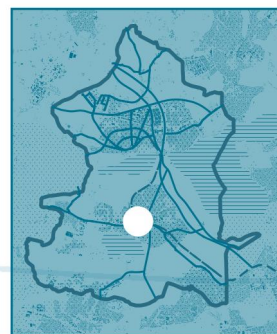


# LOKALPLAN 160 med Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

Delområde ved Ny Vestergårdsvej



## FORSLAG

i offentlig høring fra

11. november til 6. december 2024



FURESØ  
KOMMUNE

# Indhold

## Lokalplan 160 for Delområde ved Ny Vestergårdsvej

### Indhold

§ 1 Formål.....	3
§ 2 Område og zonestatus .....	3
§ 3 Anvendelse .....	4
§ 4 Udstykning.....	4
§ 5 Veje, stier og parkering .....	5
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	8
§ 7 Bebyggelsens udseende .....	13
§ 8 Ubebyggede arealer.....	17
§ 9 Bevaringsbestemmelser .....	20
§ 10 Støj .....	21
§ 11 Grundejerforeninger .....	22
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning .....	23
§ 13 Servitutter og lokalplaner .....	25
§ 14 Retsvirkninger.....	26
§ 15 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger .....	28
Kort 1 .....	29
Kort 2 .....	30
Kort 3 .....	31
Kort 4 .....	32
Kort 5 .....	33
Tegning 1.....	34
Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring.....	35
Lokalplanens baggrund og formål .....	36
Eksisterende forhold .....	40
Lokalplanens indhold.....	42
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	53
Ekspropriation.....	63
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	64
Bilag 1 .....	68

*Lokalplanen er udarbejdet af Furesø Kommune i samarbejde med AART og rettighederne til kort og foto tilhører kommunen.*

## Lokalplan 160 for Delområde ved Ny Vestergårdsvej

I henhold til **Lov om planlægning**, jf. lov-  
bekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024  
fastsættes herved følgende bestemmelser  
for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

Det er lokalplanens formål:

1.1 at fastlægge lokalplanens anvendelse,

1.2 at sikre, at ny bebyggelse bidrager til et  
attraktivt og varieret bymiljø,

*Ad 1.2 Ny bebyggelse skal udvikles med  
fokus på at skabe sammenhæn-  
gende trygge og sunde byer, gode  
mødesteder for fællesskaber samt  
arkitektonisk kvalitet i samspil  
med visionerne i Furesø Kommu-  
nes Arkitektur- og Byrumsstrategi  
(2015).*

1.3 at sikre en god adgang for bløde trafikant-  
ter ved anlæggelse af en ny central stifor-  
bindelse, samt

*Ad 1.3 Den centrale hovedsti vil desuden  
fungere som en ny forbindelse i  
bydelen gennem lokalplanområ-  
det, som binder bymidten og om-  
rådet ved Søndersøskolen, svøm-  
mehallen samt Søndersøhallen  
bedre sammen.*

1.4 at sikre attraktive byrum og opholdsarea-  
ler, til brug for både områdets beboere og  
gæster.

### § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på  
kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler:  
Matr.nr.3a, 3lr samt del af 7000ad alle Ll.  
Værløse By, Værløse samt alle matrikler,  
som udstykkes fra disse.

2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone  
og forbliver i byzone.

## § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdets generelle anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanområdets specifikke anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse samt døgninstitutioner i form af plejehjem.

- 3.1.2 25% af boligerne skal være almene boliger.

- 3.2 Anvendelsen fordeles således for de enkelte byggefelter:

- Byggefelt 1 fastlægges døgninstitutioner i form af plejehjem.
- Byggefelt 2 og 3 fastlægges til etageboliger til helårsbeboelse, ("Boliger for Livet").
- Byggefelt 4a og 4b og 5 fastlægges til etageboliger til helårsbeboelse (seniorboliger/seniorbofællesskaber og visiterede ældreboliger).
- Byggefelt 6 fastlægges til et fælleshus.

- 3.3 Inden for hele lokalplanområdet må der desuden opføres bygninger og anlæg, som er nødvendige for privat, fælles og offentlig forsyningsvirksomhed, f.eks. transformstationer og andre tekniske anlæg til lokalplanområdets forsyning.

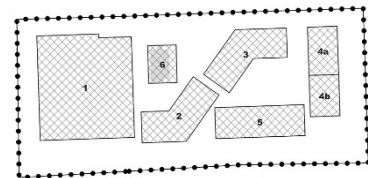
## § 4 Udstykning

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

- Ad 3.1 Lokalplanen muliggør omdannelse af et eksisterende erhvervsområde til blandet bolig og erhverv.*

*Plejehjemmet anses for at være kerneanvendelsen i området og således omdrejningspunktet for den fremtidige identitet i delområdet. Dette er i overensstemmelse med udviklingsplanen for Ny Vestergårdsvej.*

- Ad 3.2 Lokalplanens byggefelter*



## § 5 Veje, stier og parkering

### Veje

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ny Vestergårdsvej via to overkørsler, hvoraf den ene er indkørsel og den anden er ud-kørsel, som vist i princippet på kortbilag 3. Den interne vej skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

5.2. Den interne vej inden for lokalplanområdet skal anlægges med en bredde på minimum 3,5 meter.

### Stier

5.3 Der skal anlægges en hovedsti gennem lokalplanområdet, imellem byggefelt 2-3 og 4-5 fra den sydlige del af skellet mod matr.nr. 3fc til den nordlige del af skellet mod matr.nr. 3lp, begge Ll. Værløse By, Værløse, som vist i princippet på kortbilag 3.

5.4 Hovedstien skal anlægges med en bredde på minimum 2,0 meter og på minimum 20% af stiens forløb skal den brede sig ud i en bredde på minimum 3,0 meter.

5.5 Hovedstien skal anlægges med en fast belægning i form af teglsten eller skarpkantede, rektangulære indfarvede betonfliser i gullige nuancer.

*Ad 5.1 Den interne vej etableres som en ensrettet boligvej.*

*Det optegnede princip på kortbilaget viser princippet i en placering. Dette er ikke til hinder for at vejen fx kan forskydes eller tilpasses i den endelige projektering.*

*Ad 5.3 Hovedstien er i Udviklingsplanen for Ny Vestergårdsvej benævnt som Frugstien, og skal på sigt forbindes med en ny sti på matr.nr. 3fc, Ll. Værløse By, Værløse (materielgården), når denne ejendom omdannes og udvikles i overensstemmelse med Udviklingsplanen for Ny Vestergårdsvej.*

*Jf. Bygningsreglementet stilles der særlige krav til hældning og udformning på stier, trapper og ramper, så tilgængelighed for alle sikres.*

*Det optegnede princip på kortbilaget viser princippet i en placering. Dette er ikke til hinder for at hovedstien fx kan forskydes eller tilpasses i den endelige projektering.*

## Lokalplanbestemmelser

- 5.6 Der skal som minimum anlægges sekundære stier med forløb som vist i principet på kortbilag 3.
- 5.7 Øvrige stier, sekundære stier samt ramper og trapper skal anlægges med en bredde på minimum 1,3 meter.
- 5.8 Øvrige stier, sekundære stier, ramper og trapper skal udføres med fast belægning i form af fliser eller anden fast belægning, der opfylder kravene for tilgængelighed for alle, dog ikke asfalt.
- 5.9 Der skal udlægges en arealreservation til cykelsti og fortov på 2 meter målt fra vejskel langs Ny Vestergårdsvej, som vist på kortbilag 3.

### **Bilparkering**

- 5.10 Der skal inden for lokalplanområdet etableres bilparkering svarende til følgende minimumsnormer:
- 1 p-plads pr. 2 boliger ved døgninstitution (plejehjem) inden for byggefelt 1.
  - 1 p-plads pr. bolig inden for byggefelt 4a, 4b og 5.
  - 1 p-plads pr. 3 boliger inden for byggefelt 2 og 3.
- 5.10.1 Heraf skal der etableres parkeringspladser til 6 handicpbiler og 2 handicpbusser til at betjene hele lokalplanområdet.

## Bemærkninger

*Ad. 5.6 Det optegnede princip på kortbilaget viser princippet i en placering. Dette er ikke til hinder for at stierne fx kan forskydes eller tilpasses i den endelige projektering.*

*Ad 5.9 Inden for arealreservationen kan der etableres fortov og cykelsti i forbindelse med et vejprojekt for Ny Vestergårdsvej, som Furesø Kommune forestår.*

*Ad 5.10 Lokalplanen rummer forskellige p-normer til forskellige boligtyper, som er beliggende på specifikke byggefelter. Derfor specificeres det med bestemmelsen hvilken parkeringsnorm der hører til hvilken anvendelse og byggefelt. Parkeringspladserne skal ikke placeres inden for byggefeltet. Parkeringspladserne skal placeres langs den interne vej eller de 16 pladser på Ny Vestergårdsvej jf. §5.11.*

*På illustrationsplan, Tegning 1, er der vist det antal parkeringspladser (107 parkeringspladser) inklusiv 16 p-pladser langs Ny Vestergårdsvej, som der maksimalt kan blive udløst krav om. Dette er scenariet, hvor plejehjemmet etableres med 75 boliger.*

5.11 Parkeringspladser skal etableres på terræn langs den interne vej, som vist i princippet på kortbilag 3.  
Herudover må der medregnes op til 16 pladser på Ny Vestergårdsvej, til opfyldelse af parkeringsnormen, som vist på kortbilag 3.

5.12 Parkeringspladser skal etableres i fast belægning, der opfylder kravene til tilgængelighed for alle.

5.13 Hver parkeringsplads skal etableres med:

- bredde på mindst 2,5 meter
- længde på mindst 5 meter
- manøvreareal på mindst 7 meter ved 90 graders parkering

Hver handicap-parkeringsplads skal etableres med et brugsareal på:

- bredde, mindst 3,5 meter
- længde, mindst 5 meter
- manøvreareal, mindst 7 meter ved 90 graders parkering.

Hver handicapbus-parkeringsplads skal etableres med et brugsareal på:

- bredde på mindst 4,5 meter
- længde på mindst 8 meter
- manøvreareal på mindst 7 meter ved 90 graders parkering

## Cykelparkering

5.14 Der skal inden for lokalplanområdet etableres cykelparkering svarende til følgende minimumsnormer:

- 1 cykelp-plads pr. 2 boliger ved døgninstitution (plejehjem)
- 1 cykelp-plads pr. bolig inden for byggefelt 4a, 4b og 5
- 1 cykelp-plads pr. 2 boliger inden for byggefelt 2 og 3.

Heraf skal halvdelen af det samlede antal cykelparkeringspladser være overdækkede.

*Ad 5.11 Det optegnede princip på kortbilaget viser princippet for en placering. Dette er ikke til hinder for at parkeringspladserne fx kan tilpasses i den endelige projektering.*

*Ad.5.13 Brugsarealet repræsenterer både parkeringsareal samt udstigningsareal i ét. Udstigningsarealet kan fx være på et tilstødende stiareal i niveau med parkeringspladsen.*

*Ad. 5.14 Lokalplanen rummer forskellige cykelparkeringsnormer til forskellige boligtyper, som er beliggende på specifikke byggefelter. Derfor specificeres det med bestemmelsen hvilken parkeringsnorm for cykler der hører til hvilket anvendelse og byggefelt. Cykelparkeringspladserne skal ikke nødvendigvis placeres inden for byggefeltet. Parkeringspladserne skal placeres efter principperne vist på kort 3, jf. §5.15.*

5.15 Cykelparkeringspladser skal placeres som i princippet vist på kortbilag 3.

*Ad. 5.15 Det optegnede princip på kortbilaget viser princippet for en placering. Dette er ikke til hinder for at cykelparkeringspladserne fx kan tilpasses i den endelige projektering.*

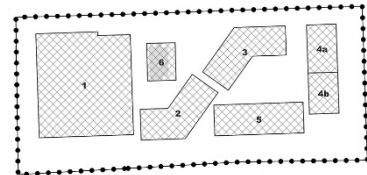
## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### Bebyggelsens placering

6.1 Indenfor lokalplanområdet udlægges der 7 byggefelter, som vist på kortbilag 2:

- Byggefelt 1
- Byggefelt 2
- Byggefelt 3
- Byggefelt 4a
- Byggefelt 4b
- Byggefelt 5
- Byggefelt 6

*Ad 6.1 Lokalplanens byggefelter. Byggefelt 6 omfatter eksisterende bebyggelse. De øvrige byggefelter muliggør nybyggeri.*



Ny bebyggelse må kun opføres inden for disse byggefelter, dog undtaget jf. § 6.11.

6.2 Ny boligbebyggelse inden for byggefelt 1-6 må på intet sted placeres tættere på anden boligbebyggelse end 6 meter. Dog undtaget byggefelt 4a og 4b, som skal være en sammenhængende bebyggelse.

*Ad 6.2 Lokalplanens byggefelter er forholdsvis fleksible for at kunne rumme et forskelligt antal af boliger i plejehjemmet. Minimumsafstanden skal sikre, at bebyggelserne ikke kommer for tæt på hinanden.*

6.2.1 Ny etagebebyggelse inden for byggefelt 2, 3, 4a, 4b og 5, skal fremstå som blokke, der laver knæk eller forskyder sig indbyrdes med minimum 0,75 meter for mindst hver 25 meter af bygningens facade.

6.3 Inden for hele lokalplanområdet, bortset fra inden for den udlagte arealreservation jf. § 5.9, må der opføres tekniske anlæg og transformerstationer til lokalplanområdets tekniske forsyning.

### Bebyggelsens omfang

6.4 Inden for lokalplanområdet, må det samlede etageareal ikke overstige 13.000 m<sup>2</sup>, dog undtaget § 6.9 og § 6.11.



## Byggefelt 1

6.5 Inden for byggefelt 1 må der opføres etagebebyggelse i maksimalt 4 etager. Bebyggelsens samlede højde må ikke overstige 20 meter målt fra kote 51,60 +/- 0,5 meter og bygningsdybden må ikke overstige 16 meter.

6.5.1 Inden for byggefelt 1 må der maksimalt opføres 6.500 etagemeter.

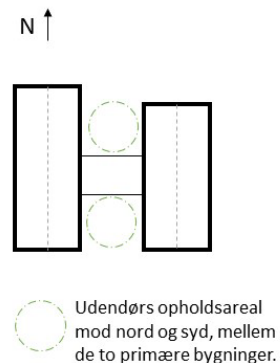
Ad 6.5.1 *Byggefelt 1 skal kunne muliggøre mellem 60 og 75 boliger i plejehjemmet.*

*I et scenarie, hvor der etableres et plejehjem med et reduceret antal boliger, fx 60 boliger, vil etagemeterne i byggefelt 1 reduceres til 5.000 m<sup>2</sup>.*

*Dette vil medføre, at de resterende 1.500 m<sup>2</sup>, kan fordeles på byggefelt 2 og 3.*

6.5.2 Inden for byggefelt 1 skal bebyggelsens grundplan have fodaftryk som et stort H. Bebyggelsen skal fremstå med to gavlmotiver med sadeltage mod henholdsvis nord og syd. De to primære bygningskroppe i bebyggelsen må forbindes af en mellemgang, som ikke har saddeltag. Mellemgangen skal være trukket tilbage fra Ny Vestergårdsvej så der dannes udendørs opholdsarealer både mod nord og syd, mellem de to primære bygningskroppe, opdelt af mellemgangen.

6.5.2



## Byggefelt 2 og 3

6.6 Inden for byggefelt 2 og 3 må der opføres etagebebyggelse i maksimalt 4 etager. Bebyggelsens samlede højde må ikke overstige 17,5 meter målt fra kote 50,70 +/- 0,5 meter og bygningsdybden må ikke overstige 12 meter.

6.6.1 Inden for byggefelt 2 og 3 må der tilsammen opføres maksimalt 4.000 etagemeter til boliger.

Ad 6.6.1 *I et scenarie, hvor der etableres et plejehjem med et reduceret antal boliger, fx 60 boliger, kan de resterende, 1.500 etagemeter fordeles på byggefelt 2 og 3. Disse to byggefelter har således et maksimalt samlet volumen på 4.000 etagemeter, så de eventuelt*

*overskydende etagemeter (op til 1.500 m<sup>2</sup>) fra plejehjemmet kan fordeles på byggefelt 2 og 3. Dermed har lokalplanen en større rummelighed, end de 13.000 etagemeter som kan realiseres. For at skabe fleksibilitet til placering af de op til 1.500 m<sup>2</sup> enten i plejehjemmet ved et stort plejehjem eller som boliger på byggefelt 2 og 3, er rummeligheden 14.500 m<sup>2</sup>.*

- 6.6.2 Inden for byggefelt 2 og 3 skal boliger have en boligstørrelse på maksimalt 105 m<sup>2</sup>.

### *Byggefelt 4a og 4b*

- 6.7 Inden for byggefelt 4a må der opføres etagebebyggelse i maksimalt 4 etager. Bebyggelsens samlede højde må ikke overstige 17,5 meter målt fra kote 49,25 +/- 0,5 meter og bygningsdybden må ikke overstige 12 meter.
- 6.7.1 Inden for byggefelt 4b må der opføres etagebebyggelse i maksimalt 6 etager. Bebyggelsens samlede højde må ikke overstige 23,5 meter målt fra kote 48,45 +/- 0,5 meter og bygningsdybden må ikke overstige 12 meter.
- 6.7.2 Inden for byggefelt 4a og 4b må der tilsammen opføres maksimalt 2.000 etagemeter til boliger.
- 6.7.3 Inden for byggefelt 4a og 4b må boliger have en størrelse på maksimalt 115m<sup>2</sup>.

### **Byggefelt 5**

- 6.8 Inden for byggefelt 5 må der opføres etagebebyggelse i maksimalt 5 etager. Bebyggelsens samlede højde må ikke overstige 20,5 meter målt fra kote 48,95 +/- 0,5 meter bygningsdybden må ikke overstige 12 meter.

- 6.8.1 Inden for byggefelt 5 må der opføres maksimalt 2.000 m<sup>2</sup> til boliger.
- 6.8.2 Inden for byggefelt 5 må boliger have en størrelse på maksimalt 115 m<sup>2</sup>.

### *Byggefelt 6*

- 6.9 Inden for byggefelt 6 må det eksisterende hovedhus tilbygges til et samlet etageareal på maksimalt 250 m<sup>2</sup> jf. § 9.

*Ad 6.9 Det eksisterende hovedhus skal anvendes til fælleshus og etagemeterne inden for byggefelt 6 skal ikke medregnes i den samlede ramme for nybyggeri på 13.000 etagemeter.  
Hovedhuset er i år 2024 registreret med et etageareal på 245 m<sup>2</sup>  
Nedrivning, tilbygning og ombygning af det eksisterende hovedhus må ikke ske uden byrådets særlige tilladelse, jf. §9.*

### **Tekniske installationer på tage og facader.**

- 6.10 Ud over de fastsatte maksimale bygningshøjder for ny etagebebyggelse, jf. § 6.5, § 6.6, § 6.7, §6.7.1 og § 6.8, må der på tage etableres, tekniske installationer, ventilationshætter og lignende afkast, såfremt disse placeres minimum 1 meter målt fra facade og rage maksimalt 1 meter op over tagfladen. Derudover skal de afskærmes så de fremstår som en integreret del af bygningen.

Der må ikke etableres varmepumper på tage og facader.

Der må ikke etableres skorstene til brændeovne.

### **Bebyggelse uden for byggefelter**

- 6.11 Uden for byggefelterne må der opføres skure, depoter, overdækket cykelparkering, drivhuse og lignende bygninger, samt udhæng ved indgangspartier.

*Ad. 6.11 Lokalplanen er ikke til hinder for, at der placeres depoter integreret i bygningerne.*

- 6.11.1 Skure, udover depoter og overdækket cykelparkering, må have et samlet omfang på maksimalt 75 m<sup>2</sup>.
- 6.11.2 Depoter på terræn må have et samlet omfang på maksimalt 150 m<sup>2</sup> og skal placeres inden for arealer anvist hertil, som i princippet på kortbilag 3.
- 6.12 Langs Ny Vestergårdsvej er der fastlagt en byggelinje på 4 meter fra vejmatrskel, som vist på kortbilag 2. Ud for den østlige halvdel af byggefelt 1 er byggelinjen dog udvidet til 6 meter, som vist på kortbilag 2.

Mellem Ny Vestergårdsvej og byggelinjen må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

### **Altaner, altangange og karnapper**

- 6.13 Der skal etableres åbne altaner på facader inden for byggefelt 2, 3, 4a, 4b og 5, vist i princippet på kortbilag 3. Dog undtaget §8.3, omhandlende terrasser i stueplan. For byggefelt 1 må der herudover etableres åbne altaner på forbindelsesbygningen, som vist på kortbilag 3.
- 6.14 Den samlede bredde af altaner på en etage må udgøre maksimalt 50% af facadens samlede længde.
- 6.15 Der må kun etableres karnapper inden for byggefelt 1. Karnapper må etableres maksimalt 1 meter ud over facadelinjen. Karnapper skal placeres minimum 5 meter fra indvendige hjørner af en bygning med en vinkel på op til 90 grader.
- 6.16 Altaner og karnapper må etableres uden for de angivne byggefelter.
- 6.17 Der må etableres altangange på byggefelt 2 og 3 på de facader der er vist i princippet på kortbilag 3.

*6.11.2 Det optegnede princip på kortbilaget viser princippet for en placering. Dette er ikke til hinder for at skure, depoter, overdækket cykelparkering, drivhuse og lignende fx kan tilpasses i den endelige projektering.*

*Ad. 6.13 Det optegnede princip på kortbilaget viser princippet for en placering. Dette er ikke til hinder for at altanernes præcise placering kan tilpasses i den endelige projektering.*

*Ad. 6.17 Altangangen vil ikke være overdækket af bygningernes tage, da tage etableres uden udhæng.*

Altangange skal integreres i bygningen, dog ikke i taget, som etableres uden udhæng, så svalegangen ligger inden for facadelinjen. Altaner i forlængelse af svalegangen må rage ud over facadelinjen og byggefeltet, dog ikke ud over byggelinjen jf. §6.12. Altaner på svalegangen skal have en dybde på minimum 1 meter og maksimum 1,5 meter. Der skal etableres en altan pr. bolig.

Dermed skal altangange ikke integreres i tagkonstruktionen. Derudover etableres en altan pr. bolig.

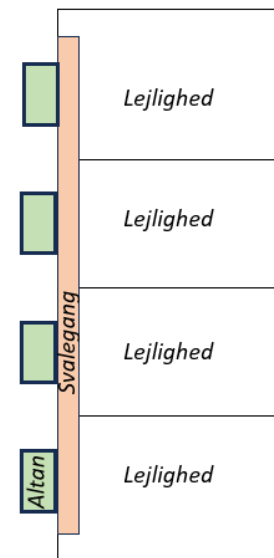


Illustration af altangang, som består af en svalegang med altaner – én altan pr. bolig.

## § 7 Bebyggelsens udseende

### Facadematerialer

7.1 Inden for byggefelt 1, 2, 3, 4a, 4b og 5 skal bygningskroppene inddeles i en base og en top.

Basen skal fremstå med facader i blank tegl, mens toppen skal fremstå i stålpladebeklædning.

Gavle må kun opføres i blank mur i tegl.

Basen og toppen skal adskilles af en vandnæse.

7.2 Facader i tegl skal holdes inden for gullige og sandfarvede jordfarver med, hvidlige og/eller grålige nuancer.

7.3 Ved stueetager på facader og gavle markeret på kortbilag 3 skal minimum 10 % og maksimalt 30 % af den enkelte facade og gavl, foruden vinduesarealer, altaner

Ad 7.1 Princip for opdeling af etagebebyggelsen i en base i tegl og en top i metalplader.



Ad 7.2 Eksempler på tegl



Ad 7.3 Eksempel på fremtrukne skifter

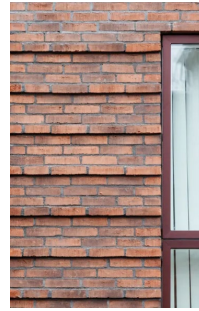
## Lokalplanbestemmelser

og indgangspartier, udføres med en variation i facaden i form af variationer i murværket med relief fx fremtrukne skifter i murværket. Derudover må der skabes variation i fugefarve.

7.4 Facader med stålpladebeklædning skal fremstå lakeret eller malet i grålige nuancer fra lys grå til mellemgrå, med lodrette profiler og stående false.

7.5 Facader med stålpladebeklædning må maksimalt udføres over to etager. Der skal være en variation i etageantallet med stålpladebeklædning inden for det enkelte byggefelt. Variationen skal følge de knæk og forskydninger som bygningerne har, jf. §6.2.1.

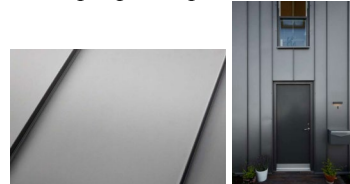
## Bemærkninger



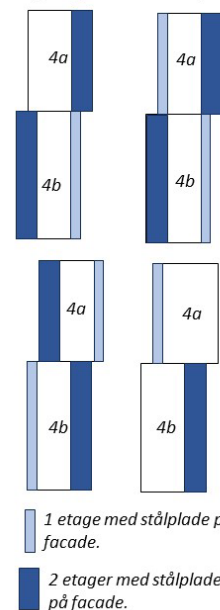
Eksempel på variation i fugefarve



Ad 7.4 Eksempel på stålplader



Ad. 7.5 Eksempler på variation i facademateriale der følger bygningens forskydninger. Her er byggefelt 4a/4b vist. Ved andre byggefelter slår bygningerne et knæk, og det er her knækket i facaden som skiftet i facadematerialet skal følge. Hvor der ikke er vist hverken 1 eller 2 etager med stålpladebeklædning, er der tegl på hele facaden.



- 7.6 Tagrender, nedløbsrør og tekniske installationer på tage skal udføres i stål og i samme farvenuance som bygningens facader i lakeret eller malet stål.

### **Indgangspartier, vinduer og døre**

- 7.7 Indgangspartier skal etableres med et udhæng med en dybde på minimum 1 meter og en bredde på minimum 3 meter.

Udhænget og facaden under udhænget skal fremstå med trælistor der fremstår ubehandlet eller med overfladebehandling uden farvepigment. Alle indgangspartier skal fremstå med ens beklædning.

- 7.8 Ved indgangspartier skal hoveddøre udføres med glasparti eller der skal placeres et vindue ved siden af hoveddøren.

- 7.9 Facader på skure, depoter, overdækkede eller afskærmede affaldsstationer og cykelparkering skal fremstå med trælistor, ubehandlet eller malet i sorte eller grå nuancer. Træbeklædning på skure, depoter, overdækkede eller afskærmede affaldsstationer og cykelparkering skal være ens.

- 7.10 Vinduer og døre skal udføres i samme farve som bygningens facader og tag i stål.

### **Tagudformning og -materialer**

- 7.11 Inden for byggefelt 1, 2, 3, 4a, 4b og 5, skal tage etableres som sadeltage med en hældning på minimum 15 grader og maksimalt 35 grader. Undtaget herfra er forbindelsesbygningen inden for byggefelt 1, som må have fladt tag.

Inden for hvert byggefelt og i området som helhed skal der være en variation i sadeltagenes hældning.

Maximalt 1/3 af tagene skal have en taghældning på mellem 15 og 20 grader.

*Ad 7.11 Der ønskes en variation i taglandskabet, som kan udtrykkes gennem forskellige hældninger på sadeltagene. Derfor skal der være en variation i tagfladernes hældning på den enkelte bebyggelse.*

Minimum 1/3 af tagene skal have en taghældning på mellem 21 og 28 grader.

Minimum 1/3 af tagene skal have en taghældning på mellem 29 og 35 grader.

Tage skal etableres uden udhæng.

- 7.12 Inden for byggefelt 1, 2, 3, 4a, 4b og 5, skal tage fremstå med stålpladebeklædning. Stålpladebeklædningen skal fremstå lakeret eller malet i grålige nuancer fra lys grå til mellemgrå, med lodrette profiler og stående false.

Tage og facader med stålbeklædning skal fremstå i samme farve.

- 7.13 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tag og facader med undtagelse af vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 20 målt efter Teknologisk Instituts metode.

*Ad 7.13 Man måler glanstal ved at sende en lysstråle i en vinkel på 60 grader på teglstenen. En fotocelle måler det lys, der kastes tilbage. Glanstallet er udtryk for hvor mange promille af lyset, der tilbagekastes fra denne vinkel. Det vurderes, at tagmaterialer med glanstal over 20 kan give væsentlige gener fra refleksion.*

## **Altaner og altangange**

- 7.14 Altaner og altaner på altangange skal etableres som lette og påhængte konstruktioner i stål. Rækværk/værn på altaner og altangange skal fremstå transparente med lodrette stålbalustre, som fremstår lakeret eller malet i samme farvenuance som bygningens facader og tag i stål. Dog må håndlister fremstå i træ.

- 7.15 Ved facader med altangange skal søjler beklædes med tegl i samme farvenuancer som facadens tegl.

## **Skiltning**



- 7.16 Skiltning ved boliger må kun finde sted i form af almindelig navne- og husnummerskiltning.

Ved døgninstitutioner, må skiltning og reklamering alene omfatte logoer og firmanavn samt piktogrammer.

Derudover må der opsættes henvisningsskilte.

## § 8 Ubebyggede arealer

### Kantzoner

- 8.1 Ud for bebyggelsens facader i byggefelt 1 skal der etableres beplantede kantzoner med en bredde på minimum 1 meter målt fra facader, som vist i princippet på kortbilag 4.

*Ad. 8.1 Det optegnede princip på kortbilaget viser princippet for en placering. Dette er ikke til hinder for at kantzonerne tilpasses de endelige facaders placering.*

- 8.2 Ud for bebyggelsens facader inden for byggefelt 2, 3, 4a, 4b og 5 skal der etableres kantzoner med en bredde på minimum 2 meter målt fra facader, som vist i princippet på kortbilag 4. Undtaget er de strækninger, hvor der skal være redningsarealer, hvor kantzonen reduceres til 1,5 meter målt fra facader, som vist i princippet på kortbilag 4.

*Ad 8.2 Det optegnede princip på kortbilaget viser princippet for en placering. Dette er ikke til hinder for at kantzonerne tilpasses de endelige facaders placering.*

Kantzonerne skal være fuldt beplantede med beplantning jf. § 8.8. Kantzonerne kan også indeholde cykelparkering og opholdsarealer i form af terrasser og altaner.

*Med fuldt beplantet menes, at hele kantzonearealet skal være beplantet, dog undtaget, hvor der er cykelparkering og opholdsarealer i form af terrasser og altaner.*

- 8.3 I kantzoner hvor gulvet i stueetagen er mindre end 50 cm over terræn skal der etableres en hævet terrasse i kantzonen, som hviler på terræn eller en altan, som har direkte adgang til terræn via en trappe. Den hævede terrasse skal være afskærmet af beplantning i en højde af maksimalt 1,2 m.  
Mellemrummet mellem altan og terræn skal afskærmes med beplantning eller en stålplade i samme materiale og farve som altanen, jf. §7.14.

## Byrum og fælles opholdsarealer

- 8.4 Der skal etableres fælles opholdsarealer i form af et byrum "Gårdrummet" markeret på kortbilag 4.

"Gårdrummet" skal beplantes med buske og træer samt bede med stauder.

I "Gårdrummet" skal der etableres opholdsområder med fx drivhus, træningsredskaber eller fælles have dyrkning.

- 8.5 Der skal etableres fælles opholdsarealer i form af et byrum "Vestergårdshaven" markeret på kortbilag 4.

"Vestergårdshaven" skal beplantes med buske og træer samt bede med stauder.

I "Vestergårdshaven" skal der etableres opholdsområder med legeplads og fx petanque.

- 8.6 Der skal etableres fælles opholdsarealer i form af et byrum "Passagen" markeret på kortbilag 4.

"Passagen" skal beplantes med buske og træer samt bede med stauder.

I "Passagen" skal der etableres opholdsområder med fx terrasse.

## Beplantning

- 8.7 Inden for lokalplanområdet skal beplantningen bestå af varierede, hårdføre arter, som er egnet til de stedlige forhold og vækstvilkår. Plantearterne må ikke optræde på de internationale lister over invasive arter.

- 8.8 Beplantningen i bede og kantzoner skal bestå af blomstrende stauder, staudegræsser og buske.

*Ad 8.4 - 8.6 I overensstemmelse med visionerne i Furesø Kommunes Arkitektur- og Byrumsstrategi (2015) etableres der opholdsarealer i form af tre primære byrum, som kan anvendes af både områdets beboere og resten af byens borgere på mangfoldig vis.*

- 8.9 Langs Hovedstien, som vist på kortbilag 4, skal der etableres et bånd af buske og mindre træer.

Udvalgte steder, imellem parkeringspladserne vist på kortbilag 3, skal der etableres træer.

- 8.10 Inden for byrummene "Gårdrummet", "Vestergårdshaven" og "Passagen" samt langs hovedstien, skal der samlet etableres minimum 25 træer.

### **Hegning**

- 8.11 Hegning i naboskel mod syd, øst og vest skal etableres som levende hegn eller fast hegn/stakit udført med træbeklædning i en højde af maksimalt 2,0 meter.

Der må ikke hegnes i skel mod Ny Vestergårdsvej og inden for arealreservationen vist på kortbilag 3.

- 8.12 Hegning inden for Vestergårdshaven, Gårdrummet og Passagen, vist på kortbilag 4, jf. § 8.4-8.6, må kun etableres som levende hegn i en højde af maksimalt 1,5 meter, dog undtaget §10.3. Der må ikke hegnes i kantzonerne vist på kortbilag 4.

### **Terrænregulering**

- 8.13 Inden for lokalplanområdet må der terrænreguleres maksimalt +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn.

Dog skal terrænet inden for lokalplanområdet møde terrænet i samme niveau som nabomatriklerne mod nord, øst og vest.

Undtaget fra ovenstående er arealer angivet på kortbilag 5, som må terrænreguleres maksimalt +/- 1,5 m, i forbindelse med etablering af stier, veje, parkeringspladser samt terrænregulering til sikring af niveaufri adgang.

- 8.14 Der må kun etableres støttemure i en højde af maksimalt 1,5 meter i skel, på strækninger udpeget på kortbilag 5.

*Ad 8.14 Der er nogle markante terrænforskelle mellem de forskellige ejendomme i området. Inden for lokalplanområdet optages disse forskelle i den samlede koteringsplan, mens der fx i lokalplanafgrænsningen mod syd vil være behov for støttemure.*

### Belysning

- 8.15 Belysning af den interne vej, hovedstien, adgangsstier til indgange, samt parkeringsarealer til cykler og biler skal etableres med nedadrettede lyskilder. Lysarmaturet må ikke placeres mere end 4,5 meter over terræn. Sekundære stier må kun belyses med pultert belysning.

### Affaldshåndtering

- 8.16 Affaldshåndtering til byggefelt 2, 3, 4a, 4b, 5 og 6, skal i princippet placeres inden for arealer markeret på kortbilag 4. Affaldshåndtering til byggefelt 1 skal etableres inden i bygningen.

*Ad 8.16 Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Furesø Kommunes regulativ herom.*

*Det optegnede princip på kortbilaget viser princippet for en placering. Dette er ikke til hinder for at placeringen af affaldshåndteringen kan tilpasses i den endelige projektering.*

### Varmepumper og solenergianlæg

- 8.17 Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres varmepumper og solenergianlæg på terræn.

## § 9 Bevaringsbestemmelser

- 9.1 Ny Vestergård, markeret på kortbilag 3, må ikke nedrives, ændres udvendigt, ombygges eller tilbygges uden byrådets særlige tilladelse.

*Ad 9.1 Såfremt det er muligt, skal det eksisterende hovedhus "Ny Vestergård" anvendes til fælleshus. Såfremt tungtvejende årsager måtte tale for at den eksisterende bygning bør nedrives, skal der opføres en ny bygning i tilsvarende stil og arkitektoniske udtryk.*

*En evt. nedrivning skal godkendes af Furesø Kommune på baggrund af relevante argumenter, herunder f.eks. brandforhold, tilgængelighed og generelle begrænsende anvendelsesmuligheder ift. Formålet.*

- 9.2 Uden byrådets særlige tilladelse må der udføres vedligeholdelse af Ny Vestergård herunder af facader, gavle, tage, vinduer og døre. Dette skal ske i overensstemmelse med bygningens nuværende fremtræden, herunder materialevalg, som er vist på fotos i bilag 1, og uddybet herunder:
- Tagfladen skal fremstå beklædt med røde, uglaserede vingetegl.
  - Eksisterende skorsten må nedtages.
  - Hovedhusets facade skal fremstå i pudset tegl i en hvid nuance.
  - Hovedhusets vinduer i facader og gavle skal fremstå i træ. Vinduer skal indeles med rammer og sprosser som eksisterende, som vist i bilag 1. Vinduerne og dørene skal fremstå i samme farvenuance i enten mørkegrøn, mørkeblå, gråsort, mørkerød eller mørkebrun, i kontrast til den hvide facade.

## § 10 Støj

### Støj fra eksterne virksomheder

- 10.1 Bebyggelse og opholdsarealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj fra omkringliggende virksomheder.

*Ad 10.1 Lokalplanen muliggør omdannelse af et eksisterende byområde og anvendelsen er udlagt til blandede byfunktioner, jf. Planlovens § 11b, stk. 1, nr. 2). Dermed kan muligheden for støjisolering af facader anvendes jf. §15, stk. 2, nr. 29.*

*Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder" hvor der*

*fastsættes støjgrænser for støj fra virksomheder.*

*I tillæg af juni 2007 til ovenstående vejledning er der desuden fastsat vejledende støjgrænser, som kan anvendes for nye støjisolerede boliger i eksisterende støjbelastede byområder.*

- 10.2 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra eksterne virksomheder ved nye støjisolerede boliger i eksisterende støjbelastede byområder, skal sikres overholdt på bebyggelsens udendørs opholdsarealer og indendørs i sove og opholdsrum

*Ad. 10.2 I forbindelse med udarbejdelse af indeværende lokalplan er der udført støjnotater, som efterviser og dokumenterer, at de maksimale støjniveauer overholdes med den viste situationsplan jf. kortbilag 3 og 4.*

*Der skal, i det omfang det er nødvendigt, etableres støjafskærmende foranstaltninger, der sikrer, at det samlede støjniveau på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænser. Dette gælder ikke fortove og andre gangarealer samt på parkeringsarealer.*

- 10.3 Såfremt det er nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, må der opsættes støjskærme i princippet som anvist på kortbilag 4.

*Ad 10.3 Det optegnede princip på kortbilaget viser princippet for en placering. Dette er ikke til hinder for at den endelige placering af støjskærme kan tilpasses i forbindelse med endelig projektering.*

Støjskærme må etableres i en højde af maksimalt 2 meter og skal udformes med beklædning af trælister eller begrønnet med klatre- eller slyngplanter.

## § 11 Grundejerforeninger

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest ved ibrugtagning.
- 11.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå drift og vedligeholdelse af de fælles veje, stier, belysning og grønne fællesarealer herunder også beplantning inden for lokalplanområdet.

- 11.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter. I vedtægterne kan der træffes bestemmelser om selvstændige afdelinger af grundejerforeningen.

## § 12 Forudsætninger for ibrugtagning

### 12.1 Kantzoner

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse inden for byggefelt 1, 2, 3, 4a, 4b og 5 skal der være etableret kantzoner til det pågældende byggefelt. Jf. § 8.1-8.3

### 12.2 Byrum

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor byggefelt 1, skal fælles opholdsarealer i form af byrummet "Passagen" inklusiv sekundære stier, belysning og beplantning, være anlagt. Jf. § 5.8, 8.6, 8.7-8.10 og 8.15.

Ligeledes skal hovedstien, inklusiv tilhørende belysning og beplantning, fra den nordlige del af skellet mod matr.nr. 3lp, Ll. Værløse By, Værløse, frem til byrummet "Vestergårdshaven" være etableret Jf. § 5.3.

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor byggefelt 2 og 3 skal fælles opholdsarealer i form af byrummet "Vestergårdshaven" inklusiv sekundære stier, belysning og beplantning, være anlagt Jf. § 5.8, 8.5, 8.7-8.10 og 8.15.

Ligeledes skal hovedstien, inklusiv tilhørende belysning og beplantning, fra "Passagen" til "Gårdrummet" være etableret Jf. § 5.3.

Inden ibrugtagning af byggefelt 4a, 4b og 5 skal fælles opholdsarealer i form af byrummet "Gårdrummet" inklusiv sekundære stier, belysning og beplantning, være anlagt. Jf. § 5.8, 8.4, 8.7-8.10 og 8.15.

Ligeledes skal hovedstien, inklusiv tilhørende beplantning og belysning, fra "Vestergårdshaven" til den sydlige del af

skellet mod matr.nr. 3fc, Ll. Værløse By, Værløse, være etableret Jf. §5.3.

12.3 **Ny Vestergård**  
Inden ibrugtagning af ny bebyggelse inden for byggefelt 2 og 3 skal Ny Vestergård være etableret som fælleshus Jf. §3.2 og §9.

12.4 **Adgangsvej**  
Inden ibrugtagning af ny bebyggelse, skal den interne boligvej inklusiv belysning være etableret jf. § 5.2 og § 8.15,

12.5 **Bil- og cykelparkering**  
Inden ibrugtagning af ny bebyggelse inden for byggefelt 1, 2, 3, 4a, 4b og 5, skal der være etableret det nødvendige antal parkeringspladser til bebyggelsen jf. parkeringsnormerne herfor, jf. § 5.10 og § 5.14

12.6 **Affaldshåndtering**  
Inden ibrugtagning af ny bebyggelse inden for byggefelt 1, 2, 3, 4a, 4b og 5 skal der være etableret affaldshåndtering, jf. § 8.16.

12.7 **Opsamling af regnvand**  
Inden ibrugtagning af ny bebyggelse inden for byggefelt 2, 3, 4a, 4b og 5 skal der være etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl og eventuelt tøjvask.

Kravet gælder for samlet ny bebyggelse herunder tilbygninger med et samlet omfang større end 350 m<sup>2</sup>. Kravet fastsættes ikke for:

- småbygninger, f.eks. overdækninger, skure og lignende.
- tilbygninger, som ikke omfatter etablering af nye eller ombygning af eksisterende toiletter og vaskemaskiner.

12.8 **Dokumentation for støj**

*Ad 12.8 I forbindelse med udarbejdelse af indeværende lokalplan er der udført støjnotater, som efterviser og*



Inden ibrugtagning af ny bebyggelse inden for byggefelt 1, 2, 3, 4a, 4b, 5 og 6, skal det være dokumenteret at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra eksterne virksomheder, gældende for nye støjisolerede boliger i eksisterende støjbelastede byområder, er overholdt på bygningernes udendørs opholdsarealer, og indendørs i sove- og opholdsrum.

*dokumenterer, at de maksimale støjniveauer overholdes med den viste situationsplan jf. tegning 1 og støjskærm på kort 4 med de i rapporten beskrevne støjreducerende tiltag.*

## § 13 Servitutter og lokalplaner

### Lokalplaner

13.1 Med den endelige vedtagelse af lokalplan 160 for Delområde ved Ny Vestergårdsvej aflyses, for nærværende lokalplans udstrækning:

- Byplanvedtægt nr. 1, vedtaget af Værløse Sogneråd d. 10. marts 1953.

### 13.2 Servitutter

Følgende servitutter tinglyst på matr.nr. 3a og Ll. Værløse By, Værløse aflyses inden for lokalplanområdet ved lokalplanens endelige vedtagelse:

	Tinglysningsdato/løbenummer	Tillægstekst
	<b>Matr.nr. 3a Ll. Værløse By, Værløse</b>	
13.2.1	12.06.1918-1566-06	Dok. om skel
13.2.2	12.06.1918-1569-06	Dok. om låge
13.2.3	28.12.1920-3689-06	Dok. om vej mv.
13.2.4	29.05.1923-990-06	Dok. om vandforsyning mv.

*Ad 13.2.1 – 13.2.5 Dokumenterne vedrører ikke matr.nr. 3a's nuværende afgrænsning og bør derfor aflyses på ejendommen. Har ingen betydning for projektet.*

## Lokalplanbestemmelser

## Bemærkninger

13.2.5	12.10.1926-3576-06	Dok. om vandforsyning mv.
13.2.6	11.09.1930-3968-06	Dok. om vejbyggelinje fsva. Ny Vestergårdsvej. Servitutten bør ændres eller aflyses.
13.2.7	24.03.1936-12073-06	Dok. om vejret
13.2.8	06.11.1948-13495-06	Dok. om vejret mv.
13.2.9	03.03.1949-19772-06	Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
13.2.10	03.03.1949-19771-06	Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
13.2.11	24.10.1952-22056-06	Dok. om forsynings- / afløbsledninger
13.2.12	13.07.1959-7679-06	Dok. om varmforsyning / kollektiv varmforsyning mv.

*Ad 13.2.6* Vejbyggelinje fastlagt 12,5 meter fra vejmidte på Ny Vestergårdsvej. Er i strid med den nye planlægning og bør ændres eller aflyses.

*Ad 13.2.7 – 13.2.12* Dokumenterne vedrører ikke matr.nr. 3a's nuværende afgrænsning og bør derfor aflyses på ejendommen. Har ingen betydning for projektet.

### § 14 Retsvirkninger

14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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

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

## Fravigelser fra planen, dispensation

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

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

## Anden lovgivning

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen

## Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

## Erstatning

Lokalplaner kan udlægge arealer til offentlige formål. Ejeren af sådanne arealer kan under visse forudsætninger 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.*

## § 15 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

- 15.1 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.

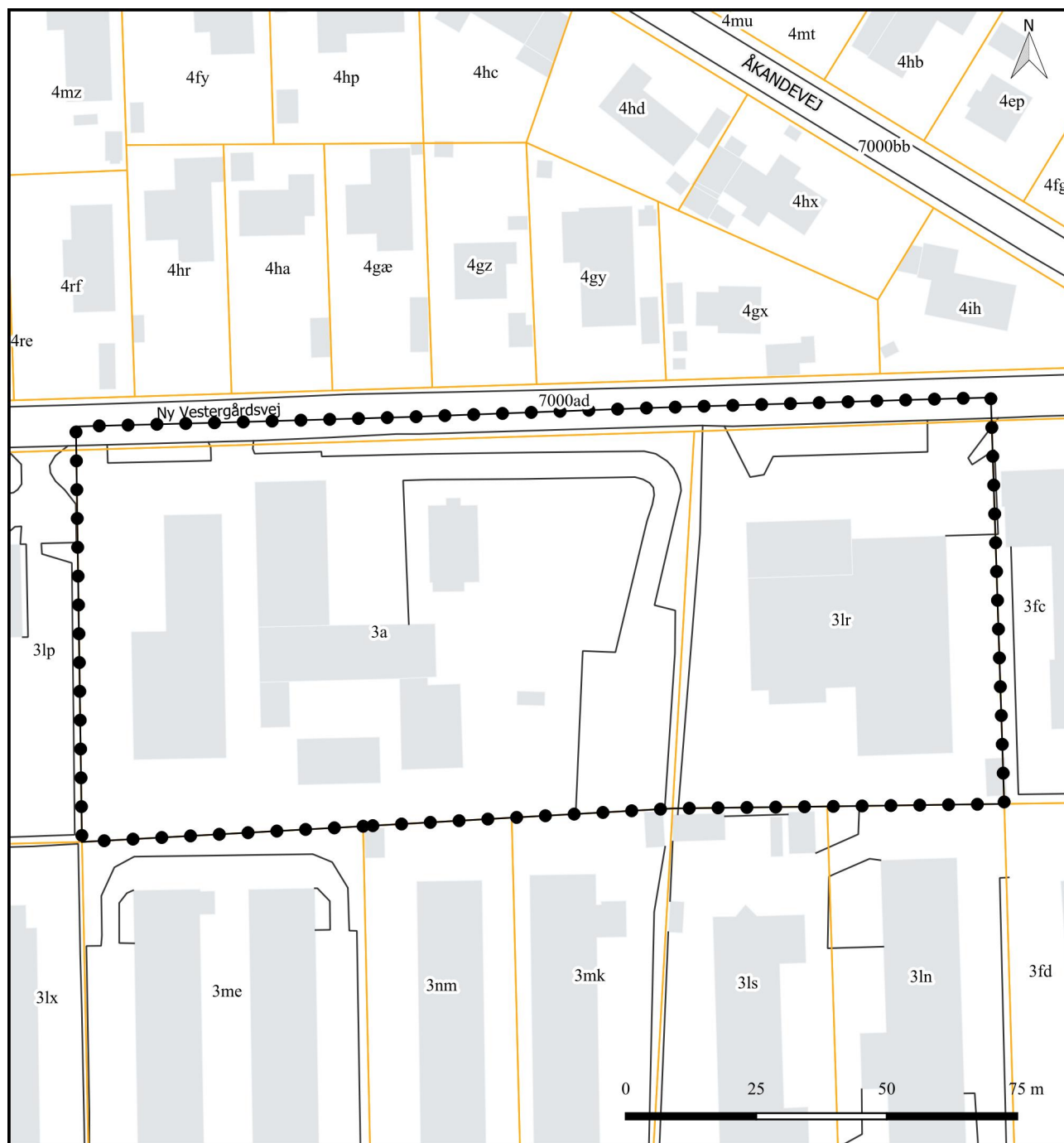
*De omtalte "visse forudsætninger" består i, at planforslaget er overensstemmende med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra en offentlig myndighed.*

*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.*

# Kort og tegninger

## Kort 1



### Kort 1 - Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan 160

Målestok:1:1.200 i A4-format



Lokalplan afgrænsning



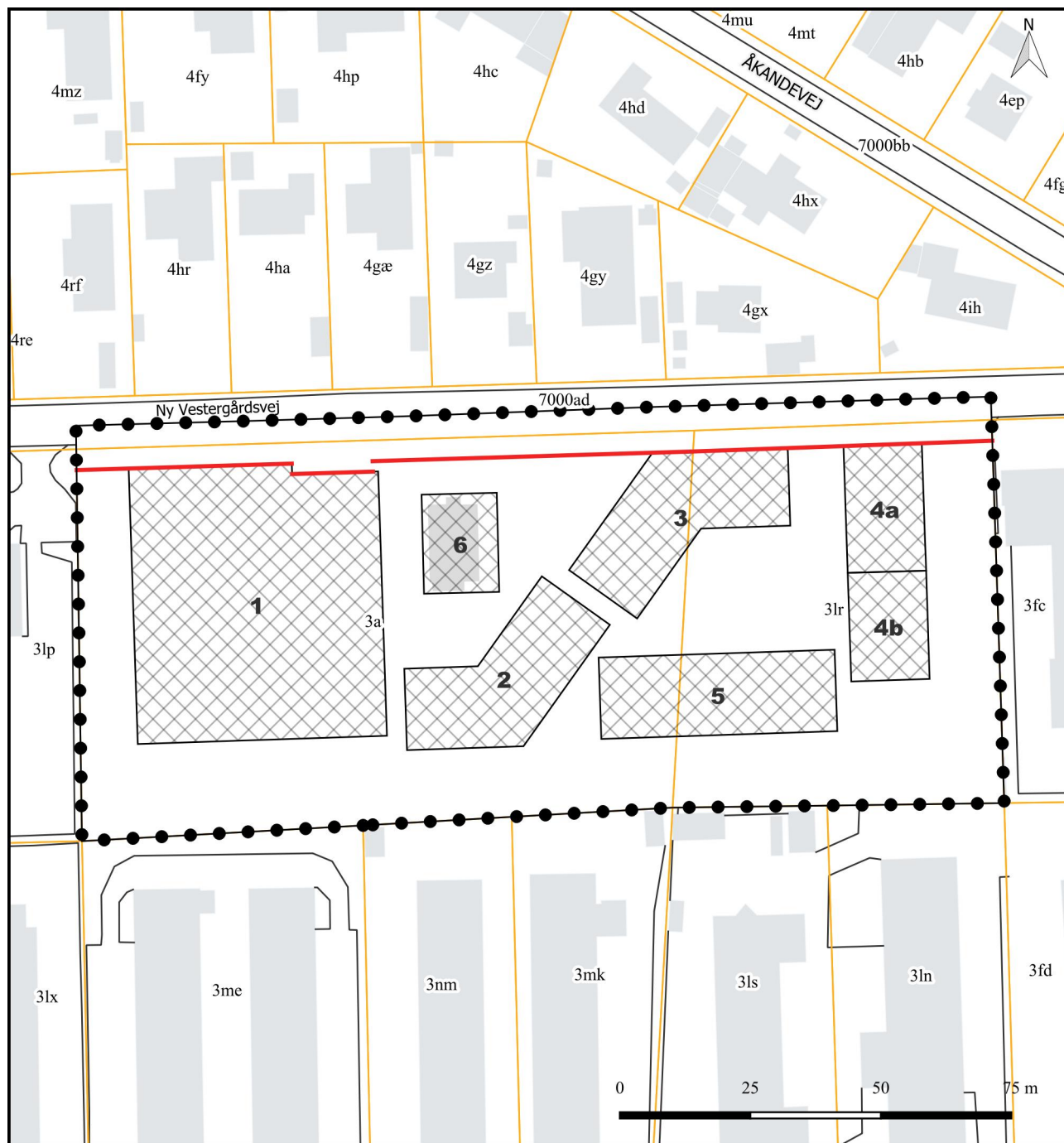
Matrikelskel

Bygning

Vej

# Kort og tegninger

## Kort 2



### Kort 2 - Byggefelter

Lokalplan 160

Målestok: 1:1.200 i A4-format

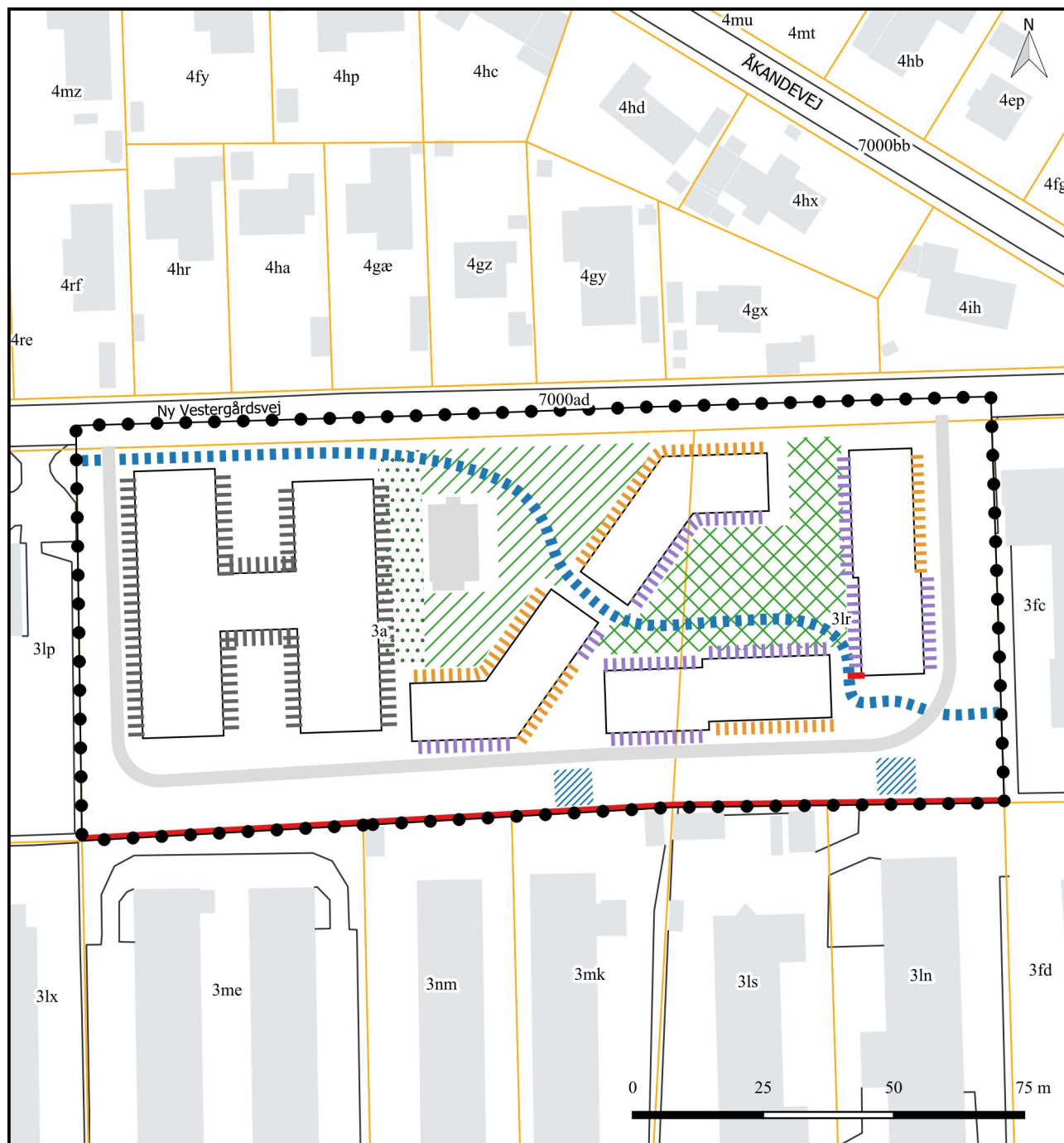
Øvrige signaturforslaringer kan ses på Kort 1

 Byggefelt  Byggelinje



# Kort og tegninger

## Kort 4



### Kortbilag 4

Lokalplan 160

Målestok: 1:1.200 i A4-format

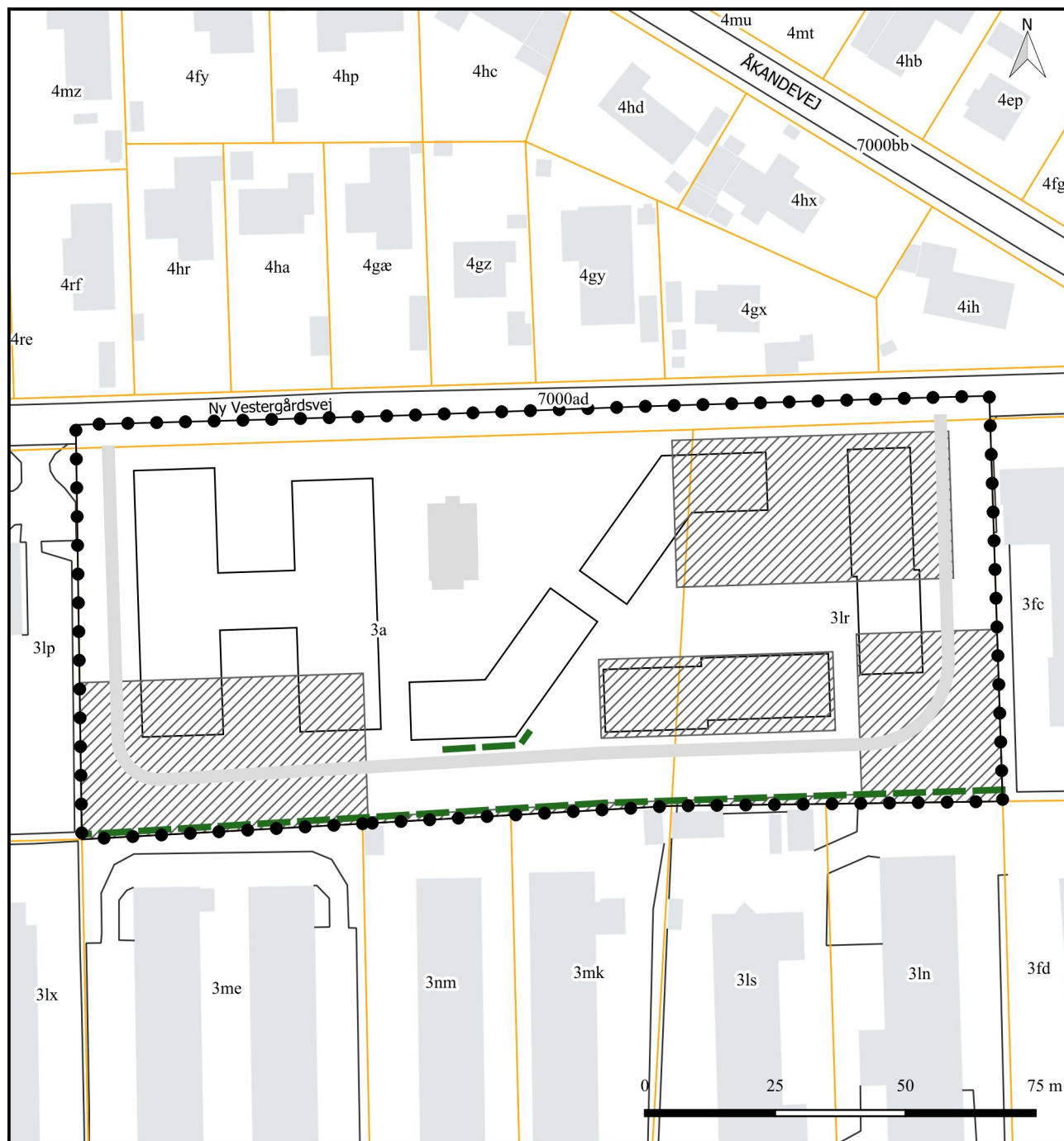
Øvrige signaturforslaringer kan ses på Kort 1

 Nye bygninger	 Passagen	 Kantzone: 1 m	 Støjskærm
 Hovedsti	 Vestergårdshaven	 Kantzone: 1,5 m	
 Affaldshåndtering	 Gårdrummet	 Kantzone: 2 m	





# Kort og tegninger

## Kort 5



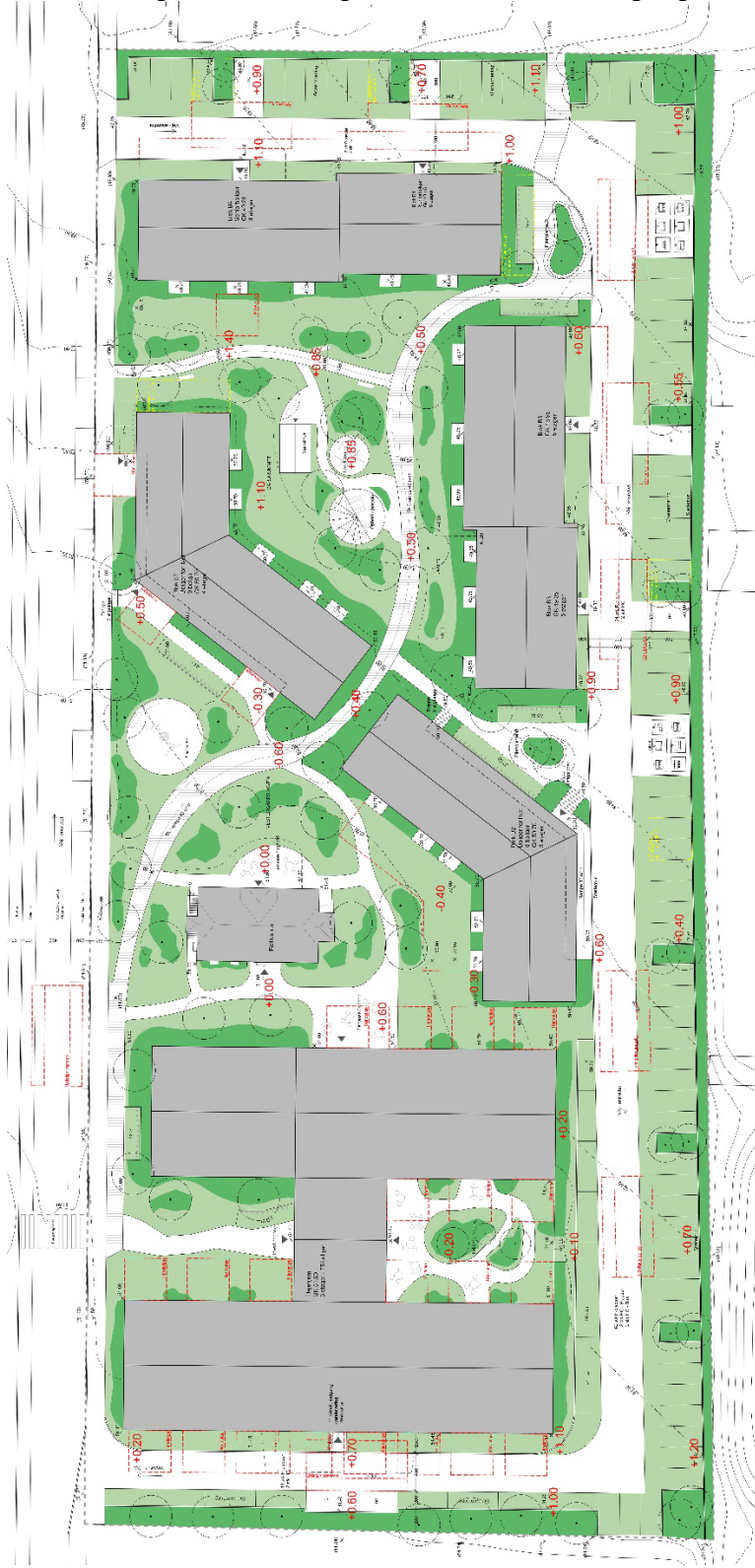
**Kort 5**  
Lokalplan 160  
Målestok: 1:1.200 i A4-format  
Øvrige signaturforslaringer kan ses  
på Kort 1

 Terrænregulering maks +/- 1,5 m  
 Stoettemur

# Kort og tegninger

## Tegning 1

Illustrationsplan/situationsplan der viser et eksempel på bebyggelsesplan.



*Illustrationsplan/situationsplan udarbejdet af AART*

# Vedtagelsespåtegning

## **Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring**

Forslag til Lokalplan 160 blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 9. oktober 2024.

Forslag til Lokalplan 160 blev offentligt bekendtgjort den 11. oktober 2024 med en høringsperiode indtil den 6. december 2024.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp  
Direktør

Louise Piester  
Centerchef

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet er centralt beliggende i Værløse og ligger inden for det stationsnære kerneområde fra Værløse S-togsstation. Lokalplanområdet er en del af et større erhvervsområde ved Kirke Værløsevej, som er et af de store udviklingsprojekter i Furesø Kommune i denne planperiode. Den nordlige del af erhvervsområdet ønskes omdannet til et attraktivt byområde med boliger, grønne forbindelser, samt offentlige formål.

I den sydlige del af erhvervsområdet har der de senere år været et skift i anvendelsen, fra produktionserhverv til en mere blandet anvendelse, som også omfatter undervisning og serviceerhverv.

Mod nord og vest ligger et villakvarter samt et blandet boligområde med rækkehuse og etageboliger, der afgrænser byen mod Farum Sø. I yderligere vestlig retning ligger Søndersø Skolen samt byens svømmehal.

Mod øst ligger det centrale Værløse med bymidte og station.



Luftfoto af det samlede erhvervsområde ved Kirke Værløsevej. Lokalplanområdet er vist med gul linje.

## Udviklingsplan for området ved Ny Vestergårdsvej

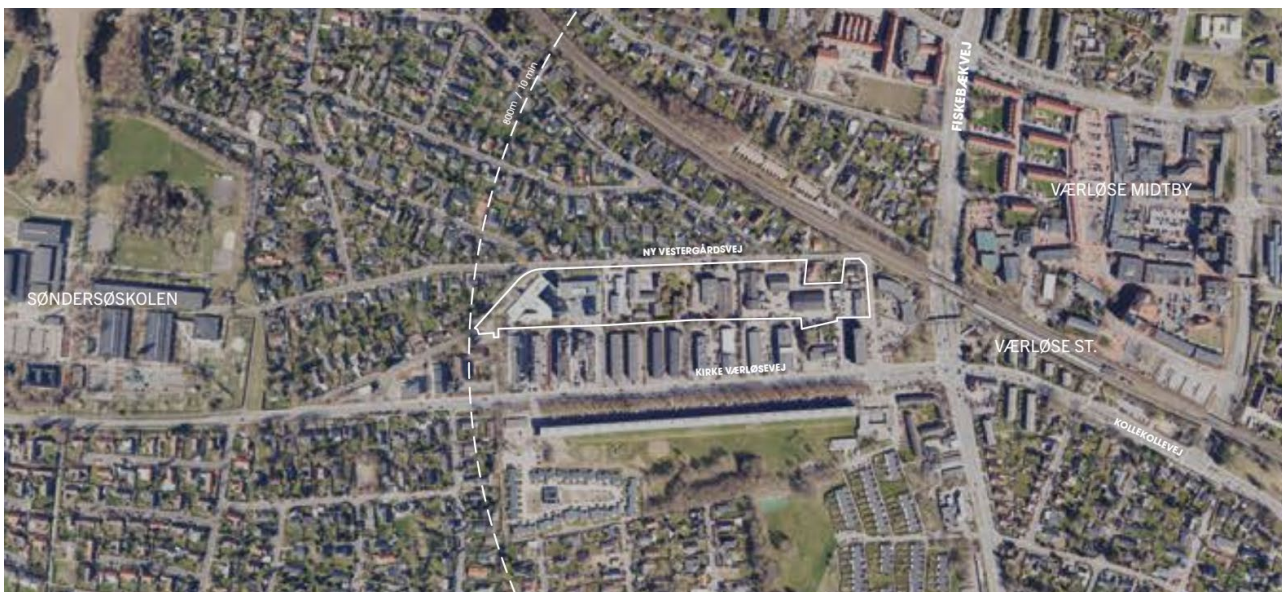
Furesø Kommune har i samarbejde med T&W Medical og AART architects udarbejdet en udviklingsplan for den nordlige del af erhvervsområdet.

Visionen for området er at skabe et sammenhængende område med fokus på offentligt privat samarbejde om nye velfærdsløsninger og grøn omstilling. I området skal der være plads til iværksætteri, erhverv, uddannelse og velfærdsfunktioner som eksempelvis sundhedshus, plejeboliger og tryghedsboliger. Området skal række ud mod resten af byen og være rart at færdes i med stier og grønne områder. Det er samtidig vigtigt, at det nuværende erhvervsområde ud til Kirke Værløsevej fortsat kan bevares. Ved vedtagelse af udviklingsplanen i januar 2024 besluttede byrådet, at de

## Redegørelse

senioregnede boliger i udviklingsplanen skal være visiterede ældreboliger og bofællesskaber med relation til plejehjem. I nærværende Lokalplan 160, er de visiterede ældre boliger og bofællesskaber med relation til plejehjem, benævnt som seniorboliger eller senioregnede boliger.

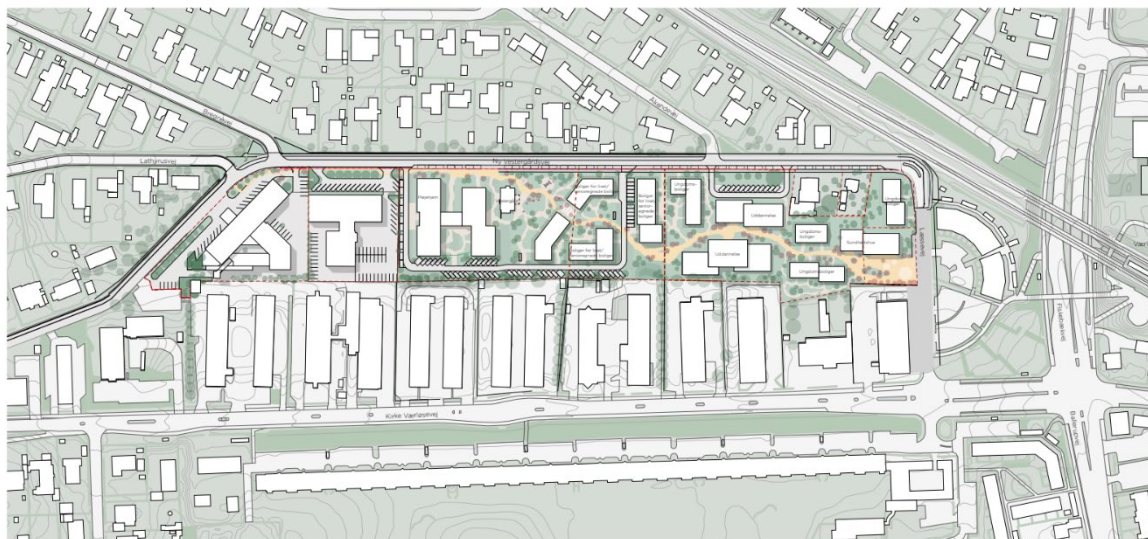
Formålet med udviklingsplanen er at skabe en helhedsorienteret tilgang til den fremtidige planlægning og udvikling af den nordlige del af Erhvervsområdet ved Kirke Værløsevej. Planen skal sikre, at den fremtidige udvikling af området er sammenhængende og helhedsorienteret på kryds af forskellige aktører og tidsplaner. Med planens helhedsblik på en langsigtet udvikling sikres en gennemgående vision, identitet og principper, der er fælles for udviklingsplanens forskellige delområder.



*Udviklingsplanens afgrænsning og placering i Værløse. Det stiplede cirkelslag markerer stationsnærhedszonen, til Værløse Station*

## Situationsplan

Forslag til fremtidig situation 1:2000



AART / Udviklingsplan for Ny Vestergårdsvej

62

Vedttaget januar 2024

*Illustration af den samlede situationsplan fra Udviklingsplanen for Ny Vestergårdsvej*

Udviklingsplanen er ikke byggeretsgivende i sig selv, men skal efterfølges af juridisk bindende lokalplaner, hvor de enkelte projekter konkretiseres og detaljeres. Denne lokalplan er således en byggeretsgivende lokalplan for delområde 2 i udviklingsplanen.

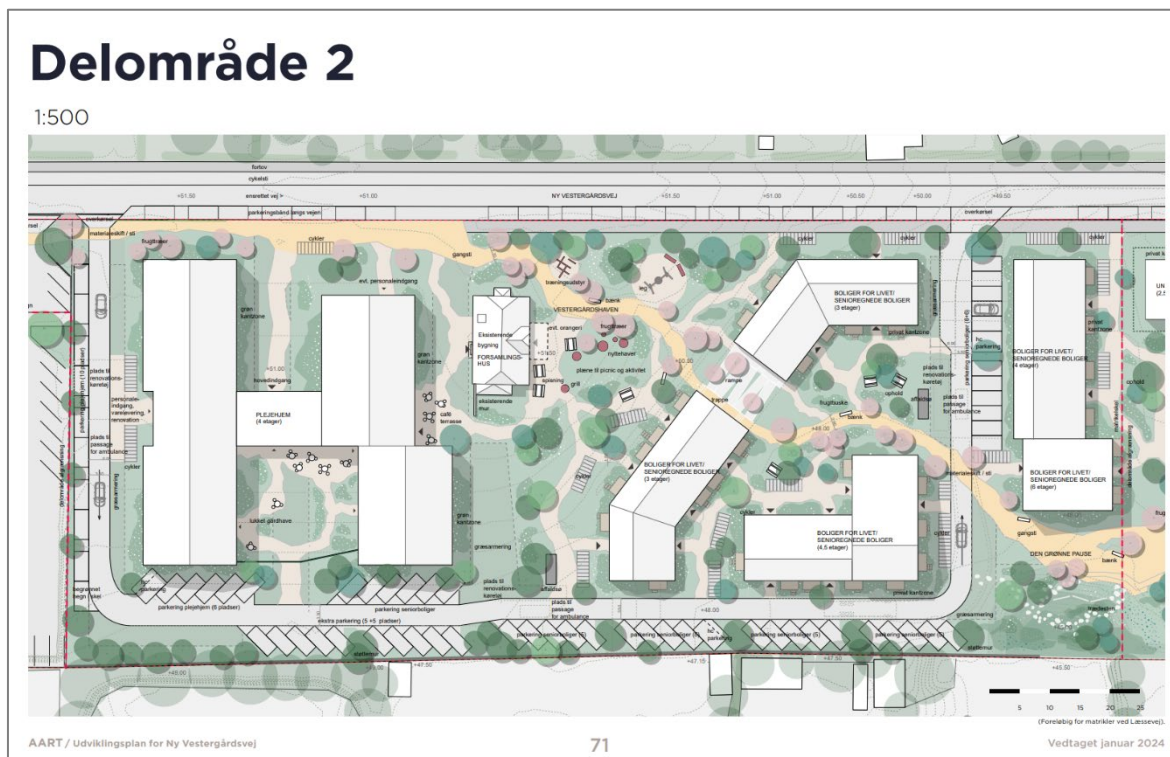


Illustration af delområde 2 fra Udviklingsplanen for Ny Vestergårdsvej

## En bydel i transformation

Inden for lokalplanområdet er det intentionen at skabe en bydel for mennesker i den 3. alder. Der skal gives mulighed for at opføre attraktive boliger og pleje, som kan imødekomme seniorer, der ønsker at forlade det store parcelhus samt have og i stedet søger en mindre bolig i et miljø med fællesskaber og tryghed.

Med varierende boligstørrelser og boligtyper i kombination med et plejehjem og dertilhørende servicetilbud, kan beboerne blive boende i bydelen, både hvis behovet for pleje ændres, eller hvis en livsleddsager går bort.

Mellem "Boliger for Livet" og plejehjemmet etableres et fælleshus, fælles opholdsarealer og byrum, som både er henvendt til beboerne og til resten af byens borgere. De udendørs opholdsarealer skal understøtte stærke fællesskaber på tværs af områdets beboere og samtidig løfte området til en bydel, som kommer hele byens befolkning til gavn, med stiforbindelser legepladser og aktivitetsmuligheder, samt grønne miljøer.

Dette lokalplanområde er første udviklingstrin i en større omdannelse, som på sigt binder byen bedre sammen. Både i forhold til anvendelse og fortætning samt i form af en ny stiforbindelse for bløde trafikanter, som sikrer en bedre og mere trafikikker forbindelse mellem Værløse bymidte og Søndersøskolen, svømmehallen samt Søndersøhallen. Stiforbindelsen bidrager tillige til et bedre og mere sammenhængende bymiljø.

# Redegørelse

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr.nr. 3a og 3lr, samt en del af vejmatrikel 7000ad alle Ll. Værløse By, Værløse og er beliggende umiddelbart vest for Værløse bymidte. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Ny Vestergårdsvej og et boligområde med parcelhuse, mod øst af Furesø Kommunes driftsgård og mod vest samt og syd af forskellige erhvervsvirksomheder.



*Lokalplanområdets afgrænsning*

Erhvervsområdet syd for lokalplanområdet er præget af erhvervs- og kontorbygninger i 2-4 etagers højde, der bl.a. huser mange håndværksvirksomheder, lige som der er videns erhverv. Derudover har Novo Nordisk en stor industriarbejdsplads i området.



*Erhvervsområdet mod syd*



# Redegørelse

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet fremstår i dag med en høj befæstelsesgrad og en slidt bygningsmasse. Adgang til området sker via privatiserede indkørsler fra Ny Vestergårdsvej, hvilket, sammen med manglen på fortov langs lokalplanområdet, gør, at området i dag opleves som utilgængeligt og lukket.



*Eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet*

Øst for stuehuset "Ny Vestergård" er der reminiscenser fra gårdens gamle have, som bryder med det meget befæstede udtryk i området.

Ny Vestergårds stuehus er endvidere en bygning, som kan trækkes frem som identitetsskabende for lokalplanområdet, da den er historiebærende. Ny Vestergårds stuehus kan med denne lokalplan fremadrettet anvendes til fælleshus for brugerne i området. Med lokalplanens §9 *Bevaringsbestemmelser* fastlægges, hvordan bygningen må vedligeholdes, samt at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive og ændre, ombygge eller tilbygge udvendigt.



*Ny Vestergårds hovedhus og have*

# Redegørelse

Terrænet inden for lokalplanområdet er præget af store niveauforskelle. Det er et karakteristisk terræn, som bevares og understøttes med lokalplanen.

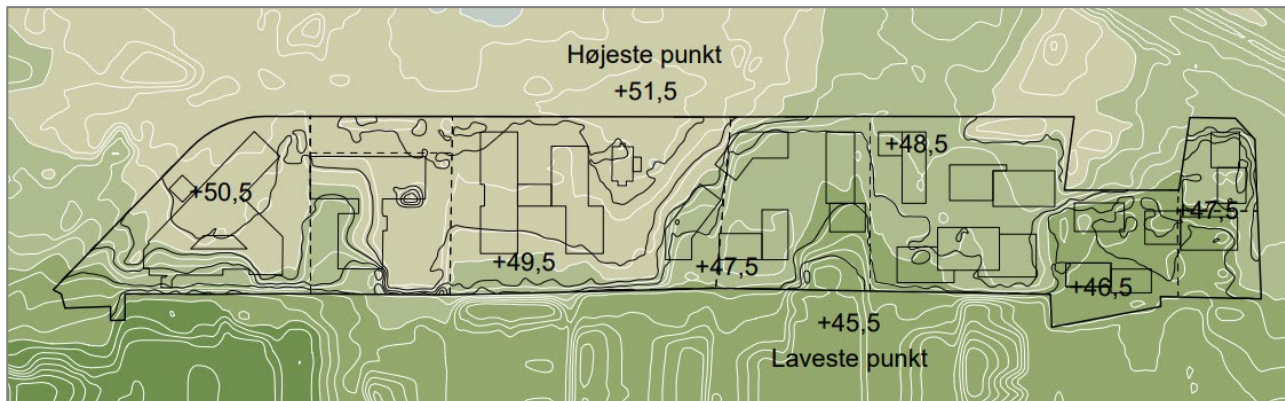


Illustration af terrænet inden for udviklingsplanen og lokalplanområdet

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanrådets generelle anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Lokalplanrådets specifikke anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse samt døgninstitutioner i form af plejehjem. Boligerne fastlægges til to forskellige slags boliger, ”Boliger for livet” og seniorboliger. Lokalplanen stiller krav om, at 25 % af boligerne skal være almene. Ved vedtagelse af udviklingsplanen i januar 2024 besluttede byrådet, at de senioregnede boliger i udviklingsplanen skal være visiterede ældreboliger og bofællesskaber med relation til plejehjem. I nærværende Lokalplan 160, er de visiterede ældre boliger og bofællesskaber med relation til plejehjem, benævnt som seniorboliger eller senioregnede boliger.

Lokalplanen muliggør at Ny Vestergårds stuehus omdannes til et fælleshus. Lokalplanen rummer derfor særlige bestemmelser vedr. ændringer af Ny Vestergård.

### Landskab og bynatur som hovedgreb

Disponeringen af den nye bebyggelse tager udgangspunkt i det karakteristiske terræn og tegner en bebyggelsesplan, hvor ny bebyggelse følger og understøtter et bølgende landskab. Bebyggelsen placerer sig således i et karakteristisk terræn, der falder op mod 6 meter over lokalplanrådets samlede længde.

### Bebyggelsen

Bygningskroppenes facader inddeles i en muret base samt gavle, i teglsten med gyldne og lyse nuancer.

Facadematerialerne af stålplader på udvalgte øvre etager samt basen i tegl understreget af reliefvirkninger og tydelige markeringer af indgangspartier i træ, bidrager til at skabe en ny stedsidentitet i området. Indgangspartiernes udhæng vil gøre det behageligt at ankomme til de enkelte opgange og skabe ly for regn.

## Redegørelse

Øverst vil et taglandskab i grå stålplader med stående false, være trukket ned over bebyggelsens base i tegl i varierende omfang, fra 0 til 2 etager. Variationen i antallet af etager med pladebeklædningen skal følge/skifte når bygningen slår et knæk eller har en forskydning. Der må således ikke være to ens antal etager med stålpladebeklædning ved siden af hinanden. Den vandrette variation i materialer er med til at nedbryde bygningskroppenes skala og understrege gavlmotiverne i tegl.



*Eksempel på byggeri/illustration, med inddeling af facaden i en top med stålpladebeklædning samt en base i tegl. Variationen i antallet af etager (0-2 etager), der følger bygningernes knæk og forskydninger er dog ikke vist her.*



*Eksempel på byggeri/illustration.*

Bygningernes placering og deres højder er sammentænkt med det karakteristiske terrænfald i landskabet. Bebyggelsens højeste bygning placeres mod sydøst, længst fra naboerne i villakvarteret mod nord, og samtidig tæt på projektområdets laveste punkt. Dermed både understreges landskabets forløb og terrænforskellene bruges til at få placeret bygninger, som vil syne op til en etage lavere fra Ny Vestergårdsvej.

Terrænet flyder igennem bebyggelsen og skaber et hierarki imellem byrummene, samt en varieret oplevelse af bebyggelsen for både beboere og de forbigående på den nye stiftforbindelse.

# Redegørelse



Eksempel på byggeri/illustration af bygningshøjder og bebyggelsens samspil med terrænet. Set fra syd. Lokalplanen muliggør ikke gavle med plademateriale som vist her. Alle gavle skal udføres i tegl.

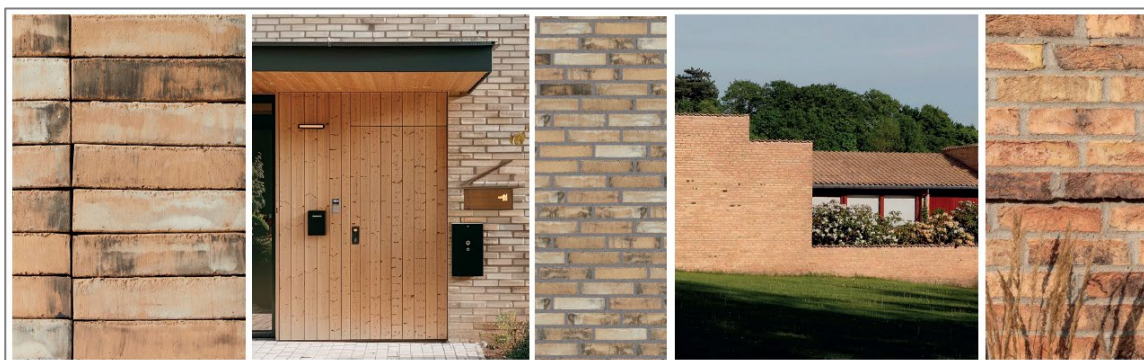


Eksempel på byggeri/illustration af bygningshøjder og bebyggelsens samspil med terrænet. Set fra nord med snit gennem bebyggelsen. Lokalplanen muliggør ikke gavle med plademateriale som vist her. Alle gavle skal udføres i tegl.

## Arkitektur

Arkitekturen skal bidrage til at give området en stærk identitet. Der arbejdes med materialer, som allerede findes i området i dag, men anvendt på en ny måde. Facadematerialerne er valgt ud fra katalog i udviklingsplanen for området.

Facaderne vil fremstå med en muret base i lyse gyldne tegl. Lokalplanen stiller krav om detaljering af facaden i stueetagen, som er den del af facaden, man naturligt kommer tættest på. Dette sikres i form af relieffer på minimum 10% og maksimum 30% af stueetagens facade og derudover kan variationen også understreges med variationer i fugefarve. Alle indgangspartier markeres med udhæng og facaden under udhængene beklædes med træ. Således vil indgangspartiernes materialer understrege ankomstarealerne til boligerne.

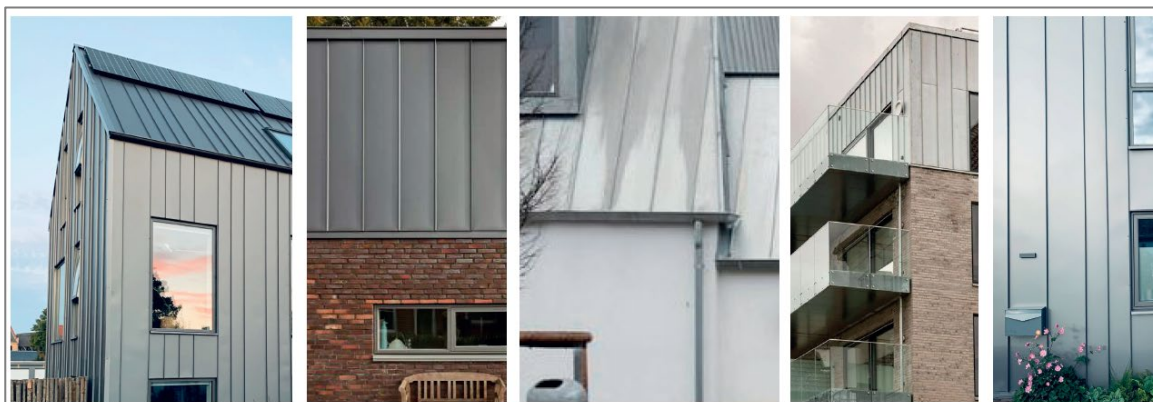


Referencebilleder på den murede teglbase i gyldne toner.

Over den murede base i tegl vil bebyggelsen blive dækket af et taglandskab af sadeltage som terrasserer ned over facaderne. Taglandskabet udføres i en malet eller lakeret stålplade i lys grå til

# Redegørelse

mellemgrå, med stående fals i vertikal retning. Dette er tænkt som en moderne fortolkning af mansardtaget, som bevæger sig over flere etager, og skaber variation imellem bygningerne.



Referancebilleder på den grå stålplade.

Taglandskabet dækker 1-2 etager af facaden, mens gavlene fremstår som murede gavle i tegl. Sadeltagene har varierende hældninger mellem 15 og 35 grader for at opnå et interessant og varieret taglandskab.

## Bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen er udformet med det udgangspunkt at opnå samspil mellem den nye bebyggelse, grønne områder og forbindelser og det bølgende terræn, der spiller positivt sammen med boligområdet mod nord og resten af byen.

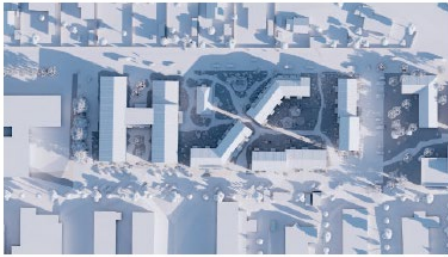
Derfor disponeres den ny bebyggelse således, at bebyggelsen følger koterne i terrænet, skaber sigtelinjer gennem området og karakterfulde byrum mellem bygningerne. Bebyggelsen opføres i 1 til 6 etager og arbejder sig ned i højden mod Ny Vestergårdsvej og villakvarteret mod nord. I skemaet her fremgår, hvordan lokalplanen regulerer dette.

Byggefelt nr.	Maksimalt antal etager	Maksimal bygningshøjde
1	4	20 m
2 og 3	4	17,5 m
4a og 4b	4a: 4	4a: 17,5 m
	4b: 6	4b: 23,5 m
5	5	20,5 m

Skyggediagrammerne herunder viser, at der hverken ved sommersolhverv (21. juni) eller jævndøgn (21. marts og 21. september), vil være skyggepåvirkning af naboerne nord for Ny Vestergårdsvej. Det vurderes at de kommende skyggeforhold, ikke vil medføre væsentlige gener for de omkringliggende områder.

# Redegørelse

## JÆVNDØGN 20. MARTS



09:00



12:00

 06.14 - 18.25



15:00



18:00

## SOMMERSOLHVERV, 21. JUNI



09:00



12:00



15:00

 04.22 - 22.00



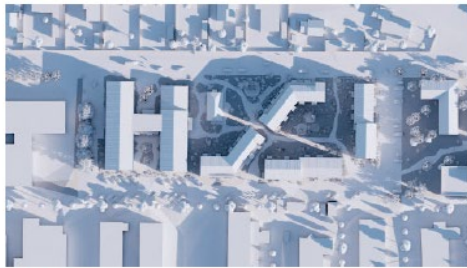
18:00



20:00

# Redegørelse

JÆVNDØGN 22 SEPTEMBER



09:00



12:00

 06.54 - 19.10

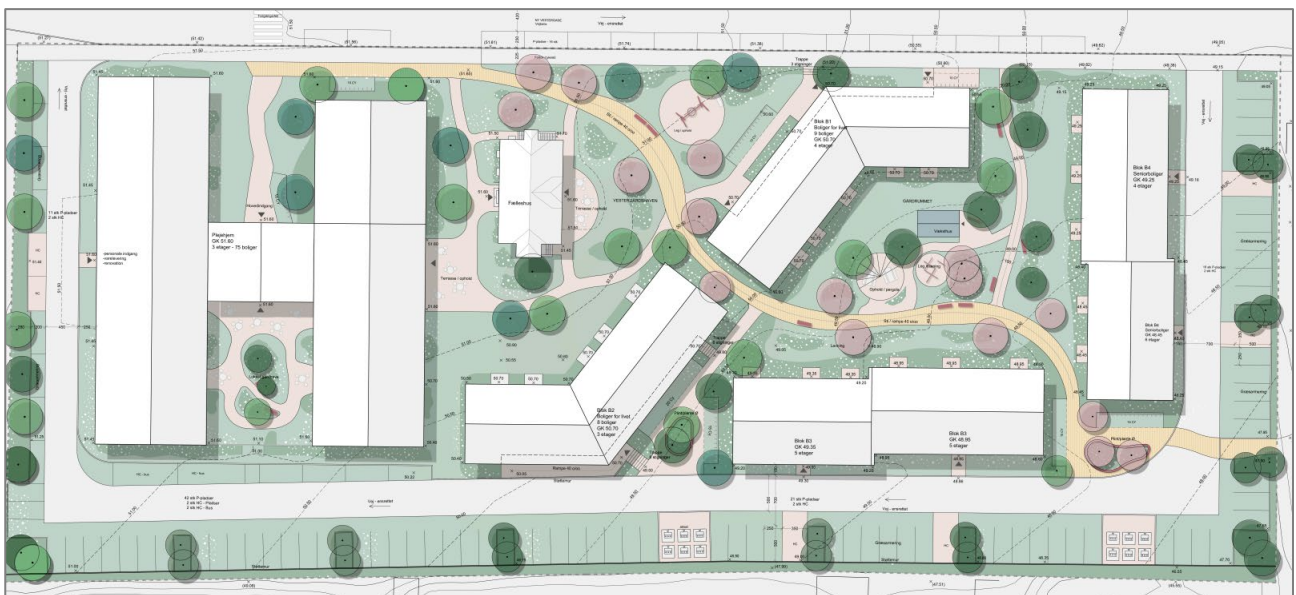


15:00



18:00

*Skyggediagrammer.*



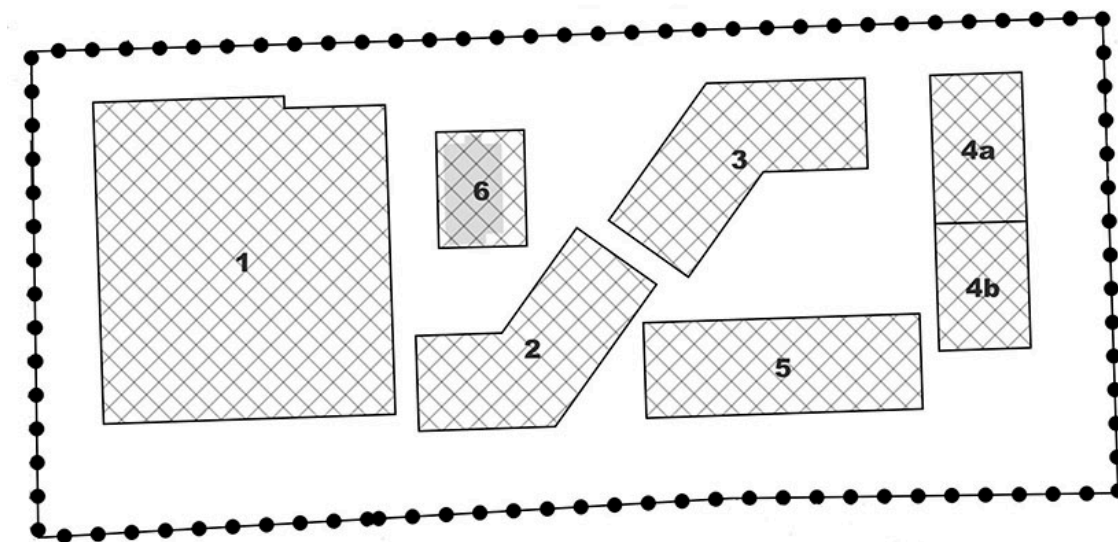
*Eksempel på bebyggelsesplan inden for lokalplanområdet.*

Anvendelsen af den nye bebyggelse fastlægges med lokalplanen for de enkelte byggefelter. Således fastlægges byggefelt 1 til offentlige formål og døgninstitutioner i form af et plejehjem.

Byggefelt 2 og 3 fastlægges til etageboliger til helårsbeboelse i form af ”Boliger for Livet” mens byggefelt 4a, 4b og 5 fastlægges til etageboliger til helårsbeboelse i form af seniorboliger.

# Redegørelse

Byggefelt 6 omfatter det eksisterende hovedhus Ny Vestergård og fastlægges til et fælleshus for hele bebyggelsen.



Lokalplanens byggefelter

Lokalplanens byggefelter er forholdsvis fleksible for at kunne rumme et forskelligt antal af boliger i plejehjemmet. På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er det endelige antal boliger i plejehjemmet ikke fastlagt præcist.

Udgangspunktet for lokalplanen er at muliggøre et plejehjem med op til 75 boliger, hvilket svarer til 6.500 m<sup>2</sup>. For det samlede lokalplanområde er der fastsat et maksimalt samlet etageareal på 13.000 m<sup>2</sup>, hvormed der også er 6.500 m<sup>2</sup> til boliger fordelt på byggefelt 2-5.

I et scenarie, hvor der etableres et plejehjem med et reduceret antal boliger, fx 60 boliger, vil etagemeterne i byggefelt 1 reduceres til 5.000 m<sup>2</sup>. Lokalplanen giver i det tilfælde mulighed for, at de resterende etagemeter, 1.500 m<sup>2</sup>, kan fordeles på byggefelt 2 og 3. Disse to byggefelter har således et maksimalt samlet volumen på 4.000 m<sup>2</sup>, så de eventuelt overskydende etagemeter fra plejehjemmet kan fordeles på byggefelt 2 og 3.

Byggefelternes rummelighed muliggør således, at op til 1.500 m<sup>2</sup> kan flyttes fra plejehjemmet til Boliger for Livet (byggefelt 2 og 3), mens det samlede etageareal fortsat maksimalt må være 13.000 m<sup>2</sup> inden for lokalplanområdet – dog undtaget Ny Vestergård.

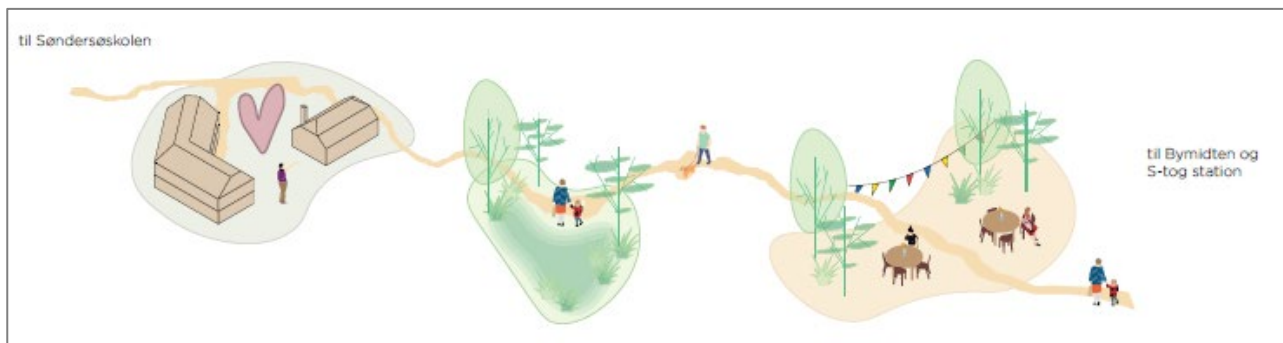
Byggefelt nr.	Anvendelse	Maksimalt etageareal	Maksimalt antal etager	Maksimal bygningshøjde	Maks boligstørrelse
1	Døgninstitution (plejehjem)	6.500 m <sup>2</sup> *	4	20 m	-
2 og 3	Etageboliger (fx "Boliger for Livet")	4.000 m <sup>2</sup> *	4	17,5 m	105 m <sup>2</sup>
4a og 4b	Etageboliger (fx seniorboliger)	2.000 m <sup>2</sup>	4a: 4	4a: 17,5 m	115 m <sup>2</sup>
			4b: 6	4b: 23,5 m	
5	Etageboliger (fx seniorboliger)	2.000 m <sup>2</sup>	5	20,5 m	115 m <sup>2</sup>



# Redegørelse

## Stier

Det overordnede greb er at åbne området op for resten af byen med en stiforbindelse, som sikrer en bedre forbindelse mellem Værløse bymidte og Søndersøskolen, svømmehallen samt Søndersøhallen. Stiforbindelsen bidrager tillige til et bedre og mere sammenhængende bymiljø.



*Illustration af ny stiforbindelse i byen.*

Lokalplanen sikrer således, at der etableres en hovedsti gennem lokalplanområdet som slynger sig som en flydende bevægelse uden trapper og ramper. Der er fokus på tilgængelighed for alle både i udformning og belægning.

Langs hovedstiens forløb etableres en frodig grøn beplantning med høje græsser, stauder, buske og mindre træer, som understreger områdets nye grønne karakter. Stien skaber sammenhæng igennem hele området og der kan placeres bænke mm. langs stiens forløb.

Udover hovedstien etableres der også sekundære stier, som skaber interne forbindelser mellem bygningerne, adgangsvej og parkeringspladser.



*Principsnit gennem hovedstien, som skal etableres med en minimumsbredde på 2 meter, som i minimum 20 % af stien længde breder sig ud i 3 meters bredde.*

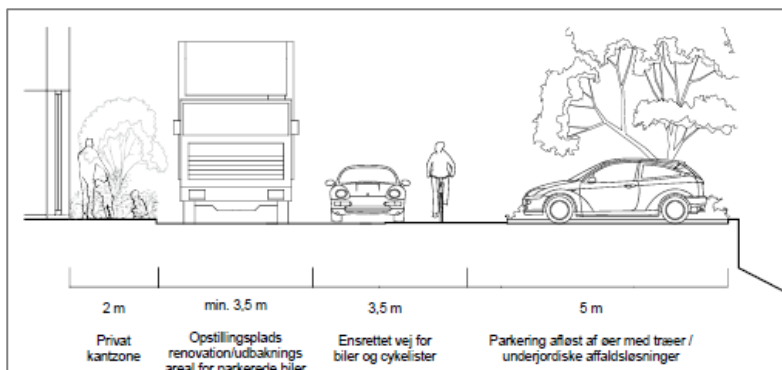
## Veje og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ny Vestergårdsvej via to overkørsler, hvoraf den ene er indkørsel og den anden er udkørsel, så den interne adgangsvej etableres som ensrettet.

Den interne adgangsvej skal etableres i lokalplanområdets periferi, således bebyggelsens fælles opholdsarealer og byrum friholdes for biler. Det skaber et sundt og trygt nærmiljø for beboerne.

# Redegørelse

Parkering og renovation er ligeledes samlet i periferien af lokalplanområdet. Vejprofilen rummer en 5m zone til parkering. Langs dette bælte placeres derudover nedgravede affaldsløsninger, samt grønne øer med beplantning.



*Principsnit gennem adgangsvejen.*

Der skal inden for lokalplanområdet etableres bilparkering svarende til følgende minimumsnormer:

- 1 p-plads pr. 2 boliger ved døgninstitution (plejehjem)
- 1 p-plads pr. bolig for fx visiterede ældreboliger og bofællesskaber med relation til plejehjem
- 1 p-plads pr. 3 boliger for fx 'Boliger for Livet'

På illustrationsplanen, som vist på lokalplanens Tegning 1 er der vist det antal parkeringspladser (107 parkeringspladser inklusiv 16 p-pladser langs Ny Vestergårdsvej), som der maksimalt kan blive udløst krav om. Det vil være i scenariet, hvor plejehjemmet etableres med 75 boliger. Hertil stiller lokalplanen også krav om både handicapparkeringspladser samt cykelparkering. Dette reguleres med lokalplanens §5 Veje, stier og parkering.

## Kantzoner

Lokalplanen stiller krav om beplantede kantzoner ved bygningerne, så der sikres gode overgange mellem bygninger og landskabet. Med udgangspunkt i bebyggelsens variationer og anvendelser er kantzonerne tilpasset, bl.a. i form af varierede bredder.

Ved plejehjemmet, som har mere udadvendte funktioner stilles der krav om beplantede kantzoner på minimum 1 meter, dette giver mulighed for ophold tæt på facaden. Ved boligerne stilles der krav om kantzoner på minimum 2 meter, dog 1,5 m på de strækninger, hvor der skal være redningsarealer, så der er plads til arealer til stiger. Kantzonerne skal være beplantede, men kan i stueetagen også indeholde terrasser og altaner med trappe til terræn, så det sikres at der er direkte udgang til terræn fra boliger i stueetager.

# Redegørelse

”Boliger for Livet” og Seniorboligerne skal etableres med altaner, mens ”Boliger for Livet” også må etableres med altangange, som er en svalegang med altaner. Boligerne skal omkranses af fælleshaver i form af enten åbne gårdtrum og byrum.

## Beplantning

Lokalplanen stiller krav om, at beplantningen skal bestå af varierede, hårdføre arter, som er egnet til de stedlige forhold og vækstvilkår. I bede og kantzoner skal beplantningen bestå af blomstrende stauder, staudegræsser og buske. Langs forbindelsesstien skal der plantes et bånd af mindre træer og buske, for at understøtte et nyt frodigt landskab i bebyggelsen.



*Eksempel på beplantning.*



*Referencebilleder på høje græsser, stauder og stiforløb.*

## Byrum

Lokalplanen sikrer, at der udlægges og etableres fælles opholdsarealer. Der skal etableres tre byrum, som benævnes *Passagen*, *Vestergårdshaven* og *Gårdrummet*. Byrummene skal indrettes med forskellige opholdsmuligheder fx i form af borde og bænke og forskellige fællesaktiviteter såsom drivhus, legeplads, petanque og træningsredskaber.

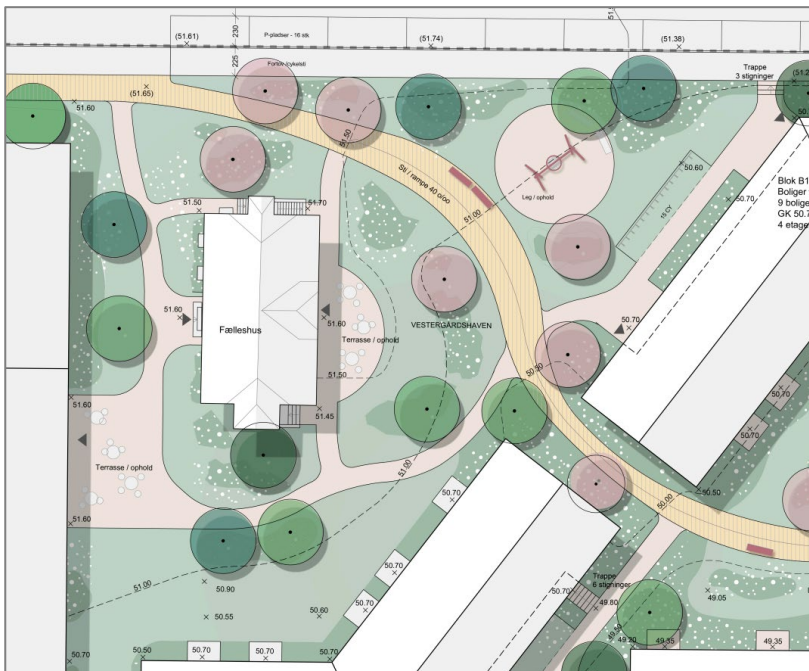
De tre byrum fremgår af kortbilag 4.

Fælles for de tre byrum er, at der er fokus på ligeværdig tilgængelighed for alle og at der er gode muligheder for at sidde og opholde sig. Samspillet mellem bygninger, byrum og altaner/private opholdsarealer sikrer, at fællesarealerne er ’under opsyn’ og føles trykke og rare at opholde sig på.

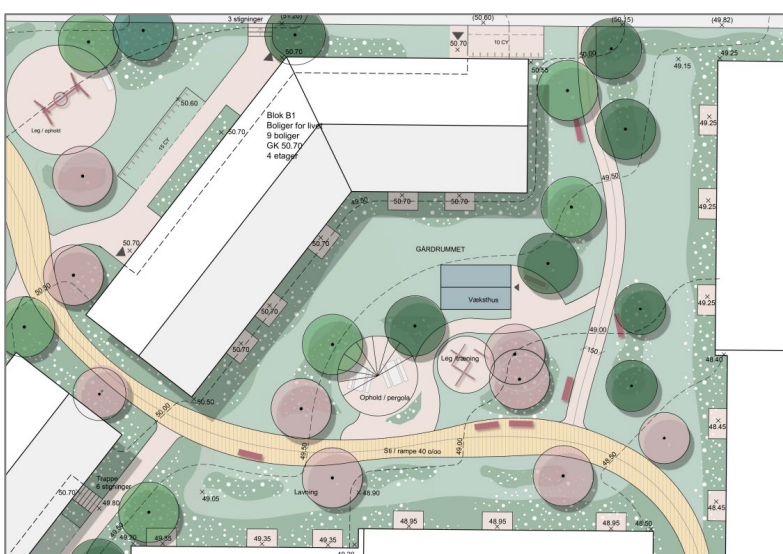
# Redegørelse

Omkring det eksisterende hovedhus Ny Vestergård etableres et offentligt byrum, som både åbner sig op mod Ny Vestergårdsvej og plejecenteret. Dette byrum byder op til mere aktive aktiviteter og forskelligt byliv.

Hovedhuset Ny Vestergård ligger centralt i byrummet og fungerer som et fælleshus, hvor beboerne kan mødes til forskellige aktiviteter og fællesspisning. Vest for byrummet tænkes den udadvendte del af plejehjemmet med ankomst, terrasse, beboercaf  og forskellige servicefunktioner placeret, således der kan opstå en interaktion på tværs.



Eksempel på indretning af Passagen vest for Ny Vestergård (Fælleshuset), og Vestergårdshaven  st for Ny Vestergård.



Eksempel på indretning af Gårdrummet.

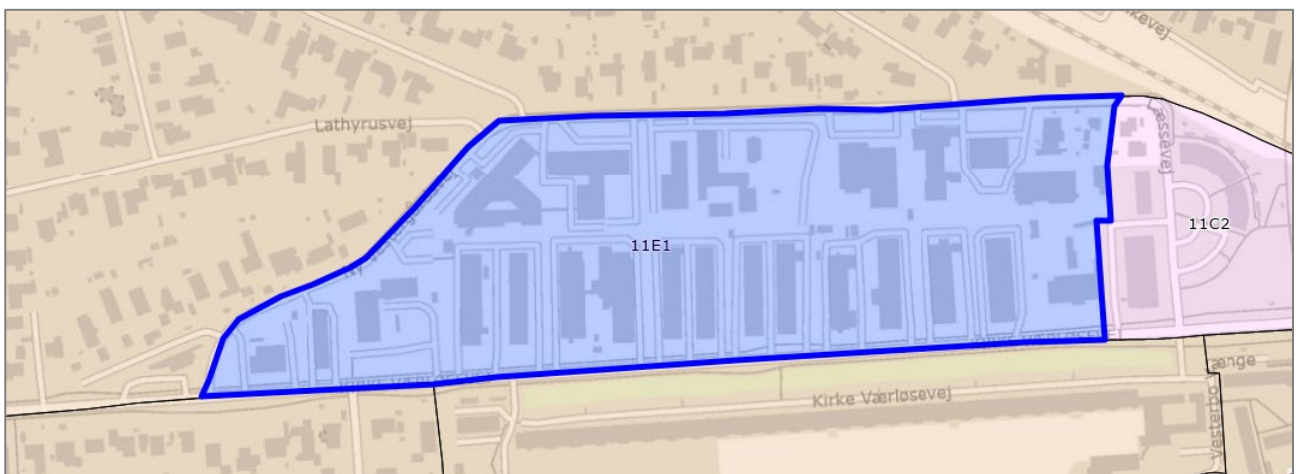


# Redegørelse

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2019.

## Furesø Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplanens rammedel beliggende inden for rammeområde 11E1 – Erhvervsområde ved Kirke Værløsevej. Følgende retningslinjer gælder for rammeområde 11E1:



Afgrænsning af nuværende kommuneplanramme.

Rammeområde 11E1	
Anvendelse	Generel anvendelse er erhvervsområde  Specifik anvendelse er angivet til erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, område til offentlige formål
Zonestatus	Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent er 90% af det enkelte jordstykke  Rumfangsbestemmelse (m <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup> ) 3 beregnet den enkelte grund  Maksimalt antal etager er 4  Maksimal højde er 15 m
Udstykning	Minimum udstykningsstørrelse er 2500 m <sup>2</sup>

# Redegørelse

Lokalplanlægning	Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1. Udlagt til erhvervs- og industrivirksomhed, der ikke er til væsentlig ulempe for de omboende.
------------------	---

*Nuværende kommuneplanramme for lokalplanområdet.*

## Tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

Formålet med Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 er at udlægge et nyt rammeområde; 11B20 – Blandet byområde ved Ny Vestergårdsvej, der har til formål at muliggøre den planlagte omdannelse og udvikling af det tidligere erhvervsområde til et blandet byområde med boliger og offentlige funktioner.

Der fastsættes nye bestemmelser for anvendelse, maksimale etageantal og maksimale højder. Ligeledes indarbejdes der med tillægget parkeringsnormer for de specifikke anvendelser i lokalplanområdet, som vist i tabellen nedenfor.



*Afgrænsning af ny kommuneplanramme 11B20 – Blandet byområde ved Ny Vestergårdsvej. Kommuneplanrammen har samme afgrænsning som Lokalplan 160.*

Generel Anvendelse	Blandet Bolig og Erhverv
Specifik anvendelse	Etageboliger samt døgninstitutioner i form af plejehjem
Maksimalt etageareal	13.000 etagemeter Herudover et fælleshus på maksimalt 250 m <sup>2</sup>
Maksimale antal etager	6 etager
Maksimal højde	23,5 m
Lokalplanlægning	Området er omfattet af Lokalplan 160 for Delområde ved Ny Vestergårdsvej

# Redegørelse

Særlige bestemmelser	Parkeringsnorm for lokalplanen: <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 p-plads pr. 2 boliger ved døgninstitution i form af plejehjem.</li><li>• 1 p-plads pr. bolig til helårsbeboelse (seniorboliger/seniorbofællesskaber og visiterede ældreboliger).</li><li>• 1 p-plads pr. 3 boliger til helårsbeboelse ("Boliger for Livet")</li><li>•</li></ul>
----------------------	---

*Ny kommuneplanramme for lokalplanområdet.*

## Arkitektur- og byrumsstrategi

Med vedtagelse af Arkitektur og Byrumstrategien er der skabt et overordnet grundlag for det strategiske arbejde med arkitektur og byrum i Furesø Kommune.

Strategien for Arkitektur og Byrum indeholder 7 principper. Med lokalplanen sikres der hensyn til de 7 principper bl.a. ved at der stilles krav til etagebebyggelsens placering, volumen, materialevalg mv.

1. **Helhed og sammenhæng.** *Der skal være helhed og sammenhæng på flere niveauer. I kommunen som helhed, i byområderne og inden for de enkelte bebyggelser og byrum.*

Med lokalplanen har der været fokus på at fastsætte bestemmelser, der er med til at skabe sammenhæng og helhed til Værløse bymidte samt en god overgang fra de mindre bebyggelser mod den fortættede bymidte.

2. **Kulturarv som fundament.** *Kulturarven er det fundament og "DNA", som vi bygger nyt på. Vi kan ikke bevare alt men være opmærksomme på at bevare det, der giver værdi og fortæller vores fælles historie.*

Stuehuset Ny Vestergård ønskes bevaret og transformeret til et fælleshus. Reminiscenserne af hovedhusets gamle haveanlæg videreføres som et nyt byrum. Og endelig bevares det karakteristiske terræn og understreges gennem bebyggelsens placering i landskabet.

3. **Byggeri som arkitektur.** *Når vi bygger nyt, skal det være byggeri med høj arkitektonisk kvalitet. Det giver værdi i form af attraktive og velfungerende kvarterer at bo og leve i. Lokalplanen stiller bl.a. krav til gode gedigne materialer, murede facader med detaljeringer og en bebyggelse forskellige variationer og forskydninger i bygningskroppene så man, når man færdes langs bebyggelsen, oplever en variation i facaden, som skaber tryghed ved et mere venligt og imødekommende forløb.*

Bebyggelsen er desuden bygget op omkring forskellige fællesskaber og fælles opholdsområder. Fra fælleshus og byrum til de nære mødesteder ved boligerne, som skal understøtte, at det bliver et godt og trygt sted at bo.

4. **Attraktive byrum.** *Vi skal skabe attraktive byrum. Velindrettede byrum i menneskelig skala og med tilpassede funktioner skaber byliv og lyst til ophold, bevægelse mv.*



## Redegørelse

Lokalplanen har krav til opholdsarealer og der skal etableres to byrum, som både henvender sig til de kommende beboere og resten af byens brugere. Byrummene indrettes med fokus på både gode sidde- og opholdsmuligheder samt forskellige aktiviteter, som kan understøtte fællesskabet.

5. **Veje og stier der samler.** *Veje og stier er byrum, der i sig selv skal have høj kvalitet. Samtidig er de også de rum, der forbinder byernes øvrige områder og sikrer god tilgængelighed og sammenhæng.*

Lokalplanen sikrer, at der etableres en hovedsti gennem området, som på sigt skal udbygges til at forbinde bymidten med Søndersøskolen. Lokalplanen stiller krav til bredde, belægning og karakteristisk beplantning langs stien.

6. **Rammer for fællesskaber.** *Byområder er ofte opdelt i funktioner adskilt fra hinanden. Vores byrum skal styrke, at man kan mødes på tværs og de skal give plads til fællesskaber.*

Lokalplanområdet muliggør forskellige funktioner, plejehjem og boliger, som kommer til at dele fællesaktiviteter og fælles opholdsområder. Området indrettes desuden, så det er åbent for besøgende og forbipasserende.

7. **Natur og vand i byen.** *Det grønne og blå i byen skal styrkes og bindes sammen. Det giver karakter og rekreativ værdi og understøtter biodiversitet og klimatilpasning.*

Lokalplanen stiller krav til beplantning og området vil blive omdannet fra et erhvervsområde med massiv belægning til et byområde med masser af varieret beplantning, som både vil understøtte biodiversitet og klimatilpasning.

### Furesø Kommunes bæredygtighedskrav i lokalplaner

Furesø Kommune har vedtaget en række særlige krav til bæredygtighed i lokalplaner, som fremgår af kommuneplanens generelle rammer. Kravene omfatter en række forhold, som, idet omfang de er relevant i området, er kommenteret i forhold til lokalplanen i skemaet herunder.

<b>Krav der som udgangspunkt skal gælde i alle nye lokalplaner</b>	<b>Forhold som sikres i Lokalplan 160, i det omfang det er relevant</b>
<b><i>Regnvand</i></b>	
Bygninger skal placeres og koteres i terrænet med henblik på at undgå oversvømmelse og med henblik på sikring af landskabet.	Lokalplanen fastlægger byggefelter til placering af bebyggelse.
I områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, skal der etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion.	Lokalplanen fastsætter omfanget af tilladt terrænregulering.  Området er ikke udsat for oversvømmelse eller erosion.

## Redegørelse

<p>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.</p> <p>Regnvandet skal så vidt muligt være synligt i bybilledet og i naturen, og være med til at øge den naturmæssige og rekreative værdi og/ eller ledes hen, hvor det gør mindst skade. Hvis dette ikke er muligt, skal det forsinkes, inden det ledes til kloak.</p>	<p>Lokalplanen foreskriver, at der skal etableres beplantede kantzoner, der er med til at nedsive og forsinke regnvand.</p> <p>Der er ikke regnvandsbassiner eller nedsivningsanlæg af hensyn til risiko for at forurene grundvandet.</p>
<p>De maksimale afløbskoefficienter i kommunens spildevandsplan skal sikres overholdt.</p>	<p>Af lokalplanens redegørelse fremgår det, at den gældende afløbskoefficient i spildevandsplanen skal overholdes.</p>
<p>Tagvand skal opsamles og genbruges til toilet skyl og eventuelt tøjvask i maskine.</p>	<p>Lokalplanen stiller krav om etablering af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toilet skyl og eventuelt tøjvask som betingelse for ibrugtagning af ny boligbebyggelse inden for byggefelt 2,3, 4a, 4b og 5. Gælder for samlet ny bebyggelse herunder tilbygninger med et samlet omfang større end 350 m<sup>2</sup>. Kravet fastsættes ikke for:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• småbygninger, f.eks. overdækninger, skure og lignende.</li> <li>• tilbygninger, som ikke omfatter etablering af nye eller ombygning af eksisterende toiletter og vaskemaskiner.</li> <li>• Plejehjemmet – byggefelt 1.</li> </ul>
<b>Natur og landskab</b>	
<p>Bygningstætheden skal være stor med henblik på en effektiv udnyttelse af arealet og minimering af bebyggelsens påvirkning af landskabet.</p>	<p>Lokalplanen muliggør en optimeret udnyttelse af stationsnære byzonearealer, idet lokalplanen sikrer mulighed, at der kan bygges etagebebyggelse i op til 6 etager og med et samlet etageareal på op til 13.000 m<sup>2</sup> + et fælleshus på op til 250 m<sup>2</sup>.</p>
<p>Sammensætningen af arter skal sikre variation i det fysiske miljø og understøtte vores natur. Biodiversitet og udbredelse af hjemmehørende arter skal fremmes, især i det åbne land. I bymæssig, særligt i de mest befæstede områder, skal hårdføre plantearter, der er mest egnede til de mere ekstreme klimatiske og stedlige</p>	<p>Der stilles krav til beplantningen, der sikrer en varieret og hårdføre beplantning egnet til de stedlige forhold.</p> <p>Ønsket er at bidrage til biodiversiteten og samtidig være hårdføre i forhold til forurening, saltpåvirkning, eller sygdomme og skadevoldere.</p>

## Redegørelse

forhold, fremmes. Planterne må ikke optræde på de nationale lister over invasive arter.	I lokalplanen er der krav om beplantning af fællesanlæg inden ibrugtagning af ny bebyggelse.  Der er ikke eksisterende, bevaringsværdig beplantning inden for lokalplanområdet.
Den udendørs belysning må ikke påvirke omgivelserne negativt.	Lokalplanen sikrer, at belysning af sti-, vej- og parkeringsareal skal etableres med nedadrettede lyskilder, så der ikke sker lysforurening af private arealer uden for lokalplanområdet.
<b>Ressourcer</b>	
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 solenergianlæg på bebyggelsens tage.
Alle nye boligbebyggelser skal have mulighed for adgang til fælleshuse eller fælleslokaler samt fællesskure.	Lokalplanen giver mulighed for at indrette et fælleshus.  Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af Småbygninger, herunder, drivhuse, skure, depoter og cykelskure mv.
Alle nye boliger skal have mulighed for adgang til tørrepladser.	Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan etableres tørrepladser inden for de fælles friarealer.
Områder skal fremtidssikres i forhold til kilde-sortering, opbevaring og afhentning af affald, herunder genanvendelige affaldsfraktioner og storskrald.	Lokalplanen giver mulighed for kildesortering indenfor områdets fælles friareal.
<b>Transport</b>	
Vej-, sti- og parkeringsbestemmelser for biler og cykler skal prioritere gående, cyklister og kombinationsrejsende.	Lokalplanen stiller krav til overdækkede cykelparkeringspladser for bebyggelsens beboere og sikrer at der etableres stiforbindelse for gående og cyklende til hurtigere adgang til Værløse Station og Bymidten med indkøbsmuligheder.
<b>Forurening</b>	
For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder bør bygningsselementer af zink og kobber ikke anvendes.	Da der ikke nedsives store mængder af regnvand, og da tag- og overfladevand genbruges i toiletter og ledes til kloak, vurderes det ikke relevant, at lokalplanen skal forbyde at

# Redegørelse

	anvende udvendige bygningslementer af zink og kobber.
Brændeovne skal af miljøhensyn undgås i nye boliger.	Lokalplanen indeholder et forbud mod etablering af skorstene.

## Lokalplaner

Planområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1, som vil blive afløst for lokalplanens område ved vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 160.

## Zoneforhold

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

## Varmeforsyning

I henhold til Furesø Varmeplan er lokalplanområdet i et område, som har fjernvarmeforsyning. Varmeplanen lægger ikke op til ændringer i områdets varmeforsyning.

## Miljøforhold

### *Forurennet jord*

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

Der er kortlagt jordforurening på vidensniveau 2 inden for lokalplanområdet på matr.nr. 31r, Ll. Værløse By, Værløse. En ny bebyggelse eller ændret anvendelse vil forudsætte en tilladelse efter jordforureningsloven.

## Støj

Ifølge planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

## Vejtrafikstøj

Det vurderes at planforslagernes anvendelses- og byggemuligheder vil medføre mindre trafikbelastning i området, set i forhold til det gældende plangrundlag. Sideløbende med lokalplanlægningen planlægger Furesø Kommune et samlet vejprojekt for Ny Vestergårdsvej, som ensretter Ny Vestergårdsvej fra vest mod øst.

## Redegørelse

Der er i forbindelse med den nye planlægning for Ny Vestergårdsvej udarbejdet trafikstøjsberegninger. Det ses af trafikstøjsberegninger, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj er overholdt ved alle lokalplanens planlagte opholdsarealer og bygninger.

### Støj fra virksomheder

Støjen fra nærliggende virksomheder er vurderet og beregnet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. Der er tale om støjpåvirkning fra fire virksomheder: Novo Nordisk, Furesø Kommunes materielgård, Hareskov Elektrik og CB-Svendsen.

Den fremtidige støj fra Novo Nordisk bliver nedbragt af virksomheden inden de fremtidige boliger tages i brug.

Der forventes virksomhedsstøjbelastning over Miljøstyrelsens vejledende nattestøjgrænser fra kommunens materielgård i forbindelse med personaleparkering og vinterberedskab. Støjen forventes op til 6 dB over de vejledende støjgrænser. Det er ikke muligt at afskærme de fremtidige øverste etager ved anvendelse af støjskærme.

Nattestøjen fra varelevering med lastbil til Hareskov Elektrik forventes at give anledning til op til 4 dB overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på facader af nærmeste fremtidige boliger.

Støjbelastningen fra CB-Svendsen forventes at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj i områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

De fremtidige boligers udendørs opholdsarealer vurderes ikke støjbelastede over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på 58dB, når der opsættes en mindre støjskærm i det sydøstlige hjørne af gårdrummet. Dog viser støjberegningerne, at adgangssten til den sydøstlige boligblok, samt den østligste del af forbindelsessten (udgør en mindre del af forbindelsessten) vil være støjbelastet af virksomhedsstøj i natperioden fra Driftsgården over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Denne støj er fra driftsgårdens vinterberedskab. Da denne overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kun kan ske på vinternætter, hvor der ikke ses eller forventes at være nævneværdigt ophold på stierne, vurderes overskridelsen af mindre betydning.

Lokalplanområdet udlægges med den generelle anvendelse *blandet bolig og erhverv* og den specifikke anvendelse *etageboliger og offentlige formål i form af døgninstitutioner (plejehjem) (blandede byfunktioner)* jf. planlovens § 11b, stk. 1, nr. 2, med mulighed for at opføre nye støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastet byområde.

Herved skal de udsatte fremtidige boliger støjisoleres i tilstrækkeligt omfang og indrettes med lyd-isolerende facadetiltag, således det indendørs støjniveau i boligerne ikke overskrider 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (vindue åbnet 0,35 m<sup>2</sup>) (i stedet for de normalt gældende støjgrænser på facaden).

## Redegørelse

De mest udsatte boliger nærmest materielgården indrettes med højeffektivt dæmpende slusevinduer, mens enkelte andre facader (mod Hareskov Elektrik) skal indrettes med mindre effektivt dæmpende vinduesopluk.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger og isolering af boligbebyggelse mod støj jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, 23 og 26.

Lokalplanen stiller krav om at ny bebyggelse ikke må tages i brug før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra eksisterende virksomheder, gældende for nye støj-isolerede boliger i eksisterende støjbelastede byområder, er overholdt på bygningernes udendørs opholdsarealer, og indendørs i sove- og opholdsrum.

### Grundvandsbeskyttelse

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

Anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet vurderes ikke at føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen og vil dermed være i overensstemmelse med de statslige vandplaner.

### Affaldshåndtering

De gældende regulativer for henholdsvis husholdningsaffald og erhvervsaffald indeholder en række bestemmelser for adgangsforhold og indretning af standplads for affald; herunder krav der skal sikre, at skraldebilen kan komme frem.

### Spildevandsplan

Planområdet skal i overensstemmelse med Spildevandsplanen separatkloakeres, og tilsluttes det offentlige kloaksystem, der på nuværende tidspunkt er et fælleskloakeret afløbssystem.

Den gældende afløbskoefficient i spildevandsplanen skal overholdes.

### Bygningsbevaring

Der er ikke udpeget fredede eller bevaringsværdige bygninger inden for planområdet.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen og kommuneplantillægget er der udført en SAVE-registrering af den oprindelige gård, Ny Vestergård.

*SAVE er en forkortelse af "Survey of Architectural Values in the Environment", som oversat betyder kortlægning af arkitektoniske værdier i bygninger og bymiljøer. SAVE er en systematisk observationsmetode, hvor husene vurderes efter fem parametre: arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitets- og tilstandsværdi, hvoraf de tre første almindeligvis vægtes højest.*

*SAVE-værdien udmunder i et tal fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste. Herunder inddeles de 9 punkter i 4 underemner med hver deres beskrivelse:*

## Redegørelse

- *Værdi 1 er oftest bygninger som er fredede eller folkekirker.*
- *Værdi 2-4 er de bygninger der i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.*
- *Værdi 5-6 er de bygninger der er jævne og pæne, men hvor der gennem tiden er sket utilpassede udskiftninger og ombygninger.*
- *Værdi 7-9 er bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning.*

SAVE-registreringen anbefaler en bevaringsværdi på 3 for selve hovedbygningen med en beskrivelse af en bygning med klassiske kvaliteter og kulturhistorisk værdi.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om at Ny Vestergårds hovedhus ikke må nedrives, ændres udvendigt, ombygges eller tilbygges uden byrådets særlige tilladelse. Uden Byrådets særlige tilladelse må vedligeholdelse af hovedhuset af facader, gavle, tage, vinduer og døre ske i overensstemmelse med bygningens nuværende fremtræden, herunder materialevalg, som er vist på fotos i bilag 1, og uddybet herunder:

- Tagfladen skal fremstå beklædt med røde, uglaserede vingetegl
- Eksisterende skorsten kan nedtages
- Hovedhusets facadeskal fremstå i pudset tegl i en hvid nuance



*Luftfoto fra 1936-1938 af Ny Vestergård, Ny Vestergårdsvej 17B.*

## 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

# Redegørelse

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.

### 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.



# Redegørelse

## **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 Nord-sjælland.

## **Miljøvurderingsloven**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. nr. 4 af 3. januar 2023), skal der udarbejdes 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.

Furesø Kommune har vurderet, at forslag til Lokalplan 160 og forslag til Tillæg 4 til kommuneplan 2021 fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Furesø Kommune har derfor screenet planforslaget efter de kriterier, der er angivet i Miljøvurderingslovens bilag 3 og resultatet af en høring af berørte myndigheder. På baggrund heraf har Kommunen truffet afgørelse efter lovens § 10 om, hvorvidt planforslaget er omfattet af krav om en miljøvurdering.

Furesø Kommune har vurderet, at planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

## **Internationale naturbeskyttelsesområder og Bilag IV-arter**

### ***Internationale naturbeskyttelsesområder***

Planområdet ligger midt i Værløses byområde og nærmeste internationale beskyttelsesområde (Natura 2000) er Øvre Mølledal, Furesø og Frederiksdal Skov (nr. 139), som ligger ca. 800 m nordvest fra lokalplanområdet.

På grund af afstanden til området, samt lokalplanens karakter, vurderes der hverken at ske en direkte eller en indirekte påvirkning af området. Lokalplanen muliggør udelukkende byggeri og anlæg inden for selve lokalplanområdet, og da anlægsarbejdet er begrænset helt lokalt til byggefeltene inden for lokalplanområdet, vurderes det, at realisering af lokalplanen ikke vil medføre en direkte påvirkning af arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget. Det vurderes desuden, at realiseringen af lokalplanen ikke vil medføre indirekte påvirkninger af habitatnaturtyper, da hydrologien i området ikke påvirkes ved realiseringen af lokalplanen.

### ***Bilag IV-arter***

Der er udført en bilag IV-undersøgelse i august 2023, hvor der ikke fundet bilag IV-arter eller spor af leve- og ynglesteder inden for planområdet.

Der er udført undersøgelse af flagermus, hvor det vurderes, at der er flere arter, der fouragerer i planområdet, men der er ikke fundet tegn på yngle- eller rasteområder for flagermus i planområdet. Det vurderes derfor ikke at den ny lokalplan vil være til hinder for at flagermus fortsat kan fouragere i området eller ødelægger yngle- eller rastepladser for flagermus ligesom den heller ikke vil forstyrre yngle- eller rasteområder for andre bilag IV-arter.

# Redegørelse

Det er derfor Furesø Kommunes vurdering, at det planlagte, ikke i sig selv, eller ifm. andre planer og projekter, vil forringe eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de beskyttede arter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

## 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, stier og parkering kun må etableres med fast belægning, der opfylder kravene for tilgængelighed for alle.

## Servitutter

I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er der lavet en servitutredagørelse med henblik på at få et overblik over servitutter lyst på ejendommene inden for lokalplanområdet.

Servitutredagørelse omfatter matr.nr. 3a, 3lo, 3lp og 3lr Ll. Værløse By, Værløse. Det er alene delnr. 2 af matr.nr. 3lp smst., der er omfattet af projektet, ligesom matr.nr. 3lo smst. alene er medtaget som perspektiv areal i projektet.

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan er der lavet en servitutredagørelse med henblik på at få et overblik over servitutter lyst på ejendommene inden for lokalplanområdet.

Følgende servitutter tinglyst på matr.nr. 3a Værløse By, Værløse aflyses inden for lokalplanområdet ved lokalplanens endelige vedtagelse:

Tinglysningsdato/løbenummer	Tillægstekst	
<b>Matr.nr. 3a Ll. Værløse By, Værløse</b>		
12.06.1918-1566-06	Dok. om skel	<i>Dokumenterne vedrører ikke matr.nr. 3a's nuværende afgrænsning og bør derfor aflyses på ejendommen. Har ingen betydning for projektet.</i>
12.06.1918- 1569-06	Dok. om låge	
28.12.1920- 3689-06	Dok. om vej mv.	
29.05.1923- 990-06	Dok. om vandforsyning mv.	
12.10.1926- 3576-06	Dok. om vandforsyning mv.	
11.09.1930-3968-06	Dok. om vejbyggelinje fsva. Ny Vestergårdsvej. Servituten bør ændres eller aflyses.	<i>Vejbyggelinje fastlagt 12,5 meter fra vejmidte på Ny Vestergårdsvej. Er i strid med den nye planlægning og bør ændres eller aflyses.</i>
24.03.1936- 12073-06	Dok. om vejret	<i>Dokumenterne vedrører ikke matr.nr. 3a's nuværende afgrænsning og bør derfor</i>

## Redegørelse

06.11.1948- 13495-06	Dok. om vejret mv.	<i>aflyses på ejendommen. Har ingen betydning for projektet.</i>
03.03.1949- 19772-06	Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.	
03.03.1949- 19771-06	Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.	
24.10.1952-22056-06	Dok. om forsynings- / afløbsledninger	
13.07.1959- 7679-06	Dok. om varmforsyning / kollektiv varmforsyning mv.	

# Bilag 1

## Fotos af Hovedhuset på Ny Vestergård



*Hovedhusets facade mod vest*



*Hovedhusets facade mod vest*

## Bilag 1



*Hovedhusets gavl mod nord*



*Hovedhusets facade mod øst*

## Bilag 1



*Hovedhusets facade mod øst.*

## Bilag 1



*Hovedhusets gavl mod syd.*