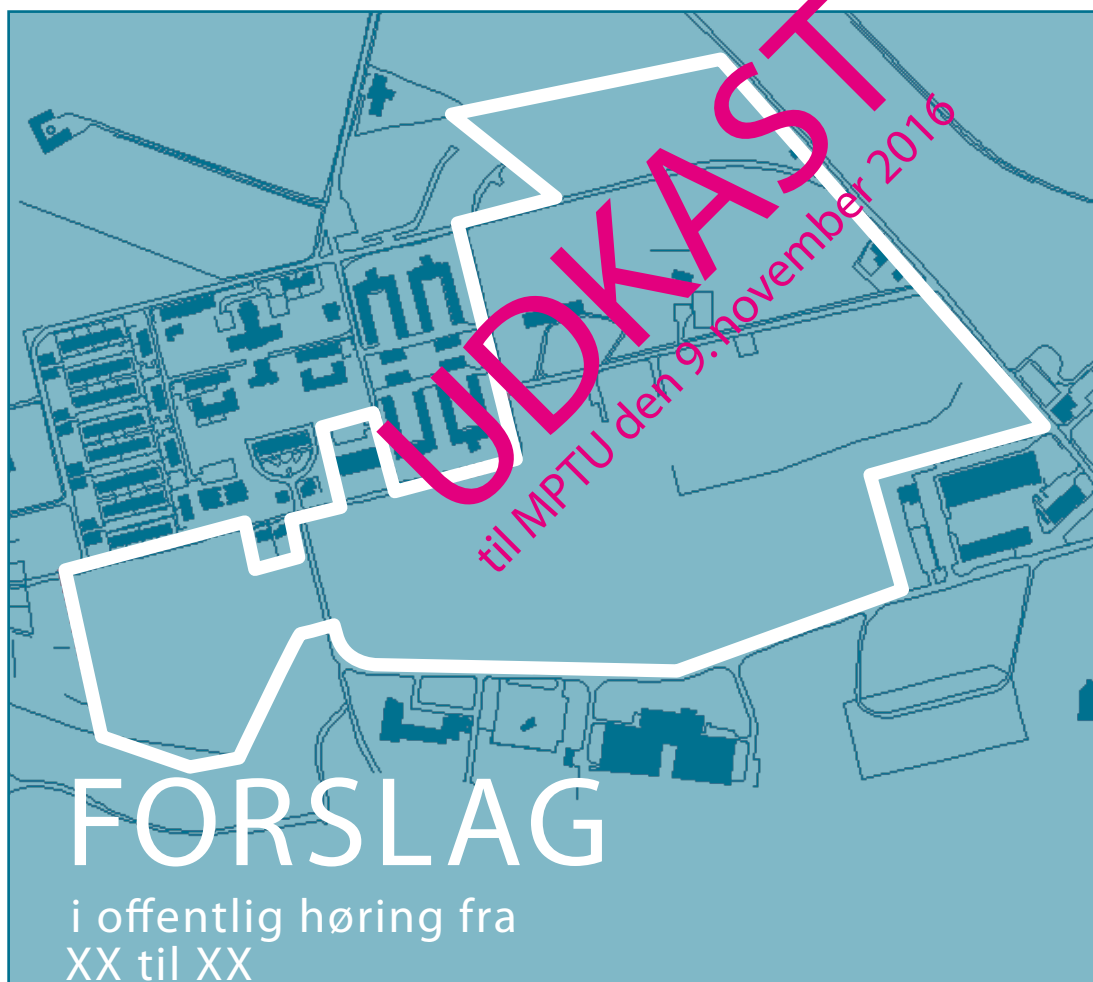


LOKALPLAN 122

Ny boligbebyggelse i den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj



FURESØ
KOMMUNE

Indhold

Lokalplan 122

Ny boligbebyggelse i den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj

§ 1	Formål.....	6
§ 2	Område og zonestatus.....	6
§ 3	Anvendelse	7
§ 4	Udstykning.....	8
§ 5	Veje, stier og parkering	10
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7	Bebyggelsens udseende	18
§ 8	Bevaringsbestemmelser	23
§ 9	Ubebyggede arealer.....	25
§ 10	Grundejerforeninger	31
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagen	32
§ 12	Servitutter og lokalplaner	32
§ 13	Retsvirkninger	33
§ 14	Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	35
	Vedtagelse til offentlig høring	36
	Offentlig bekendtgørelse af lokalplanforslag	36
	Koordinater til delområder.....	38
	Lokalplanens baggrund og formål	49
	Eksisterende forhold.....	49
	Lokalplanens indhold	51
	Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	55
	Lokalplanens forhold til anden lovgivning	67
	Screening for miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer	69

Forord

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser om de ejendomme, som planen omfatter, er bindende for enhver. I henhold til planloven må der ikke etableres noget forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre Byrådet har givet dispensation efter planlovens bestemmelser herom. Overtrædelse af planens bestemmelser er strafbart.

En lokalplan fastlægger således bindende bestemmelser for den fremtidige anvendelse, bebyggelse og udformning af lokalplanområdet. Planen medfører dog ikke handlepligt. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men at enhver ændring af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen. I afsnittet om lokalplanens retsvirkninger står der mere om lokalplanens betydning, herunder om muligheder for dispensation, ekspropriation og erstatning.

Lokalplanens kort og tegninger

Lokalplanens kort og tegninger er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Redegørelsen

Planloven fastlægger, at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse. I denne lokalplan består redegørelsen dels af bemærkninger, der – under samme overskrift – løbende følger lokalplanens bestemmelser, dels af ”Redegørelse” bagest i hæftet. I denne del findes bl.a. en samlet redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området, samt for hvilke tilladelser eller dispensationer, der eventuelt skal indhentes fra andre myndigheder, før lokalplanen må realiseres.

Lokalplanens indhold – kort fortalt

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

Indhold



Lokalplan 122

Ny boligbebyggelse i den sydlige og sydøstlige del af Laanshøj

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

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

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

at sikre høj arkitektonisk kvalitet i såvel nybyggeri som ombygninger.

at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse.

at sikre bevaringen af fredskoven og allébeplantningen langs Laanshøj Allé.

§ 2 Område og zonestatus

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

Ad. 2.1 Se Kort 1.

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

Ad.2.2 Se Kort 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Delområde VIII er beliggende i landzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af ombygning af Gymnastikhuset.

Ad 3.1 Gymnastikhuset er bevaringsværdig og derfor omfattet af nærværende lokalplans bevaringsbestemmelser jf. § 8.

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

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

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

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

3.4 Delområde VII og VIII må kun anvendes til rekreative formål og skal friholdes for bebyggelse.

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

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

3.5 Delområde IX må kun anvendes til rekreative formål. I området kan der etableres et fælleshus for hele boligområdet Laanshøj med tilhørende faciliteter.

§ 4 Udstykning

Delområde I

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

Udstykning af boliggrunde må kun ske inden for områder til boligudstyknings, jf. Kort 2.

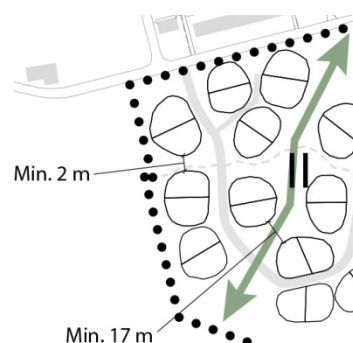
Delområde II

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

Udstykning af boliggrunde må kun ske inden for områder til boligudstyknings, jf. Kort 2. Inden for delområde II kan der foretages mindre justeringer af grænsen mellem områder til boligudstyknings og det grønne område, såfremt justeringerne er i overensstemmelse med §§ 4.2-4.2.2

4.2.1 Der skal ved udstykning inden for delområde II sikres en offentlig passage eller naturpassage af mindst 2 m bredde mellem boliggrunde for forskellige dobbelthuse.

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



- 4.2.2 Der skal ved udstykning sikres et grønt strøg med en bredde på mindst 17 m løbende fra delområdets nordøstlige hjørne og mod sydvest.

Ad. 4.2.2 Se Ad. 4.2.1.

Delområde III

- 4.3 Inden for delområde III må boliggrunde og grund til fælleshus ikke være større end 300 m² og ikke mindre end 120 m². Delområdets byggefelter kan desuden udstykkes i storparceller.

Udstykning af boliggrunde må kun ske inden for områder til boligudstyknings samt arealer til parkering, jf. Kort 2.

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

Ad. 4.3.1 Bestemmelsen skal sikre luft omkring områdets rekreative stier. Se tegning side 47 og Kort 3.

Delområde IV

- 4.4 Inden for delområde IV må boliggrunde og grund til fælleshus ikke være større end 250 m² og ikke mindre end 110 m². Delområdets byggefelter kan desuden udstykkes i storparceller.

Udstykning af boliggrunde må kun ske inden for områder til boligudstyknings, jf. Kort 2.

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

Ad. 4.4.1 Bestemmelsen skal sikre luft omkring områdets rekreative stier. Se tegning side 47 og Kort 3.

Delområde V og VI

- 4.5 Inden for delområde V og VI må boliggrunde og grund til fælleshus ikke være større end 300 m² og ikke mindre end 100 m². Delområdernes byggefelter kan desuden udstykkes i storparceller.

Udstykning af boliggrunde må kun ske inden for områder til boligudstyknings samt arealer til parkering, jf. Kort 2.

Delområde VII og VIII

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

Delområde IX

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

Fællesbestemmelser

- 4.8 Fælles friarealer kan udstykkes selvstændigt inden for hvert delområde.
- 4.8.1 Veje, stier og tekniske anlæg kan udstykkes selvstændigt.
- 4.8.2 Hvert delområde kan i sin helhed kan udstykkes som storparcel.

§ 5 Veje, stier og parkering**Veje**

- 5.1 Der udlægges veje som vist på Kort 2 og Kort 3.
- 5.1.1 Fordelingsveje som vist på Kort 2 og Kort 3 (FV6) skal fastholdes som asfaltveje med et vejanlæg på 6 m.
- 5.1.2 Laanshøj Allé skal ved sin østlige afslutning gives en vinkelret tilslutning til Sandet som vist på Bilag B.

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

Ad. 5.1.2 Se punkt B på Kort 2.

Lokalplanbestemmelser

- 5.1.3 Der skal ved boligvejes krydsninger af fællessti a-b være en afstand på min. 5 m mellem Laanshøj Allé og fællesstien syd herfor.
- 5.1.4 Der skal etableres hævede flader til dæmpning af farten for den kørende trafik som vist på Kort 2 og Kort 3.
- 5.2 Boligveje skal være befæstet med en tæt belægning.
- 5.2.1 Boligveje inden for delområde II, III og IV (BV6) skal udlægges i en bredde af mindst 8 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 m.
- 5.2.2 Boligveje inden for delområde V og VI (BV5) skal udlægges i en bredde af mindst 6 m og anlægges med kørebanebredde på mindst 5 m.
- 5.2.3 Der skal opsættes vejspærringer som vist på Kort 2 og Kort 3.

Bemærkninger

- Ad. 5.1.4 Afstanden er påkrævet af sikkerhedsmæssige årsager, således bilisters krydsning af stien og udkørsel til Laanshøj Allé separeres. Herved skal bilister kun orientere sig efter en gruppe trafikanter ad gangen.*
- Ad. 5.1.5 Stierne spiller en vigtig rolle for såvel den interne gang- og cykeltrafik som trafikken ud ad området. Det er derfor vigtigt, at der etableres de nødvendige trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger ved stiernes krydsning af veje.*
- Ad. 5.2 Der skal anlægges foranstaltninger i form af regnbede, grøfter eller lignende til opstuvning eller afledning af regnvand til fællesanlæg, jf. §§ 9.12-9.13.*
- Ad. 5.2.1 Inden for delområde II anlægges tværstående parkering langs boligvej, og inden for delområde III skal parkering etableres på egen grund. Vejudlæggene for disse delområder er derfor bredere end for de øvrige, da der skal være plads udbakning på vejen.*

Stier

5.3 Der udlægges stier som vist i princippet på Kort 2. Der kan etableres yderligere stier som vist på Kort 3.

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

5.3.1 Fællesstier som vist på Kort 2 og Kort 3 skal anlægges som dobbelttrettet fællessti med en bredde på 3 m.

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

Stistykket a-b skal anlægges i asfalt. Stistykket c-d skal anlægges i lergrus, stenmel eller lignende.

Der skal etableres opmærksomhedsflader ved boligvejes krydsning af fællesstier.

5.3.2 Øvrige stier skal anlægges som trampestier eller belagte stier i lergrus, stenmel eller lignende. Grusbelagte stier skal have en bredde på min. 1,5 m.

Ad. 5.3.2 På Kort 3 er vist forslag til udlæg af stier på tværs af delområderne.

5.3.3 Stier, der skal fungere som vejadgang for boliggrunde eller brandveje som vist på Kort 3, skal udlægges med en bredde på min. 3,5 m.

Parkering

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

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

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

Ad. 5.4.1 Opførelsen af fælleshuse i delområderne er ikke påkrævet.

Parkering til det enkelte fælleshus skal etableres inden for fælleshusets delområde.

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

Ad. 5.5 Delområdets parkeringsplads var allerede etableret ved lokalplanens udarbejdelse.

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

- 5.5.1 Parkering inden for delområde II skal etableres som tværstående parkering langs den i delområdet udlagte vej og i princippet som vist på Kort 2.

Parkering kan desuden foregå på egen grund under forudsætning af, at parkeringspladsen anlægges som garage integreret i dobbelthuset bygningskrop.

- 5.5.2 Parkering inden for delområde III skal etableres på egen grund. Alternativt kan der etableres fællesparkering inden for arealerne udlagt hertil, jf. Kort 2.

- 5.5.3 Parkering inden for delområde IV skal etableres som fællesparkering inden for det hertil udlagte areal, jf. Kort 2. Dog kan der etableres parkering på egen grund for grunde med direkte adgang til boligvej.

- 5.5.4 Parkering inden for delområde V og VI skal etableres som fællesparkering inden for de hertil udlagte arealer, jf. Kort 2.

- 5.5.5 Der skal etableres 10-15 parkeringspladser til brug for fælleshuset. Parkering til fælleshuset skal etableres inden for det hertil udlagte areal i delområde VII med indkørsel fra Udsigten, jf. Kort 2.

Der kan desuden anlægges parkeringspladser til brug for den militære forhindringsbane med indkørsel fra Sandet, jf. Kort 2.

- 5.6 Parkeringsarealer skal anlægges i græsarming.

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

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



Se desuden terrænsnit på Bilag A.

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

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

- 5.6.1 Der skal ved blinde veje og parkering sikres et tilstrækkeligt vendeareal:

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

Vendepladser skal gives en vendediameter på mindst 12 m.

Vejadgang

- 5.7 Boliggrunde i delområde I skal have vejadgang til områdets fælles parkeringsplads.

- 5.7.1 Boliggrunde i delområde II skal have vejadgang til områdets boligvej eller via køreegnede stier til denne.

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

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

- 5.7.3 Boliggrunde i delområde IV skal have vejadgang til områdets boligveje, parkeringsareal eller via køreegnede stier til disse.

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

- 5.7.4 Boliggrunde i delområde V og VI skal have vejadgang til områdets fælles parkeringsareal.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

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

Småbygningen skal placeres inden for eller i direkte tilknytning til arealet udlagt til parkering, jf. Kort 2.

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

Ad. 6.1.1 801 m² svarer til bygningens hidtidige etageareal inklusiv sidebygning til nedrivning.

Delområde II

- 6.2 Inden for delområde II må der opføres maks. 30 boligenheder i maks. 15 dobbelthuse svarende ét dobbelthus pr. byggefelt.

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

- 6.2.1 Inden for delområde II må det samlede etageareal for området som helhed ikke overstige 5.000 m². Det bebyggede areal må ikke overstige 3.240 m².
- 6.2.2 Inden for delområde II må bebyggelse opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.2.3 Dobelthusene skal placeres, således langsider følger boligvejen og det udlagte byggefelt.

Ad. 6.2.2 I tagetagen kan der etableres indeliggende altaner.

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



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

Delområde III

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

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

- 6.3.1 Inden for delområde III må det samlede etageareal for området som helhed ikke overstige 4.800 m². Det bebyggede areal må ikke overstige 3.000 m². Heraf kan 20 m² pr. bolig etableres som småbygninger, jf. § 6.9. Der må ikke etableres garager i området.
- 6.3.2 Inden for delområde III må bebyggelse opføres i højst 2 etager.
- 6.3.3 Sider af carporte, som ikke er sammenbygget med andre småbygninger, skal være åbne.

Delområde IV

- 6.4 Inden for delområde IV må der opføres maks. 42 boligenheder og 1 fælleshus for delområdet.

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

- 6.4.1 Inden for delområde IV må det samlede etageareal for området som helhed ikke overstige 5.266 m². Det bebyggede areal må ikke overstige 3.400 m². Heraf kan 10 m² pr. bolig etableres som småbygninger, jf. § 6.9. Der må ikke etableres garager eller carporte i området.
- 6.4.2 Inden for delområde IV må bebyggelse opføres i højst 2 etager.

Ad. 6.4.1 Det skæve kvadratmeterantal skyldes tidligere bebyggelse inden for lokalplanområdet og en aftale mellem grundejer og Furesø Kommune om en maksimal udbygning af området.

Delområde V

- 6.5 Inden for delområde V må der opføres maks. 31 boligenheder og 1 fælleshus for delområdet.

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

- 6.5.1 Inden for delområde V må det samlede etageareal for området som helhed ikke overstige 2.684 m². Heraf kan 10 m² pr. bolig etableres som småbygninger, jf. § 6.9. Der må ikke etableres garager eller carporte i området.

Ad. 6.5.1 Det skæve kvadratmeterantal skyldes tidligere bebyggelse på grunden.

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

Delområde VI

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

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

- 6.6.1 Inden for delområde VI må det samlede etageareal for området som helhed ikke overstige 2.750 m². Det bebyggede areal må ikke overstige 1.800 m². Heraf kan 10 m² pr. bolig etableres som småbygninger, jf. § 6.9. Der må ikke etableres garager eller carporte i området.

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

Ad. 6.6.2 I tagetagen kan der etableres indeliggende altaner.

Delområde IX

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

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

Fællesbestemmelser

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

6.9 Rækkehuse og dobbelthuse må sammenbygges over skel.

Ad. 6.9 Der opføres dobbelthuse inden for delområde II og rækkehuse inden for delområde III-VI.

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

Ad. 6.9.1 Bestemmelsen omfatter alene gavle i enderækkehuse. For øvrige facader er bygningsreglementets afstandskrav fortsat gældende.

Se tegning side 42.

Småbygninger

6.10 Småbygninger i form af udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger skal placeres på arealer mellem boligvej og boligbebyggelsen.

Ad. 6.10 Bemærk, at der ikke må opføres småbygninger inden for delområde II.

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

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

Delområde I

For bestemmelser vedrørende Gymnastikhuset se § 8.2.

Delområde II

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

Ad. 7.1 Se illustrationen Ad. 6.2.3.

- 7.1.1 Bygninger skal etableres med facader i indfarvet fibercement, skifer og/eller træ.

Facader i indfarvet fibercement eller malet træ skal fremstå i farver dannet af sort, hvid eller jordfarverne okker, tierra di sienna, umbra, dodenkop og engelsk rødt eller disse blandinger med sort, hvid eller grå.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ad. 7.1.1 For forbud mod brug af zink og kobber se § 7.6.

Ad. 7.1.3 Se Ad. 7.4.2.

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



Delområde III

- 7.2 Byggeri skal etableres med facader i pudset, filtset og/eller blankt murværk i grå nuancer i hele spektret fra hvid til sort.

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

Sammenbyggede rækkehuse skal fremstå i ens facademateriale og -farve.

- 7.2.1 Tage skal udføres som flade tage.

Tage skal fremstå sorte eller som grønne tage belagt med sedum, mos, græs eller lignende.

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

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

Ad. 7.2 For forbud mod brug af zink og kobber se § 7.6.

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

Delområde IV

- 7.3 Byggeri skal etableres med facader i blankt murværk i teglsten i lyse, afdæmpede farver.

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

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

Tage skal være sorte og de skal beklædes med tagpap, skifer, eternitskifer eller teglsten.

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

Ad. 7.3 Med lyse, afdæmpede farver menes farver iblandet min. 50 % hvid, jf. NCS-system.

For forbud mod brug af zink og kobber se § 7.6.

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

Ad. 7.3.3 Med facadeforskydningen skabes opdeling og nedskalering af såvel bebyggelsen som uderummene mellem dem.

Delområde V og VI

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

Ad. 7.4 For forbud mod brug af zink og kobber se § 7.6.

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

Facader i indfarvet fibercement eller malet træ skal fremstå i farver dannet af sort, hvid eller jordfarverne okker, tierra di sienna, umbra, dodenkop og engelsk rødt eller disse blanding med sort, hvid eller grå.

7.4.1 Tage skal udføres som sadeltag og have en hældning på min. 10 grader. Tage i delområde V må have en tag-hældning på maks. 30 grader. Tage i delområde VI må have en taghældning på maks. 45 grader.

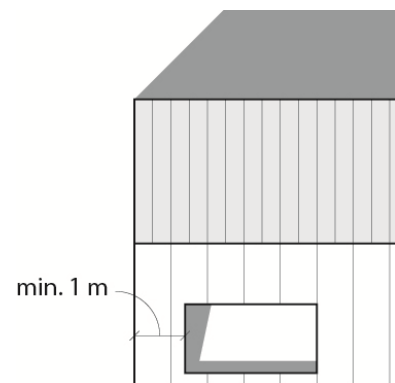
Taghældningen skal være ens inden for det enkelte delområde.

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

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

Ad. 7.4.2 Planskitsen viser forholdet mellem indeliggende altaner i tag og gavlfacade.

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



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

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

7.4.4 Officersbarakken kan bevares, renoveres og ombygges med sit nuværende udtryk og materialer.

Ad. 7.4.4 Officersbarakken er potentielt rasteområde for flagermus. Alle arter af flagermus er omfattet EU's naturbeskyttelsesdirektiv, og rasteområder for flagermus må ikke beskadiges eller ødelægges, jf. naturbeskyttelsesloven. Det forudsætter tilladelse fra Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning at nedlægge et rasteområde.

I Officersbarakken kan indrettes op til 8 boligenheder. Dele af Officersbarakken kan omdannes til fælleshus.

Delområde IX

7.5 Fælleshuset skal etableres med facader i blank teglstensmur og/eller træbeklædning. Facader i malet træ skal fremstå i farver dannet af sort, hvid eller jordfarverne okker, tierra di sienna, umbra, dodenkop og engelsk rødt eller disses blanding med sort, hvid eller grå.

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

Facadedele i indfarvet fibercement skal fremstå i farver dannet af sort, hvid eller jordfarverne okker, tierra di sienna, umbra, dodenkop og engelsk rødt eller disses blanding med sort, hvid eller grå.

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

Fællesbestemmelser

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

Ad. 7.6 Hele Furesø Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresse. For at mindske forurening af søer, vandløb og vådområder bør bygningslementer af zink og kobber ikke anvendes.

7.6.1 Der må ikke etableres skorstene inden for lokalplanområdet.

Ad. 7.6.1 Røg fra brændeovne er en udbredt kilde til luftforurening, hvorfor skorstene ikke tillades i lokalplanområdet.

7.7 Tage må ikke være valmede.

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

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

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

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

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

Ad. 7.9.1 Se Ad. 7.9.

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

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

§ 8 Bevaringsbestemmelser

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

Fællesbestemmelser

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

- 8.1.1 På bevaringsværdige bygninger som vist på Kort 2 må nedenstående bygningsdele ikke ændre fremtræden uden byrådets tilladelse: *Ad. 8.1.1 De bevaringsværdige bygninger er Gymnastikhuset og Vandtårnet.*

- Vinduer og døre
- Facade (farve, puds, maling, brædebeklædning)
- Tagkonstruktion, tagform og tagbeklædning

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

Gymnastikhuset

- 8.2 Gymnastikhusets originale facadeprofil med sålbænk, højtsiddende vinduer og gesimsbånd skal bevares. Gymnastikhusets facader skal fremstå pudsede i en gul farve afstemt med den omkringliggende kasernebebyggelse.

- 8.2.1 Eventuelle nye vindues- og døråbninger nødvendige for bygningens funktion som bolig må kun etableres under de eksisterende højtsiddende vinduer og sålbænken, som det ses ved de eksisterende flugtvejsdøre. Nye vinduer skal kunne gemmes bag trædøre i samme hvide farve som øvrige træelementer i Nordlejren. Døre skal udføres som trædøre i samme stil som de oprindelige flugtvejsdøre.

Ad. 8.2.1 Se skitsetegninger side 56.

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

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

- 8.2.3 Eksisterende originale vinduer skal bevares. Ved energiforbedring af originale vinduer skal de gældende krav til isoleringsevne opfyldes med forsatsrammer, koblede rammer eller lignende.

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

Vandtårnet

- 8.3 Vandtårnet kan indrettes med fællesfaciliteter.

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

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

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

§ 9 Ubebyggede arealer

Delområde I

- 9.1 I delområde I må private arealer ikke hegnes. Der kan dog etableres afskærmende beplantning af udendørs opholdsarealer.

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

- 9.1.1 Øvrige arealer skal indrettes som grønne fællesarealer.

Delområde II

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

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

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

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

Delområde III og IV

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

Ikke-udstykkede områder til boligudstyknings samt uudnyttede parkerings- og vendearealer skal indrettes som grønne fællesarealer.

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

Ad. 9.3.1 Se tegning side 45.

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

Den enkelte terrasse må kun afskærmes af levende hegn eller hæk mod naboer som i princippet vist på tegningen side 45. Øvrige private arealer skal henligge som lysåben natur og må ikke hegnes.

Delområde V og VI

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

Ikke-udstykkede områder til boligudstyknings samt uudnyttede parkerings- og vendearealer skal indrettes som grønne fællesarealer.

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

Den enkelte terrasse må kun afskærms af levende hegn eller hæk mod naboer som i princippet vist på tegningen side 45. Øvrige private arealer skal henligge som lysåben natur og må ikke hegnes.

Delområde VII

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

Den militære forhindringsbane nord for Udsigten skal bevares.

- 9.5.1 Områdets skovarealer skal bevares. Øvrige områder, som ikke benyttes til rekreative anlæg, skal fremstå som uslået eng med hjemmehørende arter.

Delområde VIII

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

Se desuden § 9.9 vedrørende fredskov.

Delområde IX

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

- Ad. 9.4.1 Se tegning side 45.

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

- Ad. 9.5 *Inden for delområde VII ligger den tidligere flyvestations militære forhindringsbane. Bestemmelsen sikrer vedligeholdelse og udvikling af denne til et rekreativt aktivitetsområde for bydelens beboere.*

- Ad. 9.5.1 *Der er ved udarbejdelsen af denne lokalplan blevet registreret flere forskellige flagermusearter omkring Vandtårnet. Af hensyn til disse skal områdets træer bevares. Det forudsætter tilladelse fra Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning at nedlægge rasteområder for flagermus.*

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

Delområdet ligger i landzone.

Fællesbestemmelser

- 9.8 Arealer udpeget som ”Grønt område” på Kort 2 skal udover de i § 9.8.1 beskrevne rekreative anlæg, den i § 9.7 beskrevne terrasse samt stier og anlæg til regnvandshåndtering friholdes for bebyggelse og henligge som lysåben natur. Der kan dog etableres stensætninger og lignende med henblik på forbedring af levevilkårene for områdets dyr.

Eksisterende skovarealer bevares.

- 9.8.1 Inden for de på Kort 2 viste områder til rekreative anlæg må etableres klatre- og fitnessredskaber, fodboldbaner og lignende.

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

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

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

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

Allébeplantningen langs Laanshøj Allé kan videreføres til Sirius Allé.

Affald

- 9.11 Der skal etableres fællesanlæg til affaldshåndtering. Der må ikke etableres anlæg til affaldshåndtering inden for arealer udlagt til ”Grønt område”, jf. Kort 2.

- 9.11.1 Anlæg til affaldshåndtering samt enkeltstående affaldsbeholdere skal skærmes med hæk, træhegn eller halvmur i et for delområdet tilladt facademateriale. Afskærmningen må ikke være højere end 1,5 m.

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

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

- 9.11.2 Affaldsstationer skal fremstå ens inden for det enkelte delområde.

Regnvand

- 9.12 Inden for arealer udlagt til ”Grønt område” i delområde II-VI, jf. Kort 2, kan der etableres regnvandsgrøfter og -bede til nedsivning og fordampning af regnvand fra tage og befæstede opholdsarealer.

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

- 9.12.1 Inden for områder til regnvandsbassin, jf. Kort 2, kan der etableres regnvandsbassin med fast bund til opsamling af regnvand fra vej- og parkeringsarealer.

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

Regnvand fra vej- og parkeringsarealer skal renses, før det ledes via udledningspunkt til Bringe Mose.

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

- 9.13 Regnvandsbassiner, -grøfter og -bede skal udformes, så de fremstår med naturlig karakter og kan fungere som forskønnende, rekreative elementer.

- 9.14 Der må ikke ledes regnvand til områder registreret som beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Terræn

- 9.15 Der må ikke foretages nogen form for terrænregulering i delområderne I, VII og VIII. Undtaget er dog de i § 9.15.3 beskrevne regnvandsforanstaltninger og parkeringsarealer i delområde VII.

9.15.1 I delområderne II-VI og IX samt på arealer til parkering i delområde VII må terrænet reguleres med op til +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn indtil 0,5 m fra skel. Undtaget er dog de i §§ 9.15.3-9.15.5 beskrevne udjævninger og regnvandsforanstaltninger.

9.15.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

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

9.15.4 Voldene langs Søndre Allé inden for delområde II kan udjævnes til det omkringliggende terrænniveau.

Efter udjævning må terrænet reguleres med op til +/- 0,5 m i forhold til det nye terrænniveau indtil 0,5 m fra skel.

9.15.5 Inden for delområde IV kan terrænet tilbageføres til et mere naturligt fald i princippet som vist på Bilag A. En sådan terrænregulering skal foretages for delområdet samlet og kræver byrådets forudgående tilladelse.

Ad. 9.15.5 Se terrænsnit på Bilag A.

Efter en samlet terrænregulering må terrænet reguleres med op til +/- 0,5 m i forhold til det nye terrænniveau indtil 0,5 m fra skel.

Belysning

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

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

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

Solenergianlæg

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

§ 10 Grundejerforeninger

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

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

Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 10.2 Se § 9.2 i Lokalplan nr. 72.

Ad. 10.1 Lokalplan nr. 72:

§ 9 Grundejerforeninger

...

9.2 Fælles grundejerforening for Nordlejren

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

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

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

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

- 11.1 Bebyggelse inden for delområde I må ikke tages i brug før den vestlige tilbygning af Gymnastikhuset som vist på Kort 2 er nedrevet.
- 11.2 Ny bebyggelse inden for delområde II må ikke tages i brug før:
- Der er etableret de for delområdet beskrevne veje, fællesarealer og parkeringspladser, jf. §§ 5 og 9.
- 11.3 Ny bebyggelse inden for delområde III-VI må ikke tages i brug før:
- Stier og trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger er blevet etableret i overensstemmelse med § 5.3.1.
 - Der er etableret de for det enkelte delområde beskrevne veje, fællesarealer og parkeringspladser, jf. §§ 5 og 9.
 - Der er foretaget ændring af krydset mellem Laanshøj Allé og Sandet, jf. § 5.1.2.
 - De på Kort 2 viste bygninger til nedrivning inden for delområde VII er nedrevet.
- 11.4 Ny bebyggelse inden for delområde IX må ikke tages i brug før de påkrævede parkeringspladser for fælleshuset er etableret.

§ 12 Servitutter og lokalplaner

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af lokalplan 122, ophæves *Tillæg 1 til Lokalplan nr. 72 for et nyt boligområde ved Nordlejren – delområde A, B, C og F* for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 122 i sin helhed.

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

12.2 Med den endelige vedtagelse af lokalplan 122, ophæves *Lokalplan nr. 72 - et nyt byområde ved Nordlejren* for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 122 i sin helhed – med undtagelse af § 9.2 vedr. grundejerforening.

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

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

§ 13 Retsvirkninger

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

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

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

Fravigelser fra planen, dispensation

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

Anden lovgivning

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen. Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

Erstatning

Lokalplaner der udlægger arealer til offentlige formål. Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom, der er omfattet af denne bestemmelse, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Lokalplaner kan bestemme, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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

§ 14 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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

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

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

Vedtagelse til offentlig høring

Forslag til Lokalplan **XXX** er i henhold til planlovens § 24 vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den **XX. XX 201X**

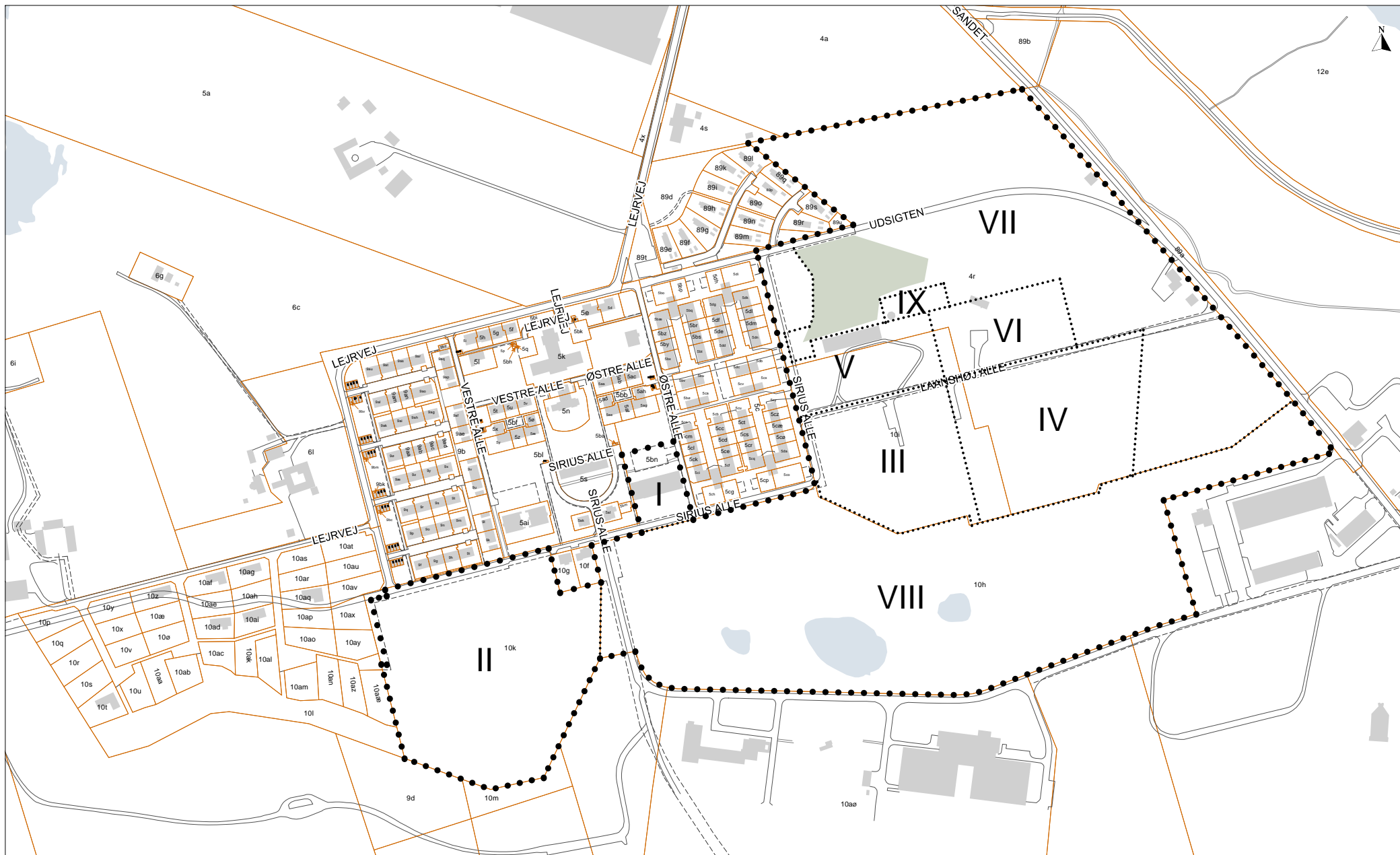
På vegne af Furesø Byråd

Niels Thygesen
Direktør

XXX
XXX

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanforslag

Forlag til Lokalplan XXX er offentliggjort i perioden den **XX. XXX 201X** til den **XX. XX 201X**.



Kort 1 - Lokalplanens afgrænsning og delområder

Lokalplan 122 for Laanshøj
02-11-2016

1:5000

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- Område til regnvandsbassin
- 385a Matrikelskel og nr.

Kort

Koordinater til delområder

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

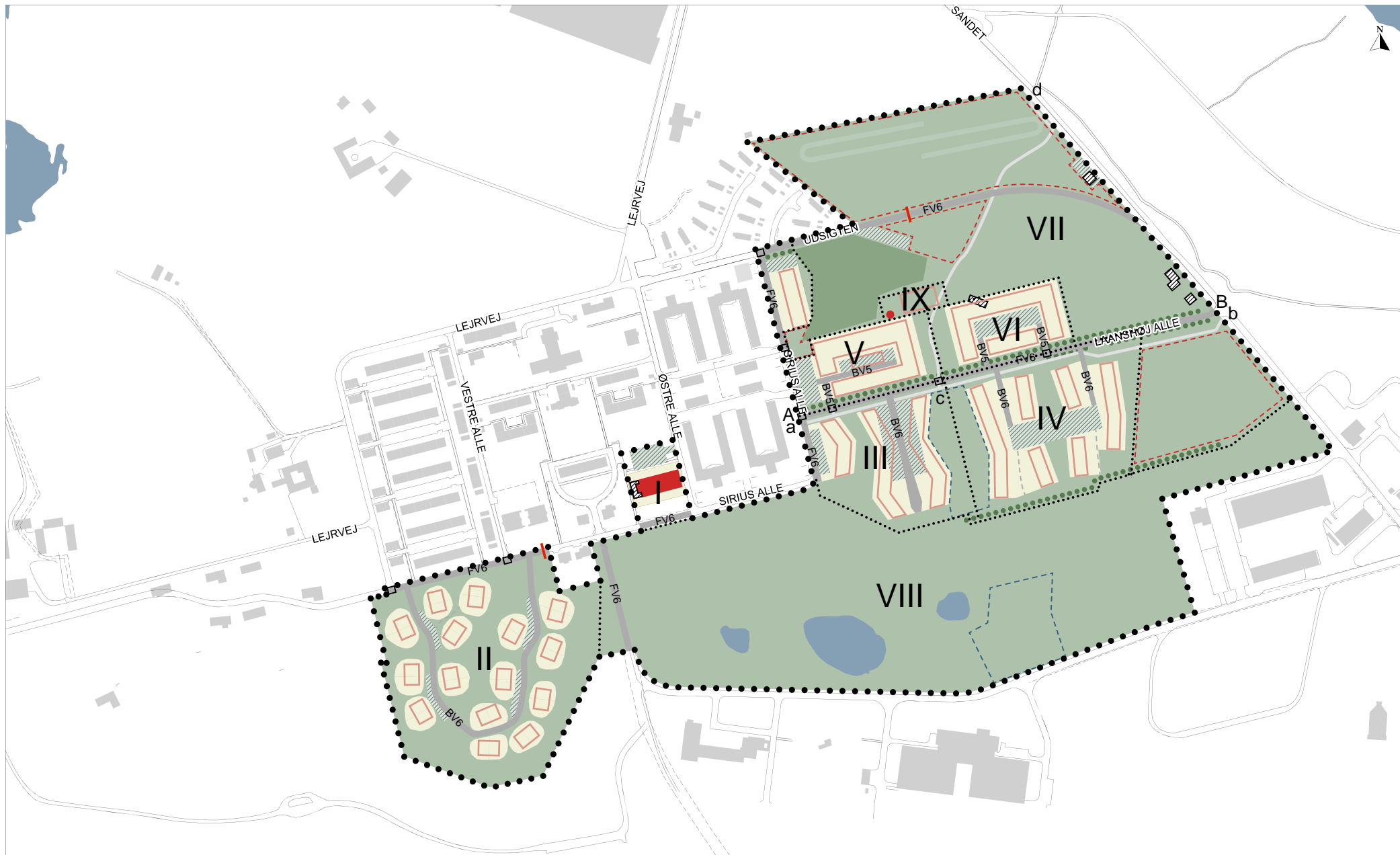
Koordinaterne (x og y) er angiver i det danske kordinatsystem UTM Zone 32 Euref89.

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

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

Kort

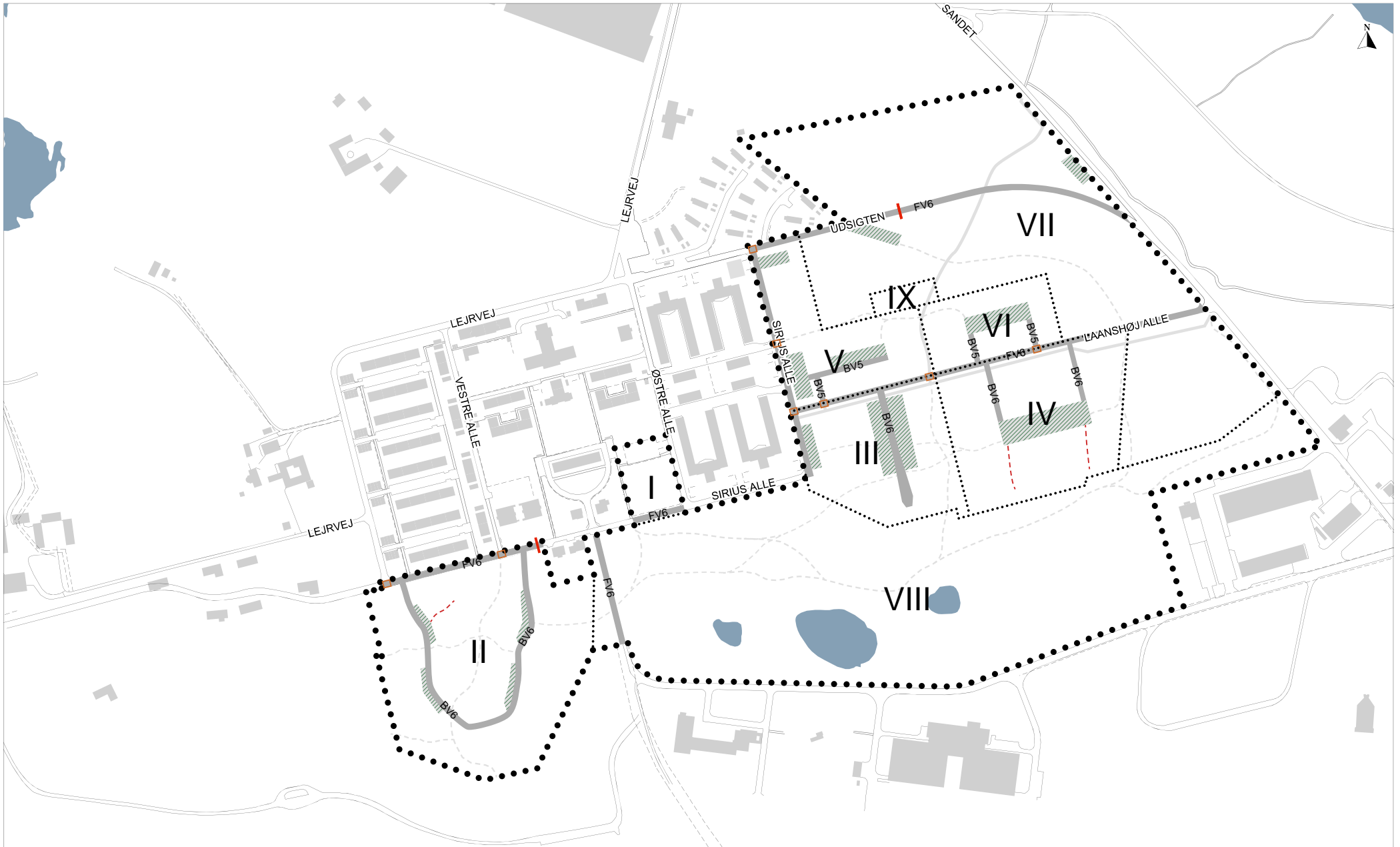
708529.0200	6186180.6599	
708532.5592	6186166.6152	
708510.2564	6186160.9951	
708503.1697	6186189.1181	
708529.0284	6186195.2960	
708532.4190	6186203.3232	
708532.2910	6186244.1191	
708514.0226	6186269.1596	
708511.4687	6186278.8150	
708571.8990	6186294.7090	
Delområde VIII		
Matr.nr. 10 Kirke Værløse,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



Kort 2 - Lokalplankort

Lokalplan 122 for Laanshøj
02-11-2016

- | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------|------------------------------|----------------|
| ••••• Lokalplanafgrensning | Byggefelt | BV5 Boligvej med vejbrede | 1:5000 | Fredskov | Grønt område |
| Delområdefgræsning | Bevaringsværdig bebyggelse | FV6 Fordelingsvej med vejbrede | | Fællessti | Sti (brandvej) |
| IX Delområdenavn | Bebyggelse til nedrivning | Hævet vejflade (vejbump) | | Områder til regnvandsbassin | |
| Område for boligudstyknig | Bevaringsværdig beplantning | Vejspærring | | Områder til rekreative anlæg | |
| | Parkerings- og vendeeareal | | | | |



Kort 3 - Veje og stier
 Lokalplan 122 for Laanshøj
 02-11-2016

- | | | | | | | |
|-------|----------------------|-----|----------------------------|--------|-------|----------------|
| ●●●● | Lokalplanafgrænsning | BV5 | Boligvej med vejbrede | 1:5000 | — | Fællessti |
| | Delområdeafgrænsning | FV6 | Fordelingsvej med vejbrede | — | - - - | Sti (brandvej) |
| IX | Delområdenavn | — | Hævet vejflade (vejbump) | — | - - - | Øvrig sti |
| | | + | Vejspærring | | | |



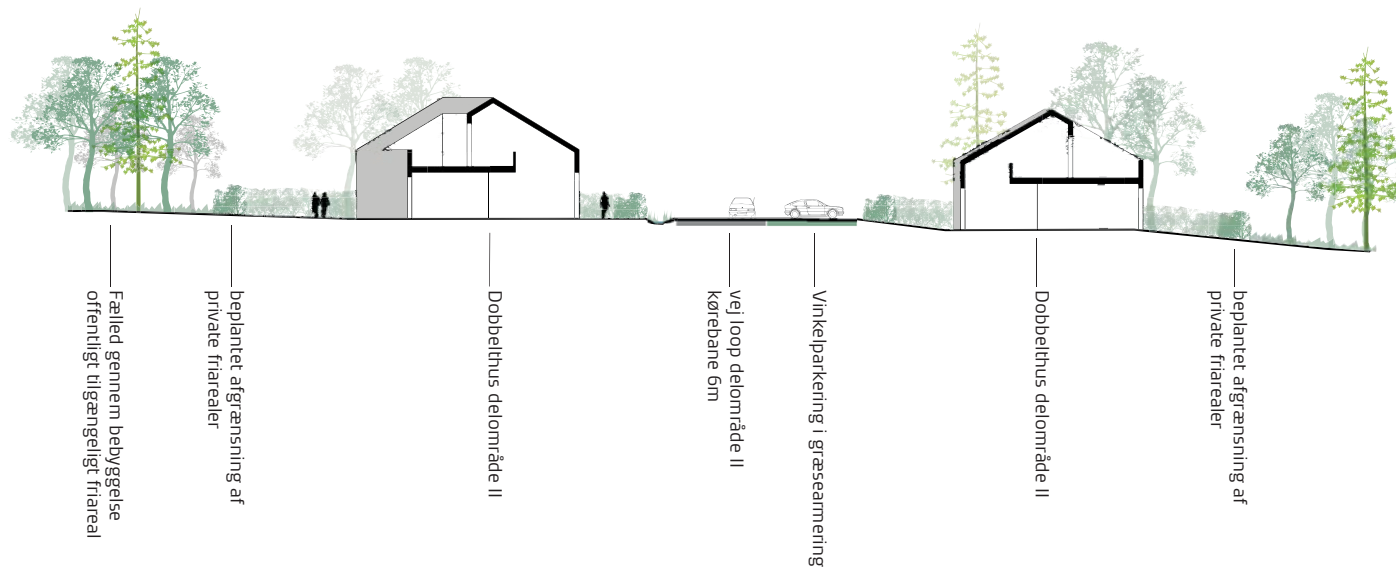
Kort 4 - Illustrationsplan

Lokalplan 122 for Laanshøj

03-11-2016

1:4000

Delområde II



Delområde IV



Bilag A - Terrænsnit, eksempel på bebyggelse
Lokalplan 122 - Laanshøj øst
02-11-2016

1:500



Forlægning af krydset mellem Laanshøjs Allé og Sandet.



Ny vinkling af krydset mellem Laanshøj Allé og Sandet.

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

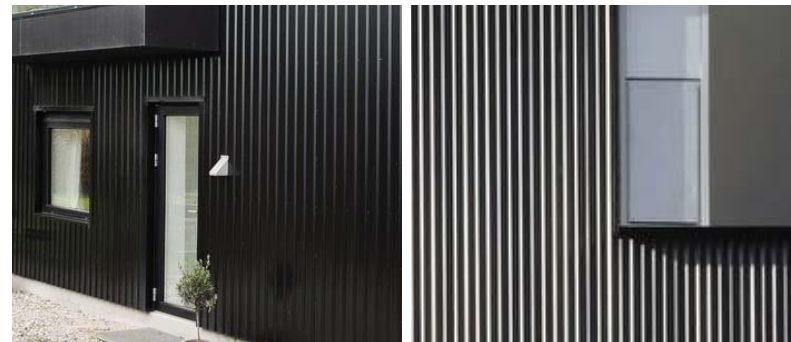
Bilag B - Omlægning af kryds mellem Laanshøj Allé og Sandet

Lokalplan 122 - Laanshøj øst

02-11-2016



Skifer



Metal



Træ



Natursten



Indfarvet fibercement



Sorte tage

Bilag C1 - Materialer - Delområderne II, V og VI

Lokalplan 122 - Laanshøj øst

02-11-2016



Blank mur



Filtset og pudset mur



Grønne tage

Bilag C2 - Materialer - Delområde III

Lokalplan 122 - Laanshøj øst

02-11-2016



Blank mur i lyse farver

Sorte tage

Bilag C3 - Materialer - Delområde IV

Lokalplan 122 - Laanshøj øst

02-11-2016

Lokalplanens baggrund og formål

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

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

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

Der gives med lokalplan 122 mulighed for opførelse af 20.500 m² nybyggeri og indeholdende 165 boliger. Herudover kan der indrettes fem boliger i Gymnastikhuset. Der er således mulighed for etableringen af op til 170 boliger inden for lokalplanområdet. Området inddeles i ni delområder, hvoraf kun de fem indeholder ny boligbebyggelse. Boligerne inddeles således i fem mindre enheder, der med deres eget udtryk vil skabe et hierarki af fællesskaber fra bolig over boligenklave til boligområde (Laanshøj).

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

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør den sydlige og østlige del af boligområdet Laanshøj. Lokalplanområdet har en størrelse på omkring 29,2 ha, hvoraf omkring 19,3 ha ligger i byzone og omkring 9,9 ha ligger i landzone. Hele Laanshøj har inklusiv både byzone og landzone en størrelse på omkring 46 ha.

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

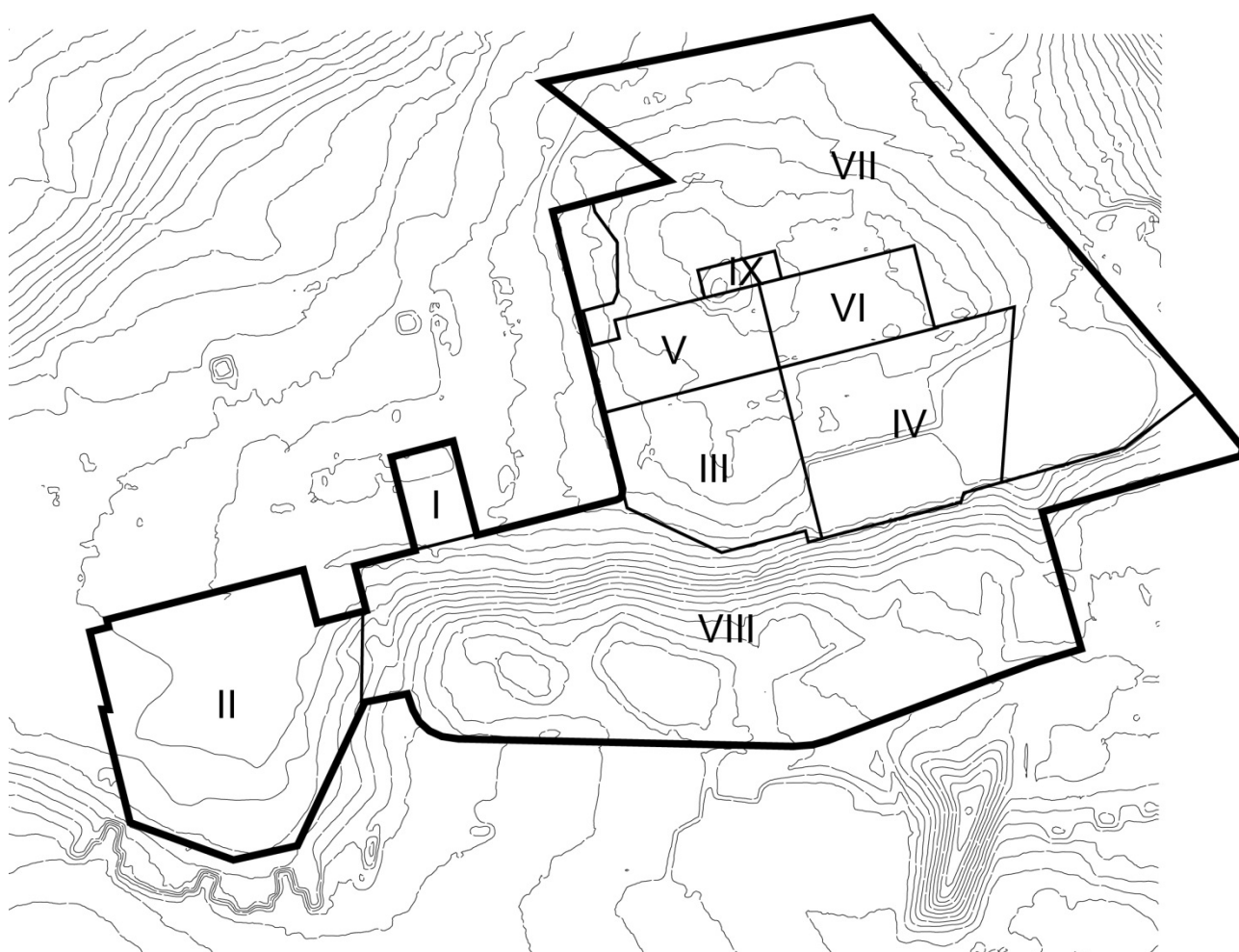
Øst for Nordlejren har desuden været flere bygninger og anlæg til idrætslige formål. Spor af disse ses stadigvæk i landskabet, hvor store plateauer markerer sig på Laansbakkens sydlige skråning. På det tidligere atletikanlæg er i dag en fodboldbane med naturpræg. Umiddelbart nord for Laanshøj

Redegørelse

Allé er en tennisbane med kunstgræsbelægning. Nord for Sandet ligger den tidligere militære forhindringsbane.

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

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



Delområder og højdekurver.

Inden for lokalplanområdet er kun få eksisterende bygninger. Lokalplanen omfatter Gymnastikhuset, der er en del af den oprindelige Nordlejr. Gymnastikhuset fremstår med kasernebebyggelsens genkendelige gule pudsede facade. Den tidligere Officersbarak ligger øst for selve Nordlejren. På toppen af Laansbakken ligger kasernens gamle vandtårn, og længere mod øst ligger en lille træbyg-

ning nær tennisbanen. I den østlige ende af Laanshøj Allé ud til Sandet ligger desuden to selvstændige bygninger – tidligere administrations- og opholdsbygninger. Nord herfor ligger en tidligere gasprøvebygning.

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



Eksisterende forhold.

Lokalplanens indhold

Masterplan

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

Redegørelse



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

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

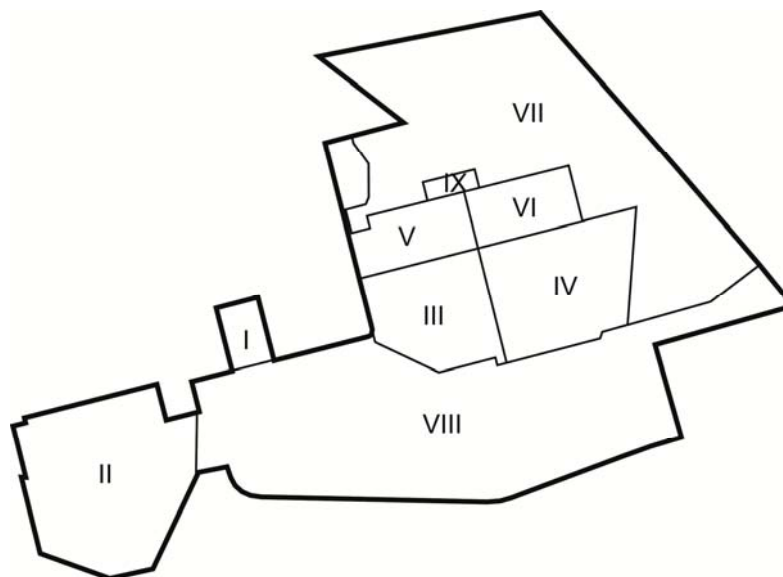
Et andet vigtigt element i masterplanen er opbygningen af selvstændige boligenklaver med egen karakter. Udover fælles sociale udearealer som beskrevet herover, understøttes dette af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser. Gennem differentierede krav til tagform og materialer vil boligenklaver få sin egen arkitektoniske identitet – en identitet, som samtidigt vil adskille den nye bebyggelse fra Nordlejrens oprindelige kasernebyggeri. Der er indbygget en varians i boligenklavers facader, således nogen vil fremstå lette i træ, skifer eller fibercement, mens andre vil have en tungere karakter som enten blank eller pudset teglstensmur. Farverne holdes neutrale i enten lyse eller grålige nuancer, hvorved bebyggelsen afstemmes med den omgivende natur og underordnes Nordlejrens gule kasernebebyggelse, som vil træde frem.



Udsnit af masterplan, som viser boligbebyggelsens placering i naturen.

Delområder

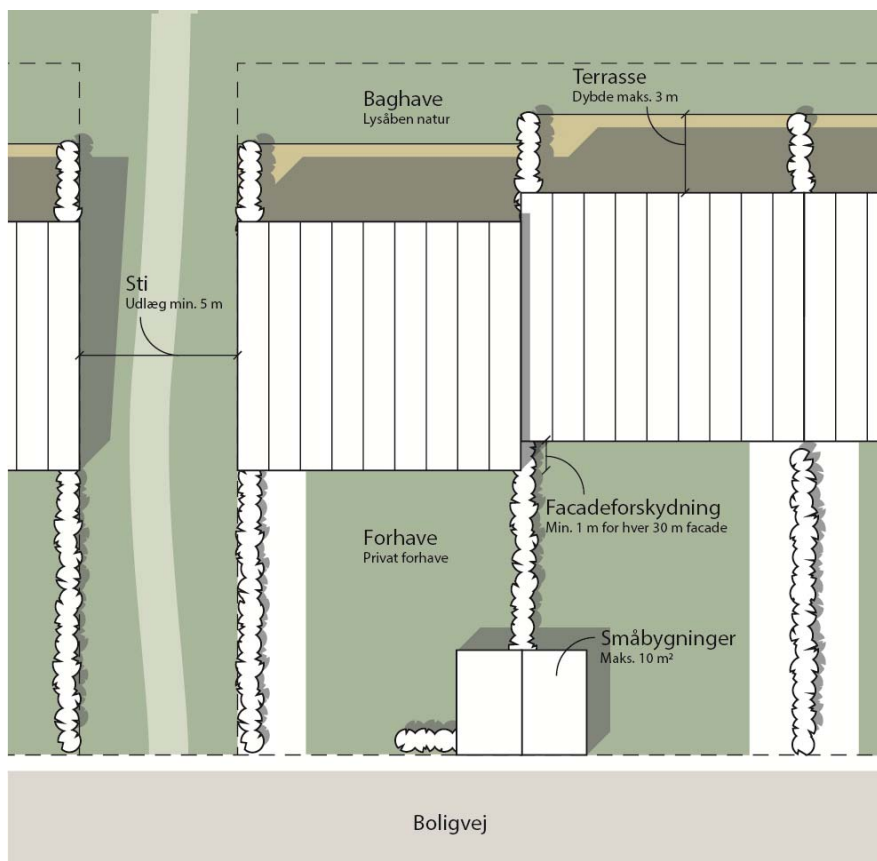
Lokalplanen inddeler området i ni delområder, som er:



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

Redegørelse

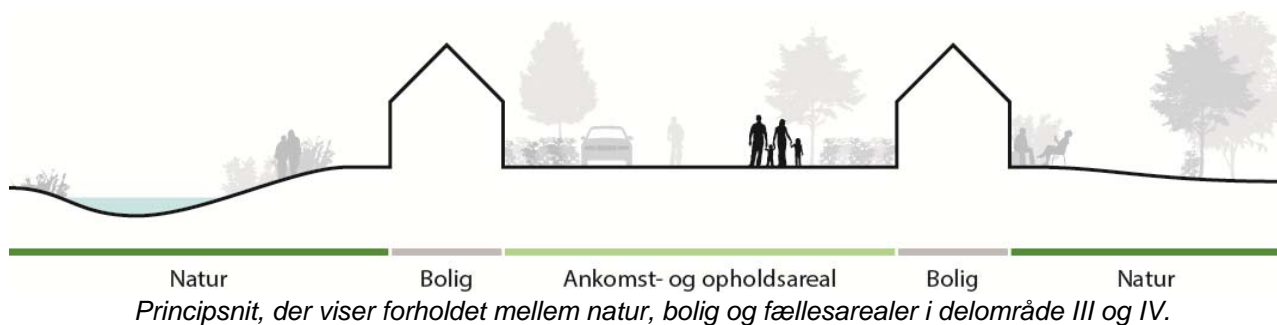
For hvert delområde til boligformål indeholder lokalplanen særskilte bestemmelser for bebyggelses omfang og udseende. Herved sikres det, at hver boligenklave vil fremstå med egen identitet og karakter, hvorved der skabes genkendelighed og tilhørsforhold. En boligenklave ligger sydvest for Nordlejren,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



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

Natur

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



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

Nordligst i lokalplanområdet ligger den tidligere militære forhindringsbane på et større græsareal. Området er ligeledes udlagt til rekreative formål og kan benyttes til diverse bevægelsesorienterede aktiviteter.

Trafik

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

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Miljøministeren har efter planlovens § 5j, stk. 4, fastsat konkrete regler for planlægningen i hovedstadsområdet i form af et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2013. Fingerplan 2013 er en revision af Fingerplan 2007. Landsplandirektivet opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde.

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

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

Redegørelse

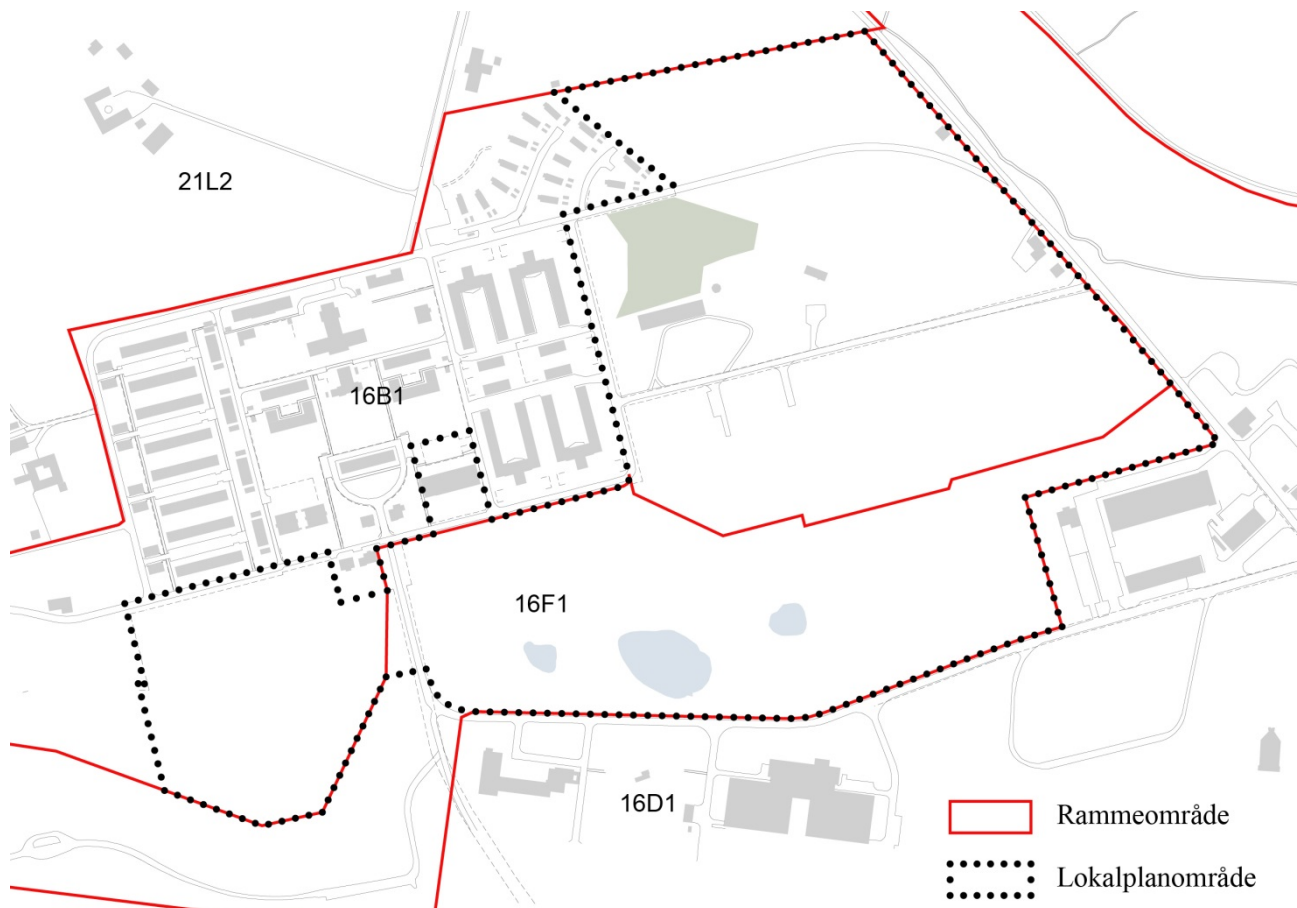


Kort der viser Fingerplanens zoneinddeling i og omkring lokalplanområdet.

Lokalplan 122 er i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2013.

Furesø Kommuneplan 2013

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



Af særlige rammebestemmelser bør fremhæves

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

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

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

Lokalplan 122: Lokalplanområdet omfatter tre bygninger med bevaringsværdi og kulturhistorisk værdi i henhold til Bygningsregistranten for Nordlejren, maj 2003. Kun de to bygninger med høj bevaringsværdi (Gymnastikhuset og Vandtårnet) er omfattet af særskilte bevaringsbestemmelser, og der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg. Se afsnittet "Tillæg 13 til Kommuneplan 2013".

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

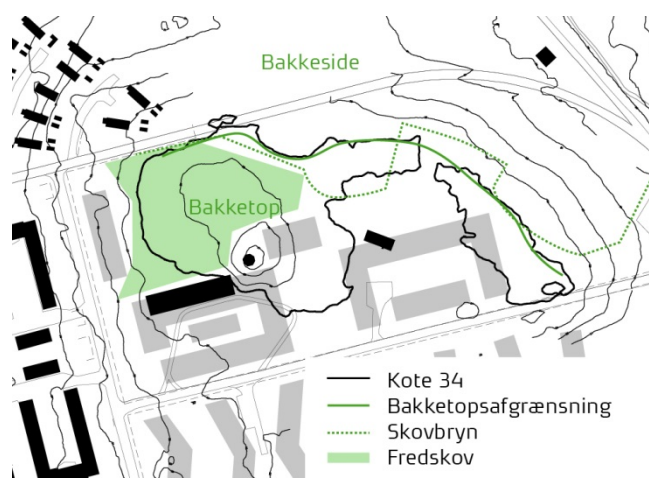
Lokalplan 122: Området skal friholdes for bebyggelse og henligge som lysåben natur med spredte træer.

Redegørelse

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

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

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

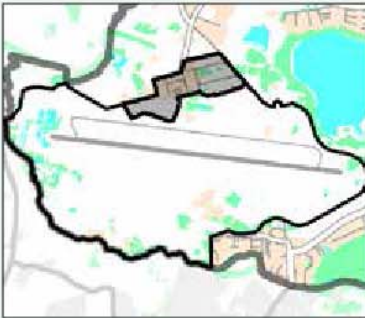


Den nordøstlige bakkesides afgrænsning mod de foreslåede byggefelter (grå). Eksisterende bebyggelse (sort).

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

Lokalplan 122 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne for området, hvorfor der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Se afsnittet ”Tillæg 13 til Kommuneplan 2013”.

16B1



Nyt boligområde ved Nordlejren

Anvendelse

Boligformål: Åben lav, tæt lav og etageboliger.

Offentlige og rekreative formål.

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

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

Bebyggelsesprocent

Højest 14 % for området som helhed.

Etageantal og højde

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

Ubebyggede arealer

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

Særlige bevaringsværdier

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

Solenergianlæg

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

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

16F1



Skræntområde ved Nordlejren

Anvendelse

Rekreative formål: Natur- og friluftsområde.

Bebyggelse

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

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

Andet

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

Supplerende oplysninger

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

Redegørelse

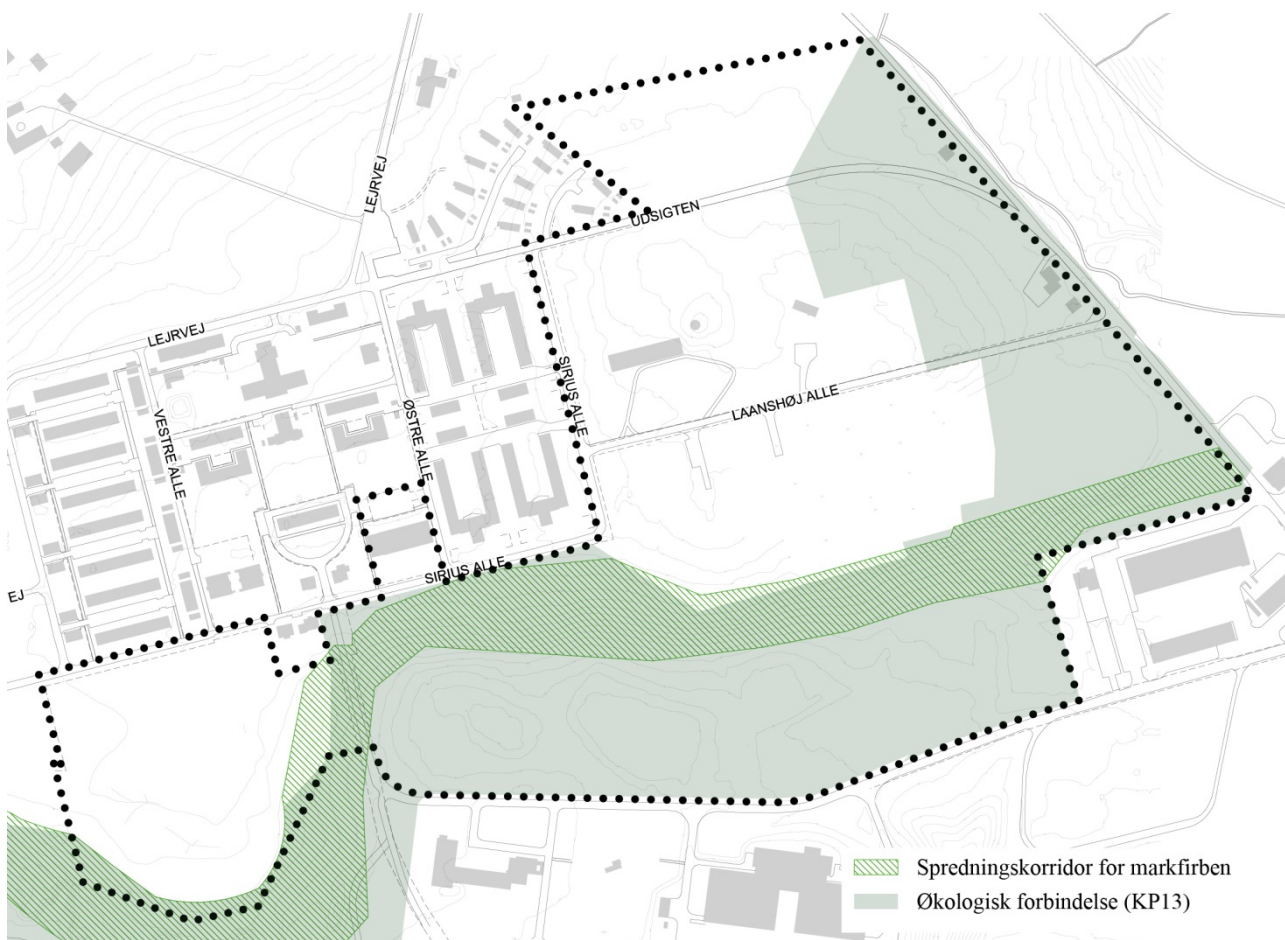
Økologisk forbindelse

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

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

En del af de i nærværende lokalplan udlagte byggefelter ligger inden for den ovennævnte økologiske forbindelse. Det vurderes derfor, at Lokalplan 122 ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for de økologiske forbindelser, hvorfor der sammen med lokalplanforslaget er udarbejdet et forslag til et tillæg 13 til Kommuneplan 2013.

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



Tillæg 13 til Kommuneplan 2013

Der er udarbejdet et Forslag til tillæg nr. 13 til Furesø Kommuneplan 2013. Med forslaget til kommuneplantillægget justeres afgrænsningen på den økologiske forbindelse i Laanshøj, så der i et vist omfang skabes yderligere rum til nybyggeri. Tillæggets afgrænsning af den økologiske forbindelse er vist på kortet herover.

Forslag til kommuneplantillæg 13 ændrer på rammebestemmelserne for rammeområde 16B1 Nyt boligområde ved Nordlejren, således Officersbarakken undtages fra særbestemmelsen vedrørende særlige bevaringsværdier. Officersbarakken skal herefter ikke omfattes bevaringsbestemmelser ved efterfølgende lokalplanlægning, hvilket er tilfældet i Lokalplan 122.

Forslag til kommuneplantillæg 13 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

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

Forudgående høring

Byrådet har fra den 12. januar til den 31. marts 2016 indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Arkitektur- og byrumsstrategi

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

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

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

Lokalplan 122 behandler såvel målene som principperne meget konkret. Således sikrer lokalplanen bl.a., at de enkelte boligenklaver gives egen identitet, at de understøtter Nordlejrens bevaringsværdige kulturmiljø gennem kontrast, og at naturen trækkes ind mellem boligerne. Der etableres gennem fællesparkering og boligveje fælles ankomst- og opholdsarealer for hver boligenklave. Herved skabes der rum for fællesskab. De sociale uderum bindes sammen af tværgående stier, der ligeledes binder de nye boligenklaver sammen med naturen og Laanshøjs eksisterende boligområde. I lokal-

Redegørelse

planen gives mulighed for opførelse af et fælleshus for hele Laanshøj, hvorved lokalplanområdet vil indeholde rum og faciliteter for fællesskaber på flere niveauer.

Delområde I

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

Delområde II

Inden for delområde II skal der opføres dobbelthuse med mørke tage og facader i indfarvet fiberce-ment, skifer og/eller træ. Dobbeltthusene vil således fremstå i lette facadematerialer og dermed adskille sig fra både den pudsede kasernebebyggelse og parcelhusene mod vest. Dobbeltthusene place-res frit i landskabet, hvilket giver kontrast kasernebebyggelsens stramme bebyggelsesstruktur. Be-byggelsens placering og boliggrundenes irregulære udformning understreger, at delområdet er ud-lægges på naturens præmisser. I delområde II skabes et grønt delområde med sin egen identitet, som hverken efteraber eller udvander det historiske kasernemiljø.

Delområde III

I delområde III skal byggeri etableres med facader i pudset, filtset og/eller blankt murværk i grå nu-ancer. Der skabes således en farvneutral bebyggelse som nabo til kasernebebyggelsen, hvorved dennes gule facader vil træde frem. Bebyggelse skal etableres med flade tage, således bebyggelse i to etager ikke vil virke dominerende.

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

Delområde IV

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

Delområde V

Bebyggelse i delområde V skal lige som delområde II opføres med facader i lette materialer. Be-byggelsen skal opføres i 1 etage, hvorved bebyggelsen vil være noget lavere end den øvrige bebyg-gelse i lokalplanområdet. Der således en nedtrapning af bebyggelseshøjden mod Nordlejrens kaser-nebebyggelse, som ligger lavere end delområde V. Den lave bygningshøjde giver samtidig mulig-hed for at opleve fredskoven fra Nordlejrens boliger.

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

Delområde VI

De bebyggelsesregulerende bestemmelser for delområde VI minder om bestemmelserne for delområde V, dog må bebyggelse opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsen nord for Laanshøj Allé vil således have en samhørighed og fælles identitet.

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

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 72 for et nyt boligområde ved Nordlejren.

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 122 ophæves lokalplan nr. 72 for dette område – med undtagelse af bestemmelserne om grundejerforening.

Zoneforhold

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

Varmeforsyning

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

Miljøforhold

Forurennet jord

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

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

Støj

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

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

Grundvandsbeskyttelse

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

Anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet ændres hverken i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser eller lokalplan 72, der hidtil har været gældende for området. På den baggrund

Redegørelse

vurderes det, at lokalplanen ikke vil føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen, og at den dermed er i overensstemmelse med de statslige vandplaner.

Renovation

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

Spildevandsplan

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

Lokalplanen muliggør anlæg af regnvandsgrøfter og -søer med henblik på lokal afledning af regnvand. Regnvandssøer skal sikre, at regnvandet udledes til Jonstrup Å i et tempo, der ikke medfører overbelastning af åen. Nedenstående illustration viser et eksempel på et sådan forsinkelsesanlæg. Nedsivning og udledning af regnvand forudsætter henholdsvis nedsivnings- og udledningstilladelse af Furesø Kommune som spildevandsmyndighed.

Bygningsbevaring

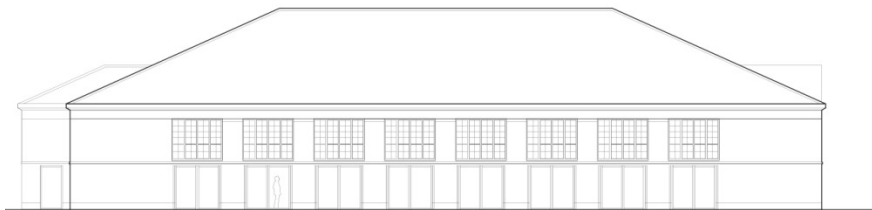
Gymnastikhuset og Vandtårnet er i Bygningsregistrant for Nordlejren, maj 2003, begge givet en høj bevaringsværdi, og skal derfor ved lokalplanlægning omfattes bevaringsbestemmelser, jf. Tillæg 13 til Kommuneplan 2013 for Furesø Kommune. Bygningsregistranten er inspireret af den anerkendte SAVE-metode, om end den ikke følger dennes metode slavisk. Bygningsregistranten vurderer alligevel bygningernes bevaringsværdier inden for nogle af de samme parametre som kendes fra SAVE-metoden: Arkitektonisk, miljømæssig og kulturhistorisk værdi samt originalitet. Registreringen tager ikke højde for bygningernes tilstand.

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

Gymnastikhuset



Reetableret vestgavl



Sydfacade med nye fløjddøre i stueetagen



Østgavl

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

Servitutter

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

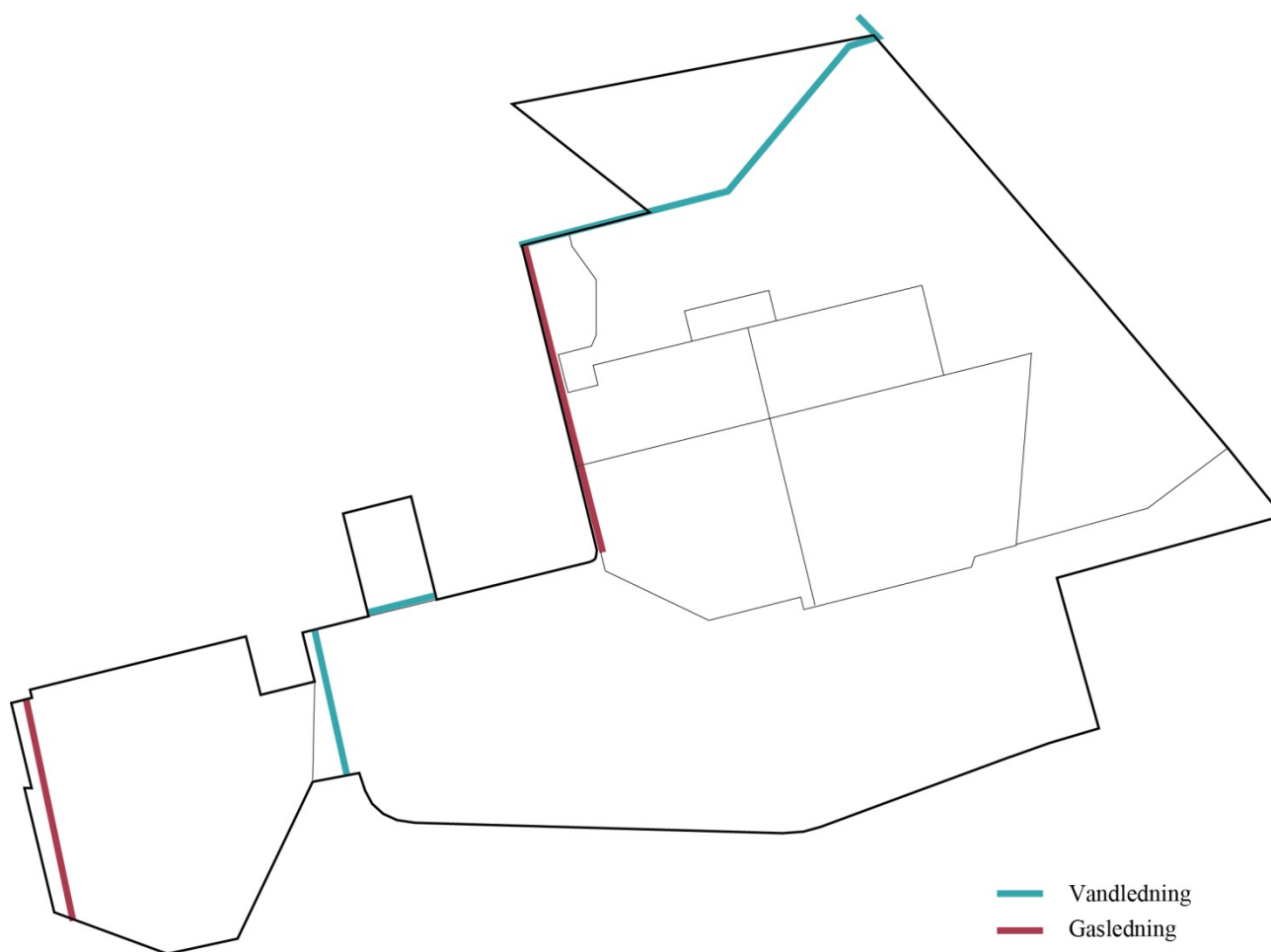
Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

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

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

Redegørelse

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



Ledninger i lokalplanområdet.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom. Dette gælder fx ved ændring eller udvidelse af de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser eller tidligere planlægning.

Der er taget initiativ til, at der skal laves en udbygningsaftale i forbindelse med lokalplan nr. 122 for i følgende anlæg:

- Omdannelse af Sandet og den sydlige del af Lejrvej til 2-1-veje.
- Ombygning og trafiksikring af den nordlige del af Lejrvej
- Omlægning af kryds og busvendeplads ved mødet mellem Lejrvej, Udsigten og Østre Allé.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Byggelovgivningen

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

Vejlovgivningen

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

Museumsloven

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

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

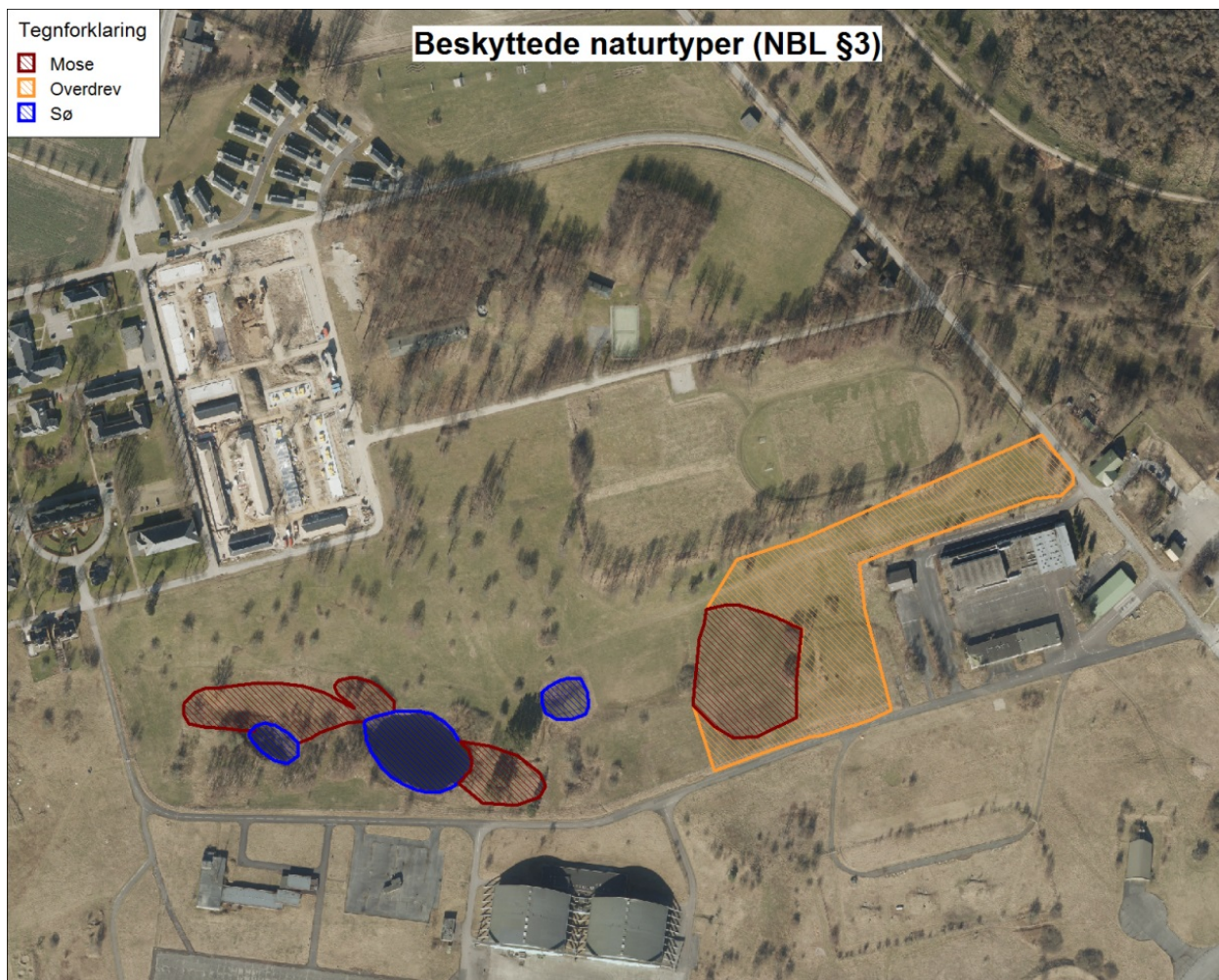
Dette gælder ikke for delområderne I, II, III, IV, V, VI og IX, som enten allerede er undersøgt arkæologisk (delområde II) eller er forstyrret af tidligere bygninger og terrænreguleringer. Det vurderes, at der ikke er bevaret væsentlige fortidsminder i disse delområder. Skulle der mod forventning findes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

Naturbeskyttelsesloven

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

Ændringer i tilstanden af den beskyttede natur kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Redegørelse



Beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

En mindre del lokalplanområdet er omfattet af en beskyttelseslinje for fortidsmindet Eningshøj, der ligger umiddelbart nordøst for lokalplanområdet. Lokalplanen respekterer beskyttelseslinjen, idet det berørte område er udlagt til rekreativt areal og ikke må bebygges.

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

Skovloven

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

Handicappolitik

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. Lokalplanen giver mulighed for befæstelse af de fleste fællesarealer. Naturskulpturer må dog kun etableres under hensyn til områdets naturinteresser og forudsætter tilladelse efter naturbeskyttelsesloven i det omfang de berører beskyttede naturtyper.

Miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. 939 af 3. juli 2013) skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Derudover skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes øvrige planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Nærværende lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg er ikke omfattet af bilag 3 og 4. Nærværende lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 3, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Furesø Kommune har derfor foretaget en screening af de forventede miljøkonsekvenser som følge af den nye planlægning. Screeningen er foretaget med udgangspunkt i kriterierne i Lov om miljøvurdering, bilag 2, se nedenstående screeningsskema.

Screening af forslag til Lokalplan 119 og Tillæg 13 til Kommuneplan 2013









Titel	Lokalplan 122, boliger i den sydlige og østlige del af Laanshøj Forslag til kommuneplantillæg nr. 13
Beskrivelse af planen	<p>Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre en sydlig og østlig udbygning af Laanshøj omkring den tidligere Flyvestation Værløses kaserneområde (Nordlejren). Der gives mulighed for opførelse af ca. 20.000 m² til boligformål og fælleshuse.</p> <p>Lokalplanforslaget udlægger to områder til boligformål, henholdsvis syd og øst for Nordlejren. Arealerne syd og øst for boligområderne indgår i den økologiske forbindelse mellem Præstesø/Søndersø og Bringe Mose samt spredningskorridor for markfirben, hvorfor de friholdes for bebyggelse. Vandtårnet ligger på toppen af Laansbakken, og arealerne nordøst herfor friholdes ligeledes for bebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.</p> <p>I området ligger to bygninger med høj bevaringsværdi (Gymnastikhuset og Vandtårnet). De er begge en del af den oprindelige kasernebebyggelse. Bygningerne inddrages i planen. Gymnastikhuset omdannes til boligformål, mens der kan indrettes fællesfaciliteter i Vandtårnet.</p> <p>Nybyggeriet i området vil bestå af dobbelthuse i det sydlige boligområde og række-/kædehuse i det østlige boligområde. Der må bygges i op til to etager eller en etage med udnyttet tagetage i størstedelen af boligområderne. Undtaget er delområdet omkring Officersbarakken, hvor der kun må bygges i én etage. Herved skabes en overgang til Nordlejren, der på dette punkt ligger lidt lavere end den nye bebyggelse i Laanshøj.</p>

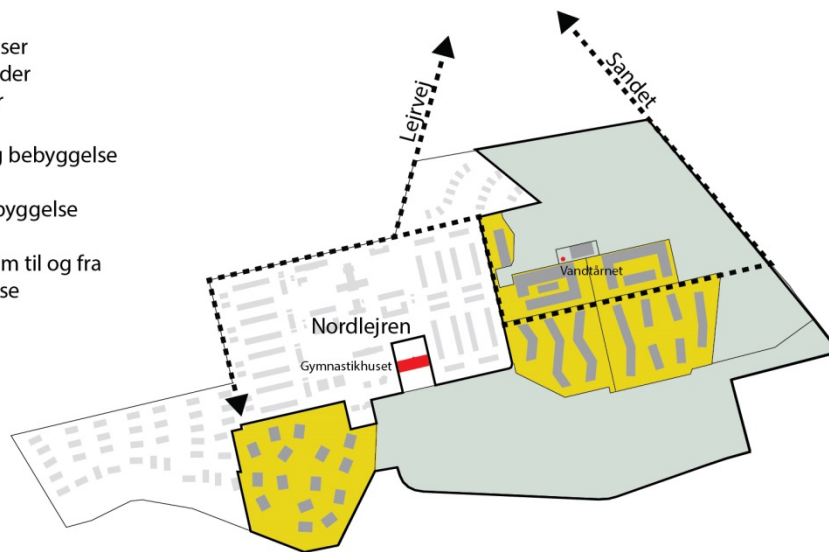
Redegørelse

	<p>Mellem bebyggelsen udlægges friarealer, og der skabes grønne kiler, som forbinder boligområdets grønne uderum med den omkringliggende natur. En del af det østlige boligområde ligger på et område, der i dag består af to store kunstige plateauer. Lokalplanen giver mulighed for en terrænbearbejdning, hvorved landskabet på dette punkt gives et mere naturligt fald.</p> <p>Lokalplanen giver mulighed for, at der opføres et fælleshus for hele Laanshøj, og at der i delområderne III–VI opføres mindre fælleshuse for delområdernes beboere. Vandtårnet kan inddrages i områdets fællesfaciliteter.</p> <p>Kommuneplantillæg 13 medfører en justering af den økologiske forbindelse mellem Præstesø/Søndersø og Bringe Mose, og at Officersbarakken udtages af særbestemmelsen vedrørende særlige bevaringsværdier. Dette betyder, at Officersbarakken, der har en middel bevaringsværdi, kan nedrives.</p>
--	---











Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslagene omfattet af miljøvurderingslovens bilag 3, el. 4? (§ 3, stk. 1, nr. 1)		x	Planforslagene udlægger den østlige og sydøstlige del af Laanshøj til boligformål. Det er vurderet, at anvendelsen ikke er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 3 el. 4. Undtagelsesbestemmelsen (§3, stk. 2) er således ikke relevant.
Kan planerne påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§ 3, stk. 1, nr. 2)		x	Det nærmeste internationale beskyttelsesområde (Ryget, Sorte Mose, Farum Sø) ligger ca. 2 km nordøst for planområdet. Det er derfor vurderet, at miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1 ikke udløser miljøvurdering af denne plan.
Fastlægger planforslagene i øvrigt fysiske rammer for anlæg, der ikke er omfattet af lovens bilag 1 el. 2? (§ 3, stk. 1, nr. 3)	x		Lokalplanforslaget fastlægger konkrete rammer for den videre udbygning af den sydlige og østlige del af Laanshøj. Derfor skal planforslaget kun miljøvurderes, hvis det vurderes at kunne have en væsentlig indvirkning på miljøet.

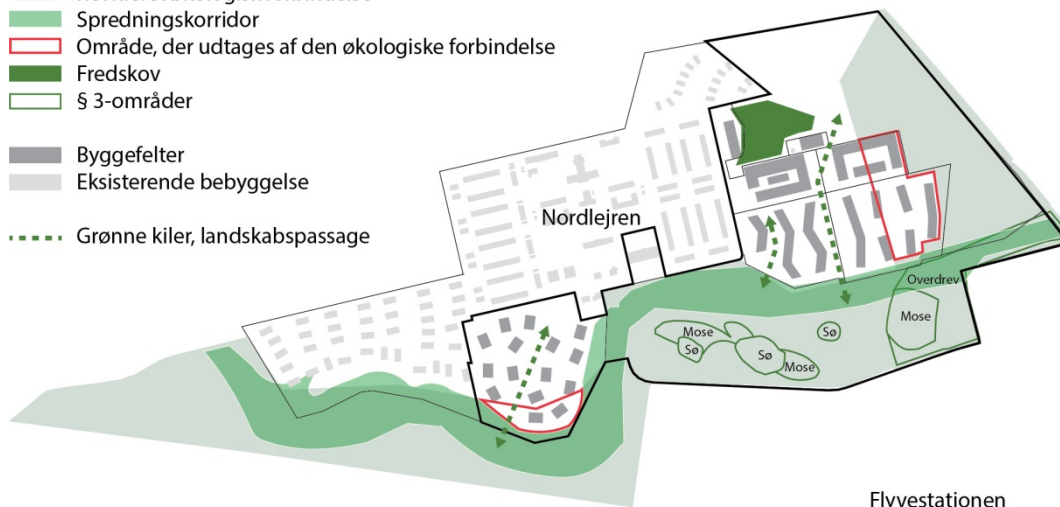
Byudvikling, bygningsbevaring og trafik

-  Planområde
-  Delområdegrænser
-  Grønne delområder
-  Boligdelområder
-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Byggefelter
-  Eksisterende bebyggelse
-  Primært vejsystem til og fra ny boligbebyggelse



Byudvikling og natur

-  Planområde
-  Delområdegrænser
-  Revideret økologisk forbindelse
-  Spredningskorridor
-  Område, der udtages af den økologiske forbindelse
-  Fredskov
-  § 3-områder
-  Byggefelter
-  Eksisterende bebyggelse
-  Grønne kiler, landskabspassage



Flyvestationen

Redegørelse

Planen eller programmets indvirkning på miljøet	Negativ påvirkning	Ingen påvirkning	Positiv påvirkning	Vurderes nærmere	Bemærkninger
Miljøparametre					
Planens indvirkning på eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning		x			<p>Planforslagene er en del af omdannelsen af den tidligere Flyvestation Værløse til bymæssige og rekreative formål. Planerne justerer på udbygningsmulighederne i rammelokalplan nr. 72, der i dag er gældende for området.</p> <p>Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet et kommuneplantillæg, der medfører en mindre ændring i rammebestemmelser for rammeområde 16B1 – Nyt boligområde ved Nordlejren. Ændringen i rammebestemmelserne berører alene særbestemmelsen vedrørende områdets bevarelsesværdier, således at Bygning 67 – Officersbarakken er undtaget af særbestemmelsen. Se desuden afsnittet "By- og kulturmiljø – Bygninger".</p> <p>Rammebestemmelserne fastsætter desuden den maksimale bebyggelsesprocent til 14, og at området nordøst for Laanshøj skal friholdes for byggeri.</p>
Vurdering af væsentligheden af karakteren af planernes miljømæssige indvirkning i forhold til størrelse, geografisk udbredelse og indbyrdes påvirkning.				x	<p>Planforslagene omfatter en del af kommuneplanens økologiske forbindelse mellem Præstesø/Søndersø og Bringe Mose. Forbindelsen er fastlagt med udgangspunkt i en spredningskorridor for markfirben. I planforslagene lægges der op til bebyggelse på en mindre del af arealet udpeget til økologisk forbindelse, dog ikke selve spredningskorridoren for markfirben. Det skal undersøges, om bebyggelsens betydning for den økologiske forbindelse er væsentlig.</p> <p>Udstrækningen af den økologiske forbindelse ændres med forslag til kommuneplantillæg 13.</p>
Kulturmiljø			x		<p>Den oprindelige kaserne er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Det er vurderet, at lokalplanforslaget er med til at sikre et hensyn til kulturmiljøet, se mere under punktet "By- og kulturmiljø – bymiljø".</p>

Kulturarvsareal		x		Et mindre areal af planområdets sydøstlige hjørne er udpeget kulturarvsareal i kommuneplanen. Kulturarvsarealer er interesseområder, der kan indeholde skjulte fortidsminder. Lokalplanforslaget udlægger arealet til rekreative formål og naturområde, og der tillades ikke bebyggelse på arealet.
Fingerplanens kiler		x		Fingerplanens ydre kiler ligger hele vejen rundt om Laanshøj samt den sydligste del af lokalplanforslagets område, delområde VIII. Delområdet skal friholdes for bebyggelse og henligge som lysåben natur med spredte træer. Det er derfor vurderet, at planforslagene ikke vil påvirke interesserne i den ydre kile.
By- og kulturmiljø				
Bymiljø			x	Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser for udbygningen af bymiljøet omkring den tidligere Flyvestation Værløses kaserneområde under hensyn til dets bevaringsværdier. Det bliver sikret, at områdets overordnede vejstruktur bevares.
Bygninger			x	<p>Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse i planområdet udformes under hensyn til den oprindelige kaserne arkitektur. Det vil blive sikret, at det nye byggeris arkitektur adskiller sig fra arkitekturen på den oprindelige kaserne, hvorved områdets historiske lag synliggøres i stedet for at blive udvisket. Dette vurderes positivt.</p> <p>Inden for området ligger to bygninger, der i Bygningsregistrant for Nordlejren, maj 2003, er udpeget med høj bevaringsværdi: Gymnastikhuset og Vandtårnet. Desuden er Officersbarakken givet en middel bevaringsværdi.</p> <p>Lokalplanforslaget sikrer at Gymnastikhuset, som er en del af Nordlejrens karakteristiske gule bygningsmasse, bliver bevaret. Dog muliggør lokalplanforslaget, at byggeriet kan omdannes til boliger under hensyn til bygningens bevaringsværdier samt dennes placering og status i lejren. Dette omfatter bl.a., at facaderne på Gymnastikhuset kan omdannes i et vist omfang.</p> <p>Lokalplanforslaget sikrer at Vandtårnet, der ligger øst for Nordlejren, bliver bevaret. Tårnet vil fremadrettet blive integreret i boligområdets rekreative anlæg, eventuelt som del af fællesfaciliteterne.</p>

Redegørelse

				<p>Planforslagene muliggør en nedrivning af Officersbarakken.</p> <p>Det skal undersøges nærmere, om planforslagenes muligheder ift. de bevaringsværdige bygninger i området vil have en væsentlig indflydelse på miljøet.</p> <p>Der er tidligere registreret arkæologiske fund i området omkring Laanshøj.</p>
Arkæologiske fund		x		
Fortidsminder		x		<p>Der ligger ingen registrerede fortidsminder inden for planområdet. Umiddelbart nordøst for området ligger bronzealderhøjen Eningshøj. Lokalplanforslaget indeholder ikke bebyggelse i gravhøjens nærhed og respekterer således dennes beskyttelseslinjer.</p>
Andet		x		<p>Inden for planområdet ligger Denkmalplads som et vidnesbyrd fra 2. Verdenskrig. Denkmalpladsen ligger uden for planens byggefelter, og lokalplanforslaget sikrer således, at den bevares.</p> <p>Den oprindelige kaserne er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Det er vurderet, at lokalplanforslaget er med til at sikre et hensyn til kulturmiljøet, se mere under punktet "By- og kulturmiljø. Bymiljø".</p>
Befolkningens sundhed / sikkerhed				
Rekreative faciliteter			x	<p>Lokalplanforslaget sikrer etableringen af grønne, rekreative områder og giver mulighed for etablering af et fælleshus for området. Der gives mulighed for etableringen af lege- og aktivitetspladser med adgang for alle Laanshøjs beboere. Dette vurderes positivt for beboerne i Laanshøj.</p>
Svage grupper f.eks. handicappede			x	<p>I lokalplanforslaget udlægges nye stier såvel mellem bebyggelsen som på områdets naturarealer. Stier vil fremstå henholdsvis asfalterede og med grusbelægning og vil øge tilgængeligheden i området. Særligt adgangen til områdets rekreative anlæg forbedres.</p>
Brand, eksplosion, giftpåvirkning		x		<p>Lokalplanforslaget giver ikke mulighed for anvendelse af området til aktiviteter, der kan udgøre særlig risiko for brandfare, eksplosion eller giftpåvirkning.</p>
Forurening				
Jordforurening, jordhåndtering og flytning		x		<p>Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Området udlægges til boligformål, og der tillades således ikke jordforurenende virksomhed i området.</p>

Vand				
Grundvandsforhold			x	<p>Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).</p> <p>Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser for lokal afledning af regnvand (LAR) samt øvrige bestemmelser til sikring af grundvandet og vandmiljøet – herunder forbud mod anvendelsen af zink og kobber på udvendige bygningselementer. Dette vurderes positivt.</p> <p>Området udlægges til boligformål, og det vurderes således, at lokalplanforslaget ikke vil påvirke grundvandsforholdene.</p>
Trafik				
Trafikafvikling / belastning samt trafikstøj og trafiksikkerhed			x	<p>Inden for planområdet kan opføres og indrettes op til 170 nye boliger.</p> <p>Planområdet vil få en sammenhængende vejstruktur, der knytter sig til de allerede eksisterende veje i Laanshøj.</p> <p>Det er vurderet, at trafikken til og fra områdets vestlige boliger vil blive ledt ad Søndre Allé til Lejrvej og at trafikken til og fra områdets østlige boliger fortrinsvis vil blive ledt ad Laanshøj Allé og Sandet til Lejrvej.</p> <p>Fjertrafikken vil fra Lejrvej og Sandet blive ført til Kirke Værløsevej/Bundsvej. Det skal undersøges, om lokalplanforslagets muligheder vil påvirke trafikken på Kirke Værløsevej/Bundsvej væsentligt.</p>
Natur				
<p>Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder</p> <p>Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper</p>		x	x	<p>Det nærmeste internationale beskyttelsesområde (Ryget, Sorte Mose, Farum Sø) ligger ca. 2 km nordøst for planområdet. Planforslagene vurderes ikke at ville påvirke områdets bevaringsværdier.</p> <p>Planforslagene omfatter den økologiske forbindelse mellem Præstesø/Søndersø og Bringe Mose. Der lægges i forslagene op til bebyggelse på en mindre del af arealet udpeget som økologisk forbindelse. Det skal undersøges, om bebyggelsens betydning for den økologiske forbindelse er væsentlig.</p> <p>Udstrækningen af den økologiske forbindelse ændres med forslag til kommuneplantillæg.</p>

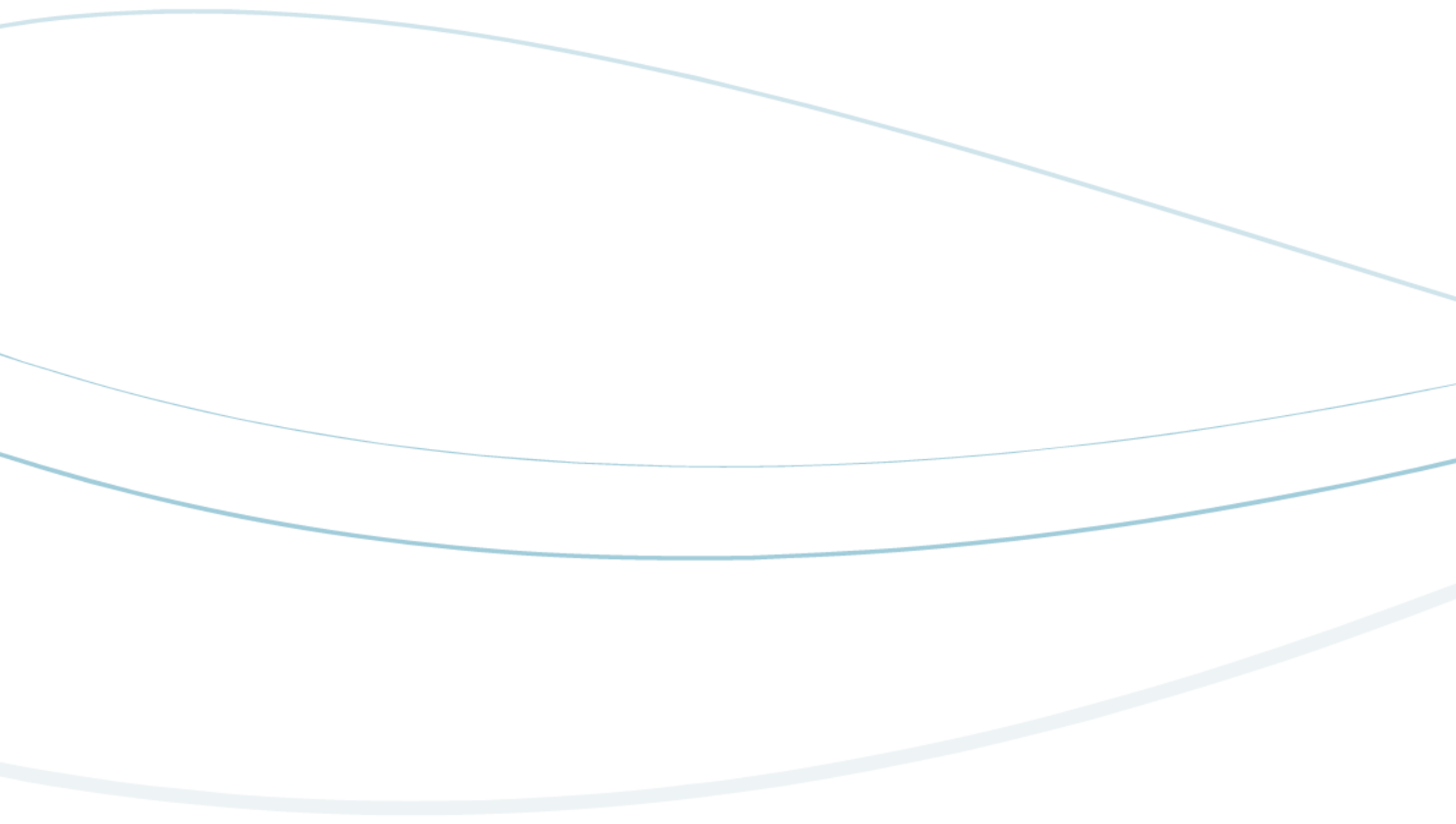
Redegørelse

Naturbeskyttelse	x	<p>Lokalplanforslaget omfatter en række mindre § 3-områder (mose, sø og overdrev). Områderne ligger uden for lokalplanens byggefelt og må ikke bebygges eller ændres.</p> <p>Lokalplanforslaget muliggør etablering af regnvandsbassiner, -grøfter og -bede i området. Disse må ikke have forbindelse til § 3-områder, og regnvand fra områdets bebyggelse og befæstede arealer må ikke ledes til § 3-områderne.</p>
Fredskov	x	<p>Inden for planområdet ligger et areal udpeget som fredskov. Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser mod anlæg af stier, bebyggelse og lignende i fredskoven.</p> <p>Skoven ligger på Laanshøj, og der gives mulighed for bebyggelse i skovens nærhed, lige som Vandtårnet ligger i tæt på skoven. Arealerne nord og øst for skoven skal friholdes for bebyggelse.</p>
Spredningskorridorer	x	<p>Planforslagene omfatter et område, der er udpeget som spredningskorridor for markfirben. Markfirbenene lever bl.a. på en skrænt i korridoren. Langs skrænten står en række større træer.</p> <p>Lokalplanforslaget sikrer, at selve spredningskorridoren bliver udlagt til grønne, rekreative arealer, og at den omtalte skrænt bliver opretholdt sammen med træækken. Dog giver planforslagene mulighed for en bebyggelse tæt på spredningskorridoren. Det skal undersøges nærmere om bebyggelsens vil have en væsentlig betydning for spredningskorridoren.</p>

Konklusion på miljøscreening og afgørelse om miljøvurdering og miljørapport

Af miljøscreeningen fremgår det, at planlægningens påvirkning af trafikforholdene samt den økologiske forbindelse og spredningskorridoren for firben, der begge løber gennem områdets sydlige del, skal undersøges nærmere. Det samme gælder planforslagets muligheder ift. ombygning af Gymnastikhuset og Vandtårnet samt nedrivning af Officersbarakken. Ligeledes skal planforslagernes påvirkning af trafikforholdene i området undersøges. Det er således Furesø Kommunes vurdering, at der skal udarbejdes en miljørapport til belysning af emnerne.

Miljørapporten er i høring sammen med planforslagene.



Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Stiager 2
3500 Værløse

bme@furesoe.dk
www.furesoe.dk