

Bilag 2 - Oversigt over emner, der foreslås revideret

Følgende emner er politisk besluttet skal revideres

Da forslag til revision af Lokalplan 116 for Hareskovby blev igangsat i september 2021, blev nedenstående emner i kolonnen ”Ønsket ændring” besluttet skulle revideres. I kolonnen ”Håndtering” er forvaltningens bemærkninger til, hvordan emnerne er blevet indarbejdet i Forslag til Lokalplan 157 og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021. I Kolonnen ”Ændring fra lp 116 til lp 157/ Tillæg 1 til Kp 2021”, er forvaltningens forslag til ændringer vist med rødt.

Ønsket ændring	Håndtering	Ændring fra lp 116 til lp 157 / Tillæg 1 til Kp 2021
<p>Indskrivning af bemærkninger i bestemmelser</p> <p>Generelt indskrivning af bemærkninger til bestemmelserne, som er udformet som krav og ikke vejledning, så de kommer til at gælde som krav, som kan håndhæves.</p>	<p>Bemærkninger til bestemmelser, som er udformet som krav og ikke vejledning er i forslag til Lokalplan 157 skrevet ind i bestemmelserne, så de gælder som krav, der kan håndhæves.</p>	<p>§ 4.1</p> <p>Delområderne A og A1</p> <p>Inden for delområderne A og A1 må der ved udstykning, arealoverførsel og sammenlægning kun etableres ejendomme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der er mindst 1.000 m², • hvorpå der kan placeres et kvadrat på mindst 15x15 m. Arealer, som er omfattet af byggelinje mod vej, sti eller sø jf. § 7.1.10 og § 10.6.1, eller som ligger nærmere naboskel end 2½ meter, må ikke indgå i kvadratet. • hvoraf mindst 700 m² af grundens areal hverken er søareal eller ”koteletben” smallere end 10 m. <p>§ 10.4.1, § 10.4.2, § 10.4.3, § 11.3</p> <p>[...] Levende hegn i form af hæk skal plantes mindst 40 cm bag skel mod vej og sti, så planterne sikres gode vækstbetingelser og ikke vokser ud over vej og sti.</p>
<p>Måling af facade- og bygningshøjde</p> <p>Præcisering af, hvor bygnings- og facadehøjde skal måles fra, så det sikres, at det ikke er muligt at bygge højere end, hvad der var intentionen med bestemmelsen.</p>	<p>Det er i bestemmelserne i § 7 omhandlende bygnings- og facadehøjde præciseret, hvorfra bygnings- og facadehøjden skal måles. Hermed sikres det, at det ikke er muligt at bygge højere end, hvad der var intentionen med lokalplanen.</p>	<p>§ 7.1.6, § 7.2.5, § 7.4.7, § 7.5.8, § 7.6.7, § 7.7.6, § 7.8.8, § 7.9.7, § 7.11.6, § 7.13.8, § 7.16.3, § 7.17.4, § 7.18.3, § 7.19.4</p> <p>Hvis der terrænreguleres med afgravning, skal bygnings- og facadehøjder, det pågældende sted, måles fra det slut regulerede terræn.</p> <p>Hvis der terrænreguleres med påfyld, skal bygnings-</p>

Dato: 07-06-2022
Sags nr.: 22/349
Dok.nr.: 49688/22

Furesø Kommune
Center for By og Miljø
Tlf.: 7235 4000

Telefon åbningstider:
Mandag-fredag kl. 10-14
Torsdag kl. 10-17

Skriv til os via Digital Post fra
borger.dk og virk.dk

www.furesoe.dk

		<p>og facadehøjder, det pågældende sted, måles fra terrænet før regulering.</p> <p>Uden terrænregulering måles bygnings- og facadehøjder fra eksisterende terræn.</p>
<p>Præcisering af al øvrig bebyggelse Præcisering af, hvad der menes med al øvrig bebyggelse i § 7.1.2 vedrørende bygningshøjde.</p>	<p>Det er i bestemmelserne i § 7 præciseret, at al øvrig bebyggelse er garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger.</p>	<p>§ 7.1.5, § 7.4.6, § 7.5.7, § 7.6.6, § 7.7.5, § 7.9.6 Garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger, må ikke opføres med mere end én etage og må have en højde på maksimalt 4,5 m. Uanset § 7.1.3 må ovenstående bygninger, inden for en afstand af 2,5 m fra skel, kun have en højde på maksimalt på 2,5 m.</p>
<p>Krav om det skrå højdegrænseplan Præcisering af bestemmelsen om bygningshøjden, så kravet om det skrå højdegrænseplan indskrives i bestemmelsen.</p>	<p>Der er i bestemmelserne i § 7 vedr. delområde A, A1 og B-områderne, omhandlende bygningshøjder, indskrevet, at for alt byggeri gælder at højden ikke må overstige 1,4 x afstand til naboskel og sti.</p>	<p>§ 7.1.3, § 7.2.3, § 7.4.4, § 7.5.4, § 7.6.4, § 7.7.3, § 7.9.4, § 7.11.3, § 7.11.5 For alt byggeri gælder at højden ikke må overstige 1,4 x afstand til naboskel og sti.</p> <p>§ 7.1.5, § 7.4.6, § 7.5.7, § 7.6.6, § 7.7.5, § 7.9.6 Garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger, må ikke opføres med mere end én etage og må have en højde på maksimalt 4,5 m. Uanset § 7.1.3 må ovenstående bygninger, inden for en afstand af 2,5 m fra skel, kun have en højde på maksimalt på 2,5 m.</p>
<p>Øget bredde af åbne carporte Forøgelse af den tilladte maksimale bredde af carport, som etableres inden</p>	<p>Jf. lokalplanens § 7.1.10 er den tilladte maksimale bredde af carporte, placeret inden for en afstand af 5 m fra vej, øget</p>	<p>§ 7.1.10, § 7.11.8 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere vej end 5 m og nærmere sti end 2,5 m.</p>

for en afstand af 5 meter fra vej og uden sidebeklædninger, da moderne biler kræver en anelse mere plads

Afstand mellem skur og åben carport

Præcisering af, hvor lang afstand, der minimum skal være mellem carport, der fremstår uden nogen form for sidebeklædning, placeret nærmere vej end 5 meter, og et bagvedliggende lukket skur.

til 6 m. Hermed opnås der bedre plads til to biler.

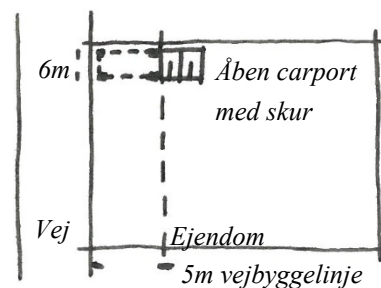
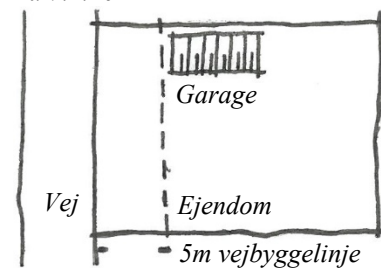
Forvaltningen foreslår, at carporte der er placeret nærmere vej end 5 meter skal fremstå uden nogen form for sidebeklædning(-er), dog undtaget bagsiden, såfremt den er placeret minimum 5 m fra vejskel, jf. § 7.1.10.

Med denne bestemmelse sikres det, at carporte, som ligger eller delvist rager ind over byggelinjearealet (på 5 m fra vej) fremtræder transparente og ikke påvirker et frit udsyn hen ad de begrønnede veje. Samtidig er det muligt at opføre en carport med integreret skur, såfremt skuret er placeret minimum 5 m fra vejen.

Dog må carporte opføres nærmere skel mod nabo end 2,5 m og indtil 1 m fra vejskel, såfremt:

- taget holdes 1 m fra vejskel
- den side, der vender mod vejen ikke er mere end 6 m lang
- carporten fremstår uden nogen form for sidebeklædning(-er), dog undtaget den del af carporten, der eventuelt er placeret minimum 5 m fra vejskel.

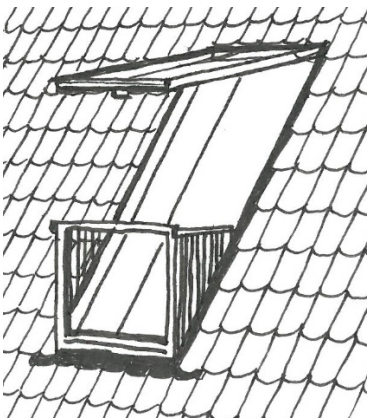
Ad 7.1.10



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

		<i>Bestemmelsen skal sikre, at carporte, som ligger eller delvist rager ind over byggelinjearealet fremtræder transparente og ikke påvirker et frit udsyn hen ad de begrønnede veje.</i>
Øget omfang af terrænregulering til parkering Omfanget af den tilladte terrænregulering, så der opnås et plant areal til parkering i niveau med vejen øges tilsvarende carportens tilladte bredde, for at give plads moderne biler samt til gående færdsel mellem de parkerede biler og støttemur mod tilgrænsende højere/lavere terræn og evt. plads til affaldsbeholdere	Jf. § 10.3.1.1 er bredden af den tilladte terrænregulering, til parkering, i niveau med vejen øget til 6 m. Hermed opnås der bedre plads til to biler mv.	§ 10.3.1.1 Der må inden for en afstand af op til 5 m fra vejskel og i en bredde af højst 6 m udføres nødvendig terrænregulering, så der opnås et plant areal til parkering i samme kote som koten på det eksisterende vejareal.
Krav om afgrænsning af terrænregulering med støttemur Præcisering af, at terrænreguleringen med henblik på niveaufri adgang og adgangssti om fornødent skal afgrænses med støttemur, så det sikres, at der ikke sker nogen form for terrænregulering mere end 1,5 meter fra bygningen. Præcisering af, at afstanden måles fra bygningen – ikke fra fx tagudhænget.	Jf. § 10.3.2 er det præciseret, at terrænregulering skal afsluttes med støttemur, hvis nødvendigt.	§ 10.3.2 <i>Terrænregulering skal afsluttes med støttemur, hvis nødvendigt. Støttemuren skal etableres inden for det tilladte omfang af terrænregulering, jf. § 10.3.1.1 – 10.3.1.4.</i> <i>Ad. 10.3.2</i> <i>Kravet om afslutning med støttemur skal sikre, at der ikke sker terrænregulering af en større udstrækning end tilladt.</i>
Præcisering af, hvilke ejendomme lokalplanens terrænreguleringsbestemmelserne gælder for Præcisering af, at alle ejendomme inden	Jf. § 10.3.1 er det præciseret, at det er for ejendomme udlagt til åben lav boligbebyggelse, at terrænreguleringsbestemmelsen gælder, og ikke kun for åben-lav	§ 10.3.1 For ejendomme udlagt til åben lav boligbebyggelse jf. § 3.1, må der kun udføres terrænregulering i et omfang som følgende:

<p>for lokalplanområdet er omfattet af terrænreguleringsbestemmelser.</p>	<p>boligbebyggelse.</p> <p>Jf. § 10.3.3 er det præciseret, at bestemmelsen gælder for alle ejendomme, der ikke er udlagt til åben lav boligbebyggelse.</p>	<p>§ 10.3.3</p> <p><i>For ejendomme, der ikke er udlagt til åben lav boligbebyggelse, må der kun udføres den terrænregulering, der er nødvendig for at opfylde det til en hver tid gældende bygningsreglements krav om tilgængelighed, jf. dog § 10.6.1.</i></p>
<p>Det kvadratiske byggefelt Præcisering af, at al bebyggelse på ejendommen skal holdes inden for det kvadratiske, principielle byggefelt, dog undtaget 35 m² + 2 x 10 m² småbygninger.</p>	<p>Jf. § 7.3.2 er det præciseret, at alt bebyggelse på ejendommen, også eksisterende, skal holdes inden for det kvadratiske, principielle byggefelt, dog undtaget 50 m² garager, carporte, udhuse mv. I Lokalplan 116 var det 35 m² plus 2 x 10 m² ”småbygninger”, der måtte placeres uden for byggefeltet. Dette er ændret til 50 m², da det er det omfang, der må undlades at tælle med i bebyggelsesprocenten ved det nuværende bygningsreglement. Det giver en større frihed til at placere de 50 m².</p>	<p>§ 7.3.2</p> <p>På hver ejendom skal alt bebyggelse (herunder også al bebyggelse med gulvet beliggende under terræn), ligge inden for et kvadratisk, principielt byggefelt, hvor sidernes længde hver især svarer til kvadratroden af følgende: Grundstørrelse x 0,75 – med mindre der er tale om garager, carporte, udhuse, skure, åbne overdækninger, åbne overdækkede terrasser, drivhuse, legehuse, havepavilloner og lignende bygninger af et omfang på højst 50 m² jf. bygningsreglementets regler.</p>
<p>Mulighed for støjhegn omkring varmepumper Præcisering af bestemmelsen om støjhegn, så det bliver muligt at etablere støjhegn til varmepumper.</p>	<p>Jf. § 11.1 tillader lokalplanen etablering af støjafskærmning omkring varmepumper.</p>	<p>§ 11.1</p> <p>Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres støjhegn og støjvolde nærmere skel mod vej end 5 m. Undtaget herfor er støjafskærmning omkring varmepumper.</p>
<p>Tagkviste og tagaltanvinduer Præcisering af, hvor stor en del af tagfladen der må udgøres af tagvinduer og tag-</p>	<p>Det er praksis i kommunens administration, at tagkviste må udgøre maksimalt 50 % af tagfladens længde.</p>	<p><i>Ad. 7.1.2, Ad. 7.2.2, Ad. 7.11.2, Ad. 7.13.6, Ad. 7.16.2, Ad. 7.17.2, Ad. 7.18.1, Ad. 7.19.2</i></p> <p><i>Tagkviste må udgøre maksimalt 50 % af tagfladens</i></p>

<p>kviste.</p> <p>Forbud mod tagaltanvinduer.</p>	<p>Det er derfor indskrevet som en bemærkning til lokalplanens bestemmelser om det tilladte antal etager,</p> <p>Jf. § 8.1.3 må der inden for hele lokalplanområdet ikke etableres tagaltanvinduer.</p>	<p><i>længde. Ud over det, vil det betragtes som 2 etager.</i></p> <p>§ 8.1.3 <i>Der må ikke etableres tagaltanvinduer.</i></p> <p><i>Ad. 8.1.3</i></p>  <p><i>Illustration af tagaltanvindue</i></p>
<p>Forbudszonen omkring søer</p> <p>Præcisering af bestemmelsen om forbudszonen omkring søer, så den bliver nemmere at administrere. Da søerne er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, kan de variere i omfang, hvorfor gældende bestemmelse kan være svær at administrere.</p>	<p>Jf. § 10.6 er bestemmelsen om forbudszonen på 10 m omkring eksisterende søer suppleret med nye Kort 6a og 6b, som fastlåser forbudszonerne. Dvs. selvom søerne ændrer omfang afhængig af forskellige vandstande, så forbliver forbudszonen den samme.</p> <p>Bestemmelsen er ydermere blevet præciseret, så det ikke er til at misforstå, at det er alle former for broer, der ikke må etableres i og ved søerne. Dvs. at det</p>	<p>§ 10.6.1</p> <p>Eksisterende søer vist på kort 4 må ikke ændres ved regulering, opfyldning og lignende og der må ikke etableres <i>nogen former for broer</i>, herunder bådebroer <i>i og ved søerne</i>.</p> <p>Inden for en afstand af 10 m fra eksisterende søer, <i>vist med skravering</i> på kort 6a og 6b, må der ikke etableres nogen form for bebyggelse, oplag, terrasser, drivhuse eller lignende, samt foretages terrænreguleringer <i>eller opsættes kunstig belysning</i>.</p>

	<p>f.eks. ikke er tilladt at etablere faste broer, som forbinder en ejendom på tværs af søen.</p> <p>Med dette sikres det, at der ikke kan etableres broer af forskellige længder på tværs af søerne, samt at lokalplanen ikke tillader broer, som eventuelt ikke vil kunne opnå en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.</p> <p>Bestemmelsen forhindrer dog, at de ejendomsejere, der har deres ejendom delt i to på begge sider af en sø ikke vil kunne færdes ubesværet over søen til den del af deres ejendom, der ligger på den anden side af søen. I disse tilfælde må de finde på alternative løsninger, som ikke består af faste konstruktioner.</p> <p>For at begrænse lysforurening af de naturbeskyttede søer, er der endvidere blevet tilføjet, at der ikke må opsættes kunstig belysning inden for 10 m forbudszone.</p>	
<p>Gavle og facader Præcisering af, at gavle, der er bredere end bygningens facade, skal sidestilles</p>	<p>Forvaltningen foreslår ikke at præcisere nogle bestemmelser vedr. dette, da det er kommunens administrationspraksis, at</p>	

<p>med facader og dermed omfattes af kravet om, at ”facadehøjden ikke må overstige 4,5 meter”.</p>	<p>det er en bygnings korteste side, der betragtes som en gavl. Dvs. hvis man opfører en bygning med en ”gavltrekan”, med en facadehøjde på mere end 4,5 m, på bygningens længste side, vil det kræve en dispensation fra bestemmelsen om facadehøjde. Da denne facade ikke vil blive betragtet som en gavl.</p>	
<p>Affaldsskjul Regulering af placering og udformning af affaldsskjul (ikke affaldsbeholdere). Der er et stigende behov for affaldsskjul i takt med udrulning af flere affaldsfraktioner.</p>	<p>Affaldsskjul betragtes som et fast hegn, med mindre det består af levende hegn.</p> <p>Der er derfor tilføjet en bemærkning til § 10.4.1 vedr. fast hegn, at affaldsskjul betragtes som et fasthegn og derfor skal overholde lokalplanens bestemmelser om hegn.</p> <p>§ 10.4.1 vedr. fast hegn er blevet lempet, så faste hegn blot skal fremstå i træ og ikke i umalet eller hvidmalet træ, som Lokalplan 116 foreskrev. Dette giver flere løsningsmuligheder for affaldsskjul. Hvide træstakitter vurderer forvaltningen ikke karakteristisk for Hareskovby.</p>	<p>Ad. 10.4.1 <i>Affaldsskjul betragtes som et fasthegn og skal derfor overholde lokalplanens bestemmelser om hegn.</i></p> <p>§ 10.4.1 [...] Undtaget herfor er åbne, traditionelle træstakitter med en maksimal højde på 120 cm. Disse må placeres umiddelbart i skel mod vej og sti.</p>
<p>Bygningshøjde for Birkevang Sænkning af den tilladte bygningshøjde fra 8,5 m til 6,5 m for området omfattet af kommuneplanramme ”12B5- Ravnehusparken og Birkevang”, så lokalplanen</p>	<p>Forvaltningen foreslår at udarbejde et kommuneplantillæg, der hæver bygningshøjden for åben lav boligbebyggelse inden for kommuneplanramme 12B5 – Ravnehusparken og Birkevang. Dermed</p>	<p>Se tillæg 1 til kommuneplan 2021.</p>

<p>bliver i overensstemmelse med kommunep lanrammen.</p>	<p>fastholdes lokalplanens bestemmelser vedr. bygningshøjder for åben lav i dette område. Hermed gælder samme højdebestemmelser for åben lav bebyggelse på Birkevang som for størstedelen af lokalplanområdet.</p>	
<p>Flere boliger på én ejendom Forvaltningen vil på baggrund af en analyse udarbejde forslag om, de ejendomme, der har opnået tilladelse til at have to eller flere boliger på en ejendom, skal have mulighed for at genopføre samme antal boliger på ejendommen.</p>	<p>Forvaltningen har lavet en analyse af, hvor mange ejendomme hvor på der er to eller flere boliger. Det drejer sig om 13 ejendomme.</p> <p>Forvaltningen foreslår ikke at ændre lokalplanens bestemmelser om maksimalt én bolig pr. ejendom, da det er intensjonen med lokalplanen, at der skal være store grunde og én bolig pr. ejendom.</p> <p>Dette betyder, at for de ejendomme, hvor der er to eller flere boliger, er det kun muligt at genopføre én bolig, hvis man vælger at nedrive de eksisterende boliger.</p>	
<p>Telemaster Tilføje mulighed for, at der kan etableres mobil- og telemaster inden for lokalplanområdet</p>	<p>Jf. § 3.21.1 er det tilladt inden for hele lokalplanområdet at etablere telemaster. Herudover er det også blevet tilladt inden for hele lokalplanområdet at etableres anlæg, som er nødvendige for fælles og offentlige forsyning, f.eks. anlæg til regn-</p>	<p>§ 3.21.1 Uanset § 3.1- § 3.20 må der inden for hele lokalplanområdet etableres anlæg, som er nødvendige for fælles og offentlig forsyning, f.eks. telemaster og anlæg til regnvandshåndtering.</p>

<p>Krav til bæredygtighed Det skal vurderes, hvilke krav til bæredygtighed, der er relevante at stille.</p> <p>Forvaltningen vil se på muligheden for at regulere placering af varmepumper.</p> <p>Forvaltningen vil undersøge, om det skal foreslås, at være muligt at etablere solenergianlæg oven på de af de offentlige institutioners eksisterende tage, som kan ses fra nært liggende veje og offentligt tilgængelige arealer.</p>	<p>vandshåndtering.</p> <p>Forvaltningen foreslår følgende af kommuneplanens krav til bæredygtighed relevant at stille for lokalplan 157:</p> <p>Krav om etablering af opsamling af regnvand til toiletskyl før ibrugtagning af ny bebyggelse med et samlet omfang større end 350 m², jf. § 12.2</p> <p>Lempede krav i forhold Lokalplan 116 til at etablere solenergianlæg på facader og tage jf. § 8.1.2.</p> <p>Forbud mod at etablere skorstene jf. § 8.1.5, bortset fra på bevaringsværdig bebyggelse.</p> <p>Forbud mod anvendelse af zink på udvendige bygningsdele jf. § 8.1.4, bortset fra på bevaringsværdig bebyggelse</p> <p>Mulighed for at etablere solenergianlæg og varmepumper, selvom de kan ses fra nærtliggende veje og offentligt tilgængelige arealer, såfremt de ikke har en højde på maksimalt 1½ m over terræn, jf. § 10.2.2.</p>	<p>§ 12.2</p> <p>Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er installeret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og eventuelt tøjvask i maskine.</p> <p>Kravet gælder for samlet ny bebyggelse herunder tilbygninger med et samlet omfang større end 350 m².</p> <p>Kravet gælder ikke for:</p> <ul style="list-style-type: none"> • småbygninger, f.eks. garager, carporte, drivhuse og lignende. • tilbygninger, som ikke omfatter etablering af nye eller ombygning af eksisterende toiletter og vaskemaskiner. • nye daginstitutioner for børn under 6 år. <p>nye beskyttede boliger, plejehjem og institutioner for særligt følsomme grupper.</p> <p>§ 8.1.2</p> <p>Solenergianlæg, herunder solceller må kun placeres på facader og tage, når de fremstår med antirefleksbehandlet glas og ikke giver refleksioner der medfører gener for omgivelserne.</p> <p>På flade tage skal solenergianlæg placeres med en vinkel på maksimalt 15 grader i forhold til vandret plan og mindst 1,5 meter fra tagets kant mod veje og stier.</p>
---	---	--

		<p>På tage med ensidig eller dobbelt taghældning skal solenergianlæg placeres med samme hældning som taget.</p> <p>Der må ikke etableres tekniske anlæg, herunder solenergianlæg og varmepumper, på bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig jf. § 9.1 og kort 4.</p> <p>§ 8.1.5 Der må ikke etableres skorstene. Undtaget herfor er aftræksrør, samt bevaringsværdige bygninger omfattet af § 9.1.</p> <p>§ 8.1.4 Der må ikke anvendes zink og kobber på udvendige bygningsdele, herunder også tagrender, nedløbsrør, inddækninger, skotrender eller i rygning på stråtage. Undtaget herfor er dog delområde D2 og bygningsdele omfattet af § 9.1.1-9.1.7</p> <p>§ 10.2.2 Solenergianlæg, herunder solceller, og varmepumper må kun placeres på terræn, enten når de har en højde på maksimalt 1½ m over terræn, eller hvis de ikke kan ses fra nært liggende veje og offentligt tilgængelige arealer.</p>
<p>Tæt lav på Tibbevangen 86 og 88 Forvaltningen vil undersøge nye anvendelsesmuligheder for Tibbevangen 86 og 88</p>	<p>I lokalplan 157 er der udlagt et nyt delområde B8 omfattende Tibbevangen 86 og 88. Delområde B8 må anvendes til</p>	<p>§ 3.9.1 Delområde B8 må kun anvendes til helårsbeboelse og til åben lav eller tæt lav boligbebyggelse.</p>

<p>88 med henblik på at det bliver muligt at opføre både åben-lav og tæt-lav boliger på ejendommene, såfremt byggerierne holder sig inden for kommuneplanens rammer, der for tæt-lav foreskriver en bebyggelsesprocent på højst 35 og en mindste grundstørrelse på 300 m².</p>	<p>enten åben lav eller tæt lav boligbebyggelse. For åben lav med en bebyggelsesprocent på 30 og for tæt lav med en bebyggelsesprocent på 35. For tæt lav foreskrives en mindste grundstørrelse på 300 m² for åben lav gælder samme mindste grundstørrelse på 1000 m² som for resten af lokalplanområdet.</p>	<p>§ 3.9.2 Der må ikke indrettes eller etableres mere end én bolig på hver ejendom, som udnyttes som åben lav.</p> <p>§ 4.6 Delområde B8 Inden for delområde B8 må der ved udstykning, arealoverførsel og sammenlægning kun etableres ejendomme:</p> <p>for tæt lav, der er mindst 300 m².</p> <p>for åben lav</p> <ul style="list-style-type: none">• der er mindst 1.000 m²,• hvorpå der kan placeres et kvadrat på mindst 15x15 m. Arealer, som er omfattet af byggelinje mod vej jf. § 7.11.8, eller som ligger nærmere naboskel end 2½ meter, må ikke indgå i kvadratet. <p>hvoraf mindst 700 m² af grundens areal ikke er ”koteletben” smallere end 10 m.</p> <p>§ 7.11.1 Inden for delområde B8 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom for åben lav ikke overstige 30 og for tæt lav ikke overstige 35.</p> <p>§ 7.11.2</p>
---	---	--

		<p>Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage.</p> <p>§ 7.11.4 Bygningshøjden for beboelsesbygninger må ikke overstige 8,5 m.</p> <p>Facadehøjden for beboelsesbygninger må ikke overstige 4,5 m.</p>
<p>Byplanvedtægt 2 Ved den politiske igangsættelse af Lokalplan 157 blev det ud over forvaltningens indstilling besluttet, at Byplanvedtægt 2 skal indarbejdes i lokalplanen.</p>	<p>På baggrund af forhåndsdialog, finder forvaltningen det ikke hensigtsmæssigt at indarbejde Byplanvedtægt 2 i forslag til Lokalplan 157, da de to planer har forskellige formål. Forvaltningen foreslår derfor at fastholde de to planer adskilte.</p>	

Nye emner efter den politiske igangsætning af udarbejdelse af lokalplanforslag

Nedenstående emner i kolonnen ”Ønsket ændring”, som er ønsker til emner der skal revideres, er kommet til efter den politiske igangsætning af lokalplanen i september 2021. I kolonnen ”Håndtering” er forvaltningens bemærkninger til, hvordan emnerne er blevet indarbejdet i Forslag til Lokalplan 157. I Kolonnen ”Ændring fra lp 116 til lp 157/ Tillæg 1 til Kp 2021”, er forvaltningens forslag til ændringer vist med rødt.

Ønsket ændring	Håndtering	Ændring fra lp 116 til lp 157 / Tillæg 1 til Kp 2021
<p>Ravnehusparken</p> <p>Afklare byggemuligheder for Ravnehusparken. Byggeretten for Ravnehusparken er i Lokalplan 116 givet til de enkelte boligatrikler, men individuelle skure ligger på fællesarealerne, hvor der ikke er nogen byggeret.</p> <p>Grundejerforeningen Ravnehusparken har et ønske om at frasælge fire af deres matrikler, som er en del af deres fælles arealer, men som naboerne har brugsret til. Ydermere ønskes det, at den øget byggeret, som blev givet med Lokalplan 116 skal fordeles til mulighed for at udnyttelse tagetagen af Type-A boligerne.</p>	<p>For at fordele byggeretten korrekt, er byggeretten fordelt med etagemeter til de tre forskellige boligtyper A, B og C. Type-A husene kan udnyttes med 37 m² inden for eksisterende taghældning, hvorfor byggeretten for Type-A huse er øget med tilsvarende i forhold til eksisterende bebyggelsesomfang. Herudover er byggeretten til skure, udhuse og carporte på de fælles friarealer øget, så det er muligt at etablere ekstra skure til f.eks. affaldshåndtering og eventuelt carporte, hvis dette ønskes.</p> <p>For at opfylde ovenstående er der udarbejdet kommuneplantillæg, som øger bebyggelsesprocenten for tæt lav syd for Birkevang inden for kommuneplanramme 12B5 fra 30% til 35%, tilsvarende resten af tæt-lav boligområderne inden for lokalplanområdet. Endvidere er anvendelsen af matr.nr. 444d, 444e og 444f ændret fra fælles friareal til beplantningsbælte, så det er muligt at frasælge dem.</p>	<p>§ 3.6.3</p> <p>Matr.nr.ne 444d, 444e og 444f Hareskov By, Værløse må kun anvendes til beplantningsbælte.</p> <p><i>Ad 3.6.3</i></p> <p><i>Ejendommene med matr.nr.ne. 44d, 444e og 444f Hareskovby, Værløse er omfattet af deklarationerne: af 29.11.1988 – 20093 Tillægstekst Dokument om Vedligeholdelsespligt i forbindelse med m brugsret, af 29.11.1988 – 20094 Tillægstekst Dokument om Vedligeholdelsespligt i forbindelse med m brugsret, af 29.11.1988 – 20095 Tillægstekst Dokument om Vedligeholdelsespligt i forbindelse med m brugsret. Deklarationerne foreskriver, at ejendommene skal anvendes til beplantningsbælte.</i></p>

<p>Foreningshus på Poppel Alle 14 På Poppel Alle 14 har Furesø Kommune et ønske om mulighed for et foreningshus, hvor der bl.a. er plads til spejdere med lejlighedsvis overnatning, ikke udlejning til overnatning.</p>	<p>Jf. § 3.13.1 er der tilføjet foreningshus som mulig anvendelse inden for delområde D3.</p>	<p>§ 3.13.1 Delområde D3 må kun anvendes til offentlige formål i form af skole, bibliotek, medborgerhus, foreningshus og daginstitution for børn i form af vuggestue, børnehave, integreret institution, fritidshjem og fritidsklub.</p> <p><i>Ad 3.13.1</i> <i>Foreningshus kan bl.a. omfatte spejderaktiviteter med evt. lejlighedsvis overnatning, når eventuelle krav om midlertidig overnatning i det til enhver tid gældende bygningsreglement overholdes.</i></p>
<p>Erhverv og madvogn på Tibberup Alle 67 Mulig køber af Tibberup Alle 67, hvor OK-tanker ligger ønsker mulighed for udvidelse af nuværende erhverv på ejendommen, som pt ikke er lovligt, da det ikke hører under anvendelsen tankstation.</p> <p>Yderligere har der været ønske om mulighed for at etablere en mobil madvogn på ejendommen, som sælger take-away mad.</p>	<p>Forvaltningen foreslår, at fastholde den nuværende mulige anvendelse for ejendommen, som er åben lav boligbebyggelse. Forvaltningen vurderer, at det er uhensigtsmæssigt at muliggøre erhverv på ejendommen, da ejendommen ligger omgivet af åben-lav boliger. Erhvervet kan give visuelle, støjmæssige og trafikale gener.</p> <p>Hvis anvendelsen for ejendommen fastholdes som åben lav boligbebyggelse, skal erhvervet på ejendommen, som ikke er tankstation, lovliggøres, ved at det flytter fra ejendommen.</p> <p>Forvaltningen vurderer ikke, at det med den mulige anvendelse for ejendommen er muligt at etablere en ny vaskehal, da det ikke er lovligt at</p>	

	<p>etablere nye bygninger i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at det er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser at muliggøre stadeplads til mobile salgsvogne på ejendommen Tibberup Alle 67, når lokalplanen udlægger ejendommen til boligformål. Den ønskede mobile madvogn kan henvises til p-pladsen ved Rema-1000 i Hareskovby, hvor der er udlagt stadeplads i kommuneplanen.</p>	
<p>Slette boligformål inden for delområde D3</p> <p>Under anvendelsesbestemmelserne, foreslår forvaltningen at slette muligheden for, at Byrådet kan tillade, at delområdet D3 må anvendes til boligformål i form af tæt lav boligbebyggelse og etageboliger.</p>	<p>Forvaltningen foreslår at slette muligheden for, at Byrådet kan tillade, at delområdet D3 må anvendes til boligformål i form af tæt lav boligbebyggelse og etageboliger. Da området er udlagt til offentlige formål, vil nyt byggeri i form af tæt lav boligbebyggelse og etageboliger kræve udarbejdelse af en ny lokalplan.</p>	
<p>Offentlig formål i delområde C</p> <p>Da det ikke er uddybet, hvilken type offentlig formål, der er tilladt i delområde C, og da der ikke er etableret offentlig formål i delområde C, foreslår forvaltningen at slette muligheden for at anvende delområde C til offentlige formål.</p>	<p>Forvaltningen foreslår at slette offentlige formål i delområde C jf. § 3.10.1.</p>	

