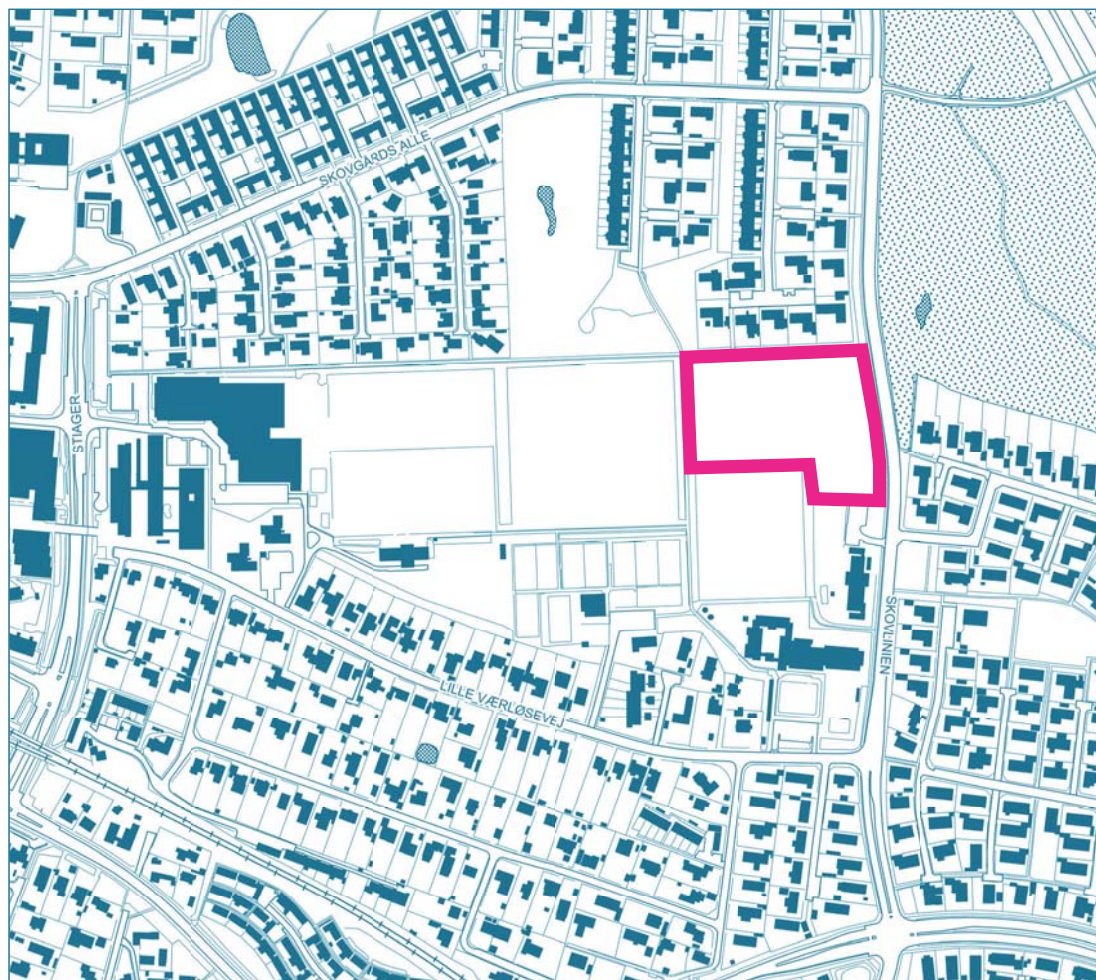


LOKALPLAN 107

Boligbebyggelse ved Skovlinien



FURESØ
KOMMUNE

Indhold

Lokalplan 107 for boligbebyggelse ved Skovlinien.

§ 1	Formål.....	5
§ 2	Områdets afgrænsning.....	5
§ 3	Områdets anvendelse	5
§ 4	Udstykning.....	6
§ 5	Veje, stier og parkering.....	6
§ 6	Bebyggelsens omfang, placering og udformning.....	6
§ 7	Ubebyggede arealer og beplantning.....	8
§ 8	Støjforhold	9
§ 9	Energiforhold.....	10
§ 10	Skiltning og belysning.....	10
§ 11	Grundejerforening	10
§ 12	Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse	10
§ 13	Ophævelse af lokalplaner	10
	Lokalplanens retsvirkninger	11
	Endelig vedtagelse.....	13
	Offentlig bekendtgørelse	13
	Lokalplan nr. 107: Kort 1.....	14
	Lokalplan nr. 107: Kort 2.....	15
	Illustrationsplan	16
	Bygningstegninger.....	17
	Lokalplanens baggrund og formål.	18
	Hidtidig lokalplan.	19
	Lokalplanens forhold til anden planlægning	19
	Anden lovgivning	21
	Miljøvurdering	21
	Screening af Forslag til Lokalplan nr. 107	22

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

Indhold

Lokalplanens bestemmelser

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

En lokalplan fastlægger således bindende bestemmelser for den fremtidige anvendelse, bebyggelse og udformning af lokalplanområdet. Planen medfører dog ikke handlepligt. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men at enhver ændring af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

I afsnittet om lokalplanens retsvirkninger står der mere om lokalplanens betydning, herunder om muligheder for dispensation, ekspropriation og erstatning.

Lokalplanens kort og tegninger

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

Redegørelsen

Planloven fastlægger, at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse. I denne lokalplan består redegørelsen dels af bemærkninger, der – under samme overskrift – løbende følger lokalplanens bestemmelser, dels af bilagsdelen ”Redegørelse” bagest i hæftet. I bilagsdelen 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

Denne lokalplan fastlægger, hvordan et areal ved Skovlinien må anvendes og bebygges med op til 45 boliger og et fælleshus. Lokalplanen erstatter Lokalplan nr. 77 fra Værløse Kommune.



Lokalplanområdets beliggenhed ca. 800 m fra Bymidten i Værløse. Mål: 1:8.000

Lokalplan nr. 107 for boligbebyggelse ved Skovlinien.

I henhold til **Lov om planlægning**, jf. lov-
bekendtgørelse nr. 937 af 24. sept. 2009
fastsættes herved følgende bestemmelser
for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at sikre at arealet ved Skovlinien kun kan
bebygges med en samlet tæt-lav boligbe-
byggelse med maksimalt 45 boliger; og ét
fælleshus.

at sikre, at området afgrænses af en træ-
række mod Skovlinien.

at sikre, at bebyggelsen og dennes friarealer
fremtræder som en harmonisk helhed med
ensartet arkitektur.

§ 2 Områdets afgrænsning

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på
kort 1 og omfatter matr. nr. 13hu, Lille
Værløse By, Værløse samt alle ejendomme,
der efter den 31. august 2011 udstykkes
herfra.

*Ad 2.1 Lokalplanområdet er beliggende i
byzone.*

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til bo-
ligformål i form af helårsbeboelse og tilhø-
rende fælleshus.

*Ad 3.1 Uanset lokalplanens bestemmelser
er det umiddelbart tilladt at drive
eget erhverv i egen bolig, når,
virksomheden drives af personer,
som bebor den pågældende ejen-
dom, og virksomheden drives uden
ansatte eller medhjælpende uden
for husstanden, og virksomheden
drives på en sådan måde, at ejen-
dømmens karakter af beboelses-
ejendom ikke brydes, og virksom-
heden ikke medfører ulemper for de
omboende.*

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med principperne i udstykningsplanen på kort 2.

§ 5 Veje, stier og parkering

Vejtilslutning og vejadgang

- 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet må kun etableres fra Skovlinien via én overkørsel, i princippet som vist på kort 2. Vejen placeres minimum 30 m fra lokalplanområdets nordlige afgrænsning.

- 5.1.1 Interne veje og stier i området skal etableres i overensstemmelse med principperne i kort 2.

Ad 5.1.1vejene i området forudsættes anlagt som lege- og opholdsarealer.

Parkering

- 5.2. Der skal etableres minimum 1½ bilparkeringsplads for hver bolig og fælleshus. Mindst to af pladserne skal udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Ad 5.2 Ved fuld udnyttelse af byggemulighederne skal der etableres minimum 69 pladser.

- 5.2.1 Bilparkeringspladser skal anlægges med en bredde på mindst 2,4 m, en længde på mindst 5 m og et manøvreareal på mindst 7 m i forlængelse af parkeringspladserne. Handicapegnede bilparkeringspladser skal etableres med en bredde på mindst 3,5 m.

- 5.2.2 Bilparkeringspladser må kun etableres som afmærkede P-båse. Der må ikke parkeres biler andre steder i området.

§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og udformning

- 6.1 Der må kun opføres beboelseshuse med i alt op til 45 boliger samt ét fælleshus. Herudover må etableres udhuse, drivhuse, legehuse og overdækninger i overensstemmelse med nedenstående bestemmelser.

- 6.1.1 Boliger og fælleshus må ikke overstige et samlet etageareal på 6.880 m².

- 6.2 Boligbebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med principperne på kort 2, der angiver placeringen af byggefelter for 19 boliger i én etage og 26 boliger i to etager samt ét fælleshus i én etage.
- 6.2.1 Al bebyggelse skal placeres minimum 4 m fra lokalplanområdets nordskel og minimum 12 m fra vejskel mod øst, og minimum 3 m fra øvrige skel.
- 6.2.2 Bebyggelsen skal opføres med de på byggefelterne angivne gulvkoter +/- 20 cm.
- 6.2.3 Boliger i én etage må opføres med en højde på maksimalt 5,5 m. Boliger i to etager må opføres med en højde på maksimalt 6,5 m. Fælleshuset må opføres i én etage med en højde på maksimalt 5,5 m. Måling af højder sker fra niveauplaner, der er lig med gulvkoten.
- 6.2.4 Antenner til modtagelse af radio- og TV-signaler kan gives en større højde, dog maksimalt 1,5 m over tagfladen.
- 6.3 Uden for byggefelterne må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller kælder.
- 6.3.1 Dog må der til hver bolig etableres ét udhus på indtil 8 m². Udhuse må kun placeres i overensstemmelse med de på kort 2 viste principper og må ikke gives en højde der overstiger 3 m.
- 6.3.2 Desuden må der opføres mindre legehuse og drivhuse med en samlet maksimal størrelse af 9 m² pr. bolig. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 1 m.
- 6.3.3 Overdækninger må kun opføres i et omfang af maksimalt 9 m² terrasseoverdækning samt 2 m² cykeloverdækning i tilknytning til udhuset. Træværket skal males sort eller antracitgråt.
- Ad 6.2.1 Byggefelternes uformning indebærer, at nogle boligers gavle placeres i fremtidigt skel.*
- Ad 6.3 Begrebet "bebyggelse" omfatter alle former for byggeri og overdækninger mv.*
- Ad. 6.3.2 Se tillige § 7.5 om indretning af fælles legeplads.*

- 6.4 Boliger og fælleshus skal opføres med murede facader i lyse blødstrøgne teglsten i gråbrune nuancer.

Mindre facadepartier samt udhuse må udføres med zink eller sort eller antracitgrå beklædning. Vinduesrammer må kun udføres i sort eller antracitgrå træ eller aluminium.

Ad 6.4



Eksempel på facadeudsnit.

- 6.4.1 Tage på boliger i én etage må kun dækkes af sorte uglaserede tagsten i tegl eller beton.

Tagvinduer og ovenlys må kun etableres som plane vinduer, der følger taghældningen

- 6.4.2 Boliger i ét plan må forsynes med solceller og solfangere integreret i taget.

- 6.4.3 På fælleshus og boliger i to planer må der etableres solceller og solfangere. Disse skal placeres minimum 1 m fra facaden og må ikke være højere end 80 cm målt fra tagfladen.

- 6.5 Bygninger til boliger i ét plan og bygninger til boliger i to planer må kun udføres med bygningsprofil og tagform som vist på bygningstegningerne for hhv. boliger i ét plan og boliger i to planer. Bygningerne må ikke forsynes med altaner.

Ad 6.5 Se bygningstegningerne på side 17.

§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning

- 7.1 Udendørs oplag må ikke finde sted.

- 7.1.1 Flagstænger må ikke være højere end 8 m og skal placeres minimum 2,5 m fra nabo-skel.

Terrænregulering

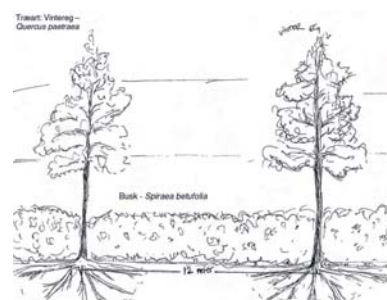
- 7.2. Terrænregulering på mere end +/- 50 cm i forhold til det på kort 2 angivne terræn må ikke finde sted.

Etablering af eventuel kælderadgang, anlæg til håndtering af overflade- og tagvand og etablering af niveaufri adgang til boliger er dog undtaget herfor.

Beplantning og belægninger

- 7.3. De private havearealer ved boligerne må kun hegnes med ligusterhæk. Hækken må forsynes med en låge med en maksimal bredde på 1 m. Trådhegn kan opsættes, såfremt dette er skjult i hækken.
- 7.3.1 Langs Skovlinien skal etableres en buskbeplantning (*Spiraea betulifolia*). Buskbeplantningen skal suppleres med "overstandere" i form af vinter-eg. Et træ for hver 12 m.

Ad 7.3.1



- 7.4. Interne færdselsarealer skal befæstes med fliser eller asfalt.
- 7.5. Fælles legeplads med legeredskaber og legehuse må kun indrettes på fællesarealet syd for fælleshuset.
- 7.5.1 Øvrige ubebyggede arealer skal anlægges som have eller fælles opholdsarealer med græs-, grus eller flisebelægning.

§ 8 Støjforhold

- 8.1 Ved udformningen af bebyggelsen og boligerne skal der indgå de afskærmningsforanstaltninger der er nødvendige for at opnå, at trafikstøjbelastning på de udendørs opholdsarealer ikke overstiger L_{den} 58 dB.

Ad 8.1 Miljøstyrelsen vejledning nr. 4 om støj fra veje indeholder nærmere anvisninger om trafikstøj.

Bygningsreglementet indeholder nærmere krav til boligernes indendørs støjniveau.

§ 9 Energiforhold

- 9.1 Bebyggelsen skal opføres som en lavener-gibebyggelse.

Ad 9.1 Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder den energiramme for energiforbrug for lavenergibygnin-ger, der er fastsat i bygningsregle-mentet.

§ 10 Skiltning og belysning

- 10.1 Skiltning ud over almindelig adresseskilt-ning og færdselsskiltning må ikke finde sted.
- 10.2 Belysning på boliger og i haver skal af-skærmes, så lyset ikke er generende for omgivelserne.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere inden for områ-det.
- 11.2 Grundejerforeningen har ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.
- 11.3 Foreningernes vedtægter skal godkendes af Furesø Kommune.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før der er etableret de i § 5 nævnte parkeringsplad-ser, den i § 7 nævnte beplantning og de i § 8 nævnte støjforanstaltninger.

§ 13 Ophævelse af lokalplaner

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lo-kalplan ophæves Lokalplan nr. 77, vedtaget af Værløse kommunalbestyrelse den 29. marts 2006, for det i § 2.1 nævnte område.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

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

Fravigelser fra planen, dispensation

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

Ekspropriation

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

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

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

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

Retsvirkninger

Erstatning

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

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

Endelig vedtagelse

Lokalplan 107 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den 31. august 2011.

På vegne af Furesø Byråd

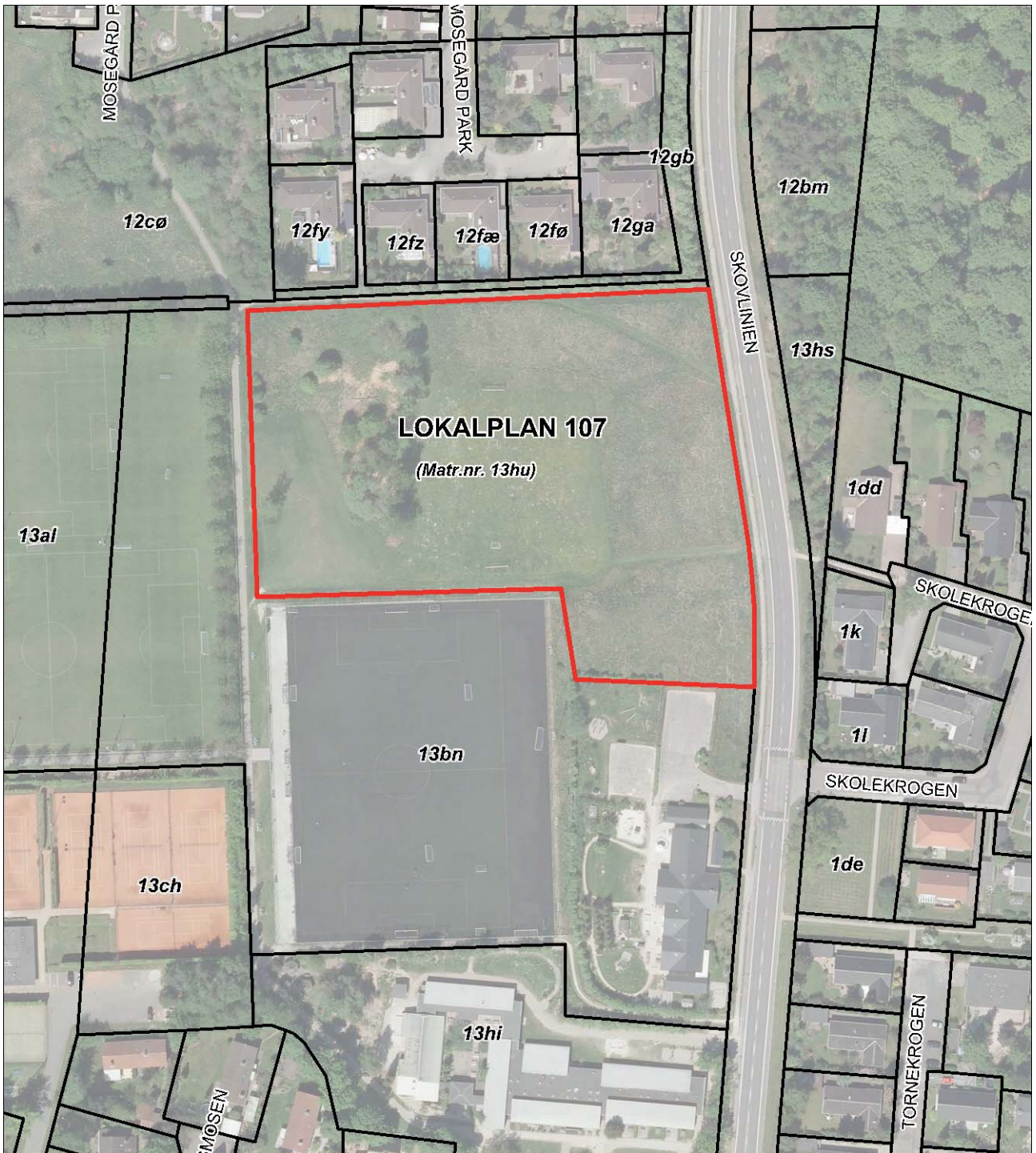
Niels Thygesen
Direktør

Asbjørn Gade-Nielsen
Byplankonsulent

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplan 107 er offentligt bekendtgjort den 20. september 2011.

Lokalplan nr. 107: Kort 1



Kort 1.
Områdeafgrænsning
Matrikelkort 1:2.000
Baggrundsfoto: 2008

Lokalplan nr. 107: Kort 2



Bebyggelsesplanen viser:

- Principiel disponering af lokalplanområdet (rød polygon) med veje, stier og bebyggelse.
- Placering af bebyggelsen inkl. udhuse.
- Gulvkote (GK) for bebyggelsen.
- Angivelse af byggeri i 2 etager (26 rækkehus og fælleshuset).
- Fremtidigt terræn angivet ved grønne meter- og røde halvmeter kurver.
- Fremtidige skel for udstykning af 45 boligparceller med cirka-angivelse af grundstørrelse m².

Kort 2.
Bebyggelsesplan for lokalplanområdet.
Mål 1:1.000.

Illustrationsplan



Illustration af en samlet bebyggelse - set fra sydvest.

Bygningstegninger



Bolig i to etager, ankomstsiden



Bolig i to etager, havesiden



Bolig i én etage, ankomstsiden



Bolig i én etage, havesiden

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål.

Lokalplan 107 omfatter et areal på ca. 17.200 m². Det ligger ca. 900 m fra S-togsstationen og 700 m fra Bymidten. I Kommuneplan 2009 indgår området som stationsnært fortætningsområde udlagt til boligformål i form af etagebebyggelse og tæt lav bebyggelse.

Furesø Kommune har efter et offentligt udbud i 2010 solgt arealet til D3D ApS. Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i byherrens forslag til bebyggelsesplan.

Eksisterende forhold

Arealet ligger øst for Værløse Stadion, og det udgør en del af matr. nr. 13bn, Ll. Værløse By, Værløse, som også omfatter kunstgræsbanen og institutionen Børnehuset Skovstjernen syd for.



Lokalplanområdets beliggenhed vist på luftfoto fra 2008.

I dag ligger arealet som græsareal med lidt selvsået bevoksning. Dele af det anvendes til boldspil. Arealet har ikke været bebygget. Vest for arealet forløber en eksisterende nord-sydgående sti. Nord for arealet findes en grussti. Begge indgår i kommuneplanens stinet.

Naboområderne mod nord og øst for Skovlinien er parcelhusområder med åben lav boligbebyggelse fra 1970-erne.

Terrænmæssigt ligger arealet 1½ -2 m højere end stien vest for og kunstgræsbanen syd for. Den østlige del af arealet har et fald på 2- 2½ m mod Skovlinien.

Lokalplanens redegørelse

Arealet, der ligger ca. 300 m vest for Hillerødmotorvejen, har et beregnet udendørs støjniveau på 58-63 dB inkl. refleksion fra bygningsfacader. Facadestøjniveauet vil normalt være 3 dB lavere. Den vejledende grænseværdi for facadestøjniveau er 58 dB.

Hidtidig lokalplan.

I 2006 blev arealet lokalplanlagt til boligbebyggelse med en rammebetonet lokalplan 77. Med Kommuneplan 2009 blev arealets udnyttelsesmuligheder øget, og det er på det grundlag arealet nu disponeres. Lokalplan 77 ophæves med vedtagelsen af denne lokalplan.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2009 omfattet af rammeområde 11B19, Skovlinien. Rammerne for lokalplanlægningen er følgende:

Anvendelse:	Boligformål: Etageboliger og tæt lav bebyggelse.
Bebyggelsesprocent:	Højst 40 % for området som helhed.
Etageantal og højde:	Højst 3 etager og bygningshøjden må ikke overstige 12 meter. I en afstand mindre end 30 meter fra skel mod private boligparceller mod nord og øst må bygningshøjden dog ikke overstige 8,5 meter.
Bebyggelsens udformning:	Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 10 meter fra de private boligparcellers skel mod nord. Området skal udformes med en varieret bebyggelse med en grøn karakter og gerne med parkpræg og under hensyn til de særlige terræn- og støjforhold på stedet. Det skal sikres, at bebyggelsen udformes under hensyn til de omgivende lave boligområder, herunder med hensyn til terrænets koterings. Det skal sikres, at bebyggelsen får funktionel og arkitektonisk kvalitet og med hensyn til proportioner, materialer og farver får en helhedsvirkning tilpasset omgivelserne. Det skal sikres, at bebyggelsen udformes, så der bliver gode muligheder for udendørs ophold. Boligernes støjbelastning må ikke overstige miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.
Energikrav:	Bebyggelsen skal være lavenergibyggeri, mindst klasse 1.
Andet:	Vejadgang skal ske ved én stikvej fra Skovlinien, som ikke må etableres langs områdets nordskel. Stiforbindelserne langs områdets nord- og vestgrænse skal sikres. Der skal anlægges mindst 1½ p-plads pr. bolig, heraf mindst 1/3 som fællesparkering

Lokalplan nr. 107 er i overensstemmelse med disse bestemmelser i Kommuneplan 2009.

Lokalplanens redegørelse

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i varmeplanens naturgasområde. Da bebyggelsen skal opføres som lavenergiboliger er der ikke tilslutningspligt hertil.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er ikke registreret som forurennet. Arealet er byzoneareal, men undtaget områdeklassificering.

Støjforhold

I Bygningsreglementet fra 2010 er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger benyttes til overnatning og deres installationer skal udformes, så de, som opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

I den vejledning og de anvisninger, som er knyttet til Bygningsreglementet, er der krav om støjni-veauet fra trafik, som skal overholdes indendørs, når vinduerne er lukkede. Kravene er: $L_{den} 33$ dB i beboelses- og opholdsrum i boliger. Vejledningen indeholder nærmere bestemmelser om målemetoder mv.

Renovation

Kommunens affaldsplan og affaldsregulativ indeholder en række krav til placering af renovationsstativer mv. Lokalplanen indeholder ingen særlige bestemmelser herom.

Afløbsforhold

Efter kommunens spildevandsplan er arealet udlagt til separat kloakering. Der skal derfor etableres et separat spildevands- og regnvandssystem på arealet efter et projekt godkendt af Furesø Spildevand A/S.

Der må maksimalt udledes 1 l/s per reduceret ha fra ejendommen til regnvandssystemet.

Alternativt kan der etableres følgende anlæg, med opfølgende drift:

For at reducere indholdet af fosfor, der ledes til Furesø og på grund af manglende kapacitet i de offentlige regnvandsledninger, skal overfladevandet forsinkes på ejendommen.

1) Krav til anlæg: Overfladevand fra befæstede arealer (tage og veje) skal forsinkes før det ledes til den offentlige regnvandsledning. Forsinkelse på ejendommen skal svare til $0,86$ m³ per 100 m² befæstet areal (sti-, vej- og tagarealer). Forsinkelsen kan f.eks. etableres som rørbassiner eller faskiner

Lokalplanens redegørelse

med nødoverløb til den offentlige kloak. Det skal være muligt at tømme anlægget for det slam, der er bundfældet i anlægget. F.eks. ved at etablere brønde, der gør det muligt at suge direkte i forsinkelsesbassin/faskiner.

2) Krav til drift: Bundfældningsbrønde mv. i regnvandssystemet skal minimum tømmes hvert andet år. Anlægget til forsinkelse skal tømmes for slam efter behov dog minimum hvert 8 år.

Furesø kommune opfordrer generelt til, at regnvand bruges som et rekreativt element i bebyggelsen. Furesø Spildevand A/S giver desuden mulighed for, at regnvand genbruges til toiletskyl og tøjvask, og der kan i givet fald søges om delvis fritagelse for vandafledningsbidrag i en periode.

Efter spildevandsplanen tilstræbes det generelt, at tag- og overfladevand i videst muligt omfang, og hvor det er teknisk og miljømæssigt forsvarligt, nedsives enten via regnvandsbassin eller faskiner. Overfladevand fra parkeringsarealer bør dog kun nedsives gennem et vækstlag med høj PH værdi eller i tilfælde af, at det ledes til faskine via et anlæg med olieudskillere.

Anden lovgivning

Byggelovgivningen

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

Museumsloven

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

Der er gennemført arkæologisk forundersøgelse og prøvegravning. Prøvegravningerne har identificeret et fortidsminde i form af en hustomt og en nedgravning af potteskår fra ældre bronzealder.

Fortidsmindeområdet omfatter et areal på ca. 1.800 m² i grundens nordlige del. Det er aftalt med Hørsholm Egns Museum, at fortidsmindet udgraves inden området anvendes til bebyggelse.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer LBK 936 af 24. september 2009 skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 1 om lovens bilag 3 og 4 og nr. 2 om internationale beskyttelsesområder.

Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand. Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 3, stk. 1, nr. 3 og stk. 2. og kriterierne i lovens bilag 2.

Lokalplanens redegørelse

Hvis Byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse. Hvis Byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, *skal* en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Screening af Forslag til Lokalplan nr. 107

Miljøparametre		Bemærkninger
Hvis planen omhandler forhold, der er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 1 og 2 betyder det, at der <i>skal</i> udarbejdes miljørapport og -vurdering:		
Er planen omfattet af lovens bilag 3 og 4?	NEJ	
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?	NEJ	
Vurdering af om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøet jævnfør lovens § 3, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 jævnfør lovens bilag 2:		
Har planen væsentlig indvirkning på/ eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning?	NEJ	Planen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009 og forudsætter ikke andre myndigheders godkendelse.
Er karakteren af planens miljømæssige indvirkning væsentlig (i forhold til størrelse, geografisk udbredelse, varighed og indbyrdes påvirkning)?	NEJ	Planen omfatter et relativt lille lokalt område. Opførelse af den nye boligbebyggelse vurderes ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger.
Påvirker planen på væsentlig måde menneskers sundhed og sikkerhed?	NEJ	Nye boliger indrettes i overensstemmelse med byggelovgivningen.
Påvirker planen på væsentlig måde værdien og sårbarheden af karakteristiske naturtræk, kulturarv, andre bevaringsværdier eller grænseværdier?	NEJ	Lokalplanen omfatter et område der i en årrække har været plejet som græsareal. I den hidtidige lokalplan var området også udlagt til boligbyggeri.
Har planen væsentlig indvirkning på beskyttede naturområder, landskaber herunder nationale beskyttelsesområder?	NEJ	Skovlinien er beliggende midt i Værløses byområde omgivet af boldbaner, parcelhusområder og veje.

Afgørelse om miljørapport/-vurdering

Byrådet har på baggrund af ovenstående screening den 25. maj 2011 truffet afgørelse om, at der ikke gennemføres yderligere miljørapport/-vurdering. Furesø Kommune har ikke indhentet udtalelser fra andre myndigheder, idet planen ikke indeholder forhold, der omfatter andre myndigheders myndighedsområder. Planens mulige realisering forudsætter ikke andre myndigheders tilladelser m.v. efter anden lovgivning. Rettelserne i forbindelse med den ændelige vedtagelse af lokalplanen ændre ikke ved denne afgørelse.



Furesø Kommune

Byudviklings- og Erhvervsafdelingen
Stiager 2
3500 Værløse

benpost@furesoe.dk
www.furesoe.dk

Oplag: 100
Udgivet: 20. september 2011
Redaktion: Byudviklings- og Erhvervsafdelingen



Til:
Modtagere af
Furesø Kommunes
Lokalplaner mv.

Lokalplan 107 for boligbebyggelse ved Skovlinien er vedtaget.

Byrådet i Furesø Kommune har den 31. august 2011 endeligt vedtaget ovennævnte lokalplan for en ny boligbebyggelse ved Skovlinien.

Planen var i høring som forslag i perioden 31. maj til 2. august 2011. Planen blev vedtaget med mindre ændringer. Du kan læse om den politiske behandling i referat fra byrådsmødet via portalen "PolitikerWeb" på www.furesoe.dk.

Lokalplanen fastsætter nærmere bestemmelser for, hvordan arealet ved Skovlinien kan bebygges med op til 45 boliger i en samlet tæt lav bebyggelse.

Lokalplanen kan ses på Furesø Kommunes hjemmeside www.furesoe.dk og i Borgerservice på Rådhusvej 2 i Farum og Stiager 2 i Værløse samt på kommunens biblioteker.

Planernes retsvirkninger

Efter § 18 i planloven må de ejendomme, som lokalplanen omfatter, ikke udnyttes på en måde, der er i strid med planen. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil.

Klagevejledning

Efter planlovens § 58 - 60 kan der klages over retlige forhold vedrørende planerne. Det vil sige vedrørende deres lovlighed, herunder om de er lovligt tilvejebragt. Du skal sende klage til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, eller til nmkn@nmkn.dk senest 4 uger efter offentliggørelsen. Nævnet opkræver et gebyr på 500 kr. Læs mere på www.nmkn.dk.

Hvis en sag ønskes indbragt for domstolene, skal den være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er offentliggjort.

Venlig hilsen

Asbjørn Gade-Nielsen
Byplankonsulent

Dato: 19. september 2011
Sags id: 190-2010-37755
Dok.nr.:190-2011-138394

**Center for
By, Miljø og Erhverv**
Stiager 2
3500 Værløse
Tlf.: 7235 4000

Sagsbehandler:
Asbjørn Gade-Nielsen
Telefon: 72355448
E-mail: benpost@furesoe.dk

Åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag kl. 10-18

furesoe@furesoe.dk
www.furesoe.dk