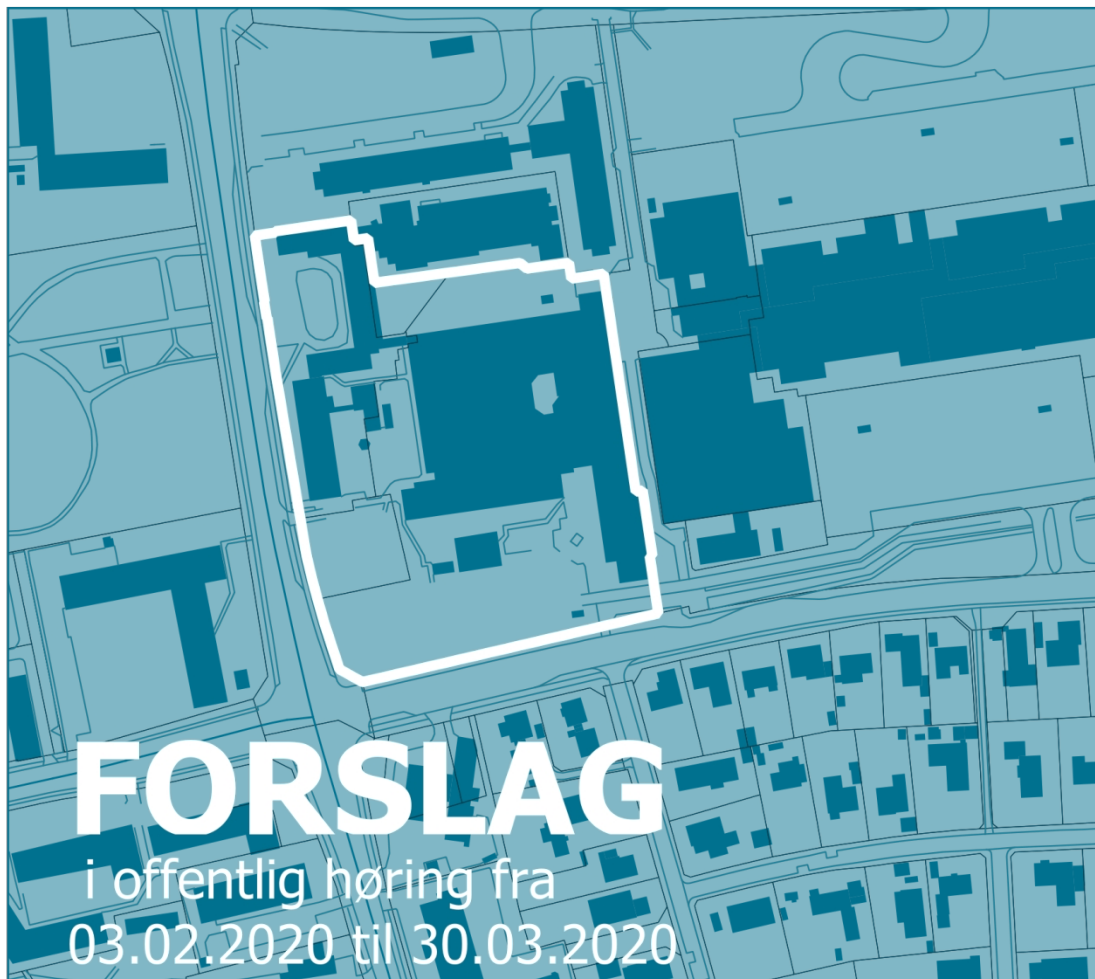


LOKALPLAN 146 med Tillæg 8 til Kommuneplan 2017

Boliger, liberalt erhverv og offentlige formål ved Farum Kulturhus



FORSLAG

i offentlig høring fra
03.02.2020 til 30.03.2020



FURESØ
KOMMUNE

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 146 fastlægger områdets anvendelse til boligformål, erhvervsformål og offentlige formål. Lokalplanen muliggør etablering af en ny boligbebyggelse, som er beliggende ud mod Frederiksborgvej og Stavnsholtvej, samt omdannelse af den bevaringsværdige gamle skolebygning, som er beliggende ud mod Frederiksborgvej. Herudover muliggøres etablering af nye opholdsarealer, fælles friarealer og stier, som binder lokalplanområdet sammen. Under den nye bebyggelse, som etableres ud mod Frederiksborgvej og Stavnsholtvej, kan der etableres en parkeringskælder. Lokalplanområdet er vist på figur 1.



Figur 1: Lokalplanområdet beliggende mellem Farum Bytorv og Farum Station.

Lokalplan 146 - Boliger, liberalt erhverv og offentlige formål ved Farum Kulturhus

§ 1 Formål	4
§ 2 Område og zonestatus	4
§ 3 Anvendelse	5
§ 4 Udstykning	6
§ 5 Veje, stier og parkering.....	6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 7 Bebyggelsens udseende.....	10
§ 8 Ubebyggede arealer	13
§ 9 Bevaringsbestemmelser for byggefelt A	15
§ 10 Støj	16
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen.....	16
§ 12 Servitutter og lokalplaner	17
§ 13 Retsvirkninger	17
§ 14 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	18
Kort 1 – Lokalplanens afgrænsning	20
Kort 2 – Delområder, bebyggelse og fælles friarealer	21
Kort 3 – Veje, stier og parkering	22
Lokalplanens baggrund og formål.....	23
Eksisterende forhold	23
Lokalplanens indhold.....	23
Lokalplanens forhold til anden planlægning	28
Ekspropriation.....	33
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	33
Miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer	34
Tillæg 8 til Kommuneplan 2017	39

Lokalplan 146 – Boliger, liberalt erhverv og offentlige formål ved Farum Kulturhus

I henhold til **Lov om planlægning**, jf. lov-bekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål:

At sikre, at de bevaringsværdige bygninger bevares.

At give, mulighed for at de bevaringsværdige bygninger kan anvendes til boligformål og liberalt erhverv.

At give mulighed for nyt byggeri syd for de bevaringsværdige bygninger, der er tilpasset det eksisterende miljø.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kort 1 og omfatter følgende ejendomme og alle ejendomme, der udstykkes herfra:

Matr.nr.: 18cp, 18y, 18at, 18au, Farum by, Farum.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på Kort 2 og 3.

§ 3 Anvendelse

Lokalplanområdet

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse til helårsbeboelse, erhvervsformål i form af liberale erhverv, kontor, café, restauration og lignende samt offentlige formål i form af biograf, kulturhus, bibliotek og lignende.
- 3.2 Anvendelsen fordeles således for de enkelte delområder:

Delområde 1

Inden for delområde 1 må de bevaringsværdige skolebygninger kun omdannes til rækkehuse og erhvervsformål i form af liberale erhverv som café, restauration, kontor eller lignende.

Delområde 2

Inden for delområde 2 må der etableres etageboliger og i stueetagen etableres boliger, café og liberalt erhverv i form af kontor eller lignende.

Delområde 3

Inden for delområde 3 må bebyggelsen kun anvendes til liberalt erhverv i form af kontor, café, restauration og lignende samt offentlige formål i form af kulturhus biograf, bibliotek og lignende.

- 3.3 Inden for lokalplanområdet kan kommunalbestyrelsen fastsætte krav om, at op til 25 % af boligmassen skal være almene boliger.

- 3.4 Mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for privat, fælles og offentlig forsyningsvirksomhed, f.eks. transformerstationer, over- og underjordiske anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand, affaldshåndtering og andre tekniske anlæg til områdets forsyning, må etableres inden for hele lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanens område må der foretages udstykninger af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende områder.

§ 5 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Stavnsholtvej via Farum Bytorv, som vist på Kort 3.
- 5.2 Adgang til parkeringskælder i byggefelt B må kun ske ad op- og nedkørsel som vist på Kort 3.
- 5.3 Vejarealer skal placeres, som vist på Kort 3.
- 5.4 Veje skal etableres med en brede på minimum 5 m.

Fortove og cykelstier

- 5.5 Fortove og cykelstier langs Frederiksborgvej og Stavnsholtvej skal være sammenhængende.

Stier

- 5.6 Stier i området skal være sammenhængende med tilslutning til stiforbindelsen til Farum Midtpunkt og Farum Bytorv.

- 5.7 Der skal etableres stier med stiforløb mellem de på Kort 3 viste bogstaver A til J.
- 5.8 Stier, ramper og trapper skal udføres med fast belægning og etableres så det sikrer adgang for gang- og synsbesværede.
- 5.9 Stier og ramper skal etableres med en bredde på minimum 2 m, dog skal stien A-C etableres med en bredde på minimum 3 m.
- 5.10 Stier må ikke etableres med hældninger stejlere end 50 o/oo (5 %). Undtaget er stiforløbene D-E og B-F.

Parkering

- 5.11 Bilparkering skal etableres, som vist på Kort 3.
- 5.12 Der skal inden for lokalplanområdet minimum etableres bilparkering svarende til følgende normer:
- 1 ½ p-plads pr. bolig for tæt-lav boligbebyggelse.
 - 1 p-plads pr. bolig for etageboligbebyggelse.
 - 1 p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv.
 - 50 p-pladser til offentlige formål.
- 5.13 Heraf skal der inden for det udlagte areal til parkering etableres parkeringspladser til 3 handicappede biler i kælderkonstruktion og 3 handicapbusser på terræn.

Der skal herudover sikres nødvendige arealer til parkering af motorcykler.

- 5.14 Parkeringspladser skal anlægges med en bredde på mindst 2,5 m.
- Handicapegnede p-pladser skal etableres med en bredde på mindst 3,5 m.
- Parkeringspladser til kassevogne skal etableres med en bredde på mindst 4,5 m.
- 5.15 Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, anhængere eller både.

- 5.16 Der skal inden for lokalplanområdet etableres følgende cykelparkeringspladser:

- 100 cykelparkeringspladser skal overdækkes og placeres langs Frederiksborgvej og Stavnsholtvej.
- 70 cykelparkeringspladser skal placeres tæt på boligernes ind- og opgange, i arealet mellem byggefelt B og Kulturhuset og langs Frederiksborgvej og Stavnsholtvej.

Ad. 5.16 De 100 overdækkede cykelparkeringspladser langs Frederiksborgvej og Stavnsholtvej erstatter de nuværende supercykelsti cykelparkeringspladser

Belysning

- 5.17 Belysning langs stier skal udføres med belysningsarmaturer beregnet til sekundære lokalveje og må have en højde på maksimalt 5 meter.
- 5.18 Belysning ved Bibliotekshaven, Kumbelsen og Kulturhaven, skal udføres med belysningsarmaturer beregnet til parker, pladser og stier og må kombineres med pulvert lamper og lamper til specielle formål.
- 5.19 Belysning i underpassagen B-D og i portindgangen J-H skal udføres med lamper til specielle formål.
- 5.20 I massive trapper, terrasserede skråninger, og ramper må der anvendes integreret lys.

Ad. 5.17 – Ad.5.19 Bestemmelserne er i henhold til Furesø Kommunes Designmanual for lys.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens placering

- 6.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på Kort 2 viste byggefelt A, B og C.
- 6.2 Teknikbygninger og bygninger til cykel-parkering og affaldshåndtering må opføres uden for byggefelt A, B og C.

Ad.6.2

Se figur 8 og 9 for en mulig placering.

Bebyggelsens omfang

- 6.3 Inden for byggefeltene A, B og C må der for etageareal maksimalt opføres:

Byggefelt A: maks. 1.500 m²
Byggefelt B: maks. 7.900 m²
Byggefelt C: maks. 6.520 m²
- 6.4 I tilknytning til bebyggelsen i byggefelt A må der etableres altaner ud mod Bibliotekshaven jf. § 8.5. Altanerne må etableres med en dybde på op til 2,0 m, og må overskride byggefeltene med maksimalt 2,0 m.
- 6.5 I tilknytning til bebyggelsen i byggefelt B skal der etableres indeliggende fællesaltaner ud mod Frederiksborgvej og Stavnsholtvej.
- 6.6 I tilknytning til bebyggelsen i byggefelt B skal der etableres altaner ud mod Kulturhuset jf. § 10.3. Altanerne skal etableres med en dybde på op til 2,4 m, og må overskride byggefeltene med maksimalt 2,4 m.

Bebyggelsens højde

- 6.7 Bebyggelse inden for byggefelt B må opføres i maksimalt 4 etager.
- 6.8 Bebyggelse inden for byggefelt B må ikke overstige 18 m i højden fra terræn. Tekniske anlæg, der er placeret i tagkonstruktionen må ikke overstige 19 m i højden fra terræn.

- 6.9 Facadehøjden på den nordligste gavl i byggefelt B, syd for byggefelt A, målt fra eksisterende terræn til skæring med oversiden af tagfladen, må ikke overstige 12 m.

Øvrige forhold

- 6.10 Inden for byggefelt B skal der etableres parkeringskælder.
- 6.11 Mindre bygninger som er nødvendig for privat, fælles og offentlig forsyningsvirksomhed, må for hver bygning have et areal på maksimalt 30 m² og en højde på maksimalt 3 m.
- 6.12 Til bebyggelsen inden for byggefelt B skal der etableres opsamlingsanlæg af regnvand.

§ 7 Bebyggelsens udseende

Facader

- 7.1 Inden for byggefelt B skal bebyggelsens facader fremstå i lyse nuancerede gule tegl, dog må indeliggende fælles altaner fremstå med træ, eternit eller metal.
- 7.2 Inden for byggefelt B skal væggene/facaderne i passagen ved hjørnet af Frederiksborgvej og Stavnsholtvej fremstå i enten lyse klinker, tegl eller metal.
- 7.3 Inden for byggefelt C skal facader fremstå i lyse tegl eller vandskuret/pudset materiale.
- 7.4 Der må ikke anvendes zink eller kobber på udvendige bygningselementer. *Ad 7.4*

Bestemmelsen er i henhold til bæredygtighedskrav i Furesø Kommuneplan 17

Tage

- 7.5 Tage i byggefelt B skal opføres med varierende hældninger, der ikke må være under 15° og ikke over 45°. Tagkant mod Frederiksborgvej og Stavnsholtvej skal flugte med facadekant. Se figur 6 for en mulig udformning af tagkant og facadekant.

- 7.6 Som tagbeklædning, indenfor byggefelt B, skal der anvendes sedum, skifer eller tagpap.
- 7.7 Tage inden for byggefelt C skal etableres med røde teglsten. Gangarealer kan dog overdækkes med glas.
- 7.8 Tekniske installationer på tage skal inddækkes eller afskærmes, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur. Undtaget herfra er tekniske installationer som af hensyn til funktionen ikke kan inddækkes.
- 7.9 Solenergianlæg må etableres når de fremstår med anti-refleksbehandlet glas og etableres integreret og nedfældet i bygningens tagflader. Solenergianlæg skal placeres så de ikke medfører lysrefleksioner til gene for de omkringliggende boligområder.

Skilte

- 7.10 Inden for lokalplanområdet må pyloner kun etableres som vist på Kort 3 og have en højde på maksimalt 1,90 m og en bredde på 0,90 m.

Skilte byggefelt A

- 7.11 For hver erhvervsenhed må der etableres ét udhængsskilt og ét skilt af enten påmalede bogstaver eller løse bogstaver.

Der må udover almindelige navneskilte ikke udføres skiltning på døre og vinduer.

Udhængsskilte:

- Skal placeres ved siden af hovedindgangsdør.
- Skiltets overkant skal flugte med facadevinduets overkam og dets underkant være minimum 2,20 m fra terræn.

- Må maksimalt være 0,90 m bredde og 0,70 m høje.

Påmalede og løse bogstavsskilte:

- Skal placeres centreret over hovedindgangsdør.
- Må ikke gå ud over hovedindgangsdørens sidelinjer.
- Må ikke placeres højere end 0,5 m fra øverste kant af hovedindgangsdør til øverste kant af skiltet.
- Skal udføres i ret linje med skrifttyperne antikva-type eller grotesk-type.

Belysning må kun udføres med spots eller som bagbelyste bogstaver. Belysningen må ikke virke blændende eller reflekterende for omgivelserne.

Skilte byggefelt B

- 7.12 For hver erhvervsenhed må der etableres ét udhængsskilt samt ét planskilt eller ét skilt med løse bogstaver.

Udhængsskilte:

- Skal placeres med en frihøjde på minimum 2,5 m fra skiltets underkant til stueetagens gulvkote.
- Må maksimalt være 0,90 m bredde og 0,80 m høje.

Plan- og løse bogstavskilte:

- Må ikke bryde facadens lodrette og vandrette opdelinger

Kun skrift og logo i skilte må være gennemlyste eller bagbelyste og må ikke virke generende eller reflekterende på omgivelserne.

7.13 I port-indgangen må der etableres et enkelt skilt:

- Skiltet skal udføres i form af løse bogstaver og må være maksimalt 5 m bredt og 1,5 m højt.
- Belysning skal udføres som bagbelyste bogstaver.

Skilte byggefelt C

7.14 Skiltning på facade i byggefelt C må kun finde sted med Byrådets tilladelse.

§ 8 Ubebyggede arealer

Fælles friarealer

8.1 I delområde 2 skal Bibliotekshaven, som vist på Kort 2, etableres som fælles friareal.

Ad 8.1

Se figur 6 for en mulig disponering af arealerne

I tilknytning til bygningerne nord og syd for stien A-B, skal der etableres opholdsterasser i niveau svarende til bygningernes stueplan.

De skrånede arealer mellem stien A-B og opholdsterrasserne skal etableres med terrasserede skråninger, siddekanter og beplantning.

- 8.3 I delområde 3, i tilknytning til bebyggelsen i byggefelt B, skal der etableres hævede terrasser i niveau med bygningens stueplan.

Der skal skabes tilgængelighed fra terræn til terrasserne via massive trapper, ramper eller terrasserede skråninger med siddekanter.

De hævede terrasser må kun udføres i tegl, granit, beton, stål eller træ og skal harmonere med facadeudtrykket i bygningen i byggefelt B.

Det skal sikres at de hævede terrasser er tilgængelige for gang- og synsbesværede.

- 8.4 Kulturhaven og Kulturtorvet, som vist på Kort 2, skal etableres som fælles friarealer.

Opholdsarealer

- 8.5 I tilknytning til byggefelt A, skal der etableres forhaver eller altaner til de enkelte boliger. Der kan herudover etableres haver i tilknytning til café eller liberalt erhverv.

Ad 8.5

Se figur 7 for en mulig etablering af forhaver.

- 8.6 I delområde 1 skal Kumbelscenen og det omkringliggende areal, i tilknytning til byggefelt A, etableres som opholdsareal.

Kumbelscenen skal etableres som en cirkelformet fordybning med en maksimal diameter på 28 m.

Kumbelscenen skal etableres med terrasserede skråninger med siddekanter og beplantning eller med beplantede skråninger.

De beplantede skråninger må have en maksimal hældning på 200 o/oo (20%).

Beplantning

- 8.7 De fælles friarealer (Bibliotekshaven, Kulturhaven og Kulturtorvet), jf. kort 2, skal beplantes med grupper af træer og buske af hjemmehørende arter.

§ 9 Bevaringsbestemmelser for byggefelt A

Bevaring af bebyggelse

- 9.1 Den bevaringsværdige bygning må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse. Byrådet kan tillade, at der etableres passager mellem sidefløjene og midterfløjen, så fløjene herved fremstår fritstående.

Ad.9.1

Mulighed for etablering af passager mellem bygningens fløje, understøtter ønsket om bedre forbindelser i området.

Facader og farver

- 9.2 Bebyggelsens facader fremstår i pudset mur i farven lys guldokker, undtaget herfor er den midterste længes murfremspring og rundbuede blændingsfelter, der skal fremstå i pudset mur og i farven kridt.

Ad.9.2

Farveangivelserne henviser til den farve i den klassiske jordfarve skala.

Tage

- 9.3 Tage skal etableres med røde teglsten.

Andet

- 9.4 Døre- og vinduesfelter og udsmykningen i tilknytning til den midterste længe, der vender mod Frederiksborgvej, skal bevares.

Udvendige døre, vinduer og altaner skal indpasses i facaden, så der opnås en symmetrisk facadetakt.

Tagkviste skal symmetrisk følge bygningens facadetakt.

Vinduer og tagkviste skal etableres som korspostvinduer med smårude rammer og profilerede sprosser.

Udvendige døre skal etableres som udfyldningsdøre.

§ 10 Støj

- 10.1 Der må etableres støjskærme mellem Frederiksborgvej og byggefelt A og på det sydlige hjørne af byggefelt A, som vist på Kort 3.

Støjafskærmningen skal fremstå transparent med materiale af glas.

Støjafskærmningen må have en højde på maksimalt 2,8 m.

- 10.2 Der må for boligernes haver i byggefelt A, etableres støjafskærmning i form af hegn.

Støjhegnene må have en højde på maksimalt 1,8 m og skal være beklædt med materiale af hvidmalet træ.

- 10.3 For hver bolig i byggefelt B skal der etableres støjafskærmede altaner.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagningen

- 11.1 Nye boliger må ikke tages i brug, før der er foretaget støjberegninger der dokumenterer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje er overholdt på boligernes udendørs opholdsarealer og indendørs i sove- og opholdsrum.

- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret vejadgang, stier og parkering der betjener bebyggelsen.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før etableringen af Kumbelscenen og passagen under den bevaringsværdige bygning.

- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret opsamlingsanlæg af regnvand jf. § 6.12.

§ 12 Servitutter og lokalplaner

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 146 ophæves den del af Lokalplan nr. 26.3 samt tillæg 1, som dækkes af lokalplanen.

§ 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.

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.

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.

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.

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.

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring

Forslag til Lokalplan xxx blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den x.xxxxx 201x.

Forslag til Lokalplan xxx blev offentligt bekendtgjort den x.xxxxx 201x med en høringsperiode indtil den x.xxxxx 201x.

Endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse

Lokalplan xxx er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den x.xxxxx 201x.

På vegne af Furesø Byråd

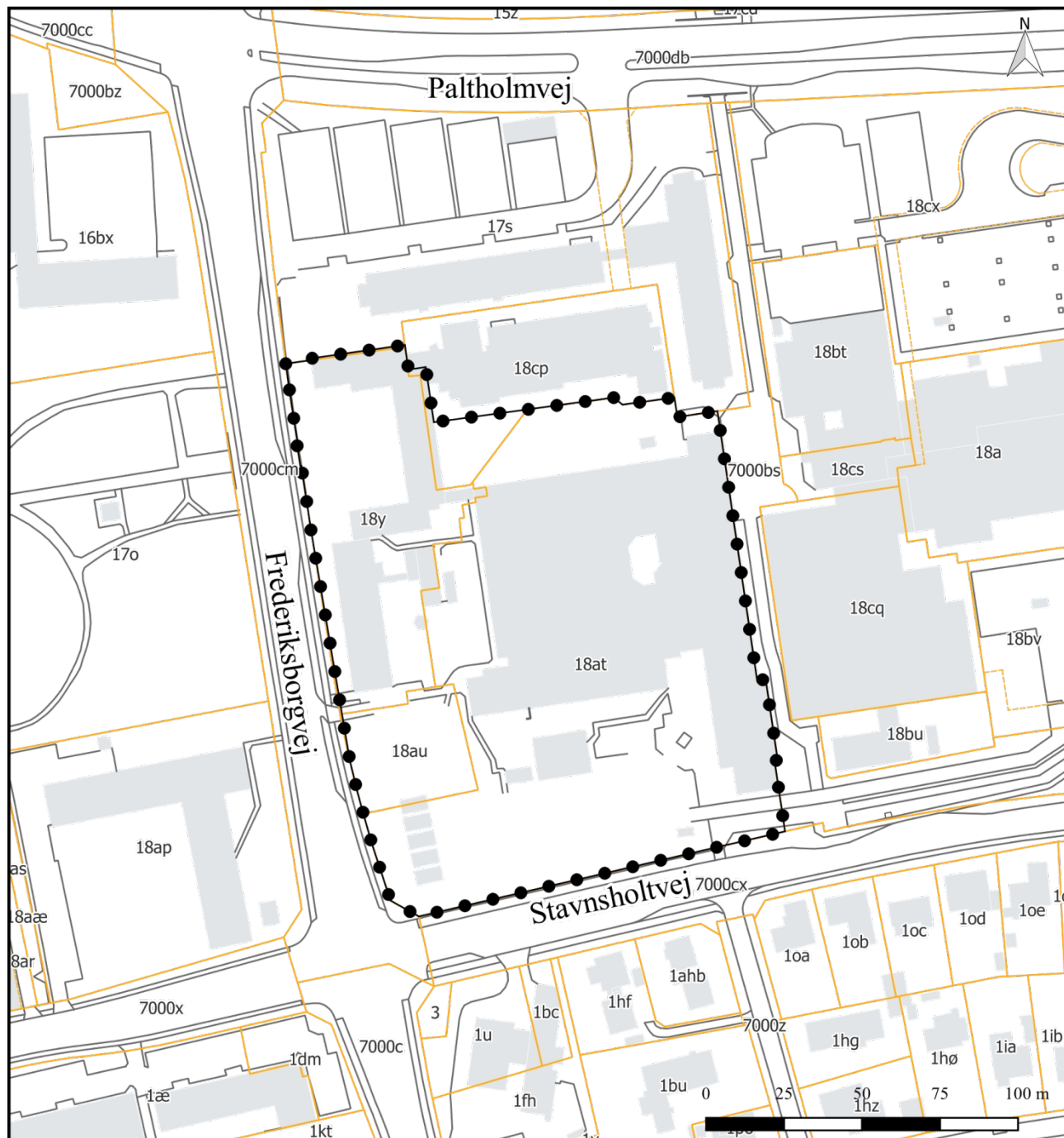
Claus Torp
Direktør

Ellen Hvidt Thelle
Centerchef

Lokalplan xxx er offentligt bekendtgjort den x.xxxxx 201x.

Kort

Kort 1 – Lokalplanens afgrænsning



Kort 1 - Lokalplanens afgrænsning

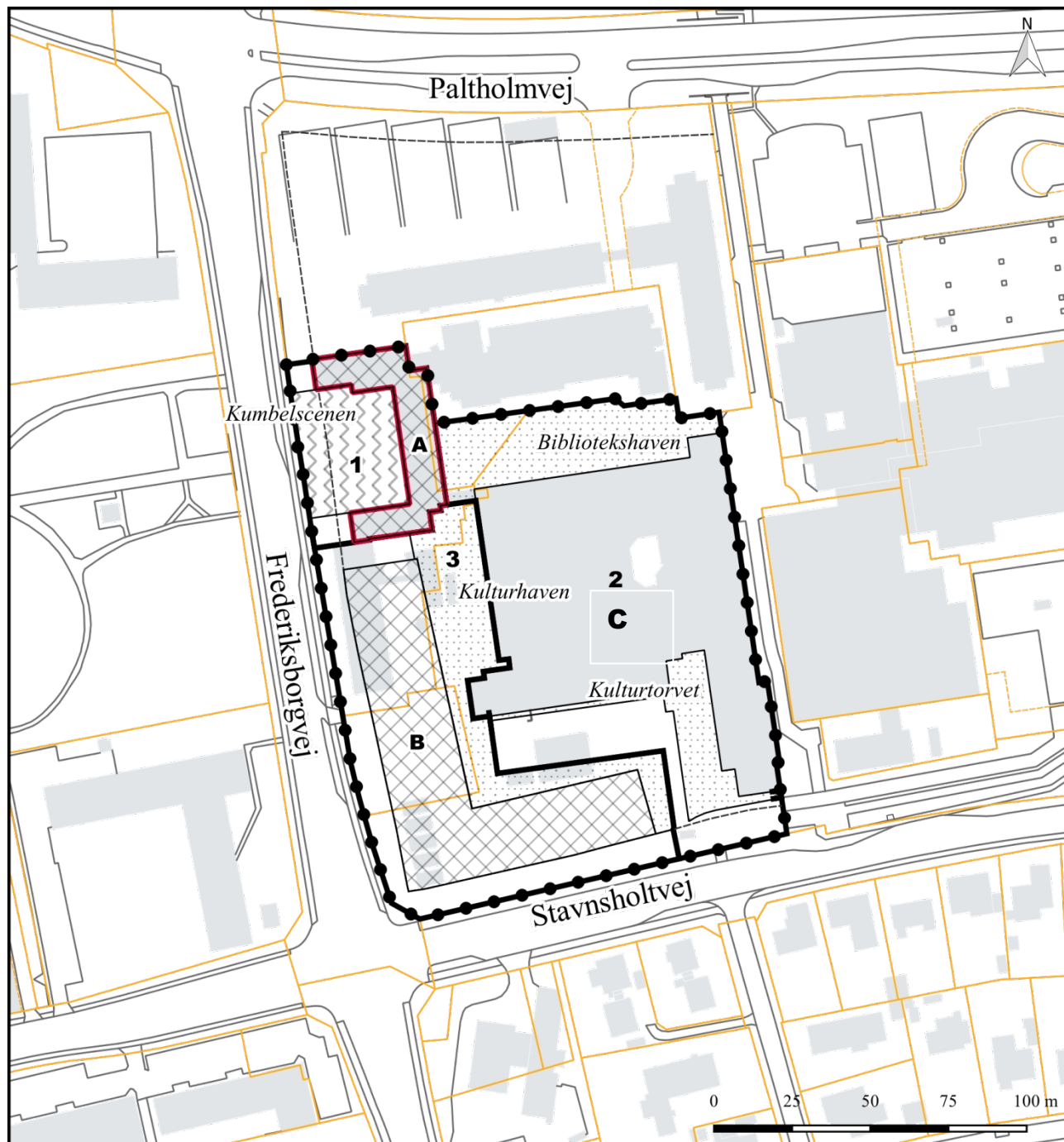
Forslag til Lokalplan 146

Målestok: 1:2000 i A4-format

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygning
-  Veje

Kort

Kort 2 – Delområder, bebyggelse og fælles friarealer



Kort 2 - Delområder, bebyggelse og fælles friarealer

Forslag til Lokalplan 146

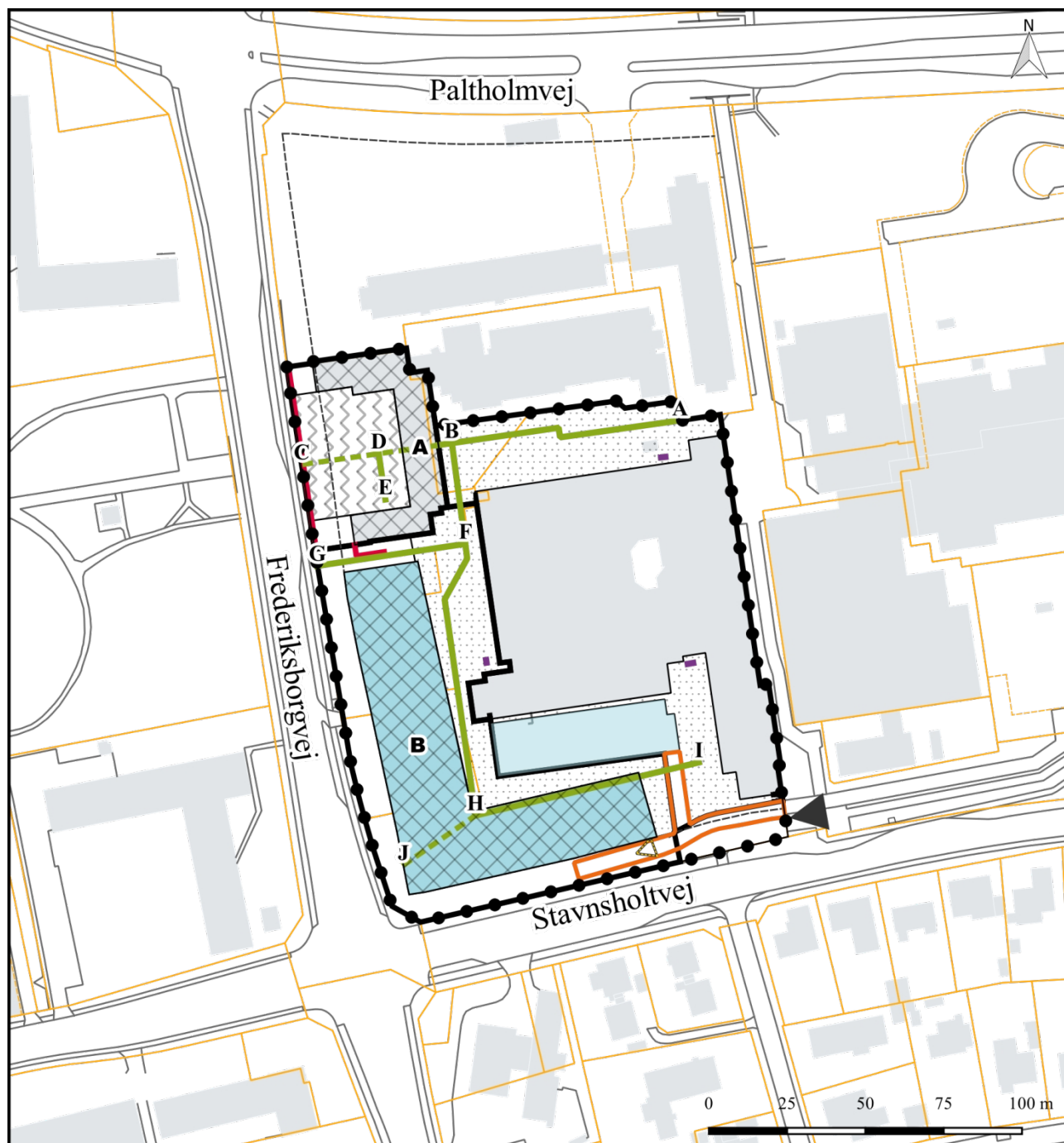
Målestok: 1:2000 i A4-format

Øvrige signaturforklaringer kan ses på Kort 1

- | | |
|---|---|
| 1 Delområde |  Fælles friarealer |
|  Byggefelt |  Opholdsarealer |
|  Bevaringsværdig bygning | |

Kort

Kort 3 – Veje, stier og parkering



Kort 3 - Veje, stier og parkering

Forslag til Lokalplan 146

Målestok: 1:2000 i A4-format

Øvrige signaturforklaringer kan ses på
Kort 1 og Kort 2

	Parkering, terræn		H		J		Passage under bygning		Vejadgang
	Parkering, kælder						Støjafskærmning		Op- og nedkørsel til parkering
	A		I				Pylon		Vejareal

Lokalplanens baggrund og formål.

Det gamle rådhus på Frederiksborgvej skal ikke længere anvendes til kommunens administration, og Byrådet ønsker derfor, at området omdannes til et nyt og oplevelsesrigt byområde. Byrådets vision er, at området udvikles med nyt byggeri, som er i overensstemmelse med den eksisterende arkitektur i området, og at det nye byggeri bidrager til en bedre sammenhæng mellem det centrale Farums forskellige funktioner.

Med nærværende lokalplan muliggøres etablering af boliger og parkeringskælder, og samtidig fastholdes områdets eksisterende anvendelse til erhvervsformål og offentlige formål i kombination med boligformål. Lokalplanen skal samtidig sikre, at den gamle skolebygning fra 1920'erne, som er beliggende på Frederiksborgvej 3 bevares, men med mulighed for omdannelse til nye formål, og at der sikres bymæssig sammenhæng med stiforbindelser til Farum Midtpunkt og Farum Bytorv.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Farum bymidte. Farum bymidte rummede tidligere Farum Rådhus, som havde til huse i de bevaringsværdige gamle skolebygninger fra 1920'erne og i nybyggeriet syd herfor. Bygningerne anvendes ikke længere til Furesø Kommunes administration. Området består i dag af liberale erhverv og en række offentlige funktioner. De offentlige funktioner omfatter kulturhus, musikhus, biograf, museum, bibliotek og en daginstitution. Herudover findes der inden for lokalplanområdet både private og offentlige fælles friarealer samt stier og parkeringspladser. Vejadgang til området sker fra Stavnsholtvej via Farum Bytorv og fra Paltholmvej.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Farum Bytorv, som er et bycenter med butikker og restauranter. Området afgrænses mod syd af Stavnsholtvej og mod nord af Paltholmvej. Mod vest afgrænses området af Frederiksborgvej. Vest for Frederiksborgvej findes et boligområde og det offentlige område Kumbelhaven.

Lokalplanens indhold

Med lokalplanen muliggøres en omdannelse af den bevaringsværdige gamle skolebygning, som er beliggende ud mod Frederiksborgvej. Bygningen kan omdannes til rækkehuse med moderne familieboliger og erhverv. Bygningen vil rumme større boliger i to plan velegnet til familier eller ældre ægtepar. Nogle boliger vil have egen have mens andre suppleres med altaner. Bygningen omdannes med respekt for de bærende kulturværdier. Der etableres en passage gennem den eksisterende kælder, som forbinder de to nye fælles friarealer - Kumbelscenen og Bibliotekshaven.

Lokalplanen muliggør ligeledes etablering af en ny boligbebyggelse. Den nye boligbebyggelse, som er beliggende ud mod Frederiksborgvej og Stavnsholtvej, kan indrettes med familie-, senior-, og ungdomsboliger. Boligerne består af en blanding af 2 og 3 værelseslejligheder med privat altan. Der lægges op til, at beboerne kan dyrke fællesskabet med deres naboer på fællesgangen, hvor der er store opholdsniche, hvorfra der er udgang til store syd- og vestvendte fællesaltaner. Bebyggelsen vender mod øst ud mod Kulturtorvet, hvor der kan indrettes en beboercafé, der kan bruges til beboerarrangementer. Bygningen udformes, så beboerne afskærmes mod trafikstøjen fra de omkringliggende veje, så opholdsrum vender ind mod gården, og pulterrum og fælles opholdsrum vender ud mod vejen. Bag bebyggelsen etableres grønne gårdrum som fælles friarealer, som kan anvendes af

Redegørelse

områdets beboere. Friarealerne afskærmes af bebyggelsen, men dog med åbninger, så borgerne inviteres inden for. Under boligbebyggelsen skal der etableres en parkeringskælder.

Disponering af bebyggelse og ydre fremtræden

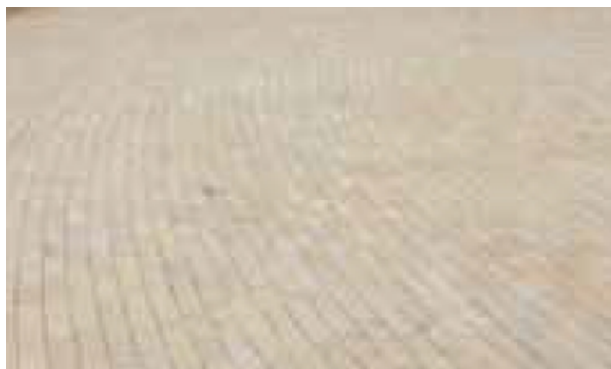
Etablering af ny bebyggelse og omdannelse af eksisterende bebyggelse skal ske inden for de angivne byggefelt A, B og C.

Omdannelse af den gamle skolebygning skal ske med respekt for de bærende kulturværdier.

Den ydre fremtoning af bebyggelsen i byggefelt B skal udføres med udgangspunkt i den omkringliggende bebyggelse samtidig med, at der er fokus på forandring og fornyelse. Området domineres af lyse murstensbygninger med sadeltage i røde tegl. Facade på ny bebyggelse og belægningen i området udføres primært med lyse sten, så den passer til de øvrige bebyggelser i området, som fremstår med lyse stenfacader. Eksempler på lyse teglsten på facader og beklædning fremgår af figur 2 og 3.



Figur 2: Eksempel på lyse tegl på facaden.



Figur 3: Eksempel på lyse tegl på belægningen.

Fællesnichernes store glaspartier åbner facaden mod gaden og fortætningen af bygningsvolumenerne og de forskellige højder nedbryder byggeriet til en afstemt byhusskala. Den nye bebyggelse vil blive etableret som en randbebyggelse med skrå tage. Eksempler på bebyggelsens arkitektoniske fremtræden fremgår af nedenstående figur 4, 5 og 6.



Figur 4: Facade mod Frederiksborgvej.



Figur 5: Facade mod Stavnsholtvej.

Redegørelse



Figur 6: Facade- og tagudformning mod Frederiksborgvej.

Ubebyggede arealer

Der etableres tre nye centrale opholdsarealer/ fælles friarealer – Kumbelscenen, Bibliotekshaven og Kulturtorvet – som kan anvendes af områdets beboere og brugere. Imellem bebyggelsen og de centrale opholdsarealer/ fælles friarealer findes grønne gårdrum og stier, som binder lokalplanområdet sammen.

Redegørelse



Figur 7: Bibliotekshaven syd for Sundhedshuset

Med lokalplanen er der fokus på at skabe et sammenhængende centrum og sikre mere liv i den centrale del af Farum. For at gøre dette er det afgørende, at forbindelsen mellem stationsområdet og bykernen styrkes. For at understøtte dette skal underføringen ved Kumbelhaven forlænges og sammenbindes med Bibliotekshaven øst for skolebygningen. Dette skaber bedre sammenhæng for bløde trafikanter mellem stationsområdet og Farum Bytorv. Den nuværende underføring ved Kumbelhaven er ikke optimal, da den stejle skrænt på den modsatte side af Frederiksborgvej skaber et dårligt flow. For at bringe lys ned til stien fritlægges stien af en stor cirkulær terrasseret skråning som kaldes Kumbelscenen. Anlægget og underføringerne oplyses med lyskunst i de mørke timer.

Redegørelse



Figur 8: Kumbelscenen mellem den bevaringsværdige bygning og Frederiksborgvej.



Figur 9: Kulturtorvet ved indgangen til Farum Kulturhus

Redegørelse

Veje og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Stavnsholtvej via Farum Bytorv og Paltholmvej.

Den nye boligbebyggelse, som er beliggende ud til Frederiksborgvej og Stavnsholtvej, etableres, hvor der i dag findes parkeringspladser. Der skal derfor etableres nye parkeringspladser, som erstatning for de eksisterende samt til brug for de nye boliger.

Parkeringskælderen har en fælles indkørsel fra den interne parkeringsvej, der løber parallelt med Stavnsholtvej.

Der etableres 100 overdækkede cykelparkeringspladser, som erstatter de 100 pladser, der nedlægges og tilføjes yderligere 70 cykelparkeringspladser der etableres i tilknytning til boligerne i byggefelt B. Cykelparkering for boligerne i byggefelt A skal etableres i boligernes forhaver.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Reglerne for planlægning i hovedstadsområdet er fastlagt i Fingerplan 2019. Fingerplan 2019 opdelser hovedstadsområdet i fire geografiske områder – det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde.

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde (byfingrene), jf. § 9 i Fingerplan 2019. Det fremgår af Fingerplanens § 11, at kommuneplanlægningen i det ydre storbyområde skal 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.
- at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder.
- at stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Byfunktioner, som har en intensiv karakter, omfatter bl.a. kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg, multianvendelige anlæg til idrætsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse o.l.

Afgrænsning af de stationsnære områder og de stationsnære kerneområder sker i den kommunale planlægning, jf. § 11, stk. 2 i Fingerplan 2019. Lokalplanområdet er i Furesø Kommuneplan udlagt til stationsnært kerneområde.

Med lokalplanen muliggøres etablering af boliger og den eksisterende anvendelse til erhvervsformål og offentlige funktioner fastholdes i kombination med boligformål. Herudover muliggøres forbedring af de eksisterende stiforbindelser mellem byområderne, herunder forbindelsen til Farum station. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Redegørelse

Furesø Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er i kommuneplanens rammedel beliggende i bydel 2, Farum Midt og omfatter rammeområde 2C3. Retningslinjer for rammeområdet fremgår af figur 7.

Lokalplan 146 er ikke i overensstemmelse med retningslinjerne i rammeområde 2C3, da lokalplanen muliggør etablering af bebyggelse i op til 18 meters højde.

Lokalplanen er heller ikke i overensstemmelse med Kommuneplanens generelle rammer for parkering, som bl.a. stiller krav om, at der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig for tæt-lav og 1 ½ p-plads pr. bolig for etageboligbebyggelse, da lokalplanen kun stiller krav om, at der skal etableres 1,5 parkeringspladser til hver tæt-lave bolig og 1 parkeringsplads til hver etagebolig.

Lokalplanen kan derfor kun gennemføres i den foreliggende udformning efter byrådets godkendelse af et tillæg til kommuneplanen. Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg 8 til Kommuneplan 2017 for Furesø Kommune.

Arkitektur- og byrumsstrategi

Furesø Kommunes Strategi for arkitektur og byrum indeholder syv principper for arkitektur og byrum. De syv principper omfatter: Helhed og sammenhæng, Kulturarv som fundament, Byggeri som arkitektur, Attraktive byrum, Veje og stier der samler, Rammer for fællesskaber, Natur og vand i byen.

Med Lokalplan 146 muliggøres etablering af et byggeri, hvor der er fokus på den arkitektoniske kvalitet og byggeriets ydre fremtoning. Et væsentligt fokus i udviklingen af området er sammenhængen til omkringliggende centrale områder i Farum, herunder stationen og Farum Bytorv samt at der skabes attraktive byrum for byens borgere. Dette muliggøres gennem etablering af en ny underføring ved Kumbelhaven, sammenhængende stiforbindelser og indretning af attraktive grønne gårdum og pladser. Der er ligeledes fokus på kulturarven i området, hvor der findes en gammel skolebygning. Den gamle skolebygning er bevaringsværdig og den vil derfor blive bevaret og ombygget til boliger med respekt for de bærende kulturværdier.

Furesø Kommunes bæredygtighedskrav i lokalplaner

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

Krav vedrørende regnvand	Lokalplan 146
I områder, der bebygges eller befæstes, skal regnvandet så vidt muligt håndteres lokalt, f.eks. ved genbrug, nedsivning eller lokal afledning til søer, grøfter og regnvandsbassiner.	Lokalplanen giver mulighed for nedsivning af regnvand på fælles friarealer.
De maksimale afløbskoefficienter i kommunens spildevandsplan skal sikres overholdt.	Lokalplanen sikrer fælles friarealer der er ube-fæstede
Tagvand skal opsamles og genbruges til toiletskyl og eventuelt tøjvask i maskine.	Lokalplanen stiller krav om regnvandsopsamling til toiletskyl.

Redegørelse

Krav vedrørende natur og landskab	
Bygningstætheden skal være stor med henblik på en effektiv udnyttelse af arealet og minimering af bebyggelsens påvirkning af landskabet.	Lokalplanen muliggør stor bygningstæthed med etablering af ny etageboligbebyggelse.
Der skal plantes træer og buske. Sammensætningen af arter skal sikre variation. Biodiversitet og udbredelse af hjemmehørende arter skal fremmes. Planterne må ikke optræde på nationale lister over invasive arter.	Lokalplanen sikrer etablering af beplantning i form af træer og buske på de fælles friarealer. Lokalplanen tillader ikke planter, der optræder på Miljøstyrelsens liste over invasive arter.
Krav vedrørende ressourcer	
Der skal sikres mulighed for, at bygninger helt eller delvist bliver forsynet med vedvarende energi, eksempelvis varmepumper, solenergi og jordvarme.	Lokalplanen giver mulighed for at etablere solceller eller solvarmeanlæg på bebyggelsens tag, dog med undtagelse af den bevaringsværdige bygning.
Alle nye boligbebyggelser skal have mulighed for adgang til fælleshuse eller fælleslokaler samt fælles skure.	Lokalplanen forhindrer ikke etablering af fælleslokaler for bebyggelsens beboere og fælles skure.
Områder skal fremtidssikres i forhold til kil-desortering, opbevaring og afhentning af af-fald, herunder genanvendelige affaldsfraktio-ner og storskrald	Lokalplanen sikrer mulighed for placering af beholdere til affaldssortering
Krav vedrørende transport	
Vej- sti og parkeringsbestemmelser for biler og cykler skal prioritere gående, cyklister og kombinationsrejsende	Lokalplanen stiller krav til attraktive overdæk-kede cykelparkeringspladser for bebyggelsens beboere og der stilles krav til bilparkering. Lo-kalplanen sikrer en ny og attraktiv stiforbindel-se for gående.
Krav vedrørende forurening	
For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder bør bygningse-lementer af zink og kobber ikke anvendes.	Lokalplanen indeholder et forbud mod anven-delsen af zink og kobber på udvendige byg-ningselementer.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 26.3 – Rådhus-, skole- og erhvervsområde med til-læg 1 – Rådhusstorvet mv. Lokalplan 26.3 med tillæg 1 aflyses delvist ved vedtagelse af nærværende Lokalplan 146.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Varmeforsyning

Varmeplanlægningen udlægger området til fjernvarmeforsyning. Furesø Kommune har i 2011 ved-taget en strategisk energiplan, der ikke lægger op til ændringer i områdets energiforsyning.

Redegørelse

Miljøforhold

Forurennet jord

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

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurennet, men området er omfattet af områdeklassificering for lettere forurennet jord. For arealer, som er omfattet af områdeklassificeringen, gælder det, at der skal ske anmeldelse til kommunen, hvis der flyttes jord fra arealet.

Støj

Ifølge planlovens § 15a 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.

Med Lokalplan 146 udlægges støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse i form af boliger og udendørs opholdsarealer. Det fremgår af Furesø Kommunes støjkort i figur 8, at lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Frederiksborgvej på 63-68 dB.



Figur 8: Furesø Kommunes støj kort.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer af områder. De vejledende støjgrænser er formuleret for indikatoren L_{den} , som benyttes til støj kortlægning

Redegørelse

og planlægning, og de gælder for års-middelværdien af støjen udendørs i frit felt. L_{den} er en indikator, som tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den vejledende støjgrænse for boligområder og udendørs opholdsarealer er L_{den} 58 dB.

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen er der foretaget beregninger af støjforhold for den anvendelse og bebyggelse, som lokalplanen muliggør. På baggrund af de beregnede støjniveauer fra vejtrafikstøj vurderes det, at de udendørs opholdsarealer på terræn ikke overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Herudover overskrides Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj på størstedelen af de facader, der vender ud mod Frederiksborgvej og Stavnsholtvej.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af opholdsarealer i form af støjafskærmede altaner, som vender ind mod Farum Kulturhus, for de boliger som opføres inden for byggefelt B. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for etablering af forhaver til de boliger, der etableres inden for byggefelt A, som der er mulighed for at støjafskærme.

Grundvandsbeskyttelse

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

Anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet og muligheden for at etablere ny bebyggelse til boligformål vurderes ikke at føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige vandområdeplaner.

Renovation

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

Spildevandsplan og afløbsforhold

Efter spildevandsplanen skal regnvand og spildevand holdes hver for sig. Det tilstræbes generelt, at regnvand i videst muligt omfang, og hvor det er teknisk og miljømæssigt forsvarligt, nedsives, genanvendes eller tilbageholdes i regnvandssøer eller -bassiner. Furesø Kommune tillader dog ikke nedsivning i/på forurenede lokaliteter. Lokalplanen stiller krav om opsamling af regnvand til toilet-skyl.

Bygningsbevaring

Center for Bygningsbevaring i Raadvad har for Furesø Kommune gennemført en bevaringsregistrering af Frederiksborgvej 3 efter SAVE-metoden, som omfatter den gamle skolebygning. Registreringen viser, at det gamle trelængede bygningsanlæg fra 1924-31 vurderes som bevaringsværdigt med "høj" værdi som oprindelig skole og senere rådhus og i kraft af den enkle ny-klassicistiske arkitektur, der fremstår autentisk med markante detaljer. Anlægget er desuden fysisk og visuelt markant i området og er bevaret som et historisk pusterum.

Den gamle skolebygning skal således bevares og må ikke nedrives eller ombygges væsentligt uden byrådets tilladelse. Der tillades etablering af en gennemgang for fodgængere gennem den centrale bygning og mellem denne og nord- og sydlængen. Det vil være en forudsætning at dette sker på en arkitektonisk tilfredsstillende måde med respekt for bygningernes oprindelige arkitektur.

Redegørelse

Ekspropriation

Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser).
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

For lokalplaner sendt i høring efter den 1. januar 2019, gælder desuden, at adgangen til at foretage ekspropriation bortfalder, hvis ikke der er truffet beslutning inden 5 år efter lokalplanens offentliggørelse.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".

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.

Redegørelse

Vejlovgivningen

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

Der er pålagt byggelinjer i en afstand af 20 meter fra vejmidte langs Frederiksborgvej, Paltholmvej og Stavnsholtvej.

Museumsloven

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

Internationale naturbeskyttelsesområder, naturbeskyttelsesloven og bilag IV-arter

Lokalplanområdet er beliggende i en afstand af ca. 700 meter fra det nærmeste Natura 2000-område, som omfatter Natura 2000-område nr. 139 "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal skov". Natura 2000-område nr. 139 omfatter habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109. De ændringer, som lokalplanen muliggør, forventes ikke at påvirke Natura 2000-området hverken direkte eller indirekte.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige naturplaner.

Handicappolitik

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er det blevet undersøgt, på hvilken måde tilgængelighedshensyn eventuelt kan tilgodeses yderligere inden for de muligheder, som planloven giver. Lokalplanen bestemmer herefter, at veje og øvrige færdselsarealer kun må etableres med belægning, der er tilgængelig for alle.

Miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. 1225 af 25. oktober 2018), 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 1 eller 2, 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.

Redegørelse

Furesø Kommune vurderer dog at planerne er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 8, stk 2, dvs. at planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Begrundelsen er, at der er tale om en revidering af et område, der indeholder en begrænset mulighed for boliger.

Planen skal således kun miljøvurderes, hvis den må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. For at kunne foretage denne vurdering, er planen blevet screenet i henhold til kriterierne i lovens bilag 3.

Furesø Kommune vurderer på baggrund af denne screening og høring, at planen ikke må antages at få væsentlige indvirkninger på miljøet, og den skal således ikke miljøvurderes, jf. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1.

Screening af forslag til Lokalplan 146

Titel	Lokalplan 146
Beskrivelse af planen	Planerne skal muliggøre en omdannelse af en bevaringsværdig skolebygning til rækkehuse og liberalt erhverv, samt etablering af etagebebyggelse og med parkering i kælderkonstruktion. Omdannelsen af den bevaringsværdige bygning vil give mulighed for ca. 16 boliger i varierende størrelser. Etagebebyggelsen vil give mulighed for ca. 65 boliger i forskellige størrelser. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og vil med lokalplanen forblive i byzone.

Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planerne omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller 2?		X	Planforslagene giver mulighed for etagebebyggelse. Det betyder, at der kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis planerne må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
Kan planerne påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt?		X	Nej

Planernes indvirkning på miljøet					
Miljøparametre	Negativ påvirkning	Ingen påvirkning	Positiv påvirkning	Vurderes nærmere	Bemærkninger
Planens indvirkning på eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning		X			Lokalplanen forudsætter kommuneplantillæg med mindre justeringer af den mulige etagehøjde. Herudover forudsætter lokalplanen en justering af p-normen.
Vurdering af væsentligheden af karakteren af planernes miljømæssige indvirkning i forhold til størrelse, geografisk udbredelse og indbyrdes påvirkning.			X		Planen omfatter mulighed for omdannelse af eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og opførelse af etageboliger. Planen vil bidrage til udvikling af bydelen omkring Farum Kulturhus og bidrage med mere byliv og bedre forbindelser mellem funktionerne i området.

By- og kulturmiljø	N	I	P	V	Bemærkninger
Bymiljø			X		Planen giver mulighed for omdannelse af en bevaringsværdig tidligere skole, til 16 boliger og liberalt erhverv. Herudover giver planen mulighed for ca. 65 etageboliger. Boligerne vil udvide befolkningstallet i nærområdet og planen vil således forstærke området omkring Farum Kulturhus.
Bygninger		X			Planen muliggør at boliger opføres i op til 18 meter fra terræn. Etageboligerne vil være beliggende ved siden af det eksisterende Farum Kulturhus og vil derfor være med til at skabe en ny bymæssig helhed hvor der før var parkeringsplads.
Fortidsminder		X			Der er ikke tidligere registreret fortidsminder eller arkæologiske fund inden for lokalplanområdet eller i dens umiddelbare nærhed.

Befolkningens sundhed / sikkerhed	N	I	P	V	Bemærkninger
Svage grupper f.eks. handicappede		X			Svage grupper vurderes ikke at være berørt på en negativ måde af planlægningen. Fodgængerarealer skal, hvor det er muligt, etableres med fast belægning af hensyn til handicappedes mulighed for at færdes i området.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning		X			Der gives ikke mulighed for anvendelse af området til aktiviteter, der kan udgøre risiko for brandfare, eksplosion eller giftpåvirkning.
Forurening	N	I	P	V	Bemærkninger
Jordforurening, jordhåndtering og flytning				X	Der foretages jordboringer i forbindelse med projekteringen af området,
Vand	N	I	P	V	Bemærkninger
Grundvandsforhold		X			Lokalplanområdet er ikke registreret som Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen vurderes ikke at påvirke grundvandsforholdene.
Trafik	N	I	P	V	
Trafikafvikling / belastning trafikstøj og trafiksikkerhed				X	Planerne vil give mulighed for flere boliger og besøgende i området med deraf følgende øgede trafikmængder. Planerne sikrer, at der etableres et passende antal parkeringspladser på terræn og i parkeringskælder. Til screeningen er der udført en trafikanalyse for den konkrete tilføjelse af boliger. Det vurderes, at den øgede trafikbelastning ikke vil medføre væsentlig øget trafikalbelastning i forhold til trafikstøj og trafiksikkerhed. Det vurderes, at stigningen i trafikbelastningen ik-

				ke vil være af væsentlig betydning, og at trafikafviklingen inden for området og i nærområdet derfor kun bliver påvirket i mindre grad. Analysen anbefaler generelt en opdatering af signalprogrammer og en gennemgang af defekte spoler, og at svingbanerne på Paltholmvej ind til Farum Bytorv forberedes til forlængelse, samt at krydset ved Frederiksborgvej og Stavnsholtvej undersøges nærmere i takt med den generelle stigning af trafik i området.
--	--	--	--	--

Natur	N	I	P	V	
Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder		X			Nærmeste Natura 2000 område er beliggende ca.800 m syd for planområdet. På grund af afstanden til området vurderes der hverken at ske en direkte eller en indirekte påvirkning området.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper		X			Planerne påvirker hverken beskyttede arter direkte eller indirekte. Der er ikke i lokalplanområdet registreret arter på habitatdirektivets bilag IV.
Naturbeskyttelse		X			Planen er ikke omfattet nogle af Naturbeskyttelseslovens § 3 kortlagte områder.
Fredskov		X			Planen er ikke omfattet af fredskovsområder.
Spredningskorridorer		X			Der er herudover ingen økologiske forbindelser, eller interesseområder for våd eller tør natur indenfor planområdet.

Tillæg 8 til Kommuneplan 2017

I henhold til **Lov om planlægning** ændres kommuneplanens bestemmelser for lokalplanlægningen for rammeområde 2C3 for Farum Bytorv. Kommuneplantillægget er tilvejebragt sammen med Lokalplan 146 for en udvidelse af det eksisterende center og opførelse af etagebebyggelse. Med hensyn til miljøvurdering, redegørelse og forholdet til anden planlægning henvises til Lokalplan 146.

Rammebestemmelserne for rammeområde 2C3 ændres med vedtagelsen af Tillæg 8

Etagehøjde

Der foretages en justering af bestemmelsen vedrørende maksimale etagehøjde.

”Total bygningshøjde målt fra terræn må ikke overstige 15 meter.”

Som ændres til:

”Total bygningshøjde målt fra terræn må ikke overstige 18 meter.”

Parkeringsnorm

Der foretages en justering af bestemmelsen vedrørende parkering for tæt-lav bolig bebyggelse og etageboligbebyggelse, som er fastsat i de generelle rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 17:

”1 ½ p-plads pr. bolig for etagebebyggelse

1 p-plads pr. 25 m². etageareal butikserhverv”

Som ændres til at der for ny bebyggelse gælder:

- 1 1 ½ p-plads pr. bolig for tæt-lav boligbebyggelse.
- 1 p-plads pr. bolig for etageboligbebyggelse.
- 1 p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv.
- 50 p-pladser til offentlige formål.

Almene boliger

Der indskrives en bestemmelse vedrørende almene boliger, som giver kommunalbestyrelsen mulighed for, at fastsætte krav om, at op til 25 % af boligmassen skal være almene boliger.

Med dette tillæg justeres den mulige etagehøjde for etageboliger i området. Justeringen er begrundet i ønsket om at skabe mere bymæssighed og markere hjørnet af Frederiksborgvej og Stavnsholtvej. Herudover justerer tillægget parkeringsnormen for rammen. Justeringen foretages, da stationsnærheden til Farum Station effektiviserer og justerer behovet for parkering. Der indskrives en mulig-

2C3 Område ved Kulturhuset og Rådhuset i Farum



Anvendelse

Centerformål: Rådhus, kultur, institutioner, boliger, kontorer, liberale erhverv og detailhandel.

Bebyggelsens omfang og placering

Maksimalt etageareal: 30.000 m², svarende til 60 % af rammeområdets samlede areal. Bebyggelse skal placeres i fast byggelinje mod Frederiksborgvej, Stavnsholtvej og Palholmvej.

Etageantal og højde

Højest 4 etager. Total bygningshøjde målt fra terræn må ikke overstige 15 meter.

Ubebyggede arealer

Der skal skabes et sammenhængende forløb af byrum mod nord til Bybækgrunden, mod øst til Kumpelhaven og mod syd til Stavnsholtvej.

Etageareal for butikker

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 2.000 m².

Maksimale butiksstørrelser

Dagligvarer: 500 m² bruttoetageareal

Udvalgsvarer: 2.000 m² bruttoetageareal

Solenergianlæg

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

Supplerende oplysninger

Lokalplan 26.3

Tillæg 1 til Lokalplan 26.3

hed i tillægget for, at kommunalbestyrelsen kan fastsætte krav om almene boliger. Muligheden er begrundet i et ønske om en mere mangfoldig boligmasse.

Forudgående høring og offentlig høring

Da der er tale om mindre ændringer i forhold til kommuneplanen, er der ikke gennemført en forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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

Foreløbig vedtagelse

Forslag til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017 er foreløbig vedtaget af Furesø Byråd den XXXX. 2020.

Offentlig bekendtgørelse

Forslag til Tillæg nr.8 til Kommuneplan 2017 er offentligt bekendtgjort XX . 2020 med en høringsperiode indtil den xx. XX 2020.

Endelig vedtagelse

Tillæg nr. 8 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den XXX 2020.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp
Direktør

Ellen Hvidt Thelle
Centerchef