne arealer indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens redegørelse



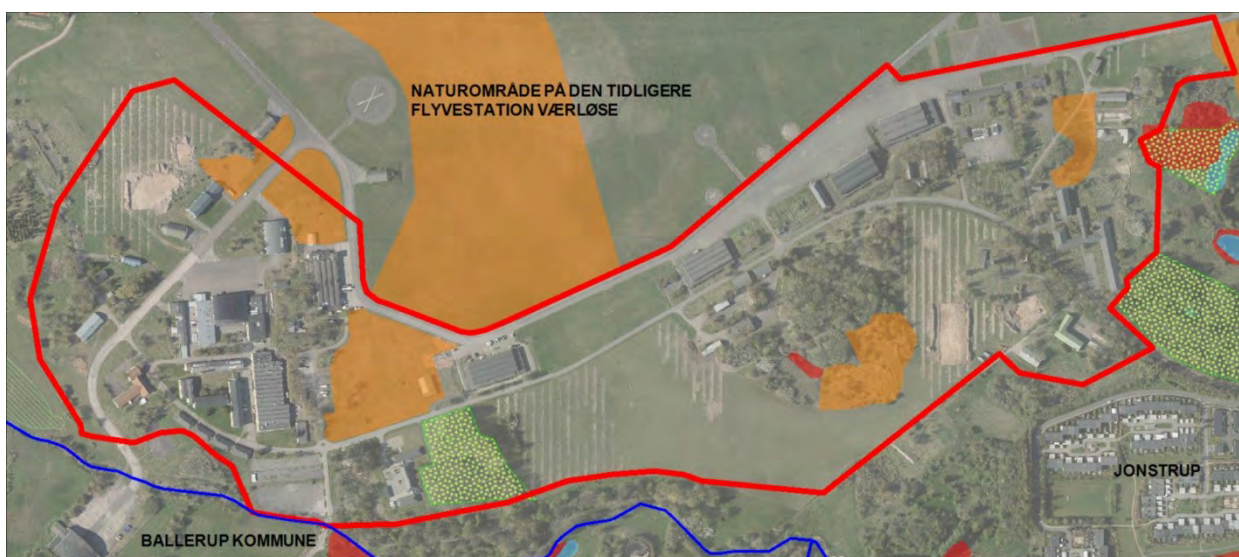
Skovloven

Lokalplanområdet rummer et fredskovsareal på ca. 1,2 ha. Skoven ligger på matr.nr. 4b, der tillige rummer Forsvarets Laboratorium. Lokalplanen ændrer ikke på skovens status.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet rummer et antal arealer, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig om fem overdrevsarealer og en lille del af en mose. Disse er vist på nedenstående kort med henholdsvis orange og rød flade. Tilstanden af et § 3 område ikke må ændres - uanset, hvem der ejer arealet. Kortet viser tillige fredskovsarealet ved Forsvarets Laboratorium og Jonstrup Å, der grænser op til lokalplanområdet på en lille strækning mod syd.

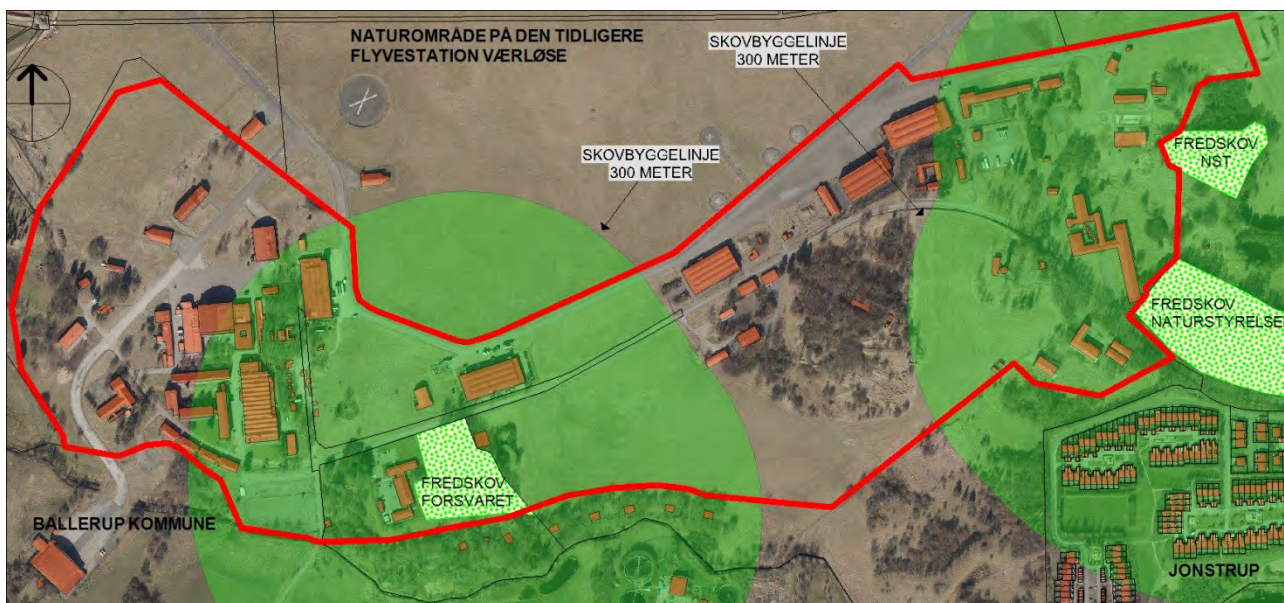
Naturbeskyttelsesloven § 3 indeholder et generelt forbud mod tilstandsændringer af de beskyttede naturtyper.



Lokalplanens redegørelse

En mindre del af overdrevet langs Perimetervejen forudsættes inddraget til etablering af en delt cykel- og gangsti. Inddragelse af overdrev vil kræve en dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 jf. § 65, stk. 3. I forbindelse med dispensationen vil der formentligt blive stillet krav om etablering af erstatningsnatur.

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 viser tre små statsejede skove og de tilhørende skovbyggelinjer.



Lokalplanens realisering forudsætter, at de viste skovbyggelinjer reduceres eller ophæves. Furesø Kommune vil anmode Miljø- og Fødevarerministeriet om at ophæve eller reducere de viste skovbyggelinjer inden for lokalplanens område. Det fremgår af miljøvurderingen til lokalplanforslaget, at det ikke vil være forbundet med væsentlige miljø- eller naturmæssige konsekvenser at ophæve byggelinjerne med henblik på realisering af lokalplanens bebyggelse. En stor del af Sydlejrens eksisterende bebyggelse ligger inden for skovbyggelinjerne.

Lokalplanens redegørelse

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1533 af 10. december 2015) skal myndigheder foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingsloven har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelsen og vedtagelsen af planer. Det indebærer, at den ansvarlige planmyndighed skal foretage en miljøvurdering af planer, der er tilvejebragt i medfør af lovgivningen, og som kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

De planer, der i givet fald skal miljøvurderes, er planer for projekter på lovens bilag 3 og 4. Denne lokalplan omfatter projekter som er omfattet af bilag 4 pkt. 10 a) Anlægsarbejder i industrizoner og 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Lokalplanen omfatter et område af væsentlig omfang og med store muligheder, som kan få en væsentlig indflydelse på miljøet i nærområdet. Miljøvurderingen afgrænses til at omfatte følgende emner:

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

Furesø Kommune har gennemført høring af andre myndigheder om indholdet i miljøvurderingen. Dette afstedkom ikke ønsker om at medtage yderligere emner i vurderingen.

Miljøvurderingen af forslag til Lokalplan 121 med Tillæg 8 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet af Furesø Kommune i samarbejde med NIRAS. Miljøvurderingen (miljørapporten) er publiceret i et separat hæfte.

Miljøvurdering, sammenfattende redegørelse

Efter miljøvurderingsloven skal kommuner tage hensyn til miljørapporten, når planen endeligt vedtages. Der skal i den forbindelse udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som skal følge den endeligt vedtagne eller godkendte plan. Redegørelsen skal vise, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan der er taget hensyn til udtalelserne fra høringerne, hvorfor planen er valgt frem for andre behandlede, rimelige alternativer og hvordan miljøpåvirkningerne vil blive overvåget.

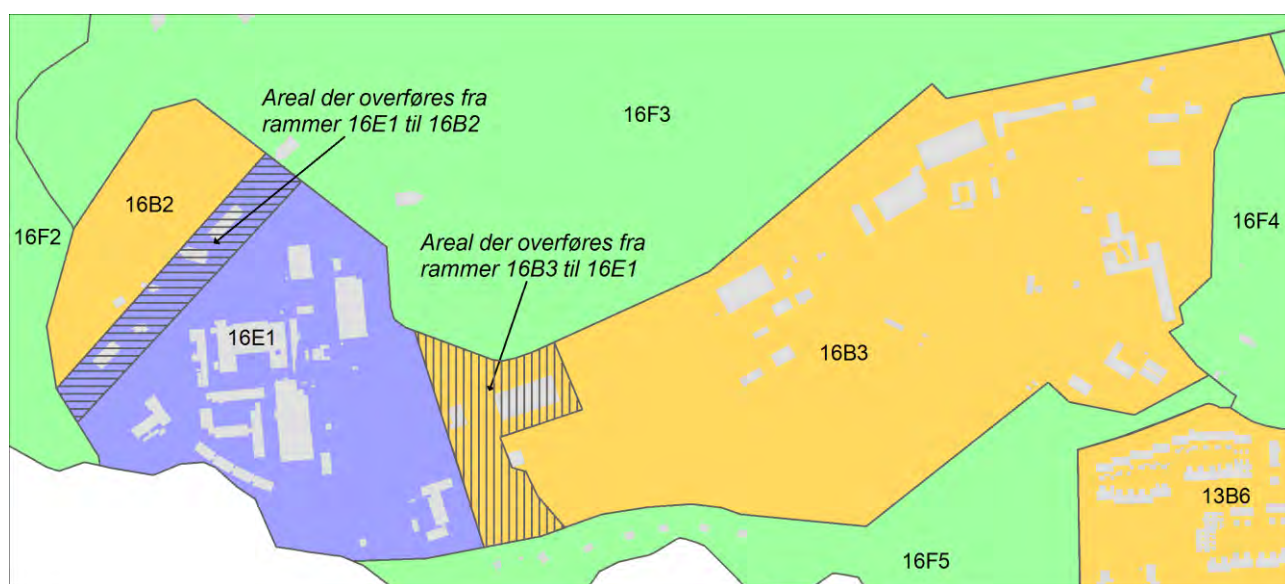
Den sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen af Lokalplan 121 med Tillæg 8 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet af Furesø Kommune i samarbejde med NIRAS. Den sammenfattende redegørelse er publiceret i et separat hæfte.

Tillæg nr. 8 til Furesø Kommunes Kommuneplan 2013.

I henhold til **Lov om planlægning**, jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. sept. 2009 ændres kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen for rammeområderne 16B2, 16B3 og 16E1. Kommuneplantillægget er tilvejebragt sammen med Lokalplan 121 for Sydlejren på Flyvestationen. Med hensyn til miljøvurdering og forholdet til anden planlægning henvises til Lokalplan 121.

Ændringer i rammeafgrænsningerne mellem rammeområderne 16B2, 16E1 og 16B3

Sydlejren på Flyvestationen er udlagt med to rammeområder til boligformål og ét rammeområde til erhvervsformål. Lokalplan 121 for området indskrænker erhvervsområdet mod vest og udvider det mod øst, således at Hangar 4 indgår i erhvervsområdet som en del af Filmstationen. De justerede rammeområde grænser fremgår af kortet herunder.



Udsnit af rammekortet i Kommuneplan 2013 med angivelse af arealer, der overføres mellem rammeområderne.

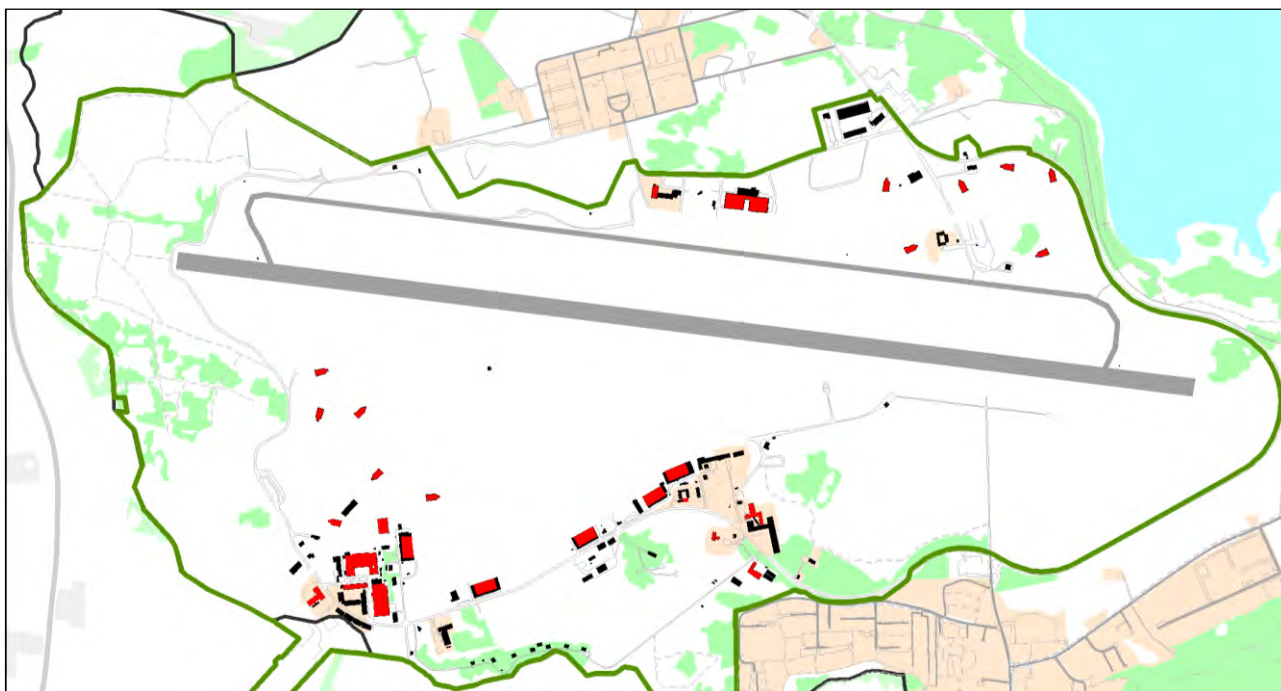
To nye bygninger udpeges som bevaringsværdige

På baggrund af en SAVE-registrering udført for Freja ejendomme udpeger Lokalplan 121 yderligere to bygninger som bevaringsværdige. Det drejer sig om en hangar beliggende længst mod nord i erhvervsområdet benævnt ”værksted nord” på lokalplanens kort 10 samt den tyske svinestald fra anden verdenskrig benævnt ”staldbygning” på kortet.

Den trykte udgave af Kommuneplan 2013 indeholder en fejl, idet Bellemosegårds stuehus er faldet ud af kortet over de bevaringsværdige bygninger på Flyvestationen. Til gengæld er en ikke bevaringsværdig bygning øst for gården fejlagtigt angivet som bevaringsværdig. Med Tillæg 8 til Kommuneplan 2013 rettes denne fejl.

Det ændrede kortbilag A til kommuneplanen fremgår af næste side. De røde bygninger angiver bevaringsværdige bygninger på Flyvestationen, de sorte bygninger er øvrige bygninger.

Kommuneplantillæg



Kommuneplanens Bilag A: Bevaringsværdige bygninger på flyvestationen

Ændringer i rammebestemmelserne for område 16E1

For den sydlige del af erhvervsområdet giver Lokalplan 121 mulighed for anvendelsen administration, lager og laboratorie. Sidstnævnte muliggør, at Forsvarets Laboratorium kan fortsætte og eventuelt udvide deres virksomhed i området.

Rammeområdets anvendelse ændres til følgende:

Erhvervsformål: Fremstillings-, lager-, administrations- og servicevirksomhed i tilknytning til film-, teater-, TV-, computerspils- og lignende underholdningsproduktion og designvirksomhed, herunder værksteder, atelierer, studier, laboratorier og kontorer. Matr.nr. 4b Bringe By kan fortsat anvendes til militære formål.

Mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Uddannelsesformål, kursus- og hotelvirksomhed og lignende institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet samt til kultur- og fritidsformål, herunder inden- og udendørs scener, gallerier og cafeer med tilknytning til det kreative erhvervmiljø eller det tilstødende fritidslandskab.

Kultur formål: Aktiviteter og kulturelle events som forestillinger, optagelser og transmissioner, herunder med publikumsdeltagelse.

Rekreative formål: Grønt rekreativt område.

Øvrige rammebestemmelser for område 16E1 er uændrede.

Kommuneplantillæg

Ændringer i rammebestemmelserne for område 16B3

Rammeområdet anvendelse ændres til følgende:

Boligformål: Tæt lavt og etageboligbyggeri og 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.

Øvrige rammebestemmelser for område 16B3 er uændrede.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at Byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Foreløbig vedtagelse

Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013 blev i henhold til planlovens § 24 vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 1. juni 2016. Offentlighedsperioden var den 7. juni - 22. august 2016.

Endelig vedtagelse

Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den 30. november 2016

Offentlig bekendtgørelse

Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013 er offentligt bekendtgjort på Furesø Kommunes hjemmeside den 23. december 2016.

På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen
By- og Kulturdirektør

Asbjørn Gade-Nielsen
Byplankonsulent



Furesø Kommune
Center for By og Miljø

bme@furesoe.dk
www.furesoe.dk