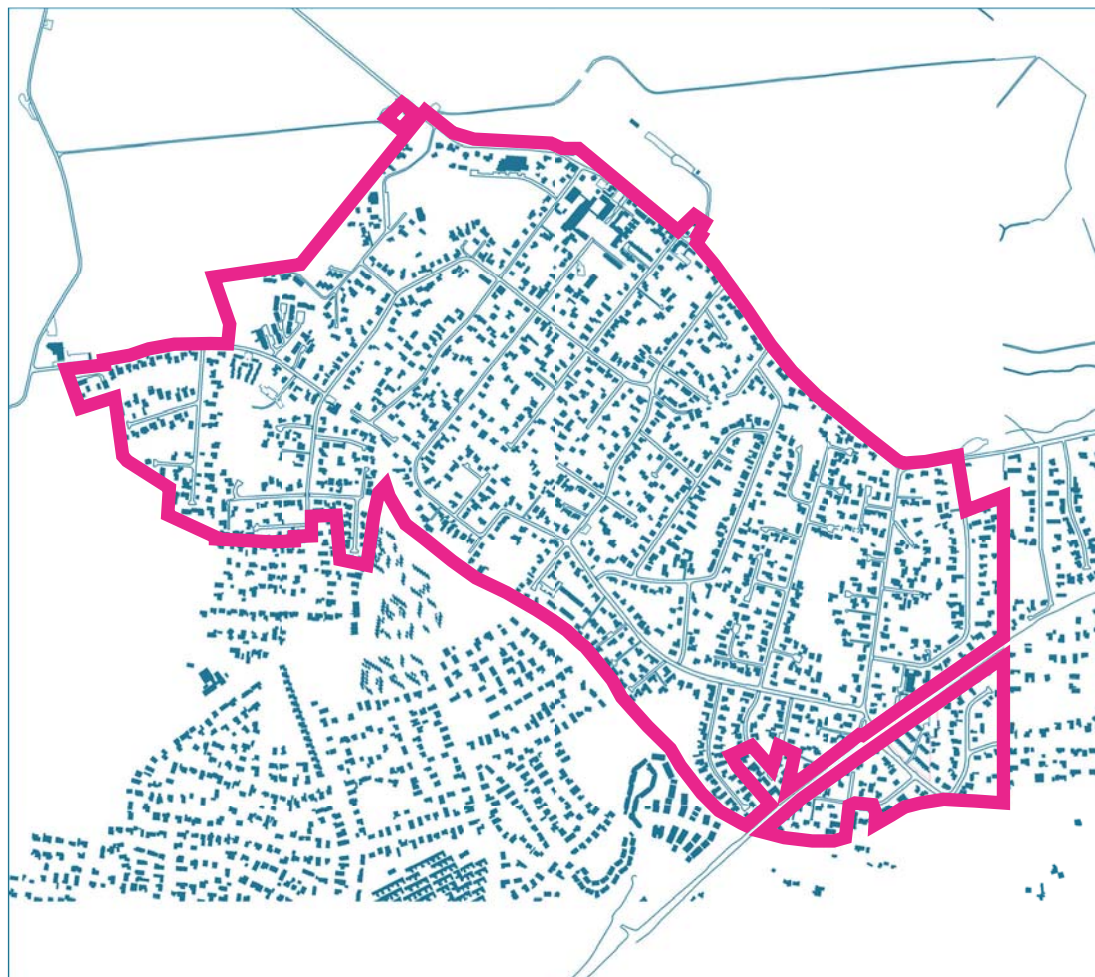


LOKALPLAN 116

for Hareskovby
med Tillæg 5 til Kommuneplan 2013



FURESØ
KOMMUNE

Indhold

Lokalplan 116 og Tillæg 5 til Kommuneplan 2013

Lokalplanbestemmelser

§ 1	Formål	4
§ 2	Områdets afgrænsning og zonestatus	4
§ 3	Områdets anvendelse	7
§ 4	Udstykning og lignende	11
§ 5	Vejforhold og parkering	13
§ 6	Ledningsanlæg	15
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 9	Bevaringsværdig bebyggelse	29
§ 10	Ubebyggede arealer og beplantning	33
§ 11	Belysning og skiltning	38
§ 12	Forudsætninger for ibrugtagen	39
§ 13	Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægt	39
§ 13	Lokalplanens retsvirkninger	40

Vedtagelsespåtegning	41
-----------------------------	----

Lokalplanens kort 1 – 7	42
--------------------------------	----

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	57
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	58

Tillæg 5 til Furesø Kommuneplan 2013	68
---------------------------------------------	----

Lokalplan 116 for Hareskovby

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

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastlægge bestemmelser, der fastholder Ha-
reskovbys særpræg og understøtter områdets
bebyggelsesstruktur og karakter af åben, grønt
villakvarter med relativt store grunde afgræn-
set af levende hegn, begrønnede veje og man-
ge små søer,

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse,

at udpege bevaringsværdige bygninger og træ-
er,

at begrænse det bebyggede areal på alle ejen-
domme, der udlægges til åben lav boligbebyg-
gelse og at sikre, at bebyggelsens større byg-
ninger holdes samlet på grunden,

at sikre, at der på ejendommene, der udlægges
til åben lav boligbebyggelse, kun etableres én
bolig per ejendom, og at den enkelte ejendom
også fysisk fremtræder med kun én bolig,

at regulere omfanget af bebyggelse på ejen-
domme fastlagt til offentlige formål.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kort 1 øst og vest og omfatter matr.nr.ne
1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø,
1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at,
1au, 1av, 1ay, 1az, 1æ, 1ø, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm,
1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bx, 1bz, 1bø, 1cb, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 2, 3, 4, 5a,
5b, 5c, 5d, 6a, 6b, 7, 8a, 8b, 9, 10, 11, 12, 13, 14a, 14b, 15, 16a, 17, 18a, 18b, 19a, 20a,
20b, 21, 22, 23, 24a, 24b, 25a, 25b, 26a, 26b, 26c, 26d, 27a, 27b, 27d, 27e, 27g, 27h, 27i,
27k, 27m, 27n, 27o, 27p, 27r, 27s, 27t, 27u, 27v, 27x, 27y, 27z, 27æ, 27ø, 27aa, 27ab,

27ac, 27ad, 27ae, 27af, 27ag, 27ah, 27ai, 27ak, 27al, 27am, 27an, 27ao, 27ap, 27aq, 27ar, 27as, 27at, 27au, 27av, 27ax, 27ay, 27az, 27aæ, 27aø, 27bd, 27be, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36a, 36b, 39a, 39b, 40a, 41a, 41b, 42a, 42b, 43c, 45, 46, 47a, 47b, 48, 49a, 49b, 50a, 50b, 51a, 51b, 52a, 52b, 53a, 53b, 56, 57, 58, 59a, 59b, 59c, 59d, 59e, 60, 61, 62a, 62b, 62c, 62d, 63, 64a, 64b, 64c, 64d, 65b, 68, 69a, 69b, 70, 71a, 71b, 71c, 72a, 72b, 72d, 72e, 73a, 73b, 73c, 73d, 73e, 74a, 74b, 74c, 74d, 75a, 75b, 75c, 75d, 76, 77a, 77b, 77c, 77d, 77e, 77f, 78a, 78b, 78c, 78d, 78e, 78f, 79a, 79b, 80a, 80b, 80c, 80d, 82a, 82b, 83, 84, 85, 86, 87a, 87b, 87c, 87d, 87e, 87f, 88a, 88b, 88c, 89, 90, 91, 92, 93a, 93b, 93e, 93f, 93g, 93h, 93i, 93k, 93l, 93m, 93n, 93o, 93p, 93q, 93r, 93s, 93t, 93u, 93v, 93x, 93y, 93z, 93æ, 93ø, 93aa, 93ab, 93ac, 93ad, 93ae, 93af, 93ag, 93ah, 93ai, 93ak, 93al, 93am, 93an, 93ao, 93ap, 93aq, 93ar, 93as, 93at, 93au, 93av, 93ax, 93ay, 93az, 93aæ, 93aø, 93ba, 93bb, 93bc, 93bd, 93be, 93bf, 93bg, 93bh, 93bi, 93bk, 93bl, 93bm, 93bn, 93bo, 93bp, 93bq, 93br, 93bs, 93bt, 93bu, 93bv, 93bx, 93by, 93bz, 93bæ, 93bø, 93ca, 93cb, 93cc, 93cd, 93ce, 93cf, 93cg, 93ch, 93ci, 93ck, 93cl, 93cm, 93cn, 93co, 93cp, 93cq, 93cr, 93cs, 93ct, 93cu, 93cv, 93cx, 93cy, 93cz, 93cæ, 93cø, 93da, 93db, 93dc, 93dd, 93de, 93dm, 93dn, 93dp, 93dq, 93dr, 93ds, 93dt, 93du, 93dv, 93dx, 93dy, 93dz, 94b, 94c, 94d, 95b, 95c, 95d, 95e, 95f, 95g, 97a, 97c, 97d, 97f, 97h, 97i, 98a, 98b, 98c, 98d, 98e, 98f, 98g, 98h, 98i, 98k, 98l, 98m, 99a, 99b, 99c, 99d, 99e, 99f, 99g, 99h, 99i, 99l, 100a, 100b, 100c, 100d, 100f, 100g, 100h, 100i, 100k, 101a, 101b, 101c, 101d, 101g, 102, 103a, 103b, 103c, 103d, 103e, 103g, 103h, 103i, 103k, 103l, 103m, 103n, 103o, 103p, 103q, 103r, 103s, 103t, 103u, 103v, 103x, 103y, 103z, 103æ, 103ø, 103ab, 103ac, 103ad, 103ae, 103af, 103ag, 103ah, 103ai, 103ak, 103al, 103am, 103an, 103ao, 103ap, 103aq, 103ar, 103as, 103at, 103au, 103av, 103ax, 103ay, 103az, 103aæ, 103aø, 103ba, 103bb, 103bc, 103bd, 103be, 103bf, 103bg, 103bh, 103bi, 103bk, 103bl, 103bm, 103bo, 103bp, 103bq, 103br, 103bs, 103bt, 103bu, 103bv, 103bx, 103by, 103bz, 103bæ, 103bø, 103ca, 103cb, 103cc, 103cd, 103ce, 103cf, 103cg, 103ch, 103ci, 103cl, 103cm, 103cn, 103cr, 103cv, 103cx, 104b, 104c, 104d, 104e, 104f, 104g, 104h, 104i, 104k, 104l, 104m, 104n, 104o, 104q, 104t, 104u, 104v, 104x, 104y, 104z, 104æ, 104aa, 104ab, 104ac, 104ad, 104ae, 104af, 104ag, 104ah, 104ai, 104ak, 104al, 104am, 104an, 104ao, 104ap, 104aq, 104as, 104at, 104au, 104av, 104ax, 104ay, 104aø, 104ba, 104bb, 104bc, 104bd, 104be, 104bf, 104bg, 104bh, 104bi, 104bk, 104bm, 104bn, 104bo, 104bp, 104bq, 104br, 104bt, 104bu, 104bv, 104by, 104bz, 104bæ, 104cb, 104cc, 105a, 105b, 105c, 105d, 105e, 105f, 105g, 105h, 105i, 105k, 105l, 105m, 105n, 105o, 105p, 105q, 106a, 108a, 108b, 108c, 108d, 109a, 110a, 110b, 110c, 110d, 110e, 110f, 110g, 110h, 110i, 110k, 110l, 110m, 110n, 110o, 110p, 110r, 110s, 110t, 110v, 110x, 110y, 110ø, 110aa, 110ab, 110ac, 110ad, 110ae, 111, 112, 113a, 113b, 113c, 114a, 114b, 115, 116a, 116b, 116c, 117a, 117b, 117c, 117d, 117e, 117f, 117g, 117h, 117i, 117k, 117l, 117m, 117n, 117o, 117p, 117q, 117r, 117s, 117t, 117u, 117v, 118a, 119a, 119b, 119c, 119d, 119e, 119f, 120a, 120b, 121, 122a, 122b, 122c, 122d, 123a, 123b, 123c, 123d, 123e, 124a, 124b, 124c, 126a, 126b, 126c, 127, 128a, 129, 130a, 130b, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139a, 139b, 140a, 140b, 140c, 141, 142a, 142b, 142c, 142d, 142e, 142f, 143, 145, 146, 147, 148a, 148c, 149a, 149b, 150, 151a, 151c, 151d, 152, 153, 154, 155, 156a, 156b, 156c, 156d, 157a, 158, 159, 160, 161, 162a, 162b, 162c, 163a, 164a, 164b, 164c, 166, 167a, 167b, 168a, 168b, 168c, 169a, 169b, 169c, 169d, 169e, 170a, 170b, 171a, 171b, 171c, 172, 173a, 174a, 174b, 175a, 175b, 176a, 176b, 176c, 178b, 178c, 178d, 178f, 180a, 180b, 181, 182, 183, 184, 185a, 185b, 186a, 186b, 186c, 186e, 186f, 186g, 186h, 186l, 186m, 186n, 186o, 186p, 186q, 186r, 187a, 187b, 187c, 187f, 188a, 188b, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196a, 196b, 197a, 197b, 198, 199, 200, 201, 202a, 202c, 203, 204, 205a, 205b, 206a, 206b, 208a, 208b, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215a, 215b, 216a, 216b,

216c, 216d, 219a, 219b, 219c, 219d, 219e, 220a, 220b, 220c, 220d, 221a, 221b, 222, 223, 225, 226, 227, 228, 229a, 229b, 229c, 229d, 229e, 229f, 229g, 229h, 229i, 229k, 229l, 229m, 229n, 229o, 229p, 229q, 229r, 229s, 229t, 229u, 229v, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241a, 241b, 242a, 242b, 242c, 244a, 244c, 244d, 245, 247, 248a, 248b, 249, 250a, 250b, 251a, 251b, 253, 254, 255a, 256, 257, 258, 259a, 259b, 260b, 260c, 261a, 261b, 261c, 262a, 262b, 263, 264a, 264b, 265a, 265b, 266, 267, 268b, 268c, 268d, 269, 270, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278a, 278b, 279a, 279b, 280, 281, 282a, 282b, 282c, 282d, 282e, 283, 284a, 285a, 286, 287a, 287c, 288, 289, 290, 291, 292, 293a, 293b, 294a, 294b, 295, 296, 297a, 297b, 298, 299a, 300, 301a, 301b, 302a, 302b, 302c, 303a, 303b, 304a, 305a, 305b, 306, 307a, 307c, 308a, 308b, 309, 310a, 310c, 311a, 311b, 312, 313a, 313b, 314a, 314b, 314c, 314d, 315, 316, 317a, 317b, 318, 321a, 323a, 324, 328a, 330, 331, 332a, 332b, 333a, 333b, 334, 336, 337, 338a, 338b, 339a, 339d, 340, 341, 342a, 342b, 343, 345, 346, 347, 348, 349a, 349b, 349c, 349d, 350, 352a, 352b, 352c, 352d, 352e, 352f, 353a, 353b, 353c, 353d, 353e, 353f, 354a, 354b, 355a, 355b, 356a, 356b, 359a, 359b, 360, 361, 362, 363b, 364a, 364b, 365a, 365c, 366a, 366b, 366c, 366d, 366e, 368a, 368b, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376a, 376b, 377, 378, 379, 380a, 381a, 382, 383a, 383c, 384, 385a, 386, 387, 388a, 388c, 388d, 390a, 391a, 391b, 391c, 392a, 392b, 392d, 393, 394a, 394b, 397a, 397b, 398, 399, 400a, 400b, 400c, 400d, 401, 402a, 402b, 402c, 403, 404a, 405a, 406, 407a, 407b, 408a, 408c, 408d, 409, 410a, 410b, 410c, 411, 412, 413, 414, 415, 416a, 416b, 416c, 418, 419, 420a, 420b, 420c, 420d, 420f, 420g, 420h, 420i, 420k, 420m, 420n, 421a, 421b, 421d, 421e, 421f, 421g, 422, 423a, 423b, 423c, 424, 425, 426, 427, 428a, 428b, 428c, 429a, 429b, 431, 432, 433, 434, 435a, 435b, 436a, 436b, 437a, 437b, 438a, 438b, 438c, 439a, 439d, 439e, 439f, 439g, 439h, 439i, 439k, 440a, 440b, 440c, 440d, 440e, 440f, 440g, 441a, 441b, 442, 444a, 444aa, 444b, 444c, 444d, 444e, 444f, 444g, 444h, 444i, 444k, 444l, 444m, 444n, 444o, 444p, 444q, 444r, 444s, 444t, 444u, 444v, 444x, 444y, 444z, 444æ, 444ø, 444ab, 444ac, 444ad, 444ae, 444af, 444ag, 444ah, 444ai, 444ak, 444al, 444am, 444an, 444ao, 444ap, 444aq, 444ar, 444as, 444at, 444au, 444av, 444ax, 444ay, 444az, 444aæ, 444aø, 445b, 447a, 447b, 447d, 447e, 448a, 448c, 448d, 448e, 448f, 448g, 448h, 448i, 448k, 448l, 448m, 448n, 448o, 448p, 448q, 448r, 448s, 448t, 448u, 448v, 448x, 448y, 448z, 448æ, 448ø, 448aa, 448ab, 448ac, 448ad, 448ae, 448af, 448ag, 448ah, 448ai, 448ak, 448al, 448am, 448an, 452, 453, 454, 458, 459, 460, 461, 463, 464, 465, 466, 467a, 467b, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510a, 510b, 511, 512a, 512b, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, vejlitra a, c, d, e, f, g, h, i, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, x, y, z, æ, ø, aa og ab, alle af Hareskov By, Værløse samt del af 448b, Hareskov By, Værløse, og del af matr.nr.ne. 65q og 65v begge af Lille Værløse By, Værløse, samt alle parceller, der efter den 2.juli 2015 udstykkes i området.

- 2.2 Matr.nr.ne 65q og 65v, Lille Værløse By, Værløse, 448b, Hareskov By, Værløse er og forbliver i landzone. Den resterende del af lokalplanområdet er og forbliver beliggende i byzone.

- 2.3 Området inddeles i delområderne A, A1, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C, D1, D2, D3, D4.1, D4.2, D4.3, F1, F2, F3, L1, L2 og L3 som vist på kort 2 øst og vest.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde A og A1

Delområde A og A1 må kun anvendes til helårsbeboelse og kun til åben lav boligbebyggelse. Der må ikke indrettes eller etableres mere end én bolig på hver ejendom.

Uanset ovenstående må matr.nr. 111, 112, 113a, 113b, 113c, 383c, 416c, 418, 419 Hareskov By, Værløse, endvidere anvendes til daginstitution for børn i form af vuggestue, børnehave, integreret institution, fritidshjem og fritidsklub.

Uanset ovenstående må matr.nr. 418 Hareskov By, Værløse, endvidere anvendes til fritidsformål i form af boldbaner.

Uanset ovenstående må matr.nr. 95 g og 453 endvidere anvendes til teknisk anlæg til brug for områdets forsyning.

Matr.nr. 77f Hareskov By, Værløse må kun anvendes til fælles friareal.

Matr.nr. 87a Hareskov By, Værløse må kun anvendes til vej- og parkeringsareal.

Matr.nr. 93a Hareskov By, Værløse må kun anvendes til fælles friareal.

Matr.nr. 93dn Hareskov By, Værløse må kun anvendes til vej- og stiareal samt til fælles friareal.

Matr.nr. 95g Hareskov By, Værløse må kun anvendes til fælles friareal.

Matr.nr. 101c Hareskov By, Værløse må kun anvendes til fælles friareal.

Ad 3.1 Enhver boligejer må, uanset anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, udøve erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke, f.eks. ved skiltning, parkering, støj- eller lugtgener, ændrer karakter af beboelsesejendom.

Hidtidig lovlig anvendelse kan fortsætte. Det vil sige, at ejendomme der hidtil lovligt er anvendt til erhverv, fortsat kan anvendes til erhverv.

Lokalplanbestemmelser

Bemærkninger

Matr.nr. 110aa Hareskov By, Værløse må kun anvendes til fællesvej-, parkerings- og friareal.

3.2 Delområde B1

Delområde B1 må kun anvendes til helårsbeboelse og kun til tæt lav boligbebyggelse. Der må ikke indrettes eller etableres mere end én bolig på hver ejendom.

Matr.nr. 229a Hareskov By, Værløse må kun anvendes til fælles friareal.

3.3 Delområde B2

Delområde B2 må kun anvendes til helårsbeboelse og kun til tæt lav boligbebyggelse. Der må ikke indrettes eller etableres mere end én bolig på hver ejendom.

Matr.nr. 105b Hareskov By, Værløse må kun anvendes til fælles friareal.

3.4 Delområde B3

Delområde B3 må kun anvendes til helårsbeboelse og etageboliger.

3.5 Delområde B4

Delområde B4 må kun anvendes til helårsbeboelse og kun til tæt lav boligbebyggelse.

Uanset ovenstående må matr.nr. 420m og 420d Hareskov By, Værløse endvidere anvendes til teknisk anlæg i form af regnvandsbassin.

3.6 Delområde B5

Delområde B5 må kun anvendes til helårsbeboelse og kun til tæt lav boligbebyggelse. Der må ikke indrettes eller etableres mere end én bolig på hver ejendom.

Matr.nr.ne 444d, 444e, 444f, 444aq, 444ar, 444as og 444at Hareskov By, Værløse, må kun anvendes til fælles friareal.

Ad 3.2 Enhver boligejer må, uanset anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, udøve erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke, f.eks. ved skiltning, parkering, støj- eller lugtgener, ændrer karakter af beboelsesejendom.

Ad 3.3 Enhver boligejer må, uanset anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, udøve erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke, f.eks. ved skiltning, parkering, støj- eller lugtgener, ændrer karakter af beboelsesejendom.

Ad 3.4 Enhver boligejer må, uanset anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, udøve erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke, f.eks. ved skiltning, parkering, støj- eller lugtgener, ændrer karakter af beboelsesejendom.

Ad 3.5 Enhver boligejer må, uanset anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, udøve erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke, f.eks. ved skiltning, parkering, støj- eller lugtgener, ændrer karakter af beboelsesejendom.

Ad 3.6 Enhver boligejer må, uanset anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, udøve erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke, f.eks. ved skiltning, parkering, støj- eller lugtgener, ændrer karakter af beboelsesejendom.

Uanset ovenstående må Matr.nr. 444c Hareskov By, Værløse, endvidere anvendes til daginstitution for børn i form af vuggestue, børnehave, integreret institution, fritidshjem og fritidsklub.

3.7 **Delområde B6**

Delområde B6 må kun anvendes til helårsbeboelse og kun til tæt lav boligbebyggelse. Der må ikke indrettes eller etableres mere end én bolig på hver ejendom.

Matr.nr. 444au Hareskov By, Værløse må kun anvendes til fælles friareal.

Ad 3.7 Enhver boligejer må, uanset anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, udøve erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke, f.eks. ved skiltning, parkering, støj- eller lugtgener, ændrer karakter af beboelsesejendom.

3.8 **Delområde B7**

Delområde B7 må kun anvendes til helårsbeboelse og kun til tæt lav boligbebyggelse. Der må ikke indrettes eller etableres mere end én bolig på hver ejendom.

Ad 3.8 Enhver boligejer må, uanset anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, udøve erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke, f.eks. ved skiltning, parkering, støj- eller lugtgener, ændrer karakter af beboelsesejendom.

3.9 **Delområde C**

Delområde C må kun anvendes til bolig- og centerformål i form af butikker, liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til den enkelte butik, restauranter, offentlige formål samt til boliger med helårsbeboelse.

På ejendomme, som er markeret med lyserød farve på kort 5 (matr.nr. 222, 225, 227, 250b, 249, 321a Hareskov By, Værløse) må bebyggelsens stueetage mod Gammel Hareskovvej kun anvendes til erhverv (ovennævnte centerformål).

Det samlede areal til detailhandel inden for delområde C må ikke overstige 1700 m². Den enkelte butik må ikke have et større areal end 300 m².

Ad 3.9 Enhver boligejer må, uanset anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, udøve erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke, f.eks. ved skiltning, parkering, støj- eller lugtgener, ændrer karakter af beboelsesejendom.

Bestemmelsen betyder, at stueetagen ikke må anvendes til beboelse.

Hidtidig lovlig anvendelse kan fortsætte. Det vil sige, at ejendomme der hidtil lovligt er anvendt til bolig fortsat kan anvendes til bolig.

3.10 **Delområde D1**

Delområde D1 må kun anvendes til offentlige formål i form af boldbane.

3.11 **Delområde D2**

Delområde D2 må kun anvendes til offentlige formål i form af kirke, menighedshus og kirkegård.

Ad 3.11 Ifølge § 1 i LBK nr. 77 af 2. februar 2009 om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde er det bl.a. formålet, at sikre, at der ikke sker forringelse af de kulturværdier, der er knyttet til kirkebygninger og kirkegårde. Hareskov Kirke med omgivelser er omfattet af loven.

Ifølge § 2 i lovbekendtgørelsen skal udvidelse, ombygning og ændring af kirkebygninger godkendes af stiftsøvrigheden (Helsingør Stift).

3.12 **Delområde D3**

Delområde D3 må kun anvendes til offentlige formål i form af skole, bibliotek, medborgerhus og daginstitution for børn i form af vuggestue, børnehave, integreret institution, fritidshjem og fritidsklub.

Byrådet kan dog tillade, at delområdet må anvendes til boligformål i form af tæt lav boligbebyggelse og etageboliger.

Ad 3.12 Byrådets tilladelse til anvendelse til boligformål forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

3.13 **Delområderne D4.1, D4.2 og D4.3**

Delområderne D4.1, D4.2 og D4.3 må kun anvendes til offentlige formål i form af boldbaner, sportshal, klubhus til idrætsforeninger, samt til daginstitution for børn i form af vuggestue, børnehave, integreret institution, fritidshjem og fritidsklub.

Byrådet kan dog tillade, at delområde D4.1 må anvendes til boligformål i form af tæt lav boligbebyggelse.

Ad 3.13 Byrådets tilladelse til anvendelse til boligformål forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

3.14 **Delområde F1**

Delområde F1 må kun anvendes til offentligt grønt område.

Ad 3.14 En del af delområde F1 er fredsskov, og en del af området er sø.

3.15 **Delområde F2**

Delområde F2 må kun anvendes til offentligt grønt område.

Ad 3.15 En del af delområde F2 er sø.

3.16 **Delområde F3**

Delområde F3 må kun anvendes til offentligt grønt område.

Ad 3.16 Hele delområdet F3 er fredsskov.

3.17 **Delområde L1**

Delområde L1 - Ravnehus - må kun anvendes til skovbrug, bolig eller rekreative formål, hvor nærheden til skoven udnyttes. Der må ikke indrettes eller etableres mere end én bolig inden for delområdet.

Ad. 3.17 Delområdet ligger i landzone. Det betyder, at ændret anvendelse forudsætter landzonetilladelse.

3.18 **Delområde L2**

Delområde L2 må kun anvendes til bolig eller rekreative formål, hvor nærheden til skoven udnyttes. Herudover må området anvendes til daginstitution for børn i form af vuggestue, børnehave, integreret institution, fritidshjem og fritidsklub.

Ad. 3.18 Delområdet ligger i landzone. Det betyder, at ændret anvendelse forudsætter landzonetilladelse.

Der må ikke indrettes eller etableres mere end to boliger inden for delområdet.

3.19 **Delområde L3**

Delområde L3 – Gl. Bakkehus - må kun anvendes til bolig eller rekreative formål, hvor nærheden til skoven udnyttes. Der må ikke indrettes eller etableres mere end én bolig inden for delområdet.

Ad. 3.19 Delområdet ligger i landzone. Det betyder, at ændret anvendelse forudsætter landzonetilladelse.

§ 4 **Udstykning og lignende**

4.1 **Delområderne A og A1**

Inden for delområderne A og A1 må der ved udstykning, arealoverførsel og sammenlægning kun etableres ejendomme,

- der er mindst 1.000 m²,
- hvorpå der kan placeres et kvadrat på mindst 15x15 m,
- hvoraf mindst 700 m² af grundens areal hverken er søareal eller ”koteletben” smalle end 10 m.

Ad 4.1 Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Ved arealoverførsel forstås overførsel af et areal fra en eksisterende ejendom til en anden eksisterende ejendom.

Arealer, som er omfattet af byggelinje mod vej, sti eller sø, eller som ligger nærmere naboskel end 2½ meter kan ikke indgå i kvadratet.

4.2 **Delområderne B1, B2, B5 og B6**

Inden for delområderne B1, B2, B5 og B6 må der ikke ske yderligere udstykning eller arealoverførsel.

4.3 **Delområde B3**

Inden for delområde B3 må der ikke ske yderligere udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning.

4.4 Delområde B4

Inden for delområde B4 må der ved udstykning, arealoverførsel og sammenlægning kun etableres ejendomme, der er mindst 100 m².

4.5 Delområde B7

Indenfor delområde B7 må der ved udstykning, arealoverførsel og sammenlægning kun etableres ejendomme, der er mindst 300 m².

4.6 Delområde C

Inden for delområde C må der ved udstykning, arealoverførsel og sammenlægning kun etableres ejendomme,

- der er mindst 600 m²,
- hvorpå der kan etableres et kvadrat på mindst 15x15 m.

Ad 4.6 Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Ved arealoverførsel forstås overførsel af et areal fra en eksisterende ejendom til en anden eksisterende ejendom.

Arealer, som er omfattet af byggelinje mod vej, sti eller sø, eller som ligger nærmere naboskel end 2½ meter kan ikke indgå i kvadratet.

4.7 Delområderne D1 og D2

Inden for delområde D1 og D2 må der ikke ske udstykning eller arealoverførsel.

Ad 4.7 Ifølge § 1 i LBK nr. 77 af 2. februar 2009 om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde er det bl.a. formålet, at sikre, at der ikke sker forringelse af de kulturværdier, der er knyttet til kirkebygninger og kirkegårde. Hareskov Kirke med omgivelser er omfattet af loven.

Ifølge § 2 i lovbekendtgørelsen skal udvidelse, ombygning og ændring af kirkebygninger godkendes af stiftsøvrigheden (Helsingør Stift)

4.8 Delområde D3

Inden for delområde D3 må der ikke ske yderligere udstykning og arealoverførsel.

Undtaget herfor er sammenlægning af nedenstående ejendomme:

- Matr.nr 328a og matr.nr 248a må sammenlægges til én ejendom.
- Matr.nr. 247 og matr.nr. 248b må sammenlægges til én ejendom.
- Matr.nr. 244a og matr.nr. 244d må sammenlægges til én ejendom.

Uanset ovenstående må der kun ske udstykning og arealoverførsel inden for delområdet, når det sker i forbindelse med anvendelse til boligformål jf. § 3.11.

4.9 Delområderne D4.1, D4.2 og D4.3

Inden for delområderne D4.1, D4.2 og D4.3 må der ikke ske yderligere udstykning og arealoverførsel.

Undtaget herfor er sammenlægning af nedenstående ejendomme:

- Matr.nr 440b og matr.nr 441a må sammenlægges til én ejendom

Uanset ovenstående må der kun ske udstykning og arealoverførsel inden for delområde D4.1, når det sker i forbindelse med anvendelse til boligformål jf. § 3.12.

4.10 Delområderne F1, F2 og F3

Inden for delområderne F1, F2 og F3 må der ikke ske udstykning eller arealoverførsel.

4.11 Delområderne L1 og L3

Inden for delområderne L1 og L3 må der ikke ske yderligere udstykning eller arealoverførsel.

4.12 Delområde L2

Inden for delområde L2 må der ved udstykning, arealoverførsel og sammenlægning kun etableres ejendomme, der er mindst 500 m².

Ad 4.12 Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Ved arealoverførsel forstås overførsel af et areal fra en eksisterende ejendom til en anden eksisterende ejendom.

Delområdet ligger i landzone. Det betyder, at ændret anvendelse forudsætter landzonetilladelse.

§ 5 Vejforhold og parkering

5.1 Eksisterende veje skal opretholdes, og disses beliggenhed, forløb, terrænforhold og udstrækning må ikke ændres.

Stiarealer som vist på kort 3 øst og vest og jf. matrikelkortet, kort 1 øst og vest, må kun anvendes til sti som angivet. Disse stiarealers beliggenhed, forløb, terrænforhold og udstrækning må ikke ændres.

Uanset ovenstående må vejenes terrænforhold dog ændres i forbindelse med ændret håndtering af overfladevand i forbindelse med klimatilpasning og skybrudssikring.

Ad 5.1 Vejene er omfattet af vejlovgivningen og må ikke ændres uden vejmyndighedens godkendelse.

De stiarealer, der er vist på kort 3 øst og vest, er svarende til de arealer, der på Retningsliniekort 5.4(Trafikstier) og 5.5(Rekreative stier) i Kommuneplan 2013 er angivet som henholdsvis "separat sti" og "overordnede stier".

Lokalplanbestemmelser

- 5.2 Til hver ejendom må der kun etableres én overkørsel, som kun må have en bredde på højst 5 m.
- 5.3 Inden for lokalplanområdet må fortove og overkørsler kun anlægges med enten to rækker store grå betonfliser, hvis korteste side er minimum 50 cm, adskilt af et skifte chaussesten af granit ("Københavnertov"), eller med lerret grus med en fraktion på mellem 0-8 mm i en tykkelse på minimum 10 cm, jf. dog § 5.4 vedrørende Gammel Hareskovvej.

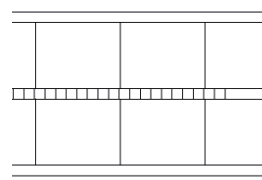
Kantsten må kun udføres med granitkantsten eller brosten.

Vejarealer, der ikke er anlagt som kørebane eller fortov (rabatter og lignende), må desuden fremtræde som ubefæstede arealer med græs eller anden beplantning.

- 5.4 Fortove og overkørsler på den sydlige side af Gammel Hareskovvej må kun anlægges med to rækker store grå betonfliser, hvis korteste side er minimum 50 cm, adskilt af et skifte chaussesten af granit ("Københavnertov"). Arealer mellem fortovsfliser og skel mod ejendomme må tillige anlægges med stigrus.

Bemærkninger

Ad 5.3 Etablering af overkørsler forudsætter tilladelse af Furesø Kommune som vejmyndighed.

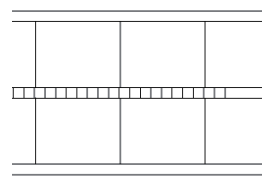


Principskitse af "københavnertov"

Den angivne fraktionstykkelser sikrer tilgængelighed.

Der må godt anvendes permeable betonfliser, disse skal være med ensartet overflade, så der sikres tilgængelighed.

Ad 5.4 Etablering af overkørsler forudsætter tilladelse af Furesø Kommune som vejmyndighed.



Principskitse af "københavnertov"

Den angivne fraktionstykkelser sikrer tilgængelighed.

Der må godt anvendes permeable betonfliser, disse skal være med ensartet overflade, så der sikres tilgængelighed.

5.5 Parkering

- 5.5.1 **Delområderne A, A1, B1, B2, B4, B5 og B6**
Inden for delområderne A, A1 og B1, B2, B4, B5 og B6 skal der på hver ejendom etableres mindst to bilparkeringspladser til hver bolig.

Ad 5.5.1 Det følger af byggelovgivningen, at et passende antal parkeringspladser skal udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

På hver af de ejendomme, der anvendes til daginstitution for børn i form af vuggestue, børnehave, integreret institution, fritidshjem og fritidsklub jf. § 3.1 og 3.6 skal der etableres mindst 4 bilparkeringspladser pr. 20 normerede pladser i institutionen.

5.5.2 Delområde B3

Inden for delområde B3 skal der etableres mindst 1½ bilparkeringsplads til hver bolig.

5.5.3 Delområde C

Inden for delområde C skal der på hver ejendom etableres bilparkering efter følgende norm:

- 2 p-pladser pr. bolig for åben lav og tæt lav boligbebyggelse
- 1½ p-plads pr bolig for etageboligbebyggelse
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal for liberale erhverv
- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til butikker.

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

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Delområde A

- 7.1.1 Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

Ad 7.1.1 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Fælles friarealer udlagt jf. § 3.1 må ikke medtages ved beregning af grundens areal.

Lokalplanbestemmelser

7.1.2 Inden for delområde A må beboelsesbygninger ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

Bygningshøjden for beboelsesbygninger må ikke overstige 8,5 m målt fra naturligt terræn. Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m målt fra naturligt terræn til skæring mellem facadeflugt og overside af tagflade.

Al øvrig bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger, må ikke opføres med mere end én etage og må have en højde på maksimalt 4,5 m målt fra naturligt terræn.

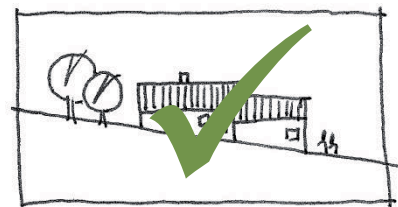
Bemærkninger

Ad 7.1.2 Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage og bebyggelsen derved bliver i to etager.

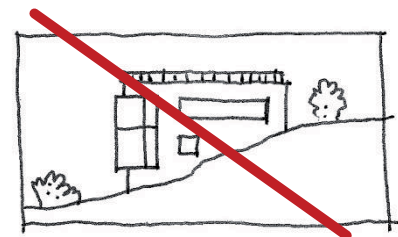
Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

Bestemmelsen om facadehøjde skal sikre mod at bygninger på skrånende grunde bliver meget høje.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.



Terræn integreret i huset ved niveauskift



Beboelsesbygninger må ikke opføres med to etager

Lokalplanbestemmelser

- 7.1.3 Beboelsesbygninger må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 m.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere end 2,5 m fra bevaringsværdig bebyggelse udpeget på kort 4 øst og vest.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere end 10 m fra søer udpeget på kort 4 øst og vest, jf. § 10.9.

Bemærkninger

- Ad 7.1.3 Bestemmelsen gælder også for mindre bygningsdele, herunder tagudhæng.

Begrebet "bebyggelse" omfatter alle former for byggeri og overdækninger mv.

Det forventes, at vandstanden i søerne, i perioder stiger grundet øgede regnvandsmængder. Specielt søerne som anvendes til regnvandsbassiner er udsat. Det bør derfor sikres, at byggeri som opføres i en kote som er lavere end 0,75 over søernes udløbskoter er ekstra sikret mod opstuvning af vand fra søerne. Følgende søer (som også er vist på kort 4) anvendes som regnvandsbassiner. Udløbskote samt kote for "særligt vand-tålende byggeri" er listet nedenfor.

Sø nr.	Udløbskote (tinglyste)	Byggeri under følgende koter skal være særligt vand-tålende
79	20,88	21,63
81	20,83	21,58
83	20,63	21,38
84	20,53	21,28
86	21,03	21,78
87	21,03	21,78
88	21,83	22,58

Sø nr.	Udløbskote (indmålte)	Byggeri under følgende koter skal være særligt vand-tålende
60	19,44	20,19
64	21,37	22,12
77	21,25	22,00
61	20,93	21,68

Lokalplanbestemmelser

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere vej end 5 m og nærmere sti end 2,5 m.

Dog må carporte, når den side, der vender mod vejen ikke er mere end 5 m lang, og carporten fremstår uden nogen form for sidebeklædning(-er), opføres nærmere skel mod nabo end 2,5 m og indtil 1 m fra vejskel, når taget holdes 1 m fra vejskel.

7.2 Delområde A1

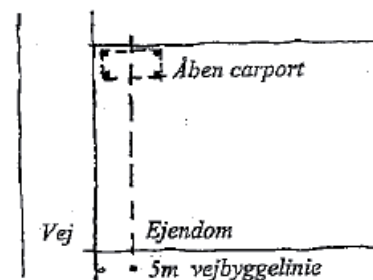
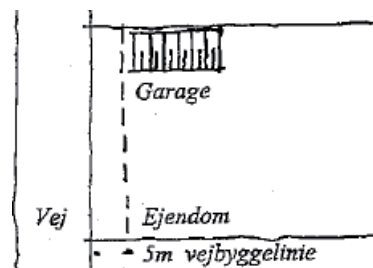
Inden for delområde A1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

Indenfor delområde A1 må bebyggelsen højst opføres med én etage. Facadehøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra naturligt terræn til skæring mellem facadeflugt og overside af tagflade.

Tage må ikke udføres med taghældning under 15 grader og over 25 grader.

Tage på carporte/garagebygninger skal fremtræde som flade tage eller med samme hældning som huset.

Bemærkninger



Bestemmelsen skal sikre, at der ikke opføres to store carporte op ad hinanden.

Bestemmelsen betyder, at carporte som ligger helt eller delvist i bygge-linjearealet ikke kan opføres med integreret udhus. Bestemmelsen skal sikre, at carporte, som ligger eller delvist rager ind over byggelinjearealet fremtræder transparente og uegnede til oplag.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.

Ad 7.2 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage og bebyggelsen derved bliver i to etager.

Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes

7.3 Delområderne A og A1

Inden for delområde A og A1 gælder:

- 7.3.1 På hver ejendom må der ikke etableres mere end i alt én selvstændig bygning, når der ses bort fra bebyggelse til garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger.
- 7.3.2 På hver ejendom må der ikke opføres nogen bebyggelse (herunder også al bebyggelse med gulvet beliggende under terræn), som ikke ligger inden for et kvadratisk, principielt byggefelt, hvor sidernes længde hver især svarer til kvadratrod af følgende: Grundstørrelse x bebyggelsesprocent x 2,5 – medmindre der er tale om garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger af et omfang på højst 35 m² plus 2 x 10 m² jf. bygningsreglementets regler.

Ad 7.3.1 Det vil blandt andet sige, at al anden bebyggelse end de specificerede bygningstyper skal udgøre en del af én og samme bygningskrop uanset bebyggelsens anvendelse, om den skal medregnes i bebyggelsesprocenten eller ej, om bebyggelsen er opvarmet eller ej.

Ad 7.3.2 Dette vil blandt andet sige, at al bebyggelse, der skal indregnes i bebyggelsesprocenten, skal holdes inden for et principielt byggefelt. Det samme skal kælderarealer uden overliggende etager. Det principielle byggefelt er så stort, at det kan rumme den bebyggelse, der kan opføres efter bebyggelsesprocenten, opført i ét plan, 2½ gang. Ejendommens bredde kan dog begrænse det reelle byggefelt.

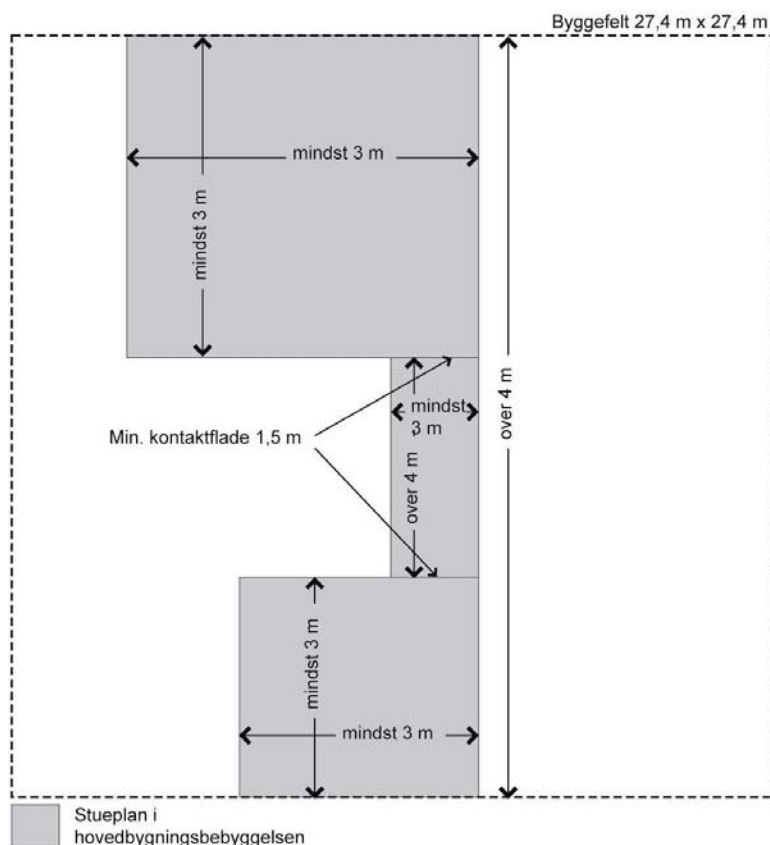
Uden for byggefeltet må opføres i alt 35 m² til garage- og udhusbebyggelse m.v. samt to småbygninger til udhusformål på hver 10 m² jf. bygningsreglementet. Yderligere bebyggelse af denne art vil påvirke bebyggelsesprocenten uanset placeringen inden for byggefeltet. Byggefeltets placering på ejendommen angives ikke, men beliggenheden vil være bestemt af eventuel eksisterende bebyggelses beliggenhed.

7.3.3 For al bebyggelse, der hører under den i § 7.3.1 nævnte selvstændige bygning gælder at:

- 7.3.3.1 • Al bebyggelse skal være direkte sammenbygget i stueetagen over en strækning på mindst 1,5 m*.
- Ingen bebyggelse, der på én led er 4 m eller derover må være mindre end 3 m på nogen anden led*.

* Karnapper, frontspicer og lignende mindre bygningsfremspring er ikke omfattet heraf.

7.3.3.1 Bestemmelserne vil blandt andet sige, at stueetager ikke må være adskilt af lange, smalle forbindelsesgange og sammenbygget alene via kælderplan (etage med gulvet beliggende under terræn), hvorved bebyggelsen kommer til at fremtræde som flere bygninger. Alle stueetager i anden bebyggelse end garager, carporte osv. jf. § 7.3.1 skal have en kontaktflade med anden stueetage i stueplanet. En Ved sammenbygningen med en anden stueetage/stueetagedel, skal stueetagerne/stueetagedelene have fælles kontaktflade på mindst 1,5 m uanset deres dimensioner.



Skitsen viser tilladt bebyggelse indenfor det kvadratiske, principielle byggefelt

Et eksempel på udregning:
 Med en grund på 1000 m² og en bebyggelsesprocent på 30 er det principielle byggefelt = kvadratroden af (1000 m² x 0,30 x 2,5) = 27,4.
 Det vil sige, at sidernes længde i det kvadratiske byggefelt er 27,4 m.

7.4 **Delområde B1**
 Inden for delområde B1 må der maksimalt indrettes eller opføres 15 boliger.

Ad 7.4 Der er den 6. november 1953 tinglyst byggelinje på 6,25 m fra vejmidte på vejareale på matr.nr. 229a.

Lokalplanbestemmelser

Inden for delområde B1 må der opføres maksimalt 1.457 m² boligetageareal. Dog må der i tilknytning til hver enkelt bolig opføres udestue og/eller overdækket terrasse med et samlet maksimalt areal på 15 m².

På hver enkelt ejendom inden for delområde B1 må der derudover opføres maksimalt 20 m² garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger.

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra naturligt terræn.

Al øvrig bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger, må ikke opføres med mere end én etage og må have en højde på maksimalt 4,5 m målt fra naturligt terræn.

7.5 Delområde B2

Inden for delområde B2 må der opføres eller indrettes maksimalt 14 boliger.

Inden for delområde B2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30. Ved beregning af bebyggelsesprocent skal der til de enkelte grundes størrelse medregnes en fjortendedel (1/14) af arealet af matr.nr. 105b.

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra naturligt terræn.

Al øvrig bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger, må ikke opføres med mere end én etage og må have en højde på maksimalt 4,5 m målt fra naturligt terræn.

Bemærkninger

Indenfor delområde B1 er det eksisterende boligetageareal (BBR) 1.457 m².

Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage og bebyggelsen derved bliver i to etager.

Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.

Ad 7.5 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Arealet af matr.nr. 105b udgør 3525 m². 1/14 af arealet udgør 252 m².

Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage og bebyggelsen derved bliver i to etager

Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.

7.6 Delområde B3

Inden for delområde B3 må der opføres eller indrettes maksimalt 20 boliger.

Inden for delområde B3 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 45.

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 10 m målt fra naturligt terræn.

Al øvrig bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger, må ikke opføres med mere end én etage og må have en højde på maksimalt 4,5 m målt fra naturligt terræn.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere end 10 m fra søer vist på kort 4 øst og vest, jf. § 10.9.

7.7 Delområde B4

Inden for delområde B4 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra naturligt terræn.

Al øvrig bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger, må ikke opføres med mere end én etage og må have en højde på maksimalt 4,5 m målt fra naturligt terræn.

Langs Ravnehusvej pålægges en byggelinie i en bredde af 10,0 m fra vejarealets midte.

Ad 7.6 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage og bebyggelsen derved bliver i to etager.

Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.

Begrebet "bebyggelse" omfatter alle former for byggeri og overdækninger mv.

Ad 7.7 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage og bebyggelsen derved bliver i to etager.

Højden af bygninger måles fra omgivende terræn. Hvis bygningen er opført på skrående terræn, fastlægges bygningsmyndigheden et eller flere niveauer, som højderne måles ud fra.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.

7.8 Delområde B5

Inden for delområde B5 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

For alle andre ejendomme end matr.nr. 444c Hareskov By, Værløse, gælder, at der ved beregning af bebyggelsesprocent til de enkelte grundens størrelse skal medregnes en femogtredivtedel (1/35) af arealet af matr.nr. 444d, 444e, 444f, 444aq, 444ar, 444as og 444at Hareskov By, Værløse.

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 7 m målt fra naturligt terræn.

Al øvrig bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger, må ikke opføres med mere end én etage og må have en højde på maksimalt 4,5 m målt fra naturligt terræn.

7.9 Delområde B6

Inden for delområde B6 må der opføres eller indrettes maksimalt 6 boliger.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35. Ved beregning af bebyggelsesprocent skal der til den enkelte grundens størrelse medregnes en sjattedel (1/6) af arealet af matr.nr. 444au Hareskov By, Værløse.

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra naturligt terræn.

Al øvrig bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger, må ikke opføres med mere end én etage og må have en højde på maksimalt 4,5 m målt fra naturligt terræn.

Ad 7.8 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Det samlede areal af matr.nr. 444d, 444e, 444f, 444aq, 444ar, 444as og 444at udgør 6857 m². 1/35 del heraf udgør 196 m².

Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage og bebyggelsen derved bliver i to etager.

Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.

Ad 7.9 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Arealet af matr.nr. 444au udgør 1165m². 1/6 af arealet udgør 194 m².

Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage og bebyggelsen derved bliver i to etager.

Ved enhver terrænregulering skal der redegøres for ændringer i forhold til det naturlige terræn.

Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.

7.10 **Delområde B7**

Indenfor delområde B7 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 35.

Opførelse af ny boligbebyggelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan for delområdet.

Uanset ovenstående må der ske udvidelser af overdækkede terrasser/uopvarmede udestuer. Disse må kun udføres som angivet på kort 7 jf. § 8.3.

Ad 7.10 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

7.11 **Delområde C**

Inden for delområde C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.

På hver enkelt af ejendommene matr.nr. 249, 250a, 250b, 321a og 323a Hareskov By, Værløse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 80.

På de ejendomme, hvor der på kort 5 er fastlagt et byggefelt, må ny bebyggelse til bolig- og centerformål opføres i naboskel og kun inden for byggefeltet, og hovedindgang/-opgang til bebyggelsen til bolig- og centerformål må kun ske fra den side, som vender mod Gammel Hareskovvej.

På matr.nr. 222 og matr.nr. 225 Hareskov By, Værløse skal ny bebyggelse til bolig- og centerformål opføres med facaden i vejskel mod henholdsvis Gammel Hareskovvej og Lindevej.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere end 2,5 m fra bevaringsværdig bebyggelse udpeget på kort 4 øst og vest.

Inden for delområde C skal ny bebyggelse til bolig- og centerformål opføres med mindst en etage med udnyttelig tagetage og med maksimalt to etager. Bygningshøjden må ikke overstige 10,5 m målt fra naturligt terræn.

Ad 7.11 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Begrebet "bebyggelse" omfatter alle former for byggeri og overdækninger mv.

Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn.

Lokalplanbestemmelser

På matr.nr. 222 og matr.nr. 225 Hareskov By, Værløse skal ny bebyggelse til bolig- og centerformål opføres med 2 etager.

Inden for delområde C gælder følgende bestemmelser for garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger:

- Bebyggelsen må ikke opføres mellem vejskel og ejendommens primære bebyggelse.
- Bebyggelsen må opføres udenfor byggefeltet.
- Bebyggelsen må kun opføres mindst 5 m fra vejskel mod Poppel Allé og Lindevej, og mindst 10 m fra vejskel mod Gammel Hareskovvej.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage og må have en højde på maksimalt 4,5 m målt fra naturligt terræn.

7.12 Delområde D1

Inden for delområde D1 må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Ad 7.12 Området er omfattet af skovbygge- linje jf. naturbeskyttelsesloven § 17.

Begrebet "bebyggelse" omfatter alle former for byggeri og overdækninger mv.

7.13 Delområde D2

Inden for delområde D2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 10.

Ad 7.13 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Inden for delområde D2 må der kun opføres bebyggelse, som er nødvendig for områdets anvendelse til kirkelige formål.

Ifølge § 1 i LBK nr. 77 af 2. februar 2009 om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde er det bl.a. formålet, at sikre, at der ikke sker forringelse af de kulturværdier, der er knyttet til kirkebygninger og kirkegårde. Hareskov Kirke med omgivelser er omfattet af loven.

Ifølge § 2 i lovbekendtgørelsen skal udvidelse, ombygning og ændring af kirkebygninger godkendes af stiftsøvrigheden (Helsingør Stift).

7.14 Delområde D3

Inden for delområde D3 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 60.

Ad 7.14 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Bemærkninger

Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.

Lokalplanbestemmelser

Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 10 m målt fra naturligt terræn.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere end 10 m fra søer udpeget på kort 4 øst, jf. § 10.9.

7.15 Delområde D4.1

Inden for delområde D4.1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 10,5 m målt fra naturligt terræn.

Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra bevaringsværdig bebyggelse udpeget på kort 4 vest.

7.16 Delområde D4.2

Inden for delområde D4.2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af ejendommens areal.

Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 10,5 m målt fra naturligt terræn.

Bemærkninger

Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage og bebyggelsen derved bliver i to etager.

Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.

Begrebet "bebyggelse" omfatter alle former for byggeri og overdækninger mv.

Ad 7.15 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage og bebyggelsen derved bliver i to etager.

Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.

Ad 7.16 Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 2010.

Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage

7.17 **Delområde D4.3**

Inden for delområde D4.3 må der ikke opføres mere end 1.000 m² etageareal i alt.

Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 10,5 m målt fra naturligt terræn.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere end 10 m fra søer udpeget på kort 4 øst og vest, jf. § 10.9.

Ad 7.17 Som etage medregnes kælder, hvis loft ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn. Bebyggelsen kan ikke opføres med mansardtag, da mansardtag medregnes som en etage og bebyggelsen derved bliver i to etager.

Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand til skel (skrå højdegrænseplan) skal overholdes.

Begrebet "bebyggelse" omfatter alle former for byggeri og overdækninger mv.

7.18 **Delområderne F1, F2 og F3**

Inden for delområderne F1, F2 og F3 må der ikke opføres bebyggelse af nogen art

7.19 **Delområde L1**

Inden for delområde L1 må der kun opføres ny bebyggelse, som er nødvendig for ejendommens anvendelse til skovdrift.

Ad 7.19 Delområdet ligger i landzone. Det betyder, at opførelse af ny bebyggelse kan forudsætte landzonetilladelse.

7.20 **Delområde L2**

Inden for delområde L2 må det samlede etageareal ikke overstige 300 m².

Ad 7.20 Delområdet ligger i landzone. Det betyder, at opførelse af ny bebyggelse forudsætter landzonetilladelse.

Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end 5 m.

Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra bevaringsværdig bebyggelse udpeget på ejendommen, jf. § 9.1 og kort 4 øst.

7.21 Delområde L3

Inden for delområde L3 må det samlede etageareal ikke overstige 250 m².

Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end 5 m.

Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra bevaringsværdig bebyggelse udpeget på ejendommen, jf. § 9.1 og kort 4 øst.

Al øvrig bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger må ikke opføres nærmere beboelsesbygningen (bevaringsværdig bygning jf. kort 4 vest) end 5 m og må ikke placeres mellem beboelsesbygningen og vej.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 For hele lokalplanområdet gælder:

Der må ikke 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 nært liggende veje og offentligt tilgængelige arealer. Solenergianlæg, som kun må fremstå 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 etableres tekniske anlæg, herunder solenergianlæg, på bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig jf. § 9.1 og kort 4 øst og vest.

Ad 7.21 Delområdet ligger i landzone. Det betyder, at opførelse af ny bebyggelse forudsætter landzonetilladelse.

Ad 8.1 Forbuddet mod blanke og reflekterende bygningsmaterialer gælder også for tekniske anlæg, herunder solenergianlæg.

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 lyrefleksion fra solenergianlæg, da der ikke findes nogle standarder for reflektansmålinger på solenergianlæg.

Lokalplanbestemmelser

Bemærkninger

Der må ikke anvendes kobber til udvendige bygningsdele, herunder også tagrender, nedløbsrør, inddækninger, skotrender eller i rygning på stråtage. Undtaget herfor er dog delområde D2.

Bestemmelsen skal sikre, at der ikke udledes kobber til områdets søer.

8.2 Delområde A1

Inden for delområde A1 må murede facader og læmure kun udføres i gule eller hvide mursten, og må fremtræde som blank mur, vandskuret eller filset mur.

Ad 8.2 Bestemmelserne vedrørende delområde A1 er overført fra en deklaration fastlagt i forbindelse med områdets udstykning. Se mere herom i redegørelsesafsnittet 'Lokalplanens baggrund, formål og indhold'.

Inden for delområde A1 må tage kun dækkes med tegl eller med sort eller mørkegråt tagmateriale.

Inden for delområde A1 må carporte og garagebygninger kun opføres enten med facader som huset, eller med facader i ren trækonstruktion med træbeklædning.

8.3 Delområde B7

Inden for delområde B7 må udvidelser af overdækkede terrasser/uopvarmede udestuer, jf. § 7.10, kun udføres som angivet på kort 7. Tage må kun udføres i rød tegl. Nye overdækninger må udføres i glas. Farver på træværk skal være mørk brun som eksisterende

Ad 8.3 Glasoverdækninger skal udføres, så der ikke bliver risiko for personskade, f.eks. i hærdet/lamineret glas.

§ 9 Bevaringsværdig bebyggelse

9.1 Bebyggelse, som er markeret på kort 4 øst og vest som bevaringsværdig må ikke rives ned uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Ad 9.1 Byrådets tilladelse til nedrivning samt om- og tilbygning og ændring mv., der ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9, forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Ombygning og ændring på anden måde af bevaringsværdig bebyggelse må kun udføres i overensstemmelse med nedenstående bestemmelser i § 9.2 til § 9.8, den angivne stilart jf. kort 4 øst og vest og beskrivelsen af disse stilarter i bilag 6.

Ved behandling af dispensationsansøgning, vil der blive lagt vægt på, om ændringer i udformning og materialevalg svarer til det, som er karakteristisk for huset jf. typebladene på kort 6.

Ombygning og ændring på anden måde, som ikke udføres i overensstemmelse med nedenstående bestemmelser i § 9.2 til 9.8, må kun ske med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Større eller hele udskiftninger af bygningers enkeltdele anser kommunen ikke for værende reparationer. "ombygning og ændring på anden måde" omfatter alle istandsættelsesarbejder, der ikke er reparationer.

Det gælder f.eks. udskiftning af en hel tagside eller udskiftning af et vindue.

9.2 Tilbygninger

Opførelse af tilbygninger til bevaringsværdig bebyggelse må kun ske med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Tilbygninger skal opføres i samme stilart som hovedhuset jf. kort 4 og 6 og indgå i en arkitektonisk helhed med dette, og de skal så vidt muligt placeres på facader, der vender væk fra offentligt tilgængelige veje, stier og fælles friarealer.

Ad 9.2 Byrådets tilladelse til opførelse af tilbygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Ved behandling af ansøgning om dispensation til at opføre en tilbygning, vil der blive lagt vægt på, om tilbygningen styrker eller understreger karakteren af det bevaringsværdige hus. Læs mere herom i redegørelsens afsnit om bygningsbevaring.

9.3 Facader

Facader i blank mur skal fastholdes som blank mur og må ikke på nogen måde overfladebehandles eller forsynes med facademaling. Eventuelt pudsede og/eller malede delpartier skal bevares som sådan.

Facader som fremtræder pudsede eller bemalede må kun overfladebehandles med kalk eller maling med en kalklignende overflade. Undtaget herfor er malede træfacader, der må overfladebehandles som beskrevet nedenfor.

Træfacader må kun fremtræde med laserende eller heldækkende træbeskyttelse eller maling.

Ornamentik i facaden som f.eks. stik ved vinduer og døre, friser, stuk, profilerede taggesimsere, søjler, balustre og påmalede symboler skal bevares eller erstattes med kopier.

Bindingsværk på bygninger som på kort 4 øst og vest er markeret med Landhuset må overmales med den samme farve som den øvrige facade. Bindingsværk på bygninger som på kort 4 øst og vest er markeret med Den Historiske Villa må ikke overmales med samme farve som den øvrige facade, men skal fremtræde med sort, grå, rød eller brun heldækkende træbeskyttelse eller maling eller med ægte træbjærene.

Ad 9.3 Blank mur er murværk, som ikke er overfladebehandlet.

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Laserende betyder, at træbeskyttelsen/malingen er gennemsigtig, så træets åretegning kan ses.

Disse udsmykningsdetaljer er vigtige for husenes identitet og ofte karakteristiske for bygningens stilart.

9.4 Sokler

Sokler som fremtræder med kampesten eller lignende skal bevares og må ikke skjules ved bemaling, pudsning eller lignende.

9.5 Tage

Tagformer, herunder taghældning og størrelse af tagudhæng skal udføres i overensstemmelse med den tagform, som er karakteristisk for huset jf. typebladene på kort 6.

Eksisterende udsmykkede vindskeder, sternbrædder, spær-ender, rem-ender og tømmerdetaljer f.eks. ved gavle skal bevares eller udskiftes med tilsvarende materiale og udseende.

Tagrender og nedløbsrør må kun udføres af zink eller stål.

Eksisterende skorstene, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede.

Tagbeklædning

Udskiftning af tagbeklædning må kun ske i overensstemmelse med nedenstående:

Ad 9.5 Dispensationsmulighed ligger i § 9.1.

- På bygninger som på kort 4 øst og vest er markeret med Landhuset må tagbeklædning kun udføres som stråtag. Stråtaget skal udføres med rygning med kragetræer og med eventuelle vindskeder i træ.
- På bygninger som på kort 4 øst og vest er markeret med Den Historicistiske Villa må tagbeklædning kun udføres i naturskifer eller tegl.
- På bygninger som på kort 4 øst og vest er markeret med Bedre Byggeskik må tagbeklædning kun udføres i tegl.
- På bygninger som på kort 4 øst og vest er markeret med Bungalow må tagbeklædning kun udføres med grå/sort tagpap.
- På bygninger som på kort 4 øst og vest er markeret med Murer mestervilla må tagbeklædning kun udføres i røde tegl.

- På bygninger som på kort 4 øst og vest er markeret med Anden type må tagbeklædning ikke udføres i andet materiale end det bestående.

9.6 Gavle

For alle bygninger med gavltrekanter i træ gælder, at de eksisterende gavltrekanter skal bevares, eller udskiftes med tilsvarende materiale og udseende.

9.7 Vinduer og døre

Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes/fjernes, og der må ikke etableres nye vinduer og døre i bygningens facader.

Størrelse og dimensioner på eksisterende vindues- og dørhuller skal bevares, og der må ikke etableres yderligere huller i facaden.

Eksisterende vindues- og dørtyper må ikke ændres, hverken med hensyn til dimensioner, udformning eller materialer.

Der må kun anvendes plane, klare glas til ruder i vinduer og døre med ruder.

9.8 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste skal bevares.

Etablering af nye kviste må kun ske med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og i overensstemmelse med nedenstående:

- Nye kviste skal være af samme type og skal fremtræde med samme udformning og materialer som de eksisterende originale kviste på huset, der udskiftes, flyttes eller suppleres.
- Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs. ikke i spidsloftet)
- På huse uden kviste skal kviste være i overensstemmelse med det, som er karakteristisk for huset jf. typebladene på kort 6 og med nedenstående bestemmelser.
- På bygninger med mansardtag skal kviste have buede tage eller udføres som pultkviste.

Ad 9.7 Vinduer og døre er med deres proportioner, placering og omgivende udsmykning en vigtig del af villaens facadeudtryk.

Ad 9.8 Byrådets tilladelse til etablering af kviste forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Spidsloftet er loftsrummet over tagetagen.

Bestemmelsen gælder for eksisterende bygninger med mansardtag, da lokalplanen ikke giver tilladelse til nybyggeri med mansardtag, idet det sidestilles med to etager.

- På bygninger med stråtag skal kviste udføres som halvrunde eller firkantede kviste og tækkes med strå.
- På bygninger som på kort 4 øst og vest er markeret med Bungalow må der ikke etableres kviste.
- Kviste skal placeres med en indbyrdes afstand på mindst 150 cm.
- Kvistflunke må kun være i zink, træ eller glas.
- På huse med uoriginale kviste, der ikke er i overensstemmelse med det, som er karakteristisk for huset jf. typebladene på kort 6, må der ikke etableres supplerende kviste og må udskiftning kun ske i overensstemmelse med ovenstående bestemmelser for kviste med huse uden kviste.

En flunk er kvistens side.

Der må monteres ovenlysvinduer, der overholder følgende bestemmelser:

- Ovenlysvinduer i tagetager må være maksimalt 90 cm brede og 140 cm høje.
- Ovenlysvinduer i spidslofter må være maksimalt 60 cm brede og 80 cm høje.
- Ovenlysvinduer på samme tagflade skal have samme størrelse, placeres i samme højde og have en indbyrdes afstand på mindst 150 cm.

§ 10 Ubebyggede arealer og beplantning

- 10.1 Ubebyggede arealer skal fremtræde med et ordentligt og ryddeligt udseende, og udendørs oplagring må ikke finde sted. Dog tillades oplag af brænde, materialer og redskaber til almindelig drift og vedligeholdelse af den enkelte ejendom, hvis det ikke virker skæmmende og ikke er til gene for omgivelserne.

Henstillen af både samt uindregistrerede køretøjer, campingvogne og anhængere må ikke finde sted.

Delområde D1

Indenfor delområde D1 må boldbanen kun anlægges i græs.

Terrænregulering

10.2 For fritliggende enfamiliehuse, der alene anvendes til boligformål, må der kun udføres terrænregulering i et omfang som følgende:

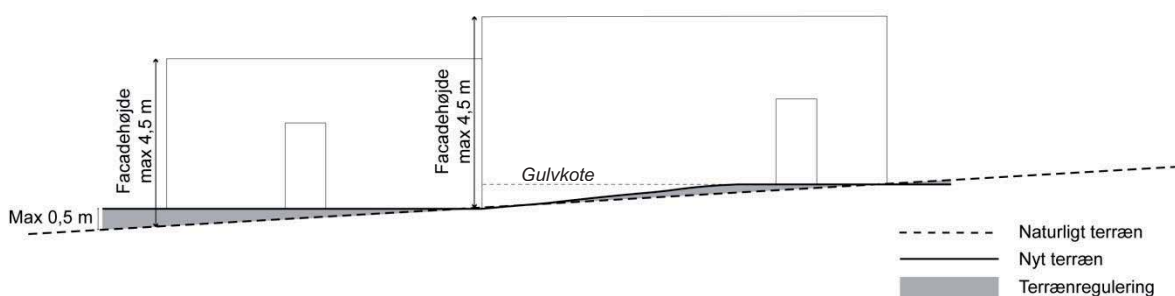
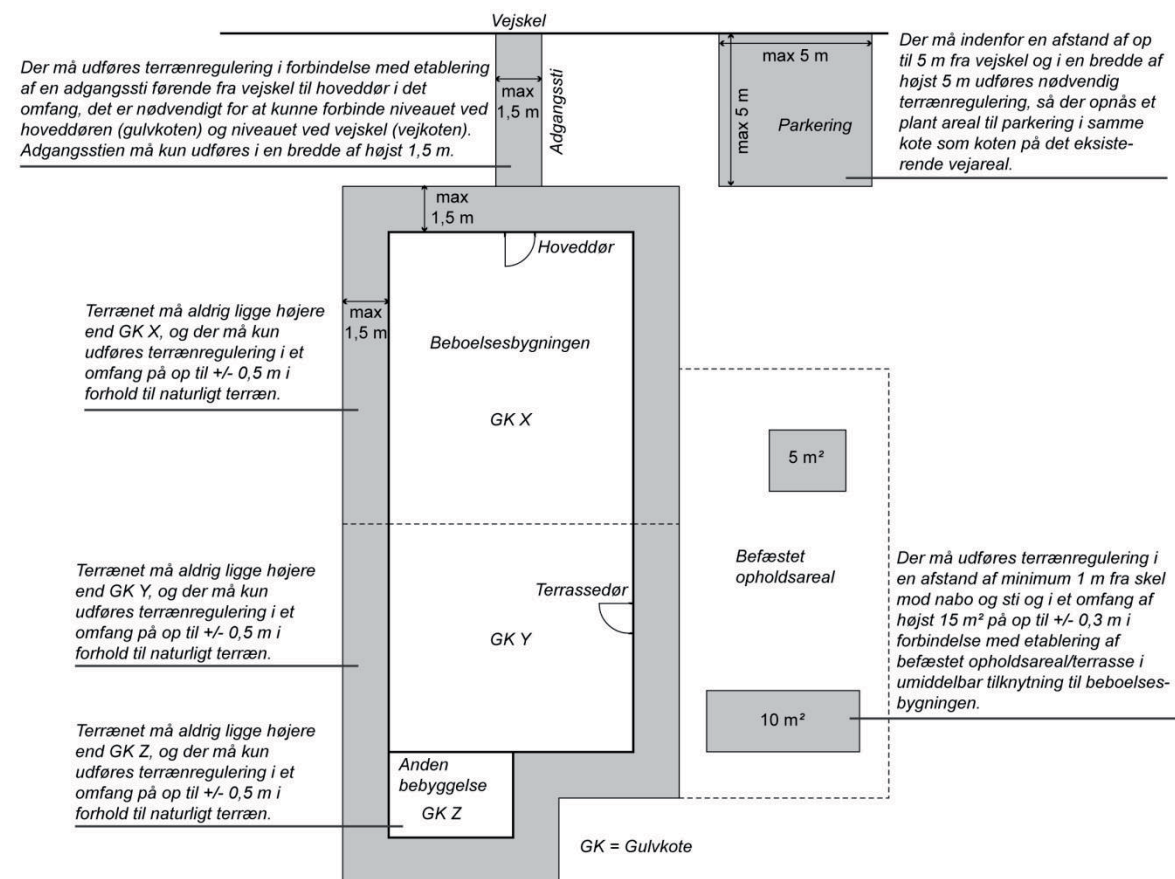
- Der må indenfor en afstand af op til 5 m fra vejskel og i en bredde af højst 5 m udføres nødvendig terrænregulering, så der opnås et plant areal til parkering i samme kote som koten på det eksisterende vejareal.
- Der må indenfor en afstand af op til 1,5 m fra beboelsesbygninger udføres terrænregulering i forbindelse med etablering af niveaufri adgang til alle yderdøre. Terrænet må aldrig ligge højere end gulvkoten inde i huset, og der må kun udføres terrænregulering i et omfang på op til +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn, jf. dog § 10.9.

Uanset ovenstående må der inden for en afstand af højst 1,5 m fra anden bebyggelse end beboelsesbygninger udføres terrænregulering, når bebyggelsen ligger i umiddelbar tilknytning til beboelsesbygningen, og terrænreguleringen ikke sker nærmere end 5 m fra vejskel og 1 m fra skel mod nabo og sti. Terrænet må aldrig ligge højere end gulvkoten inde i bebyggelsen og der må kun udføres terrænregulering i et omfang på op til +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn, jf. dog § 10.9.

- Der må udføres terrænregulering i forbindelse med etablering af en adgangssti førende fra vejskel til hoveddør i det omfang, det er nødvendigt for at kunne forbinde niveauet ved hoveddøren (gulvkoten) og niveauet ved vejskel (vejkoten). Adgangsstien må kun udføres i en bredde af højst 1,5 m, jf. dog § 10.9. Adgangsstien må ikke etableres nærmere skel mod nabo og sti end 1 m.

Ad. 10.2 Ved ønske om større befæstede opholdsarealer end bestemmelsen giver mulighed for (et omfang af mere end 15m² og/eller mere end +/- 0,3 m), er det i stedet muligt at etablere træterrasser, der ligger ovenpå det naturlige terræn, hvis de overholder bygningsreglementet (opholdsarealer) og ikke etableres nærmere skel end 2,5 m.

- Der må udføres terrænregulering i en afstand af minimum 1 m fra skel mod nabo og sti og i et omfang af højst 15 m² på op til +/- 0,3 m i forbindelse med etablering af befæstet opholdsareal/terrasse i umiddelbar tilknytning til hovedhuset/beboelsesbygningen, jf. dog § 10.9.



Skitserne viser princip for tilladt terrænregulering jf. § 10.2.

- 10.3 For al anden bebyggelse, end fritliggende en-familiehuse, der anvendes til boligformål, må der kun udføres den terrænregulering, der er nødvendig for at opfylde det til enhver tid gældende bygningsreglements krav om tilgængelighed, jf. dog § 10.9.

Hegn

- 10.4 **Delområderne A, B, C og F**
Inden for delområderne A, B, C og F må hegn i skel mod sti samt hegn nærmere skel mod vej end 5 m og nærmere søer markeret på kort 4 øst og vest end 6 m kun etableres som levende hegn og have en højde på maksimalt 180 cm. På indersiden (ind mod egen grund) af det levende hegn må dog opsættes trådhegn, der skjules/vil blive skjult af det levende hegn.

Undtaget herfor er åbne, traditionelle træstakitter med en maksimal højde på 120 cm og som fremstår som malet hvid eller umalet natur. Disse må placeres umiddelbart i skel mod vej og sti.

For ejendomme markeret med orange streg på kort 3 øst gælder, at hegn - såvel levende som træstakitter - nærmere end 5 m fra vejskel mod Gammel Hareskovvej må være maksimalt 120 cm høje jf. dog § 10.7.

- 10.5 **Delområde A1**
Inden for delområde A1 må hegn i alle skel kun være levende hegn og mod vej og vendepladsarealer (matr. nr. 87a Hareskov By, Værløse) må højden ikke overstige 180 cm.

- 10.6 **Delområderne L1, L2 og L3**
Inden for delområderne L1, L2 og L3 må hegn kun etableres som levende hegn i form af træer og buske. På indersiden (ind mod egen grund) af det levende hegn må dog opsættes trådhegn, der skjules/vil blive skjult af det levende hegn.

Ad 10.4 Levende hegn i form af hæk skal plantes mindst 40 cm bag skel mod vej og sti, så planterne sikres gode vækstbetingelser og ikke vokser ud over vej og sti.



Åbent, traditionelt træstakit

Omfatter gammel Hareskovvej fra og med nr. 257 til og med nr. 329.

Ad 10.5 Levende hegn i form af hæk skal plantes mindst 40 cm bag skel mod vej og sti, så planterne sikres gode vækstbetingelser og ikke vokser ud over vej og sti.

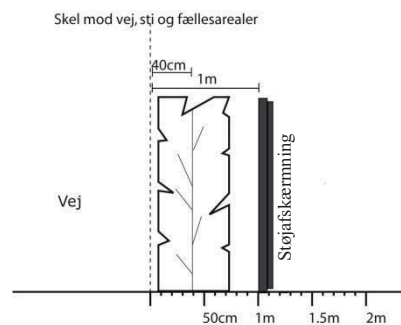
Ad 10.6 Levende hegn i form af hæk skal plantes mindst 40 cm bag skel mod vej og sti, så planterne sikres gode vækstbetingelser og ikke vokser ud over vej og sti.

10.7 Hele lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres støjhegn og støjvolde.

Langs veje, hvis trafik påfører støjfølsom arealanvendelse inden for lokalplanområdet med et trafikstøjniveau over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, kan Byrådet dog tillade, at der nærmere skel mod vej end 5 m opsættes hegn i en højde af maksimalt 2,2 m. Hegnet skal dæmpe støjen til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for primære opholdsarealer. Hegnet skal endvidere være skjult af et levende hegn, der skal være dækkende hele året.

Ad 10.7 Levende hegn i form af hæk skal plantes mindst 40 cm bag skel mod vej og sti, det fast hegn i form af støjafskærmning skal opføres mindst 1 m fra skel, så der sikres gode vækstbetingelser for det levende hegn.



Støjafskærmning må kun etableres, når det kan dokumenteres, at den medfører, at støjniveauet reduceres til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

10.8 Bevaringsværdig beplantning

Eksisterende træer markeret på kort 4 øst og vest skal bevares. Fældning må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde. I en radius af 2 m fra træernes midte må det eksisterende terræn ikke ændres.

Ad 10.8 Inden for træernes beskyttelseszone (radius 2 m) må der af hensyn til træernes rødder hverken graves eller køres med køretøjer.

Tilladelse til fældning og beskæring forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Søer

10.9 Eksisterende søer vist på kort 4 øst og vest må ikke ændres ved regulering, opfyldning og lignende.

Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse, oplag, træterrasser, drivhuse eller lignende, samt foretages terrænreguleringer inden for en afstand af 10 m fra eksisterende søer vist på kort 4 øst og vest.

Ad 10.9 Søerne er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, som blandt andet betyder at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af området.

Begrebet "bebyggelse" omfatter alle former for byggeri og overdækninger mv.

Der må ikke etableres bådebroer eller lignende.

§ 11 Belysning og skiltning

Belysning m.v.

11.1 Delområde C

Indenfor delområde C må belysning kun udføres som belysning på facaderne/væglamper og kun fremstå som nedadrettet og ikke blændende. Lyspunktshøjden må være maksimalt 3,5 m, og lyskilden må ikke kunne ses. Der må endvidere etableres pullertbelysning.

Delområde D1

Indenfor delområde D1 må der ikke opsættes permanent lysanlæg og lydanlæg.

Skiltning

11.2 Delområderne A, B, D og L

Inden for delområderne A, B, D og L må skiltning kun finde sted i form af almindelig navne- og husnummerskiltning.

11.3 Delområde C

Indenfor delområde C må skiltning kun finde sted i form af almindelig navne og husnummerskiltning og i form af information om virksomhed, der udøves på ejendommen.

Virksomhedsskiltning må kun finde sted på bygningernes facader.

Der må kun opsættes et skilt pr. gadefacade for hver butik/ejendom/erhvervsenhed.

Der må kun skiltes på stueetagens facade/facader mod gade.

Kun skiltning i form af enkeltbogstaver og/eller firmalogo, udført som diskret lysende må finde sted. Dog må der også opsættes belysning i form af spots rettet mod bogstaverne/logoet. Al belysning må kun ske med en jævn lysstyrke, der ikke er til gene eller virker blændende.

Ad 11.3 Ejendomme, der har facade mod to gader (for eksempel en hjørneejendom) kan således placere et skilt på hver facade.

Der må således ikke etableres skiltning i form af f.eks. flow-light, dynamiske reklamer, digitale reklameskilte, laserlys eller lignende belysning.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse til boligformål, kontorformål, institutionsformål, fritidsformål, centerformål, offentlige formål og rekreative formål må ikke ibrugtages før det er sikret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt.

Ad 12.1 Støjhegn må opsættes som angivet i § 10.7.

§ 13 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægt

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophører følgende planer:
- Lokalplan 6 for villaområderne i Hareskovby, vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse den 1. juni 1979.
 - Lokalplan 7 for et område ved Ravnehusvej, vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse den 25. juni 1980.
 - Lokalplan 7a for et område nord for Ravnehusvej vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse den 31. oktober 1984.
 - Byplanvedtægt 12 for Hareskovby Idrætsanlæg, vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse den 29. september 1976, tinglyst den 29. juli 1977.
 - Lokalplan 17 for centerområdet i Hareskovby, vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse den 25. februar 1987.
 - Lokalplan 49 for Hareskov skole og bibliotek mv., vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse den 3. januar 1996.
 - Lokalplan 50 for en samlet boligbebyggelse på Gammel Hareskovvej i Hareskovby, vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse den 27. marts 1996.
 - Lokalplan 66a for området omkring Åvej, Rolighedsvej og Ny Hjortespringvej i Hareskovby vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse den 27. august 2003.

Ad 13.1 Ophævelsen af de nævnte lokalplaner og byplanvedtægt sker ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 116.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse m.v., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg og ved ombygning, anden ændring af de bestående forhold træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18.

14.2 *Fravigelser fra planen, dispensation*
Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

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

Ad 14.1 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. Ligeledes kan et bygge- og anlægsarbejde, der kræver særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kun gennemføres, hvis tilladelsen eller dispensationen meddeles, selvom arbejdet overholder lokalplanens bestemmelser.

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan som altovervejende 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 som angivet i formålet. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

Vedtagelsespåtegning

Endelig vedtagelse

Lokalplan 116 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den 2. marts 2016.

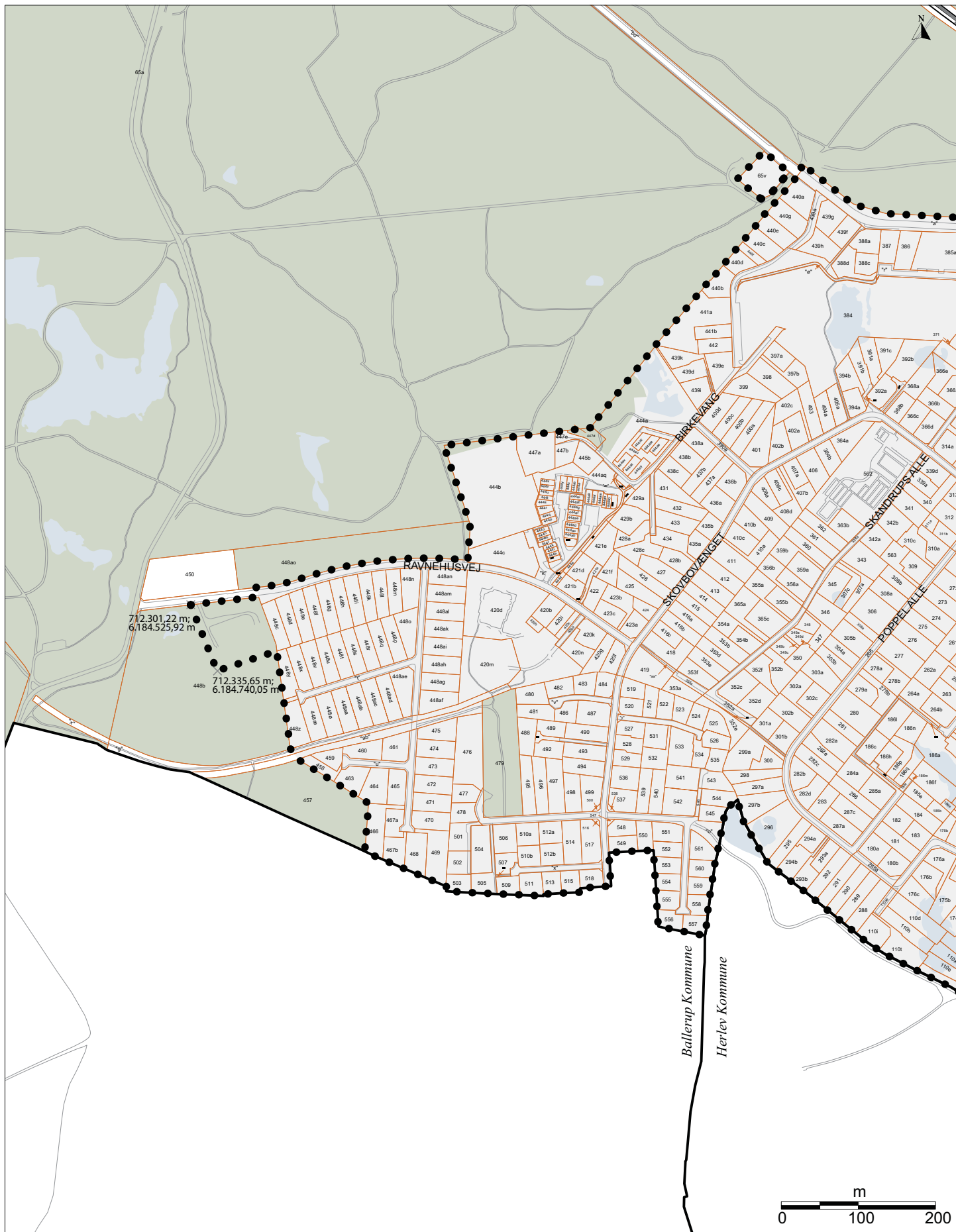
På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen
Direktør

Lene Mårtensson
Centerchef

Offentlig bekendtgørelse

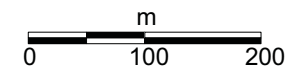
Lokalplan 116 er offentligt bekendtgjort den 15. marts 2016.



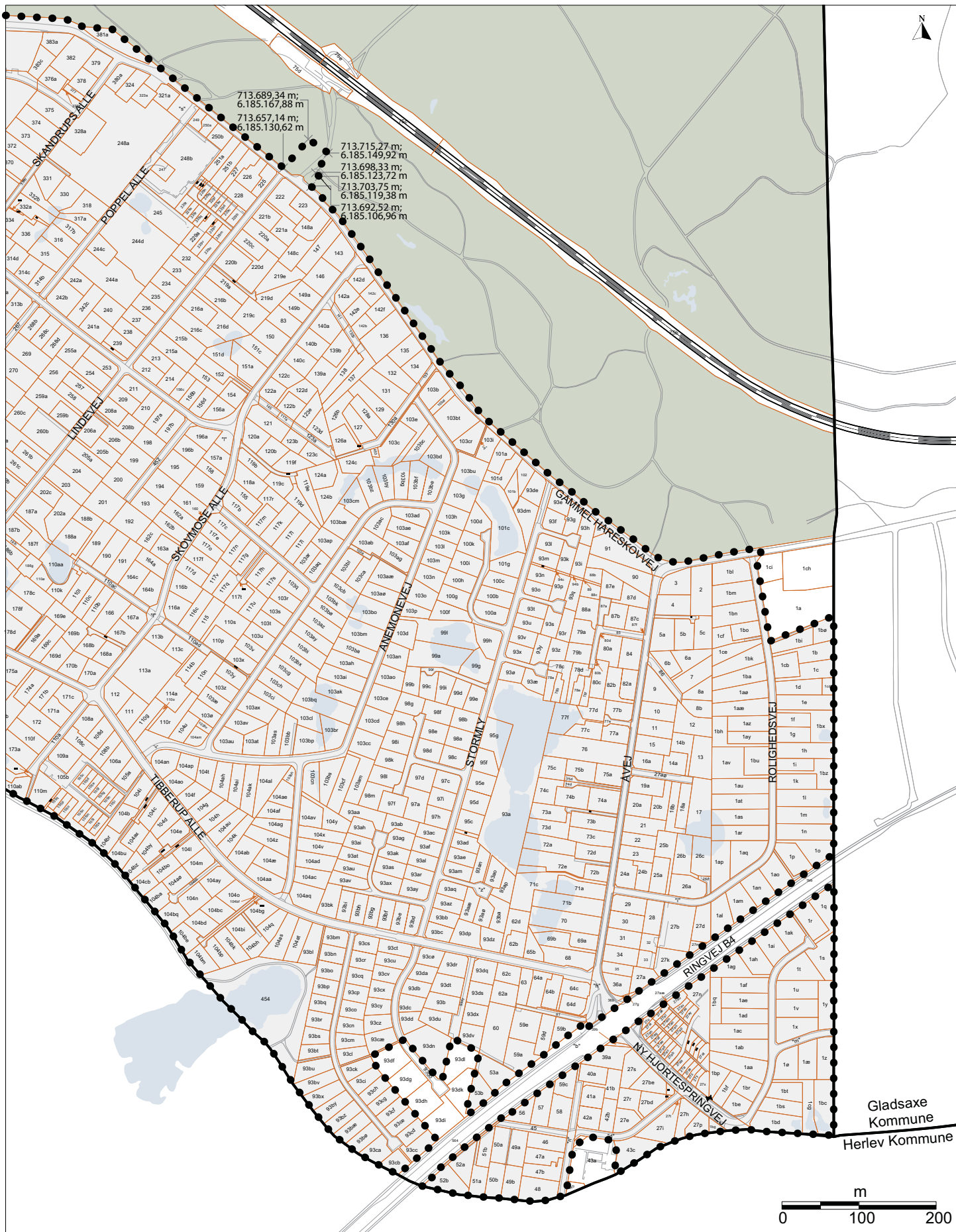
Kort 1 vest
Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan 116 for Hareskovby
 14.03.2016
 Målestok 1:6.500

× 712.335,65 m; 6.184.740,05 m Koordinaterne (x;y) er angivet i det danske koordinatsystem UTM Zone 32 Euref89



- Kommunegrænse
- ● ● ● Lokalplangrænse
- 385a Matrikelskel og nr.



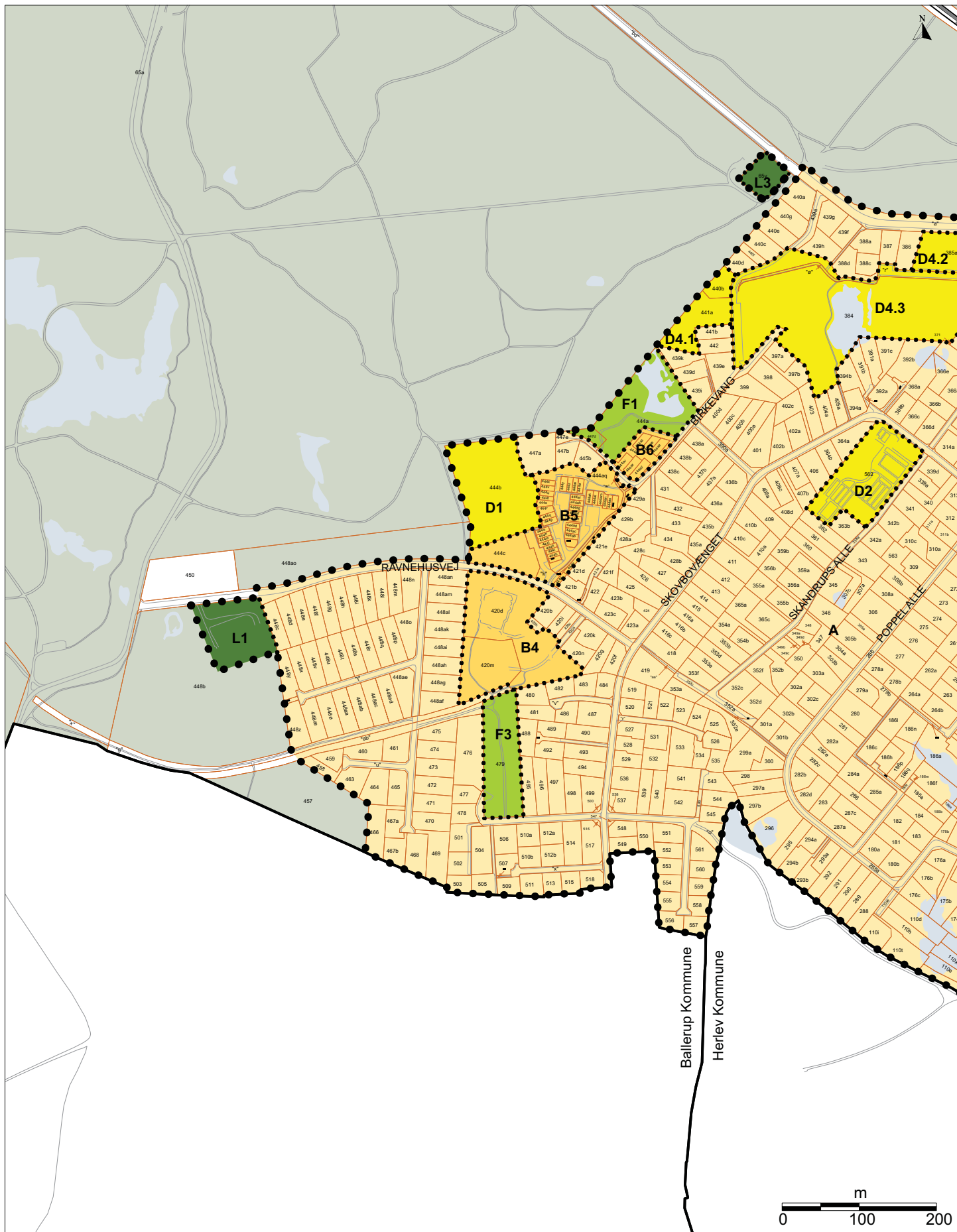
Kort 1 - Øst

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan 116 for Hareskovby
 14.03.2016
 Målestok 1:6.500

× 712.335,65 m; 6.184.740,05 m Koordinaterne (x;y) er angivet i det danske koordinatsystem UTM Zone 32 Euref89

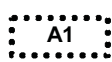
- Kommunegrænse
- ● ● ● Lokalplangrænse
- 385a Matrikelskel og nr.



Kort 2 vest Delområder og anvendelse

Lokalplan 116 for Hareskovby
14.03.2016

Målestok 1:6.500



Åben lav
boligbebyggelse

Tæt lav
boligbebyggelse

Offentlige formål

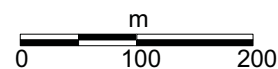
Grønt område

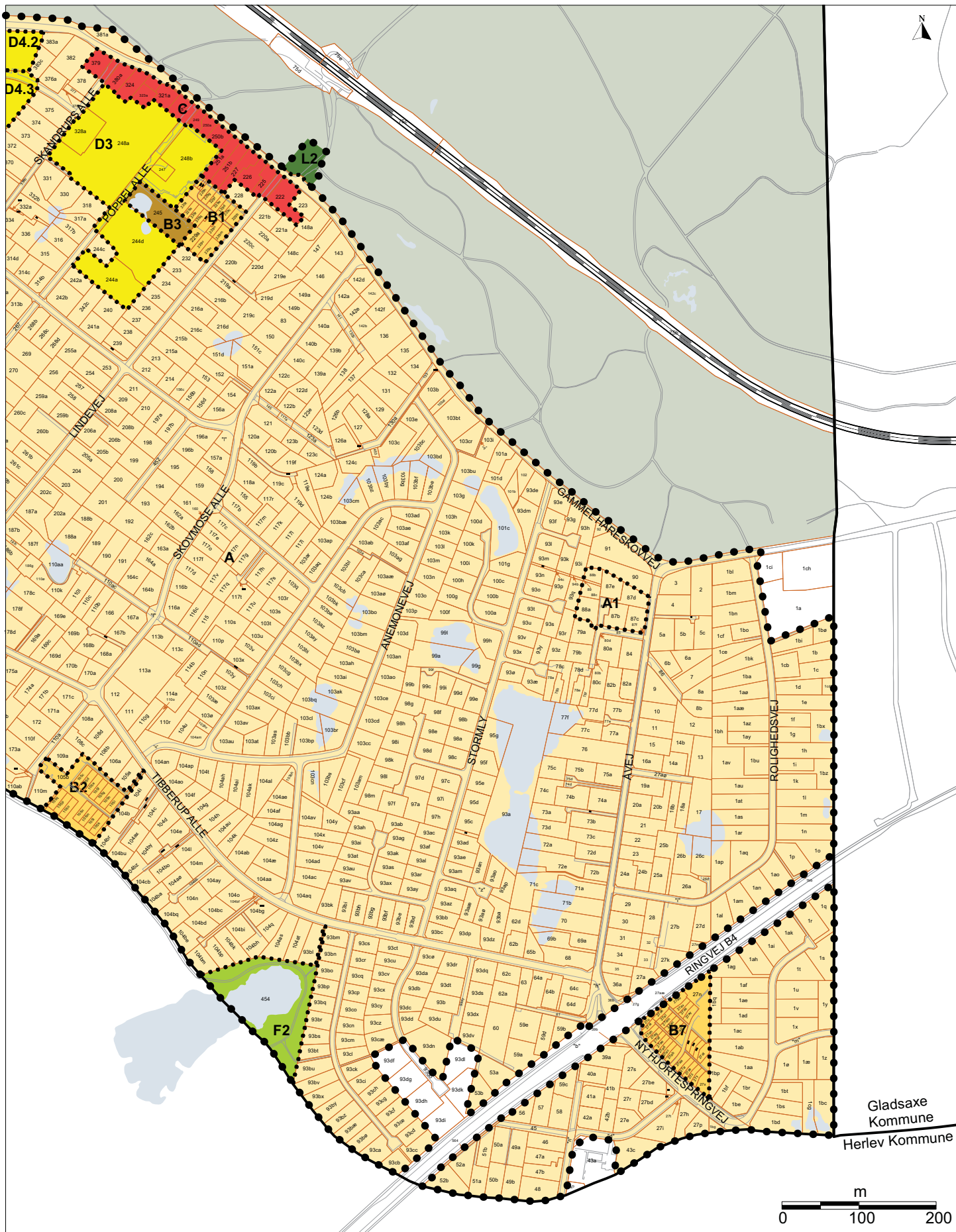
Skovbrug, bolig
og rekreative formål

Kommunegrænse

Lokalplangrænse

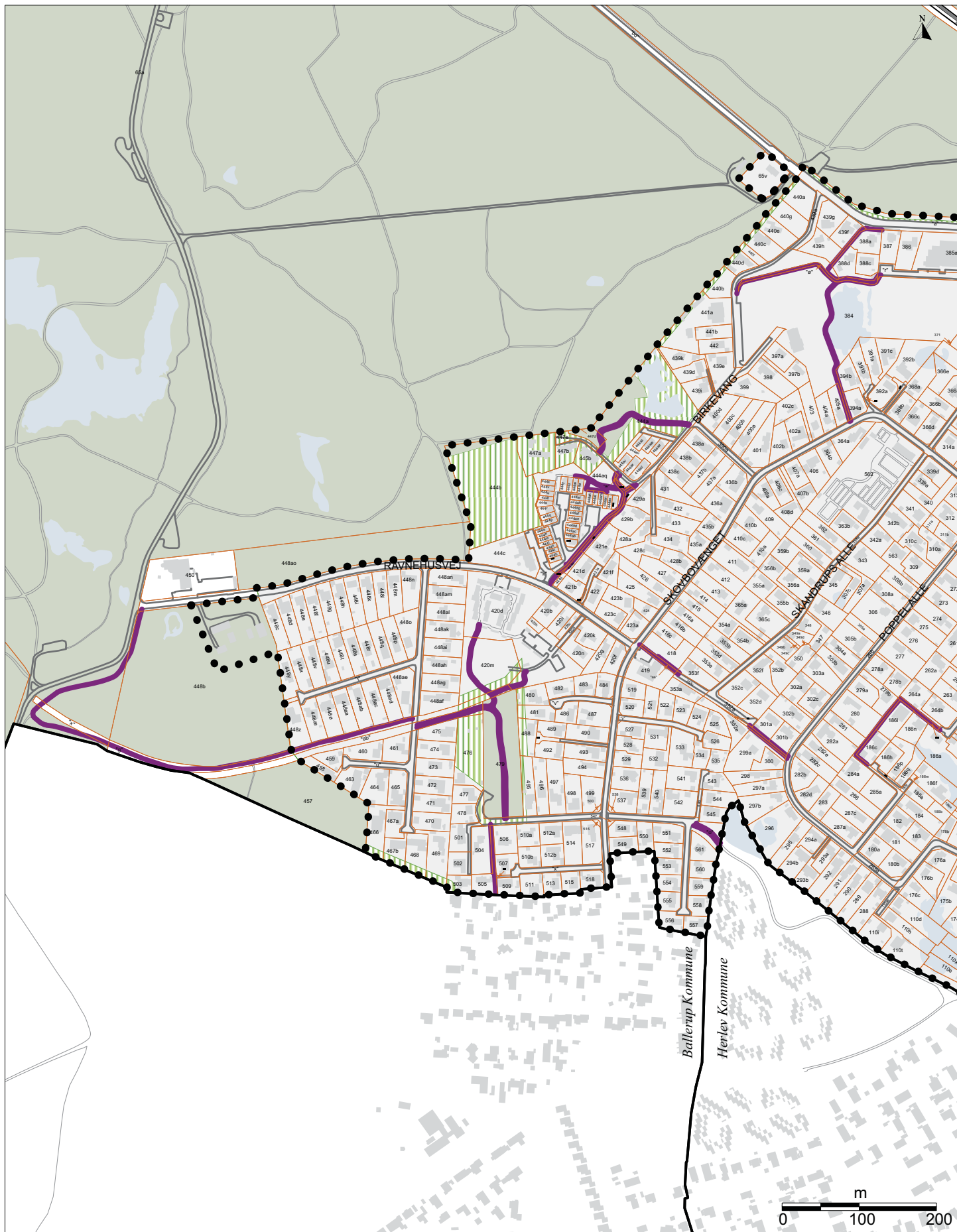
385a Matrikelskel og nr.





Kort 2 - Øst
Delområder og anvendelse
 Lokalplan 116 for Hareskovby
 14.03.2016
 Målestok 1:6.500








- | | | | | | |
|----|--------------------------|--|--------------------------------------|--|---------------------|
| A1 | Delområdegrænse og nr. | | Offentlige formål | | Kommunegrænse |
| | Åben lav boligbebyggelse | | Bolig- og centerformål | | Lokalplangrænse |
| | Tæt lav boligbebyggelse | | Grønt område | | Matrikelskel og nr. |
| | Etageboliger | | Skovbrug, bolig og rekreative formål | | |

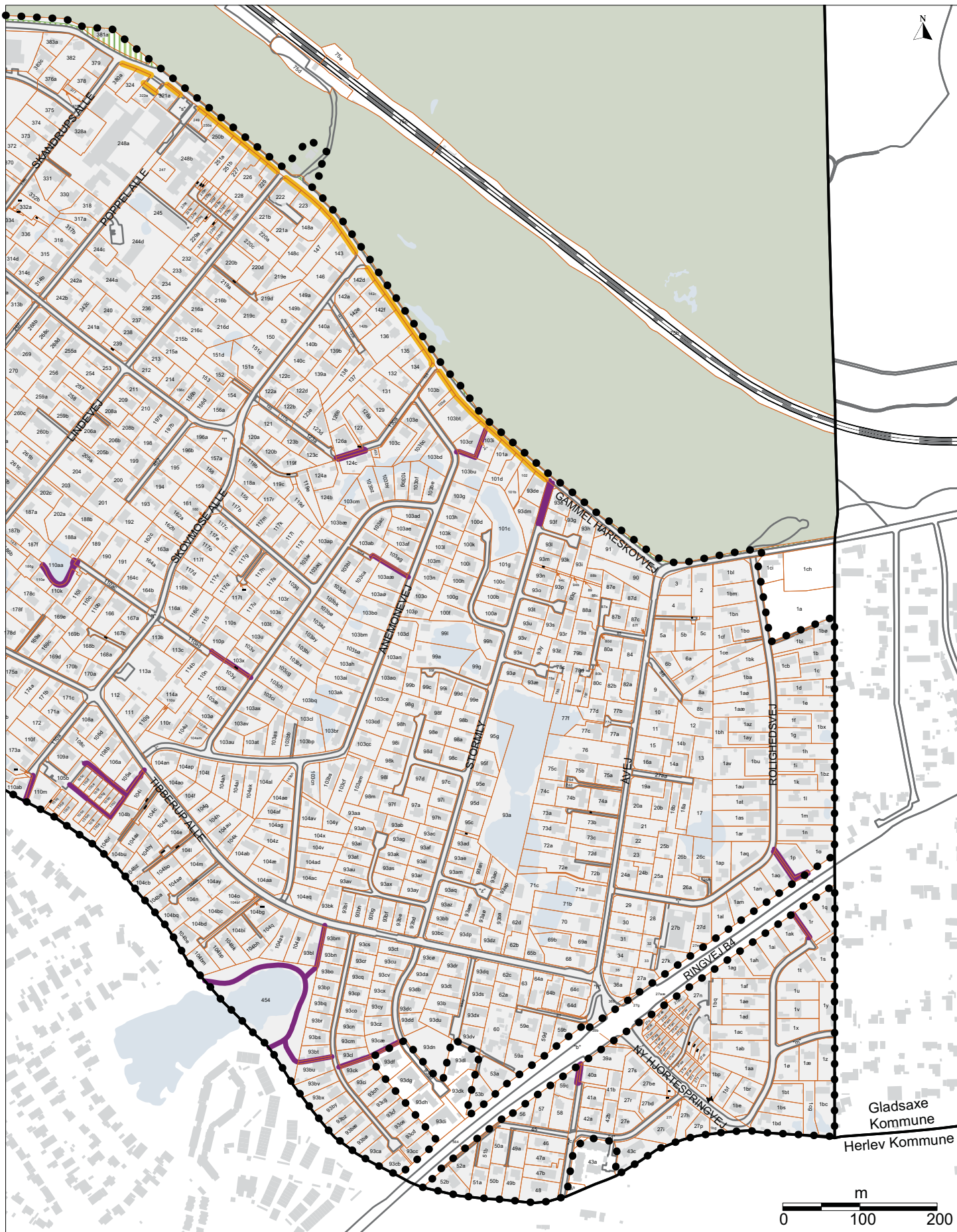


Kort 3 - Vest

Veje, stier, skovbyggelinie

Lokalplan 116 for Hareskovby
 14.03.2016
 Målestok 1:6.500

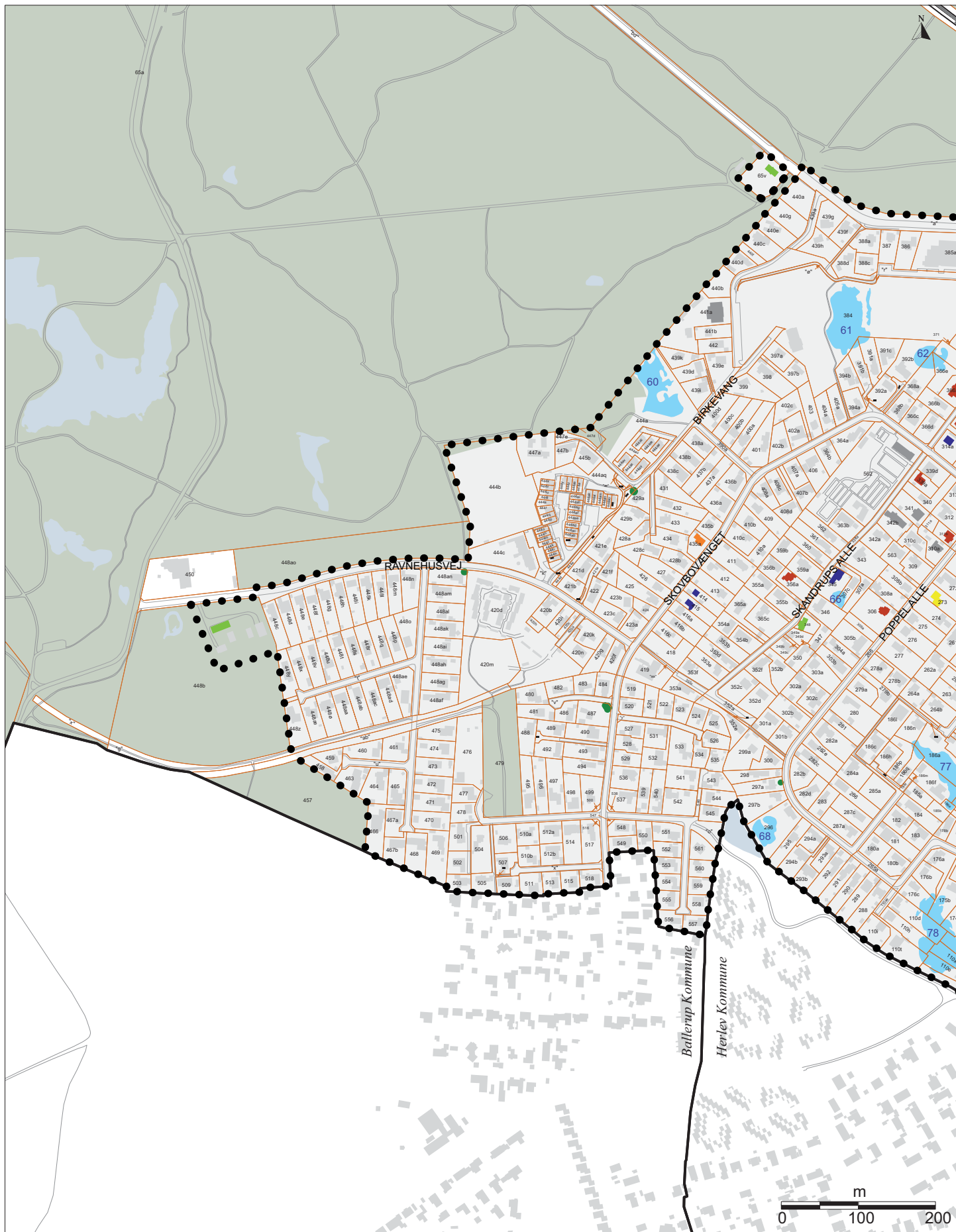
- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Eksisterende stier |  | Skovbyggelinie |  | Kommunegrænse |
|  | Eksisterende veje |  | |  | Lokalplangrænse |
| | |  | | | Matrikelskel og nr. |



Kort 3 - Øst
Veje, stier, skovbyggelinie, hegn

Lokalplan 116 for Hareskovby
 14.03.2016
 Målestok 1:6.500

- Eksisterende stier
- Eksisterende veje
- Skovbyggelinie
- Hegn maksimalt 120 cm højt
- Kommunegrænse
- Lokalplangrænse
- 385a Matrikelskel og nr.



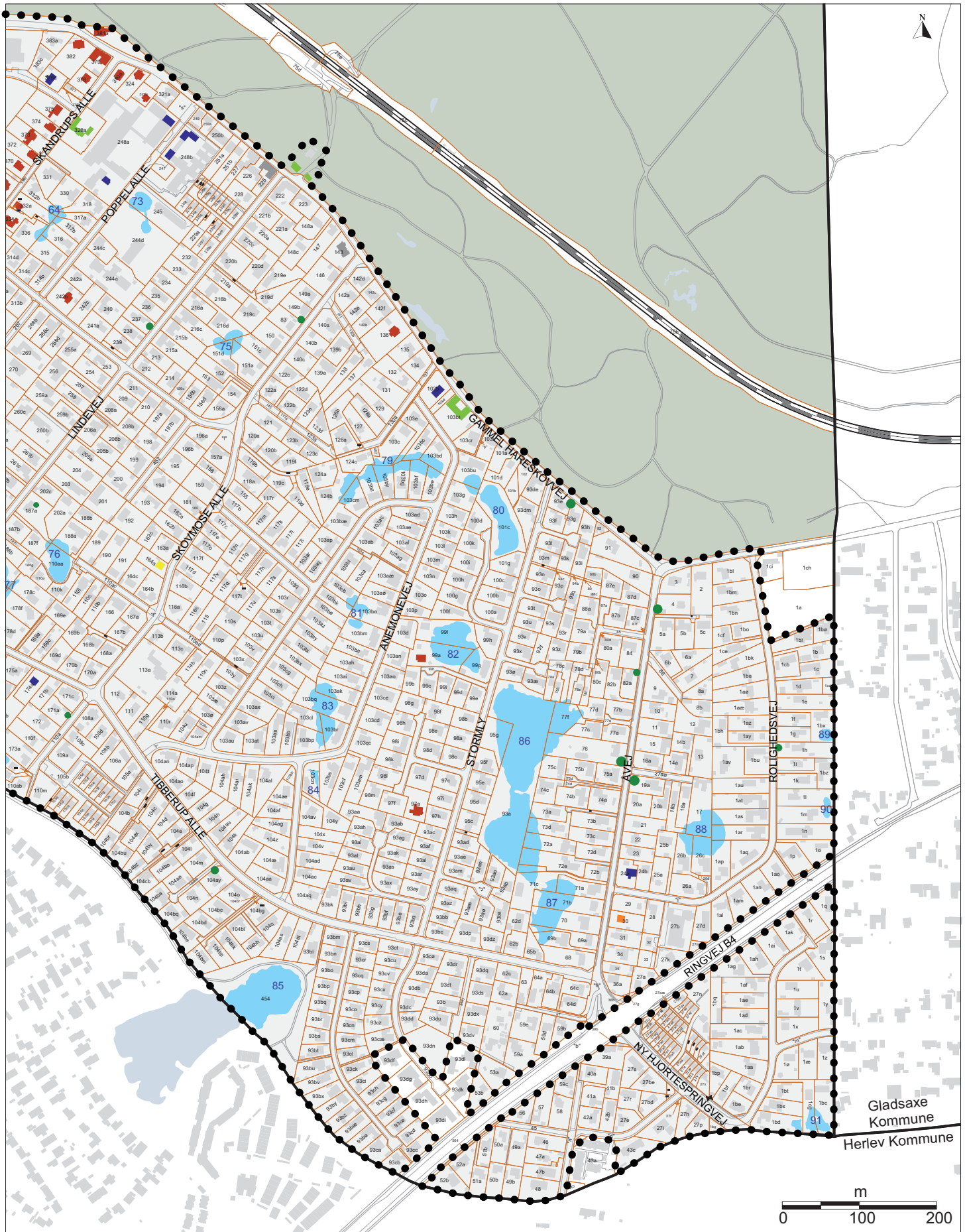
Kort 4 vest Bevaring

Lokalplan 116 for Hareskovby
14.03.2016
Målestok 1:6.500

Bevaringsværdige bygninger, typologier

 Landhuset	 Bungalow
 Den Historicistiske villa	 Muremestervilla
 Bedre Byggeskik	 Anden type

	Kommunegrænse
	Lokalplangrænse
385a	Matrikelskel og nr.
	Bevaringsværdige træer
60	Søer med nr.



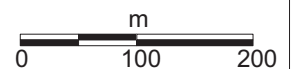
Kort 4 - Øst Bevaring

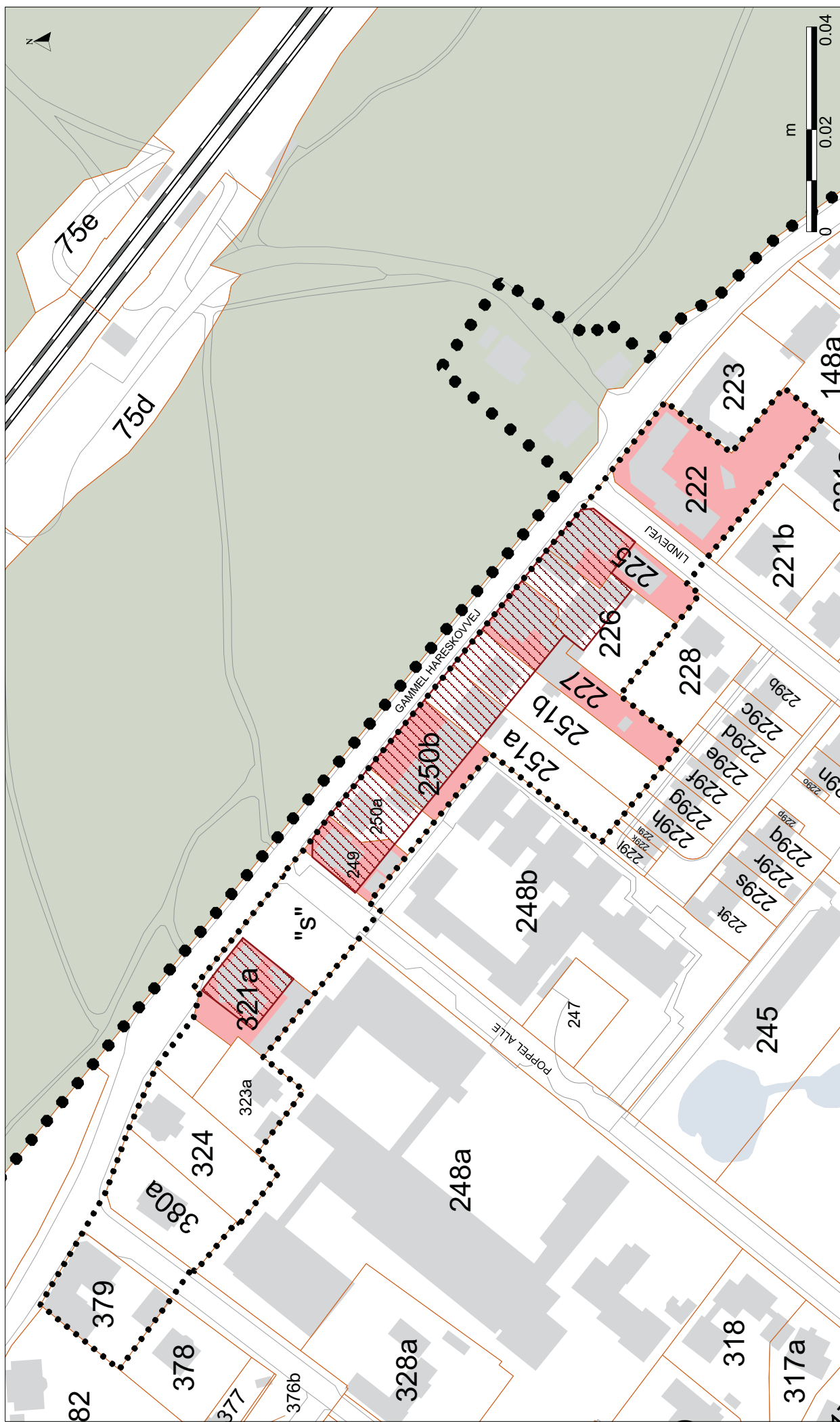
Lokalplan 116 for Hareskovby
14.03.2016
Målestok 1:6.500

Bevaringsværdige bygninger, typologier

 Landhuset	 Bungalow
 Den Historicistiske villa	 Muremestervilla
 Bedre Byggeskik	 Anden type

	Kommunegrænse
	Lokalplangrænse
385a	Matrikelskel og nr.
	Bevaringsværdige træer
	Søer med nr.





Kort 5 Delområde C
Byggefelter og erhverv i stueetagen

Lokalplan 116 for Hareskovby

14.03.2016

Målestok 1:1.500

-  Delområde C
-  Byggefelt
-  Erhverv i stueetagen
-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel og nr. 385a

Landhuset er en samlet betegnelse for den type huse, som blev bygget på landet i perioden fra 1700-tallet og frem til ca. 1890. De ældste landhuse er bindingsværkshuse med stråtag, mens de senere landhuse har murede ydervægge og tegltag. Dette typeblad indeholder nyttig information omkring typiske kendetegn for landhuset.

Det typiske landhus er et bindingsværkshus, som det kendes fra gamle stuehuse på gårde ude på landet eller i de mindre landsbyer. Da denne hustype er bygget igennem flere århundreder, er der stor variation i både form, udtryk og materialer.

Landhuset blev som regel bygget af lokale arbejdsmænd og håndværkere uden de store tanker omkring husets arkitektur og stil. De tidlige landhuse blev stort set udelukkende bygget af materialer, som var tilgængelige i lokalområdet, dvs. med sten, bindingsværk, kalkede facader og stråtag.

De fleste landhuse blev som stedets øvrige bygninger bygget i bindingsværk - som regel ganske enkelt og uden pynt, men gerne med inspiration fra lokale gårde, fx med en rundbuekvist over hoveddøren eller en kvader eller opstregning af tavl eller sokkel.

Landhusenes typiske træk:

- Sokler af granitsten eller syldsten, sent i perioden også støbte fundamenter
- Vægge af bindingsværk og tavl med brændte eller ubrændte lersten - sent i perioden sås teglmure, ofte som tidligere bindingsværksvægge, der er blevet omsat i grundmur.
- Overgavle af brædder eller bindingsværk efter egnens tradition
- Stråtage - kun ganske få tegltag
- Vinduer af træ - små med sprosser, i to rammer og ingen tværpost.



Landhuset i Hareskovby

I takt med industrialiseringen, som i 1800-tallet tog fart i Danmark, blev der etableret teglværker, som producerede robuste og hårdtbrændte teglsten og mursten til husbyggeriet. Det gjorde det muligt at bygge landhuse med murede ydervægge. På teglværkerne blev der også fremstillet tagsten af tegl, som efterhånden erstattede de stråtede tage i mange af de landhuse, der blev bygget fra midten af 1850 og frem.

Landhusets særlige atmosfære kommer især tydeligt frem i de huse, som gennem årene er blevet istandsat og renoveret med respekt for husets oprindelige arkitektur og byggeteknik. Det gælder f.eks. huse, hvor facaden er behandlet med traditionelle materialer som kalk i stedet for moderne akrylmaling. Og hvor de gamle vinduer er bevaret og vedligeholdt, eller hvis det ikke har været muligt, er skiftet ud med nye vinduer i den gamle stil med sprosser og kitfals i stedet for med moderne termovinduer med alt for kraftige sprosser.



Landhuset i Kirke Værlose



Landhuset i Kirke Værlose



Landhuset i Hareskovby - en skovriderbolig i stilarten

Landhusets have var indrettet meget nøjternt og funktionelt ligesom landhuset. Størstedelen af haven blev brugt som køkkenhave og frugthave. Landhuset havde typisk også en gårdsplads med stenbelægning, og derudover havde mange landhuse en prydhave, som skulle give en pæn ankomst til huset.



Landhuset i Kirke Værlose

Bindingsværkshusene i Kirke Værlose er overvejende ikke i sjællandsk stil, dvs. med overkalket bindingsværk, men står med frilagt sort tømmer.



Landhuset i Kirke Værlose

Anbefalinger

Benyt samme type materialer som de oprindelige. Nyere materialer vil ofte ødelægge udtrykket i den originale byggeskik.

Husene er ikke nødvendigvis bygget i lige linjer og rette vinkler i grundplanen, hvilket er en væsentlig del af deres karakter. Der er ikke grund til at rette anlægget op i forbindelse med større facadeistandsættelser.

Genanvendelse af stalde til ændrede funktioner er underlagt en række love og regler.

Kort 6

Typeblade for enfamiliehuse

Lokalplan 116 for Hareskovby
14.03.2016

2. DEN HISTORICISTISKE VILLA

1860-1920

Historicismen dækker en periode fra midten af 1800-tallet til begyndelsen af 1900-tallet, hvor man valgte frit og blandede de forskellige historiske stilarter.

Det var i de år, hvor arkitekterne byggede i alle mulige stilarter og blandinger heraf. Villaerne opførtes dog fortrinsvis i italiensk stil, men også i schweizisk, engelsk og gotisk eller andet. Man prioriterede morsomme og stemningsfulde detaljer frem for historisk korrekthed og mådehold. For eksempel kunne en karnap være drejet diagonalt i forhold huskroppen for at vække opsigt eller husets sokkel var skrånende og med kvadermønster som en reference til de rustikke italienske landhuse.

Hvis man stadig var til det mere sydlandske, kunne man i stedet vælge den såkaldte patriciervilla. Det var hvide villaer med tag af sort- eller grønglaseret tegl, ofte med det knækkede mansardtag, der gav mere plads i tagetagen. Bygningskroppene var ikke organiseret i et symmetrisk hierarki, men i en slags charmerende knopskydning, der med tårnet øverst fik en vis pondus.

Gængs var også den enkle murede halvanden etages villa med sadeltag, som man tilførte historiske referencer. Der var profilerede indramninger af vinduer og døre, gesimsbånd, udskåret træværk ved tagudhæng, facadeornamentik, karnapper, mønstermurværk m.m..



Den historicistiske villa i Hareskovby - patriciervilla



Den historicistiske villa i Hareskovby - nationalromantik

Under historicismen findes en række undertyper:

Bygmesterhuset

De typiske bygmesterhuse fra omkring 1900 er præget både af andelstidens idealer og de historiske stilarter, der kommer til udtryk i det synlige tømmerværk, der ofte er forment med fine dekorative detaljer, der går igen ved udhæng, verandaer og indgangspartier.

Patriciervillaen

En stor herskabelig villa bygget fra med enkle linjer og streng symmetri. Huset er gerne hvidpudset og med sort tegltag. Patriciervillaerne blev bygget til det bedre borgerskab med det formål at imponere og demonstrere ejerens betydning og rigdom.

Nationalromantisk villa

Omkring år 1900 blev der bygget en del villaer i den nationalromantiske stil. Det var en strømning i arkitekturen, hvor man ønskede at give bygningerne et nationalt udtryk. Man hentede inspiration fra gamle, nordiske bygningstyper, og bindingsværket blev også brugt som dekoration, selvom det ikke længere var nødvendigt. Husene er for det meste opført af røde mursten med tegl på taget, som var det typiske danske byggemateriale.



Den historicistiske villa i Kirke Værlose - bygmesterhus



Den historicistiske villa i Kirke Værlose - bygmesterhus



Den historicistiske villa i Hareskovby



Den historicistiske villa i Hareskovby

Anbefalinger

Den historicistiske villa har ofte et fastlagt formsprog med symmetri og præcise proportioner. Uanset type kræver ændringer betydelig faglig indsigt og historisk indlevelse. Den historicistiske villas ydre er ofte utraditionel i forhold til forbillederne, men konstruktionen og håndværket er det kendte traditionelle.

Facaden kunne stå pudset eller i blank murværk. De pudsede mure var kalket eller behandlet med en indfarvet mørtel. Murværket var ofte opført af glatte maskinsten, et nyt produkt beundret for sine præcise dimensioner. Fugerne var en del af facadens udtryk: skræbuge eller tilbagetrunkne fuger eller specielt formede med en fugeske. En skånsom afrensning af teglstenen og en retablering af fugerne vil revitalisere huset. Vandskuring eller tyndpudsning af facaden kan ikke anbefales.

Vinduerne var sprosseopdelt, sidst i 1800-tallet vandt de lidt større rudefeller indpas. Farvesætningen af trævinduerne var afstemt med facaden eksempelvis farven på tagudhænget eller de kulørte teglsten i facaden. Det kan ikke anbefales at udskifte til vinduer med plast eller aluminium, stoffligheden er for fremmed. Tagbeklædningen var teglsten eller naturskifer en vigtig del af husets stofflighed, et udtryk som ikke kan opnås med andre tagmaterialer.

Kort 6

Typeblade for enfamiliehuse

Lokalplan 116 for Hareskovby
14.03.2016

3. BEDRE BYGGESKIK

1910-1930

Bedre Byggeskik-bevægelsen kom af en interesse for den enkle, danske byggetradition – en stilfærdig saglighed, præget af solide håndværkstraditioner. Det var disse erfaringer, disse traditioner, man ønskede at udbrede.

Det sene 1800-tals interesse for Italien blev nu afløst af en interesse for den "lille arkitektur", det mere ydmyge og det hjemlige, nordiske. Bedre Byggeskik-bevægelsen blev etableret i 1915. Men allerede i 1907 havde akademiske arkitekter etableret Tegnehjælpen, hvor der blev ydet en prisbillig rådgivning til bygherrer og især bygmestre. Tidens byggeboom havde afsløret så stort ukendskab til kvalitet og tradition blandt bygmestrene, at der var behov for kyndig vejledning.

Det var et opgør med den ellers fremherskende trang til facadedekorationer udført oppudset i mørtel, illuderende natursten, facadeguirlander udført i stuk, Husets plan forenkledes, tagudhængen forsvandt, og taget blev skåret af i enderne, fik halvvalm. Murstensarkitekturen var svaret på den ønskede enkelhed og ærlighed, samtidigt blev teglstenen betragtet som en national reference. Tagbeklædningen var enten naturskifer eller teglsten.

Proportionerne angik især forholdet mellem facaden og taget, vinduernes størrelse i forhold til facaden og ikke mindst deres placering i facaden. Bevægelsen anviste "korrekte" eksempler på udførelse af bygningsdetaljer som skorstene, tagkviste, tagfod, gesimser, murstik, sålbænk m.m. Facaderne kunne opføres i blank mur med røde teglsten eller en glatpudset overflade, der var kalket. Det gjaldt også for facadernes udsmykning, der begrænsede sig til taggesims og hjørnekvadrer.



Bedre Byggeskik i Hareskovby

Rødstensvillaen i halvanden etage med rødt tegltag og halvvalmede gavle og symmetriske vinduer er den mest kendte eksponent for Bedre Byggeskik; det er dog kun en enkelt af det brede spekter af hustyper, som bevægelsen fremhævede. Den tunge, sluttede huskrop, de få vinduesformater og vinduernes taktfaste placering, materialernes ensartethed og stofflighed - alt sammen bidrager det til en stærk og æstetisk tilfredsstillende helhedsoplevelse.

God, klassisk proportionering, korrekte detaljer og ærlighed i valget af byggematerialer var budskabet. Man ønskede, at husene skulle være enkle, hjemlige og smukke, samt at indretningen skulle være praktisk og tidssvarende. De engelske ideer om havebyen vandt indpas samtidigt med Bedre Byggeskik-bevægelsen og førte til fine bebyggelser præget af homogenitet.



Bedre Byggeskik i Kirke Værlose - Præstegården



Bedre Byggeskik i Kirke Værlose



Bedre Byggeskik i Hareskovby



Bedre Byggeskik i Hareskovby - Den første skolebygning

Anbefalinger

Bedre Byggeskik-huset kan være djærvt eller meget forfintet, men kendetegnende er de klassiske proportioner og håndværksmæssig kvalitet. Et Bedre Byggeskik-hus proportioneret efter de klassiske regler er ikke umiddelbart disponeret for ændringer og tilbygninger, fordi det vil forstyrre helheden af symmetri og balance. Man kan foretage ændringer og tilbygninger, når man viderefører bygningsens formsprog i form af gavlkviste, karnapper, vinterstuer, som i forvejen er kendte elementer i Bedre Byggeskiks formsprog. Større tilbygninger er sjældent mulige uden at helheden lider skade.

Den røde teglstensmur er robust og patinerer smukt. Fugerne vil ofte blive mørnede, og her er en udkrasning og ny opfugning løsningen. Det kalkede murværk har store stofflige kvaliteter, og er underlaget sundt, det vil sige fri for fugtskader, så har kalkningen en relativ lang levetid. Teglsten er sammen med naturskiferplader de anvendte tagmaterialer. De blev betragtet som smukke og ærlige materialer og er væsentlige for husets stofflighed. Eternit, stålplader eller farvede cementsten kan ikke anbefales som tagbeklædning. Glaserede teglsten anvendt på rødstenshuse er for "prangende" i forhold til Bedre Byggeskiks tanker om ærlighed og mådehold i materialevalget.

Vinduerne er ofte en del af husets klassiske proportionering, hvor der er sammenhæng mellem rudefelternes størrelse og hele vinduets størrelse, som igen er proportioneret efter facadens mål. Ændrer man vinduernes formater, får det betydning for husets helhedsudtryk. De kitfalsede vinduer og den tilhørende profilering af sprosser og karme giver lysindfald af stor kvalitet. Vinduer udført af kernetræ har med den rette overfladebehandling en særdeles lang levetid. Vil man begrænse vinduernes varmetab tilrådes forsatsrammer.

Kort 6

Typeblade for enfamiliehuse

Lokalplan 116 for Hareskovby

14.03.2016

Den internationale funktionalisme fik i 1930'ernes Danmark sin egen version i form af funktionsarkitekturen. Bungalowen er en fortolkning af de moderne strømninger tilpasset den danske byggeteknologi.

Husbyggeriet i 1930'erne var præget af indflydelsen fra Bedre Byggeskik, men der udvikledes dog en særlig type, der er helt karakteristisk for årtiet, og som kan anskues som en mere folkelig variant af funktionsvillan: Bungalowen.

Bungalowen har to karakteristiske, arkitektoniske elementer – grundplanens kvadratur og pyramidetaget. Grundplanen kan være et regulært kvadrat eller et modificeret kvadrat, hvor der er "skåret" elementer ud og/eller bygget elementer til kvadratet.

Den kvadratiske grundform giver huset et kassevolumen, der blev bearbejdet i et moderne formsprog med udskæringer til for eksempel hjørnevinduer og terrasser og med tilbygninger af for eksempel udvendige trappeanlæg. Det var dog pyramidetaget med den lave taghældningsgrad og det elegante udhæng, som visuelt karakteriserede husstypen og relaterede den til den danske tradition.



Bungalow i Hareskovby



Bungalow i Hareskovby

Bungalowen er opført i teglsten, der kan være pudset og malet eller stå i blank mur. Murværket kan have indbygget vandrette striber eller felter i en kontrasterende farve, en slags geometriske "dekorationer", som indgår i facadens kubistiske udtryk.

Tagets beskedne taghældning hindrer en praktisk udnyttelse af tagrummet, derfor er husets stueplan hævet op over terræn, så der kan blive plads til kælder med vinduer. Den forøgede facadehøjde havde en god effekt på husets kubistiske udtryk.



Bungalow i Hareskovby



Bungalow i Hareskovby

Anbefalinger

Pyramidetaget med den flade taghældning var dækket af enten eternitskifer eller tagpap, medens tage med høj rejsning var dækket af teglsten eller eternitskifer. I princippet er det kubistiske formsprog åbent over for variationer, idet det opererer med forskellige former og formater.

Men i praksis udgør facadeudtrykket en kompositorisk helhed. Der er en balance mellem vindueshullernes placeringer, døråbninger, placeringen af udvendige trapper, terrasser, facadelængde og – højde, som er vital for husets udtryk. Ved bygningsændringer anbefales det at videreføre det kubistiske formsprog og have stor opmærksomhed på helheden.



Bungalow i Hareskovby

Bungalowens enkle udtryksmidler – den skarpe tagflade og murfladen med de præcise åbninger – understreges af enkelheden i detaljerne. Det betyder også, at typen er sårbar overfor at få tilført "fremmede" elementer såsom småsprossede vinduer, vinduer med bred rammer rokokodøre og lignende.

Ved de lave taghældninger er det vigtigt, at taget fremstår med en plan overflade; bølge-ternitplader og lignende profilerede beklædninger slører husets visuelle skarphed. De synlige tagrender i zink har et halvcirkulært eller et rektangulært profil. Tagrendernes præcision i udførelsen er en vigtig detalje for husets fremtræden.

Murværket fremstod som en plan flade uden gesimser eller kraftige, murede sålbænke til at forstyrre fladen. Sålbænke var udført i metal med et lille fremspring fra facaden, ofte en elegant detalje.

Vinduerne kunne være med rammer af træ eller jern, og de havde lodrette sprossedeling. Der skabtes en harmoni mellem vinduesformerne ved at gentage feltstørrelsen fra de små vinduer som oplukkelige felter i de store vinduer.

De udvendige trapper kunne have en diskret rolle i helheden eller være udformet som markante, skulpturelle anlæg. De var murede op eller støbt i beton, trinene var ofte beklædt med klinker, for eksempel Hasleklinker. Lette rækværk i jern kontrasterede murværkets tyngde.

Kort 6

Typeblade for enfamiliehuse

Lokalplan 116 for Hareskovby
14.03.2016

Muremestervillaerne er efterkrigstidens drøm om det solide håndværkerhus. Hustypen er en variant af den mest udbredte danske hustype; det halvandenetages hus opført i teglsten og med tegltag.

Hvor Bedre Byggeskik og den funktionelle tradition tidligere havde bearbejdet typen ud fra bestemte arkitektoniske ideer, så er 1950'ernes muremesterudgaves grundlag mere underspillet og i stedet styret af en blanding af håndværksmæssig tradition, tilsat få nyskabelser, samt en stor forkærlighed for teglstensarkitekturen. En forkærlighed, der kunne udvikle sig til, at den ellers så nøgterne hustype fik tilføjet enkelte, nostalgiske facadedetaljer.

Til gengæld var der stor konsekvens omkring hustypens to arkitektoniske grundelementer: Taget og murværket. Et markant tag med et stort tagudhæng, 45 graders taghældning dækket med teglsten og båret af synlige, taktfaste spær. Murstenen skulle helst være blødstrøgen, den gule gerne flammert og den røde i en klar rød farve. Fugerne var trukket lidt tilbage for at fremhæve stenenes rustikke stofflighed, der var en stærk kontrast til det malede træværk. Kontrasten mellem de røde mure og de hvidmalede vinduer, tagspær og jernrækværk var et populært tema.



Muremestervilla i Hareskovby



Muremestervilla i Hareskovby

Facaderne havde flere motiver: I gavlene kunne vinduer og døre være placeret i en regulær symmetrisk orden, medens længefacaden var komponeret mere frit. Facaden kunne bestå af forskellige elementer og former, som for eksempel et stort "blomstervindue", der var trukket ud fra facaden, en entredør, der var afsluttet foroven med en halvrund muret bue, og endelig et køkkenvindue, der flankeredes af markante, malede vinduesskodder for at opnå den rette balance i det samlede facadebillede. Man holdt af at "pifte" huset op med nostalgiske elementer som blyindfattede ruder med kulørt glas, smedejernslamper og ikke mindst murede indramninger af vinduer og døre.



Muremestervilla i Hareskovby



Muremestervilla i Kirke Værlose



Muremestervilla i Hareskovby

Anbefalinger

Murværkets stofflighed fik stor opmærksomhed; stentypen, forbandtet, fugetypen og – farven er valgt med omhu. Overfladebehandling som vandskuringer og lignende kan ikke anbefales, det kan omfugning af mønrede fuger derimod.

Hustypen er robust og findes i mange varianter. Det kan til- og ombygges uden at miste sit særpræg, når man fastholder det markante tag og stoffligheden. Ved tilbygning bør den nye tagrygs højde holdes under hovedhusets. Huskroppen kan forlænges, tilbygges vinkelret eller parallelforskydes. Påbygning af kviste er problematisk, da det bryder husets grundtræk – den store tagflade. Tilbygninger med fladt tag kan ikke anbefales.

Taget, dækket med røde teglsten, er hustypens særlige kendetegn; sammen med murværket giver det huset en flot, homogen, stofflig kvalitet. Andre tagdækningsmaterialer, inklusiv glaserede teglsten, kan ikke erstatte denne unikke stofflighed.

Vinduerne har både været udført med et stort glasfelt uden sprosser og med en lodret sprosseopdeling. "Blomstervinduet" har sin helt egen opdeling i mindre felter. Rammer og karme har været af træ, oftest hvidmalede. Plasticvinduer skæmmer husets stofflighed.

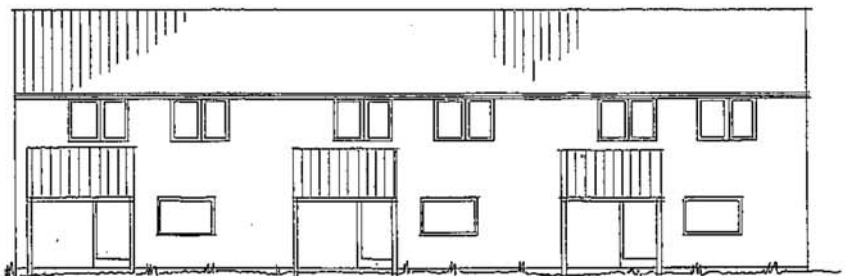
Entredørens karme var malede, medens døren kunne være i lakeret naturtræ. Rækværk blev udført med slanke, hvidmalede jernprofiler. Udvendige trapper var ofte beklædt med klinker, for eksempel Hasleklinker, der også anvendtes til sålbænke.

Kort 6

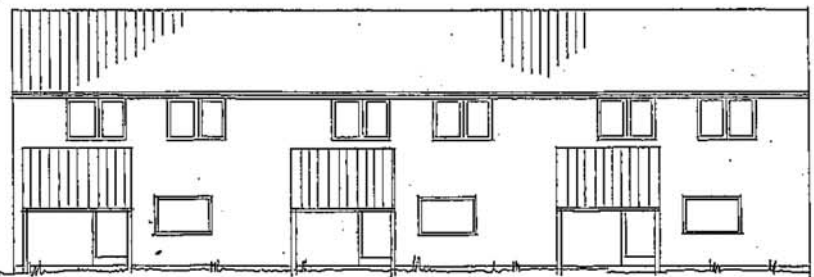
Typeblade for enfamiliehuse

Lokalplan 116 for Hareskovby

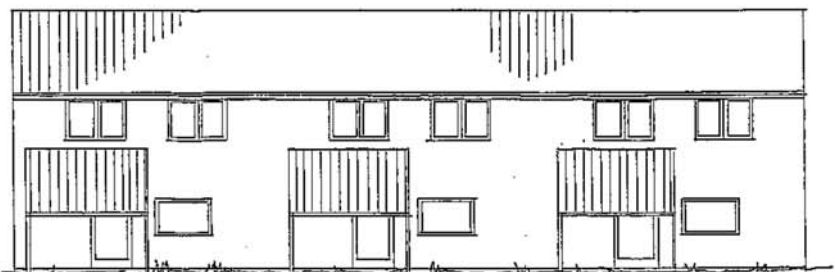
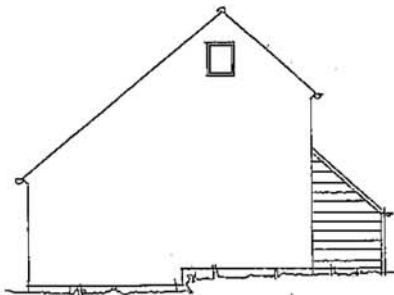
14.03.2016



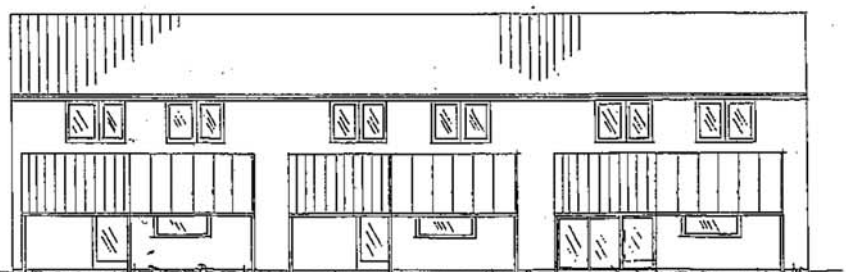
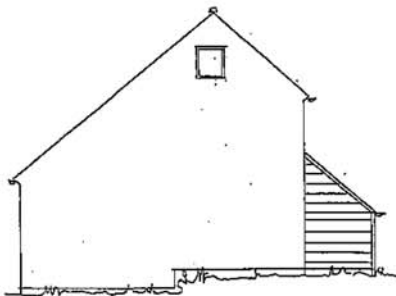
Eksisterende forhold



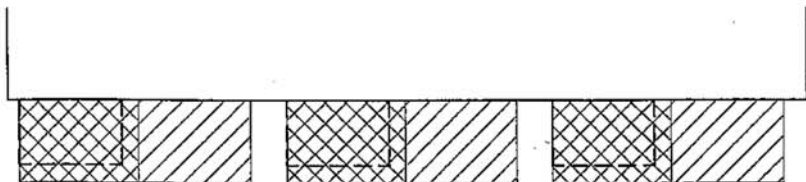
A udvidelse af tegltag med 2 tagsten mod have



B udvidelse af tegltag med 2 tagsten mod have og 2 mod sydøst



C udvidelse som A og samtidig evt. lukning som uopvarmet udestue.
Udestuen kan udføres med brøstning i træ i en højde af 60 cm.
+ evt. overdækning i hærdet/lamineret glas (ikke lukket).



zone der kan
tillades lukket
som uopvarmet
udestue

zone der kan
tillades
glasoverdækket
(ikke lukket)

Kort 7
Vedrørende delområde B7, Åhusene

Lokalplan 116 for Hareskovby
14.03.2016

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanområdet omfatter stort set hele bydelen Hareskovby. Undtaget er et mindre område længst mod øst, som er omfattet af nyere lokalplaner, og hvor der for nyligt er opført en dagligvarebutik og en tæt lav boligbebyggelse. Undtaget er endvidere et erhvervsområde ved Birketofte og et område for ældrebyggede boliger ved Tibbevang, som begge har selvstændige lokalplaner.

Det aktuelle lokalplanområde har hidtil været omfattet af syv lokalplaner og én byplanvedtægt, som alle vil blive ophævet med den endelige vedtagelse af Lokalplan 116. De nugældende planer indeholder i alt for høj grad upræcise bestemmelser, som lader det være op til forvaltningens skøn, at træffe beslutninger fra sag til sag. Lokalplanen skal sikre en sammenhæng og ensartethed i plangrundlaget for bydelen og give borgerne konkrete svar på, hvad der er umiddelbart tilladt – en fordel for såvel borgerne som kommunens administration. Under udarbejdelsen af lokalplanen har forvaltningen indkaldt ideer og forslag fra beboere og Hareskovby Medborgerforening (HMB).

Formålet med lokalplanen er at fastholde Hareskovbys særpræg og understøtte områdets bebyggelsesstruktur og karakter af åbent, grønt villakvarter med relativt store grunde afgrænset af levende hegn, begrønnede veje og mange søer. Formålet skal blandt andet hjælpe med til at understøtte rammerne for det gode liv i byen og en god og funktionel sammenhæng i indelivet i huset og med udelivet i haven på den enkelte ejendom. Som optakt til lokalplanudarbejdelsen er der efter SAVE metoden gennemført en kortlægning af bevaringsværdier i helheder og udvalgte enkeltbygninger i Hareskovby. I lokalplanen er alle bygninger, der har fået tildelt en bevaringsværdi på 1-3 (på en skala fra 1 til 9) fastlagt som bevaringsværdige bygninger, som ikke må nedrives uden Byrådets tilladelse.

Lokalplanområdet er delt op i delområder, som er delt op efter deres anvendelse, A og A1 er åben lav boligbebyggelse, B er delt op i tæt lav boligbebyggelse og etageboliger, C er bolig- og centerområde, D er offentligt formål, F er grønt område og L er skovbrug, bolig og rekreative formål.

Delområde A1, har fået sit eget delområde som en videreførelse fra den tidligere Lokalplan nr. 66a, da det har nogle særlige bestemmelser. Delområde A1 er en lille bebyggelse fra starten af 1970-erne med 6 boligejendomme ved Skov Allé. Området skiller sig lidt ud ved, at bebyggelsen er opført efter særlige bestemmelser i en deklaration fastlagt i forbindelse med områdets udstykning. Deklarationen indeholder bestemmelser om byggefelter, etageantal (højst én), bygningshøjde, taghældninger, facade og tagmaterialer og hegn. Bestemmelser, der vurderes stadig at være aktuelle for bevarelsen af den samlede bebyggelses karakter og naboforhold, og som derfor er overført til Lokalplan 116.

Der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser for delområderne undtagen delområde L1, som udelukkende reguleres af landzonereglerne og bygningsreglementet. Opførelse af ny boligbebyggelse i delområde B7 forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Lokalplanområdet er præget af kuperede veje og haver, der til tider kan optage en markant terrænforskel. Derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser der sikrer at byggeriet tilpasses grundens terræn og dermed begrænser eventuelle skygge-, indblik- og visuelle gener i forhold til naboer. Hvis huset er tilpasset grunden, kan et skrånende terræn oven i købet blive en kvalitet, som gør huset mere spændende og unikt.

Lokalplanens redegørelse

For at fastholde områdets karakter med forholdsvis store grunde og kun én bolig på hver ejendom, fastlægger lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser, der understøtter dette, blandt andet ved at forhindre byggeri, hvorved ejendommene fysisk fremtræder med to beboelsesbygninger, og ved at samle bebyggelsen på ejendommene med et principielt byggefelt.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2013 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

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

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

Lokalplan 116 er i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2013.

Furesø Kommuneplan 2013

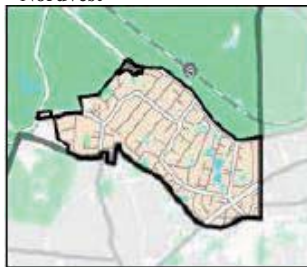
Rammeområder

Området er i kommuneplanens rammedel beliggende i bydel 12, Hareskovby og omfatter rammeområderne 12B1, 12B2, 12B4, 12B5, 12C1, 12D1, 12D2, 12D3, 12D4, 12F1. Herudover omfatter lokalplanområdet en del af rammeområde 21L5, som ligger i Landområde syd.

Kommuneplanens specifikke rammer for de berørte områder er gengivet på de næste sider.

Lokalplanens redegørelse

12B1 Boligområde i Hareskovby – Nordvest



Anvendelse
Boligformål: Åben lav bebyggelse samt eksisterende tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent
Højest 30 % for åben lav.
Højest 35 % for tæt lav.

Etageantal og højde
Højest én etage med udnyttet tag-etage for åben lav bebyggelse.
Højest 2 etager for tæt lav bebyggelse.
Bygningshøjde ikke over 8,5 meter.

Udstykning
Mindste grundstørrelse 1.000 m² for åben lav. Mindste grundstørrelse 300 m² for tæt lav.
Udstykkede grunde skal have en minimums bredde på 25 m langs offentlig vej.

Ubebyggede arealer
Eksisterende fælles friarealer skal fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.

Hegn mod vej og sti samt hegn nærmere vej end 5 meter må kun være levende hegn.

12B2 Ravnekrogen



Anvendelse
Boligformål: Tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent
Højest 30 %.

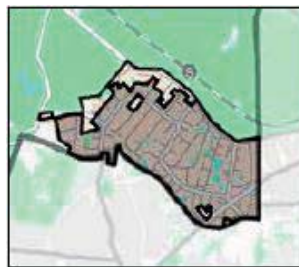
Etageantal og højde
Højest 2 etager og bygningshøjde ikke over 8,5 meter.

Ubebyggede arealer
Eksisterende fælles friarealer skal fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.

Udstykning
Udstykkede grunde skal have en minimums bredde på 25 m langs offentlig vej.

Solenergianlæg
Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter arkitektoniske værdier eller den samlede bebyggelses helhedskarakter

12B4 Villaområder i Hareskovby



Anvendelse
Boligformål: Åben lav bebyggelse, eksisterende tæt lav bebyggelse samt ny åben lav eller tæt lav bebyggelse på matr.nr. 1a Hareskov By.
Matr.nr. 1a Hareskov By (Gammel Hareskovvej 233) kan tillige anvendes til detailhandel (dagligvarebutik).

Bebyggelsesprocent
Højest 30 % for åben lav.
Højest 35 % for tæt lav.

Etageantal og højde
Højest én etage med udnyttet tag-etage for åben lav bebyggelse.
Højest 2 etager for tæt lav bebyggelse.

Bygningshøjde ikke over 8,5 meter.

Udstykning
Mindste grundstørrelse 1.000 m² for åben lav. Mindste grundstørrelse 300 m² for tæt lav.
Matr.nr. 1a Hareskov By (Rideskolen) må udstykkes til åben lav eller tæt lav boligbebyggelse efter en samlet udstykningsplan.
Udstykkede grunde skal have en minimums bredde på 25 m langs offentlig vej.

Maksimalt butiksstørrelser:
Der kan etableres én dagligvarebutik med et bruttoetageareal til butiksformål på indtil 800 m² på matr.nr. 1a Hareskov By (Gammel Hareskovvej 233).

Ubebyggede arealer
Eksisterende fælles friarealer skal fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.

Der må ikke etableres bådebroer.

Hegn mod vej og sti samt hegn nærmere vej end 5 meter og nærmere sø end 6 meter må kun være levende hegn.

Andet
Eksisterende søer og vandhuller må ikke ændres ved regulering, opfyldning eller lignende.

Inden for en afstand på 6 meter fra søer og vandhuller, må der ikke etableres bebyggelse, herunder udhuse, skure, oplag eller lignende, og der må ikke foretages terrænregulering.

Solenergianlæg
Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter arkitektoniske værdier eller samlede bebyggelses helhedskarakter.

Lokalplanens redegørelse

12B5 Ravnehusparken og Birkevang



Anvendelse

Boligformål: Åben lav og tæt lav bebyggelse.

På arealet nord for Birkevang kan opføres en tæt lav bebyggelse med højst 6 boliger og et samlet etageareal på højst 1.000 m².

Bebyggelsesprocent

Højst 30 % syd for Birkevang.
Højst 35 % nord for Birkevang.

Etageantal og højde

Højst én etage med udnyttet tag-etage og bygningshøjde ikke over 6,5 meter.

Udstykning

Udstykkede grunde skal have en minimums bredde på 25 m langs offentlig vej.

Ubebyggede arealer

Mindst 10 % af området skal anvendes som fælles opholdsareal.

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter arkitektoniske værdier eller samlede bebyggelsers helhedskarakter.

12C1 Hareskovby Centerområde



Anvendelse

Bolig- og centerformål: Boligbebyggelse og småbutikker og kiosker, liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, samt offentlige formål.

Bebyggelsesprocent

Højst 45 %.

Udstykning

Udstykkede grunde skal have en minimums bredde på 25 m langs offentlig vej.

Etageantal og højde

Højst to etager med udnyttet tag-etage og bygningshøjde ikke over 10,5 meter.

Etageareal for butikker

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål må ikke overstige 1.700 m².

Maksimale butiksstørrelser

Butiksstørrelse højst 300 m².

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter arkitektoniske værdier eller samlede bebyggelsers helhedskarakter.

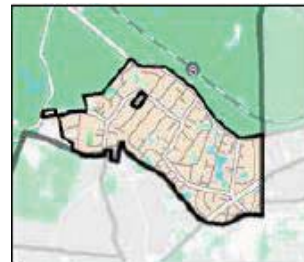
12D1 Boldbane nord for Ravnehusvej



Anvendelse

Offentlige formål: Fodboldbane

12D2 Hareskov Kirke



Anvendelse

Offentlige formål: Kirke, menighedshus og kirkegård.
Boligformål: Enkelte boliger for kirkens og kirkegårdens personale.

Bebyggelse

Ny bebyggelse kan kun finde sted i det omfang, det er nødvendigt for områdets anvendelse til kirkelige formål.

Særlige bevaringsværdier

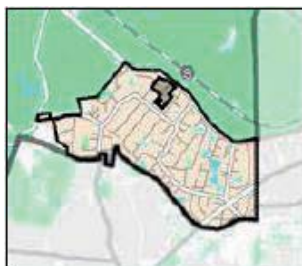
Bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi og karakteristisk bebyggelse og beplantning skal bevares.

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter hensynet til bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

Lokalplanens redegørelse

12D3 Hareskov Skole og Bibliotek



Anvendelse

Offentlige formål: Skole, bibliotek, offentlige eller private institutioner og service.

Boligformål: Ungdomsboliger eller andre specialboliger.

Bebyggelsesprocent

Højest 60 %.

Etageantal og højde

Højest to etager med udnyttet tagetage og bygningshøjde ikke over 10,5 meter.

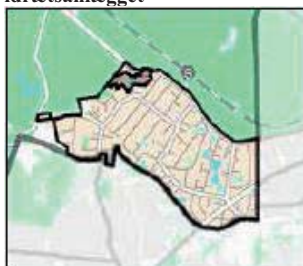
Særlige bevaringsværdier

Den bevaringsværdige bebyggelse Annexgården må ikke nedrives.

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter arkitektoniske værdier eller samlede bebyggelsers helhedskarakter.

12D4 Hareskovhallen og idrætsanlægget



Anvendelse

Offentlige formål: Idrætsanlæg, idrætshal, klubhus og parkering.

Bebyggelsesprocent

Højest 15 % for området som helhed.

Etageantal og højde

Højest to etager med udnyttet tagetage og bygningshøjde ikke over 10,5 meter.

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter arkitektoniske værdier eller samlede bebyggelsers helhedskarakter.

12F1 Grønt område ved Birkevang



Anvendelse

Rekreative formål: Grønt område.

Bebyggelse

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

Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et stærkt kuperet skovområde med en sø i den nordlige ende.

Andet

Området skal være offentligt tilgængeligt og dets nuværende beplantningskarakter fastholdes.

21L5 Hjortespringkilen



Anvendelse

Skovbrug, landbrug og rekreative formål samt hidtidig lovlig anvendelse af eksisterende boliger og andre bygninger.

Området må anvendes i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinjer for indre kiler.

Store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål må ikke etableres eller udvides i området.

Bebyggelse

Ny bebyggelse kan kun finde sted i det omfang, det er nødvendigt for skovbrugs- og landbrugsdriften samt eventuelle mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse til rekreative formål. Ny bebyggelse placeres og udformes med særlig hensyntagen til bevarelse af de landskabelige værdier i området.

Særlige bevaringsværdier

Områdets karakteristiske landskabstræk skal bevares.

Hovedparten af området er statsskove med offentlig adgang.

De åbne arealer mellem Frederiksborgvej og Furesøen (Kollekollesletten) skal friholdes for skovrejsning.

Solenergianlæg

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

Lokalplanen overholder ikke rammerne 12B1, 12B4, 12C1, 12D3 og 12D4, derfor er der sammen med lokalplanen tilvejebragt et tillæg til kommuneplan 2013.

Lokalplanens redegørelse

Strategi for arkitektur og byrum

Byrådet vedtog den 26. marts 2015 et forslag til Grundlag for strategi for arkitektur og byrum. Af de syv principper i arkitektur- og byrumsstrategien er der særligt fem, som er relevante i forhold til Hareskovby. Disse er: Helhed og Sammenhæng, Kulturarv som fundament og Natur og vand i Byen.

Tillæg 1 til Kommuneplan 2013. Klimatilpasning

På baggrund af de seneste års voldsomme skybrud har Staten og Kommunernes Landsforening indgået en aftale om, at alle kommuner skal udarbejde en klimatilpasningsplan i forhold til håndtering af regnvand. Denne klimatilpasningsplan skal optages i kommuneplanen. Tillæg 1 til Furesø Kommunes kommuneplan omhandler klimatilpasning. I klimatilpasningsplanen er der udpeget 11 fokusområder på baggrund af et risikokort og kendskabet til faktiske oversvømmelser.

Et af fokusområderne er den nordlige del af Hareskovby. Her er der registreret flere hændelser med oversvømmelser, hvor der er fælleskloakeret. Nedsivningsforholdene i Hareskovby er generelt dårlige på grund af høj grundvandstand, så nedsivning af vand kan ikke løse oversvømmelsesproblemerne i Hareskovby. Hareskovby er præget af et kuperet terræn med mange små søer, hvoraf flere indgår i regnvandssystemet.

Lokalplanen understøtter kommuneplantillægget om klimatilpasning, bl.a. ved at sikre søernes tilstedeværelse i bydelen, og er i øvrigt ikke til hinder for, at grundejerne kan lave yderligere tiltag, der understøtter kommuneplantillægget om klimatilpasning.

Aflysning af lokalplaner

Lokalplanområdet er i dag omfattet af:

- Lokalplan nr. 6 for villaområderne i Hareskovby
- Lokalplan nr. 7 for et område ved Ravnehusvej
- Lokalplan nr. 7a for et område nord for Ravnehusvej
- Byplanvedtægt nr. 12 for Hareskovby Idrætsanlæg
- Lokalplan nr. 17 for centerområdet i Hareskovby
- Lokalplan nr. 49 for Hareskov skole og bibliotek mv.
- Lokalplan nr. 50 for en samlet boligbebyggelse på Gammel Hareskovvej i Hareskovby
- Lokalplan nr. 66a for området omkring Åvej, Rolighedsvej og Ny Hjortespringvej i Hareskovby

Lokalplan 116 for Hareskovby erstatter disse lokalplaner og byplanvedtægt.

Deklarationer der ophæves

Deklaration tinglyst 6.12.1972 vedrørende vejbyggelinier for ejendomme langs Lindevej.

Deklaration tinglyst 17.10.1969 vedrørende vejbyggelinier for ejendommene langs Skovbovænget.

Planlægning for detailhandel

Kommuneplanen fastlægger, at der i centerområdet i Hareskovby højst må etableres 1.700 m² bruttoetageareal til butiksmål og at de enkelte butiksenheder maksimalt må have et bruttoetageareal på 300 m².

Lokalplanens redegørelse

Planlægning i landzone

Planlovens § 35 fastlægger, at landzonen som udgangspunkt skal forbeholdes til landbrug, skovbrug, fiskeri og lignende. Al øvrig anvendelse, byggeri eller udstykning må kun finde sted, hvis kommunalbestyrelsen har givet landzonetilladelse.

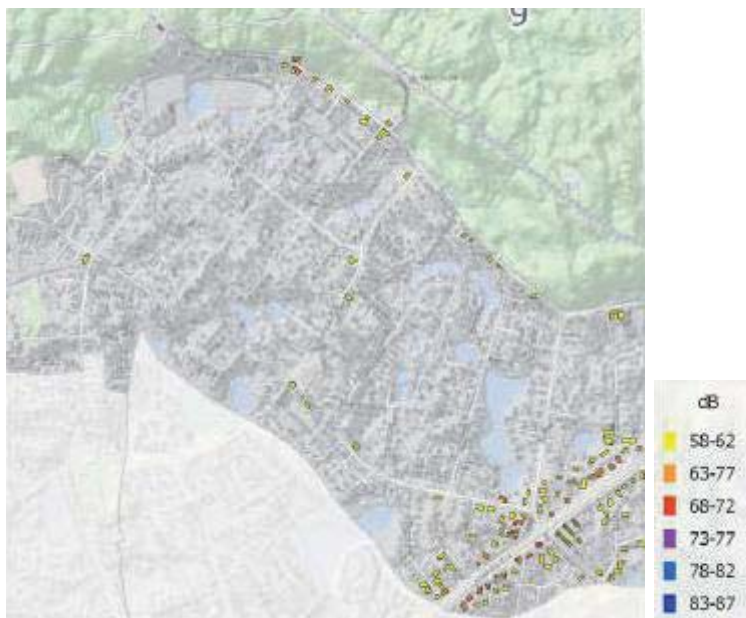
Inden for lokalplanområdet er der tre ejendomme, der ligger i landzone. Disse må kun anvendes til henholdsvis skovbrug og rekreative formål, samt bolig, daginstitution og rekreative formål.

Lokalplanen gives ikke bonusvirkning, idet det skønnes hensigtsmæssigt, at kommunen har mulighed for at vurdere konkrete ansøgninger individuelt og afholde en nabohøring inden der gives tilladelse til væsentlige ændringer i landsbyen.

Støjforhold

Planlovens § 15a fastlægger, at der ikke må planlægges for støjfølsomme formål i støjbelastede områder, med mindre planen med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre anvendelsen mod støjgener.

Der er langs de større veje i Furesø Kommune beregnet trafikstøj på grundlag af bl.a. trafiktal og topografi, resultatet af dette er sammenfattet i Furesø Kommunes Støjkortlægning 2013. Ud fra denne kortlægning er Furesø Kommunes Støjhandlingsplan 2014 lavet. Ifølge støjkortlægningen er en række boliger indenfor lokalplanområdet i Hareskovby påvirket af vejstøj på mere end 58 dB fra Gammel Hareskovvej og Ringvej B4, som vist på nedenstående kort. Det drejer sig om nogle boliger langs dele af: Gammel Hareskovvej, Rolighedsvej, Åvej, Tibberup Alle, Marie Alle, Lærketofte, Birketofte, Brovænget, Ny Hjortespringvej, Gammel Åvej, Brunsøvej, Rødegårdsvej og Værebrovej. Det skal bemærkes, at rækken af vejnavne ikke er fyldestgørende og kan ændre sig over tid.



Kortet viser boliger belastet af vejtrafikstøj over den vejledende grænseværdi for facadestøj på 58 dB (Lden 1,5m over terræn). Fra Furesø Kommunes Støjkortlægning 2013.

Lokalplanens redegørelse

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder. De vejledende støjgrænser er formuleret for indikatoren L_{den} , som benyttes til støjkortlægning og planlægning, og de gælder for årsmiddelværdien af støjen udendørs i frit felt. L_{den} er en indikator, som tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den vejledende støjgrænse for boligområder er L_{den} 58 dB.

Antallet af boliger der påvirkes af støj og støjbelastningen fra Gammel Hareskovvej er faldet siden 2009, mens antallet af boliger der påvirkes af støj samt støjbelastningen fra Ringvej B4 er steget siden 2009. Der er allerede foretaget støjreducerende foranstaltninger på Gammel Hareskovvej, og i Furesø Kommunes Støjhandlingsplan foreslås det, at kommunen udlægger støjreducerende asfalt på Gammel Hareskovvej for at nedbringe støjen yderligere og at staten gør det samme på Ringvej B4. Ved projektering/opførelse af ny bebyggelse/anvendelse på ejendomme, der er støjbelastede, skal det sikres, at de vejledende støjgrænser kan overholdes for boligerne og deres primære opholdsarealer.

Miljøforhold – jordforureningsloven

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

Ejendommen matr.nr. 448b, Hareskov By, Værløse er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) i henhold til lov om forurennet jord, det betyder at der kan være forurening på ejendommen. Ejendommene matr.nr. 27p, 75a, 93dp, 93t, 93x, 103y, 379, 440b, Hareskov By, Værløse er kortlagt på vidensniveau 2 (V2). På kortlagte arealer må der ikke igangsættes bygge- og anlægsarbejder uden, at der er givet en § 8 tilladelse i henhold til jordforureningsloven.

Energi og varmforsyning

Varmeplanlægningen udlægger størstedelen af lokalplanområdet til naturgasforsyning. En del af området, som omfatter Hareskov Skole og Hareskovhallen er udlagt til naturgasbaseret lokal kraftvarme. Furesø Kommune har i 2011 vedtaget en strategisk energiplan, der ikke lægger op til ændringer i Hareskovbys energiforsyning. For lavenergibyggeri er der ingen tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Solenergianlæg

Byrådet vil sikre, at særlige bebyggelser, bymiljøer og landskaber ydes beskyttelse, således at fredede bygninger, bygninger og miljøer, der er omfattet af bevaringsbestemmelser ikke fratages kvaliteter ved etablering af solenergianlæg, på den baggrund indeholder lokalplanen bestemmelser, der forbyder opsætning af solceller på bevaringsværdige bygninger.

Jordvarme

Da Furesø Kommune er beliggende i et Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), skal der altid søges om tilladelse til etablering af jordvarmeanlæg.

Affaldshåndtering

Kommunens affaldsplan og affaldsregulativer for hhv. husholdnings- og erhvervsaffald indeholder en række krav til placering af renovationsstativer mv. Lokalplanen indeholder ingen særlige bestemmelser herom.

Lokalplanens redegørelse

Grundvandsbeskyttelse

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 og store dele af kommunen, heriblandt dele af Hareskovby, som Nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI).

Det er specielt 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. Kommunen bruger ikke pesticider til vedligeholdelse af kommunale vej- og parkarealer. Kommunen opfordrer til, at vedligeholdelse af private arealer på tilsvarende måde sker uden brug af pesticider og saltning.

Afløbsforhold – Spildevand og regnvand

I henhold til Spildevandsplan 2014-2017 for Furesø Kommune er Hareskovby både separatkloakeret og fælleskloakeret. I den del af lokalplanområdet, der er separat kloakeret, ledes spildevandet fra husholdningerne til spildevandsledninger og herfra videre til Måløv Renseanlæg, mens regnvand fra tage og befæstede arealer ledes til regnvandsledninger og videre til vandløb og søer. Hvor der er fælleskloakeret ledes spildevand fra husholdningerne og regnvand til samme ledningssystem og føres til Måløv Renseanlæg. En del af søerne i Hareskovby indgår i afløbssystemet til forsinkelse af regnvand.

Ifølge spildevandsplanen er kommunens mål for håndtering af regnvand, at uforurenede tag- og overfladevand skal så vidt muligt håndteres på egen grund ved at etablere miljørigtige og bæredygtige løsninger, der imødegår utilsigtede oversvømmelser på terræn, ved at aflaste kloaksystemet. Spildevandsplanen fastsætter også afledningsretten for regnvand ved maksimal grænse, afløbskoefficient, for hvor stor en andel af den enkelte ejendom, der må lede regnvand direkte i kloakken. Afløbskoefficienterne for de enkelte områder findes i kommunens spildevandsplan, Spildevandsplan 2014-2017, Bilag 7.

Hvor det er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt, skal regnvand genanvendes eller indgå som et rekreativt element i nærmiljøet. Dette kan opnås ved for eksempel, at asfalt- og flisebelagte arealer erstattes af porøse overflader, så regnvand siver ned i stedet for at blive ledt til kloaksystemet. Nedsivning af tag- og overfladevand kræver tilladelse, jf. miljøbeskyttelsesloven.

Ved nedsivning eller genbrug af regnvand kan der søges om udmeldelse af kloakforsyningen for regnvandsdelen. Hvis kloakforsyningen godkender ansøgningen, og finder det økonomisk rentabelt, tilbagebetales op til 40 % af det fulde tilslutningsbidrag.

Lokalplanens redegørelse

Bygningsbevaring

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 116 foretaget en registrering af Hareskovbys bevaringsværdier. Registreringen er udarbejdet efter SAVE metoden. Der er dels foretaget en analyse af områdets overordnede bevaringsværdige træk, dels en vurdering af de enkelte bygningers bevaringsværdier. Hele SAVE-rapporten for Hareskovby kan ses på kommunens hjemmeside og på sigt vil bygningsregistreringerne, når indberetning er foretaget kunne ses på Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB) med adressen www.kulturarv.dk/fbb.

I forbindelse med enkeltbygningens registrering foretages en vurdering af bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige betydning samt tilstand og originalitet (i hvor høj grad bygningen er ændret efter opførelsen). Efter vurderingen af disse kriterier gives bygningen en samlet bevaringsværdi indenfor en skala på 1-9, hvor 1 er den højeste værdi. De bygninger, som har fået en bevaringsværdi på mellem 1 og 3 er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige.

Som supplement til SAVE-kortlægningen er udarbejdet fem typeblade, der repræsenterer de mest dominerende bygningstyper i Hareskovby. Typebladene indgår som kortbilag 6 i lokalplanen. Bygningstyperne er udarbejdet ud fra kortlægningens historiske materiale, fotos og feltarbejde. Formålet med typebladene er at informere og vejlede ejere af bevaringsværdige huse om bygningstypens kendetegn og give anbefalinger ved ombygning eller istandsættelse, og er dermed kun vejledende.

For bygninger, som i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige gælder, at bebyggelsen ikke må nedrives eller ændres uden byrådets tilladelse. Dette betyder ikke, at der ikke må ske nogen ændringer af bebyggelsen, men at ansøgninger om tilladelse til ændringer vil blive vurderet med udgangspunkt i, at bevaringsværdien ikke forringes. Ved eventuel tilladelse til nedrivning kan der stilles krav om genopførelse med samme placering og stil. Såfremt bebyggelsen ønskes nedrevet, men byrådet afslår, kan ejeren dog under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning.

Byggeselskabet

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

Museumsloven

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

Stengærdet på den nordlige side af Gammel Hareskovvej ligger udenfor lokalplanafgrænsningen, hvorfor Lokalplanen ikke kan optage bestemmelser om dette. Stengærdet er beskyttet af Museumsloven.

Lokalplanens redegørelse

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttet natur

Naturområder er levested for vilde planter og dyr. Forsvinder naturområderne, vil der også være vilde planter og dyr, der forsvinder. Nogle naturområder er derfor beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven § 3. Dispensation til ændring af naturområder gives som udgangspunkt kun, hvis det vil forbedre forholdene for de vilde dyr og planter i det beskyttede område.

I Hareskovby findes mere end 25 søer og vådområder, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Beskyttelsen omfatter både søens vandflade og det omgivende landareal, hvor der primært vokser vådbundsplanter.

Disse naturområder er beskyttede selv om de ligger på privat ejendom. Hvis man har et beskyttet naturområde på sin private ejendom, må man anvende det, som man lovligt har været vant til, men man må ikke foretage ændringer i tilstanden af området. Tilstandsændringer omfatter f.eks. opfyldning, afgravning, og etablering af terrasser, broer, brinksikring og lign. i søbredden. Det er heller ikke tilladt at fjerne den naturlige vegetation i søen eller søbredden eller at udplante haveplanter, der ikke hører til i søen. Der må derudover ikke foretages ændringer, der på anden måde ændrer et naturområdes tilstand (f.eks. tilledning af drænvand til en sø eller bruge vandet i en sø til vanding af have).

Hvis der alligevel er et ønske om at foretage ændringer af et naturområde, skal kommunen først give dispensation for disse regler. Dette skal gøres inden projektet går i gang. Dispensation gives som udgangspunkt kun, hvis det vil forbedre forholdene for de vilde dyr og planter i det beskyttede område.

Naturpleje

I rapporten Vådområder i Værløse, 2002 findes beskrivelser af søerne i Hareskovby samt forslag til forbedringer af søernes vandmiljø og/eller fysiske tilstand. De fleste naturplejetiltag kræver forudgående dispensation, så kontakt kommunen, hvis du vil udføre naturpleje i en sø.

Skovloven

Lokalplanområdet er i nord og øst afgrænset af fredsskov, som afkaster skovbyggelinier af sig, som er omfattet af skovloven. Indenfor lokalplanområdet er fem delområder dækket af fredsskov, som ligeledes afkaster skovbyggelinier af sig (se kort 3 øst og vest). Udnyttelsen af disse arealer må kun ske i overensstemmelse med skovlovens regler.

Handicappolitik

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet.

Tillæg 5 til Furesø Kommuneplan 2013

Tillæg 5 til Kommuneplan 2013 - Hareskovby

Furesø Kommuneplan 2013 blev vedtaget af Byrådet den 18. december 2013. I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.05.2013, ændrer Tillæg 5 kommuneplanens rammer for tre rammeområder i Hareskovby. Kommuneplantillægget tilvejebringes sammen med Lokalplan 116 for Hareskovby.

Med hensyn til miljøvurdering og forholdet til anden planlægning henvises til redegørelsesdelen i Lokalplan 116.

Ændringer i rammebestemmelserne.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013 medfører ændringer i rammebestemmelserne for rammeområderne 12B1 og 12B4, 12C1, 12D3 samt 12D4. Ændringerne er vist med rød tekst på de næste sider.

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.

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 5 til Furesø Kommuneplan 2013 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den 2. marts 2016.

På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen
Direktør

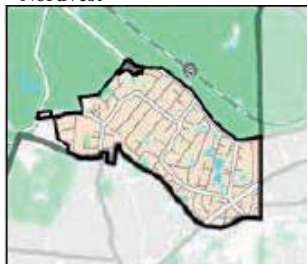
Lene Mårtensson
Centerchef

Offentlig bekendtgørelse

Tillæg 5 til Furesø Kommuneplan 2013 er offentligt bekendtgjort den 15. marts 2016.

Tillæg 5 til Furesø Kommuneplan 2013

12B1 Boligområde i Hareskovby – Nordvest



Anvendelse

Boligformål: Åben lav bebyggelse samt eksisterende tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent

Højest 30 % for åben lav.
Højest 35 % for tæt lav.

Etageantal og højde

Højest én etage med udnyttet tagetage for åben lav bebyggelse.
Højest 2 etager for tæt lav bebyggelse.
Bygningshøjde ikke over 8,5 meter.

Udstykning

Mindste grundstørrelse 1.000 m² for åben lav. Mindste grundstørrelse 300 m² for tæt lav.
Udstykkede grunde skal have en minimums bredde på 25 m langs offentlig vej.

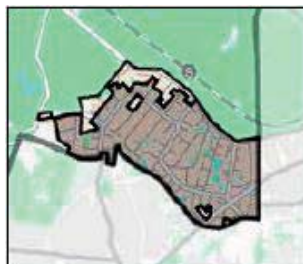
Ubebyggede arealer

Eksisterende fælles friarealer skal fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.

Hegn mod vej og sti må kun være levende hegn **eller traditionelle træstakitter med en maksimal højde på 120 cm, når de fremstår som malet hvid eller umalet natur.**

Hegn nærmere vej end 5 meter må kun være levende hegn,

12B4 Villaområder i Hareskovby



Anvendelse

Boligformål: Åben lav bebyggelse, eksisterende tæt lav bebyggelse samt ny åben lav eller tæt lav bebyggelse på matr.nr. 1a Hareskov By.

Matr.nr. 1a Hareskov By (Gammel Hareskovvej 233) kan tillige anvendes til detailhandel (dagligvarebutik).

Bebyggelsesprocent

Højest 30 % for åben lav.
Højest 35 % for tæt lav.

Etageantal og højde

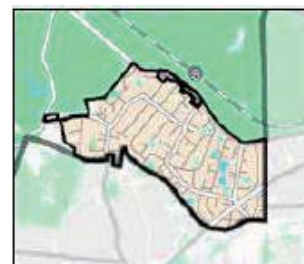
Højest én etage med udnyttet tagetage for åben lav bebyggelse.
Højest 2 etager for tæt lav bebyggelse.

Bygningshøjde ikke over 8,5 meter.

Udstykning

Mindste grundstørrelse 1.000 m² for åben lav. Mindste grundstørrelse 300 m² for tæt lav.
Matr.nr. 1a Hareskov By (Rideskolen) må udstykkes til åben lav eller tæt lav boligbebyggelse efter en samlet udstykningsplan.
Udstykkede grunde skal have en minimums bredde på 25 m langs offentlig vej.

12C1 Hareskovby Centerområde



Anvendelse

Bolig- og centerformål: Boligbebyggelse og småbutikker og kiosker, liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, **restauranter** samt offentlige formål.

Bebyggelsesprocent

Højest ~~45%~~ **50 %** og for Matr.nr. 249, 250a, 250b, 321a og 323a **højest 80 %.**

Udstykning

Udstykkede grunde skal have en minimums bredde på 25 m langs offentlig vej.

Etageantal og højde

Højest to etager med udnyttet tagetage og bygningshøjde ikke over 10,5 meter.

Etageareal for butikker

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 1.700 m².

Maksimale butiksstørrelser

Butiksstørrelse højst 300 m².

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter arkitektoniske værdier eller samlede bebyggelsers helhedskarakterer.

Maksimale butiksstørrelser:

Der kan etableres én dagligvarebutik med et bruttoetageareal til butikformål på indtil 800 m² på matr.nr. 1a Hareskov By (Gammel Hareskovvej 233).

Ubebyggede arealer

Eksisterende fælles friarealer skal fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.

Der må ikke etableres bådebroer.

Hegn mod vej og sti må kun være levende hegn **eller traditionelle træstakitter med en maksimal højde på 120 cm, når de fremstår som malet hvid eller umalet natur.**

Hegn nærmere vej end 5 meter og nærmere sø end 6 meter må kun være levende hegn,

Andet

Eksisterende søer og vandhuller må ikke ændres ved regulering, opfyldning eller lignende.

Inden for en afstand på 6 meter fra søer og vandhuller, må der ikke etableres bebyggelse, herunder udhuse, skure, oplag eller lignende, og der må ikke foretages terrænregulering.

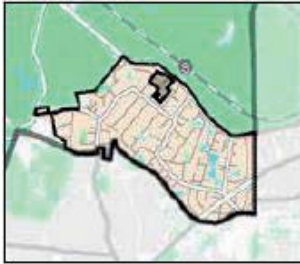
Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter arkitektoniske værdier eller samlede bebyggelsers helhedskarakterer.

Tillæg 5 til Furesø Kommuneplan 2013

12D3

Hareskov Skole og Bibliotek



Anvendelse

Offentlige formål: Skole, bibliotek, offentlige eller private institutioner og service.

Boligformål: Tæt lav boligbebyggelse og etageboliger. ~~Ungdomsboliger eller andre specialboliger.~~

Bebyggelsesprocent

Højest 60 %.

Etageantal og højde

Højest to etager med udnyttet tag-etage og bygningshøjde ikke over 10,5 meter.

Særlige bevaringsværdier

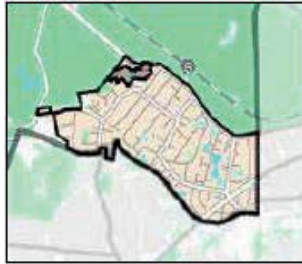
Den bevaringsværdige bebyggelse Annexgården må ikke nedrives.

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter arkitektoniske værdier eller samlede bebyggelsers helhedskarakter.

12D4

Hareskovhallen og idrætsanlægget



Anvendelse

Offentlige formål: Idrætsanlæg, idrætshal, klubhus, ~~daginstitution for børn~~ og parkering.

Boligformål: Tæt lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocent

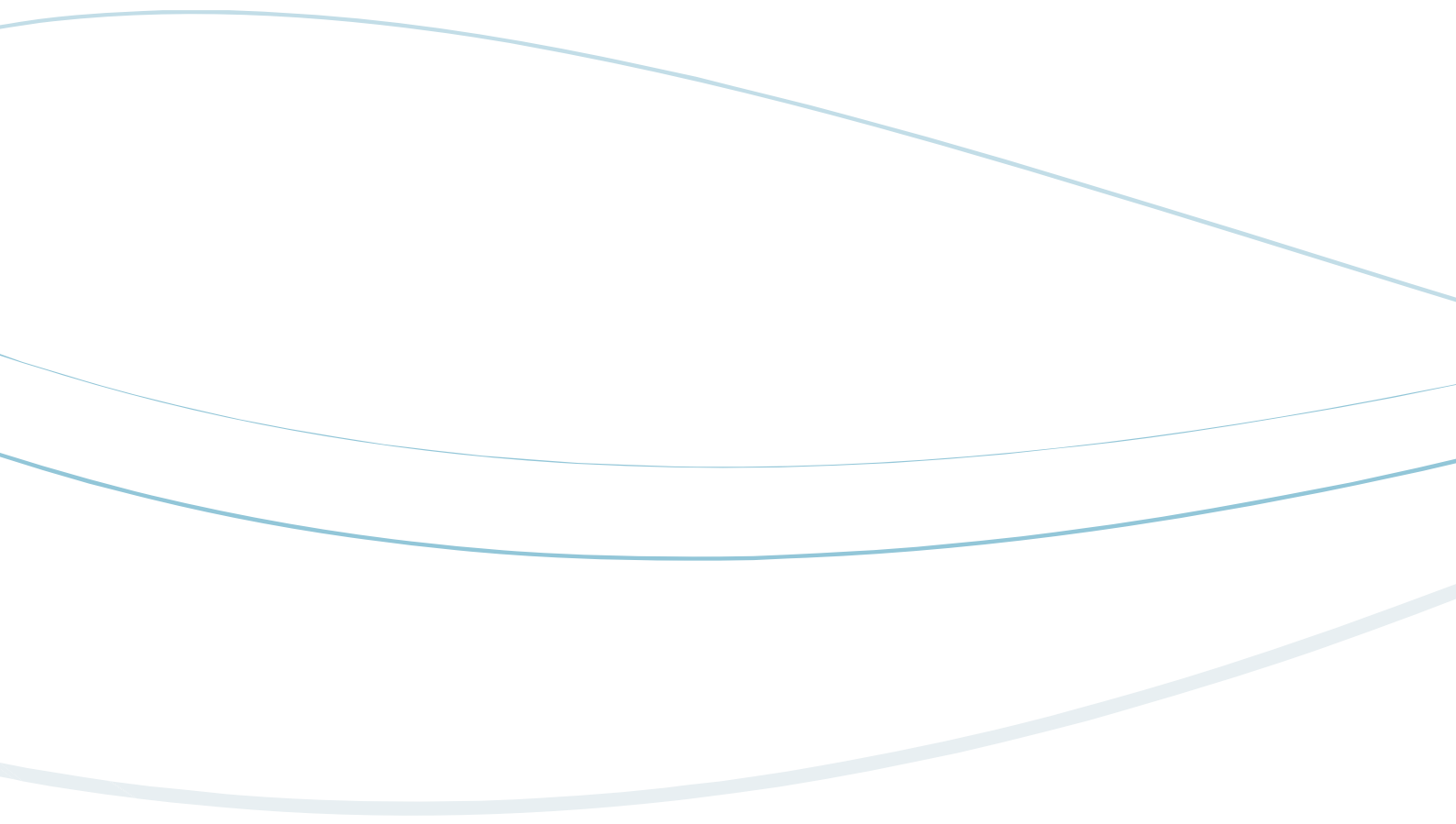
Højest 35 %. ~~45% for området som helhed.~~

Etageantal og højde

Højest to etager med udnyttet tag-etage og bygningshøjde ikke over 10,5 meter.

Solenergianlæg

Etablering af solenergianlæg må kun ske på en måde, der ikke anfægter arkitektoniske værdier eller samlede bebyggelsers helhedskarakter.



Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Stiager 2
3500 Værløse

bme@furesoe.dk
www.furesoe.dk