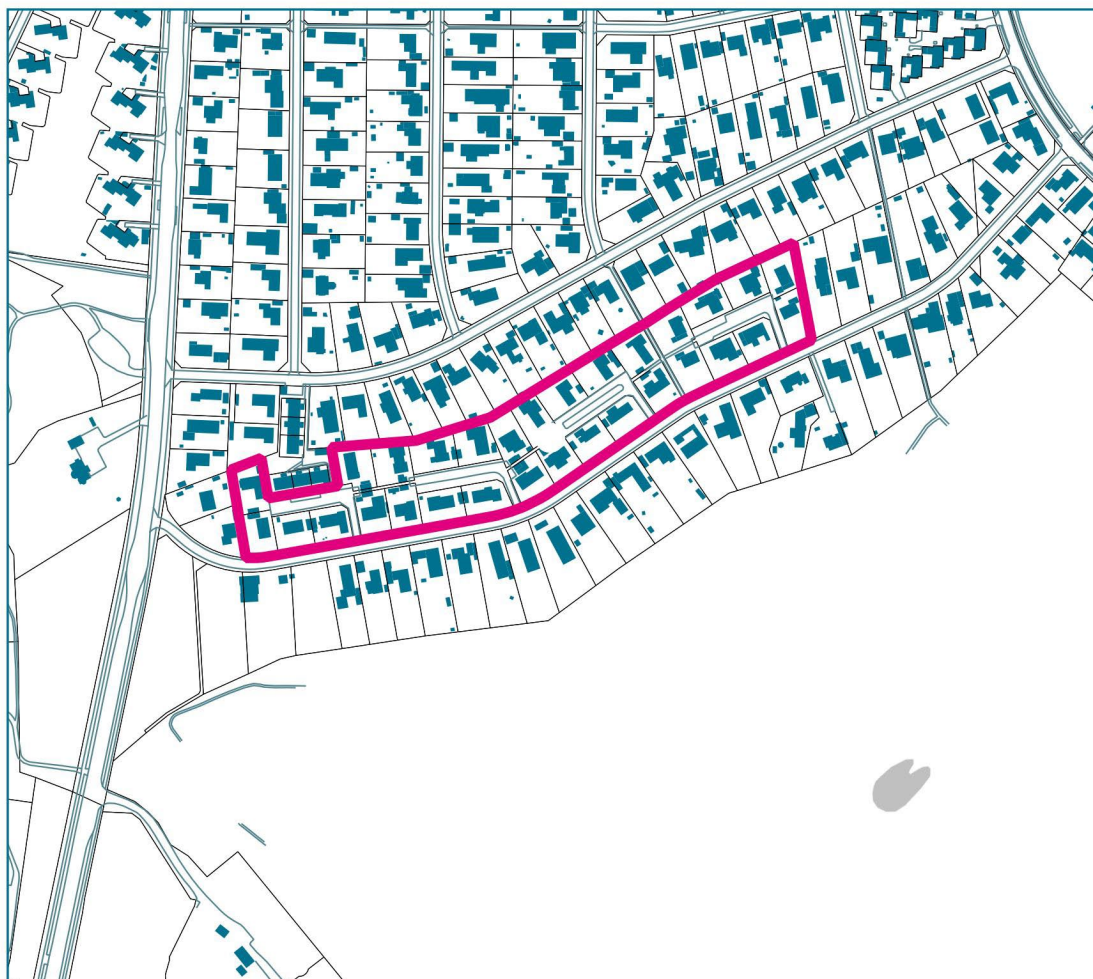
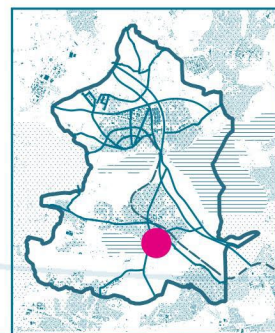


LOKALPLAN 167

Boligbebyggelsen på Hejrebakken 3-9 og 13-63



Forord

Forord

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kort og tegninger

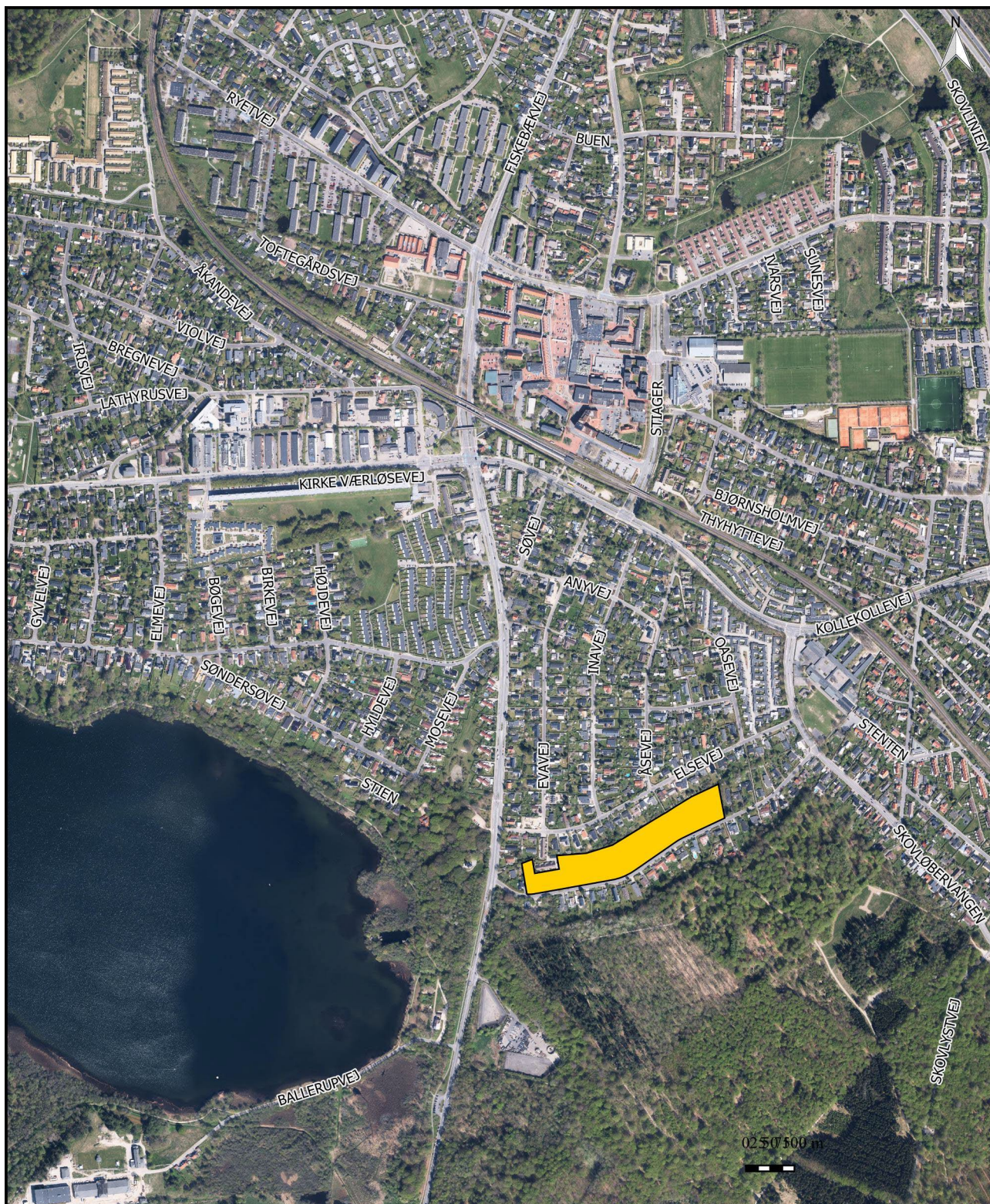
Lokalplanens kort og tegninger er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.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

Redegørelsen

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

Forord

Lokalplanens indhold – kort fortalt



På ovenstående kort er lokalplanområdet vist med gul afgrænsning.

Lokalplanen fastlægger de fremadrettede muligheder for boligbebyggelserne i området Hejrebakken 3-9 og 13-63 (ulige numre).

Forord

Bebyggelsen er opbygget i 4 klynger, der har og fremadrettet vil opretholde forskellige arkitektoniske karakteristika, der sikrer genkendelighed og tilknytning lokalt. Planen har til formål at sikre, at tilbygninger, ombygninger og nybyggeri underordner sig de enkelte klyngers karakter og bebyggelses struktur.

Indhold

Lokalplan 167 for boligbebyggelse på Hejrebakken 3-9 og 13-63 i Værløse

Indhold

Forord.....	2
§ 1 Formål	7
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Anvendelse.....	8
§ 4 Udstykning	8
§ 5 Veje, stier og parkering	9
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 7 Bebyggelsens udseende.....	14
§ 8 Ubebyggede arealer.....	21
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen.....	23
§ 10 Servitutter og lokalplaner.....	24
§ 11 Retsvirkninger.....	24
§ 12 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	26
Kort 1 – Lokalplanens afgrænsning	27
Kort 2 - Delområder.....	28
Kort 3 – Vej- og stiforhold.....	29
Kort 4 - Byggelinjer	30
Kort 5 – Delområde 1.....	31
Kort 6 – Delområde 2.....	32
Kort 7 – Delområde 3.....	33
Kort 8 – Delområde 4.....	34
Tegning 1 - Tilbygninger	35
Tegning 2 – Bebyggelsens udtryk og orientering	36
Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring.....	37
Lokalplanområdets afgrænsning	38
Lokalplanens baggrund og formål.	38
Eksisterende forhold	38
Områdets historie og arkitektur.....	39
Lokalplanens indhold.....	44
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	45

Indhold

Lokalplanens forhold til anden lovgivning	57
---	----

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

Lokalplan 167 for boligbebyggelsen på Hejrebakken 3-9 og 13- 63, Værløse

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

- 1.1 Det er lokalplanens formål:

at sikre at nybyggeri, om- og tilbygninger
tilpasses områdets bebyggelsesstruktur.

at sikre at bygningsændringer og nybyggeri
understøtter og underordner sig det eksiste-
rende kulturmiljø og de enkelte klyngers
arkitektoniske karakteristika.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet ligger i byzone og af-
grænses som vist på kort 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikler,
samt alle nye matrikler, der efter d. 1. april
2025 måtte udstykkes herfra:

14is, 14m, 14mv, 14mx, 14my, 14mz,
14mø, 14nn, 14no, 14np, 14nq, 14nr, 14ns,
14nt, 14nu, 14nv, 14nx, 14ny, 14nz, 14næ,
14nø, 14oa, 14ob, 14oc, 14od, 14oe, 14of,
14og, 14oh, 14oi, 14ok og 14pz samt del af
7000an alle af
Ll. Værløse By, Værløse.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder
jf. kort 2.

- 2.3 Delområde 1 består af følgende matrikler: 14is, 14mv, 14mx, 14my, 14mz, 14mø samt del af 14ok.

Delområde 2 består af følgende matrikler: 14ob, 14oc, 14od, 14oe, 14of, 14og, 14oh, 14oi samt del af 14ok.

Delområde 3 består af følgende matrikler: 14nu, 14nv, 14nx, 14ny, 14nz, 14næ, 14nø, 14oa samt del af 14ok.

Delområde 4 består af følgende matrikler: 14m, 14nn, 14no, 14np, 14nq, 14nr, 14ns, 14nt, 14pz.

Ad 2.3 Matr. 14ok og 14pz er udlagt vejareal og fastholdes som dette.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Matrikel 14ok og 14pz må kun anvendes til vej og sti samt fælles opholds- og friareal med mulighed for parkering.

Ad 3.1 Området fastholdes med lokalplanen til parcelhusbebyggelse i ét plan.

*Ad 3.2 Lokalplanområdets private fællesveje og private fællesstier reguleres af Lov om private fællesveje med Furesø Kommune som vejmyndighed.
Evt. ændringer i vejens profil eller indretning skal godkendes af vejmyndigheden.*

§ 4 Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanens område må der hverken udstykkes nye ejendomme, ske sammenlægninger eller foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.
- 4.2 Undtaget herfor er matrikel 14ok, der kan tillades opdelt svarende til de enkelte delområder.

Ad 4.1 De eksisterende parceller er i dag mellem 748 og 838 m².

Ad 4.2 Muligheden for at udstykke matrikel 14ok skal ses i lyset af en evt. ansvarsopdeling i forhold til vedligeholdelsen af fællesarealerne.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes af fire stikveje fra Hejrebakken som angivet som adgangsgangvej på kort 3. Stikvejene fastholdes med deres nuværende omfang og placering.

Ad 5.1 Stikvejene udgør samtidig adgangen til de fire vænger imod hvilke områdets boligklynger orienterer sig.

5.2. De gennemgående stier a-b, c-d, e-f og g-h mellem de enkelte delområder, der udgøres af dele af matriklerne 14ok og 14pz, jf. kort 3, opretholdes med deres nuværende placering og bredde.

Stien A-B jf. kort 3 (del af 7000an), der forbinder Hejrebakken og Elsevej gennem lokalplanområdet, opretholdes med sin nuværende placering og bredde.

5.3 Der må i vængerne jf. kort 3 (fællesarealer) etableres LAR-anlæg til håndtering af regnvand i form af fx regnvandsbede og forsinkelsesbassiner.

Ad 5.3 Fællesarealerne er udlagt som vejarealer. Ændringer af vejarealerens udformning kræver godkendelse af vejmyndigheden.

5.4 Der skal etableres parkering til to biler på egen grund.

5.5 Yderligere parkering må etableres på fællesarealerne i de enkelte vænger.

Ad 5.5 Parkering på vejarealer skal overholde færdselsloven og etablering af egentlige p-båse skal godkendes af vejmyndigheden.

5.6 Der må til de enkelte grunde fra fællesarealerne etableres overkørsler i en bredde på maksimalt 5 meter.

Ad 5.6 Etablering af nye eller udvidelse af eksisterende overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
- 6.2 Bebyggelse må kun opføres med 1 etage uden udnyttet tagetage.
- 6.3 Bebyggelse skal holdes i en afstand på minimum 10 meter fra vejmidten af vejen Hejrebakken syd for lokalplanområdet jf. vejbyggelinjen på kort 4.
- 6.4 Boligbebyggelse skal fremstå som længehuse set fra de enkelte vænger og skal have hovedhuset jf. tegning 1 placeret med henholdsvis længdefacade og gavlfacade, jf. § 6.5.1 og § 6.6.1 i byggelinjerne, som vist på kort 4.
Dog kan boligbebyggelse på matriklerne 14mz, 14no, 14np, 14nx, 14ny, 14nø, 14oc, 14od og 14oh placeres både i byggelinjen og parallelt med denne inden for bufferarealet markeret på kort 4.
- 6.5 For boligbebyggelse på grunde på sydsiden af vængerne og stierne mellem vængerne gælder:
- 6.5.1 Hovedhuset skal opføres med længdefacade i byggelinjen jf. kort 4.
Jf. dog undtagelserne i § 6.4 og § 6.5.5.
- 6.5.2 Taget på hovedhuset skal have længderetning (tagryg) parallelt med byggelinjen jf. kort 4.
- 6.5.3 Hovedhusets tagflade mod nord skal fremstå som en samlet tagflade jf. tegning 2.

Ad 6.1 Der kan jf. BR18 etableres 50 m² sekundært byggeri, der ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

Ad 6.4 Se dog også blandt andet bestemmelserne i §§ 5.4 og 6.9.

For de nævnte matrikler vurderes placeringen inden for bufferarealet ikke at påvirke oplevelsen af den overordnede bebyggelsesstruktur.

Ad 6.5 Med henholdsvis nordside og sydside af vængerne menes i forhold til fællesarealerne - matrikel 14ok og 14pz.

Ad 6.5.1 Der skelnes mellem længdefacade og gavlfacade.



Illustration af længdefacade vist med rød streg. Længdefacade har ikke gavl.

Ad 6.5.3 Med samlet tagflade menes, at den ikke må brydes af tagryggen til den eventuelle vinkelfløj, og at der ikke må være forskydninger, kviste e.l.

6.5.4 Der må opføres vinkelfløj 90 grader på længderetningen af hovedhuset jf. tegning 2. I delområde 1-3 skal gavl vende mod syd. I delområde 4 skal en eventuel vinkelfløjs tag hælde mod nord eller øst. Vinkelfløjen skal placeres i en afstand på mindst 25 cm fra en af hovedhuset gavle.

6.5.5 Særskilt for følgende matrikler gælder:
14is: Hovedhuset skal placeres med længdefacade og tagets længderetning parallelt enten med ejendommens nordlige eller østlige matrikelskel. En eventuel vinkelfløj må placeres med gavlfacade mod vest eller mod syd.

14nt: Hovedhuset skal placeres med længdefacade og tagets længderetning parallelt enten med ejendommens nordlige eller vestlige matrikelskel. En eventuel vinkelfløjs tag skal hælde mod nord eller øst jf. tegning 1.

6.6 For boligbebyggelse på grunde på nordsiden af vængerne og stierne mellem vængerne gælder:

6.6.1 Hovedhuset skal opføres med gavlfacade i byggelinjen jf. kort 4.
 Jf. dog undtagelserne i § 6.4 og § 6.6.5.

Ad 6.6 Med henholdsvis nordside og sydside af vængerne menes i forhold til fællesarealerne - matrikel 14ok og 14pz.

Ad 6.6.1 Der skelnes mellem længdefacade og gavlfacade.

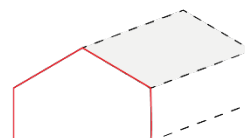


Illustration af gavlfacade vist med rød streg.

6.6.2 Taget på hovedhuset skal have længderetning (tagryg) orienteret 90 grader på byggelinjen jf. kort 4.

6.6.3 Hovedhusets tagflade modsat eventuel vinkelfløj skal fremstå som samlet tagflade jf. tegning 2.

Ad 6.6.3 Med samlet tagflade menes, at den ikke må brydes af tagryggen til den eventuelle vinkelfløj, og at der ikke må være forskydninger, kviste e.l.

6.6.4 Der må opføres vinkelfløj 90 grader på længderetningen af hovedhuset jf. tegning 2 i den nordlige del af grunden. I delområde 4 skal en eventuel vinkelfløjs tag hælde mod nord eller øst.

6.6.5 Særskilt for følgende matrikler gælder:
14mø: Hovedhuset skal placeres med længdefacade og tagets længderetning parallelt enten med ejendommens sydlige eller østlige matrikelskel. En eventuel vinkelfløj må placeres med gavlfacade mod vest eller mod nord jf. tegning 2.

14ns:
 Hovedhuset skal placeres med længdefacade og tagets længderetning parallelt enten med ejendommens sydlige eller vestlige matrikelskel. En eventuel vinkelfløjs tag skal hælde mod nord eller øst jf. tegning 1.

6.7 For hvert delområde gælder, at højden på beboelsesbygninger ikke må overstige de angivne højdemål i §§ 6.7.1–6.7.4. Højden skal måles fra det punkt, hvor overkanten af hovedhusets terrændæk skærer det eksisterende terræns højeste punkt op mod bygningen, inden eventuel regulering af terrænet. Facadehøjden måles til skæringen med overkant af tagfladen på længdefacaden.

Se illustrationer i bemærkningsfeltet.

Tagkonstruktionen skal udføres med den angivne tagform og hældning.

Ad 6.7

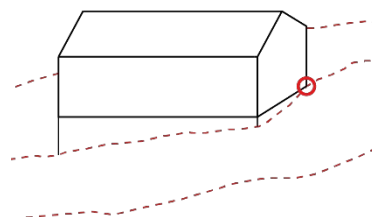
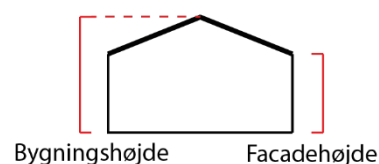


Illustration af hovedhusets skæring med det eksisterende terræns højeste punkt.



6.7.1 Delområde 1

- Bygningshøjde: 460 cm
- Facadehøjde: 350 cm
- Sadeltag med hældning på 15 grader.

6.7.2 Delområde 2

- Bygningshøjde: 500 cm
- Facadehøjde: 350 cm
- Sadeltag med hældning på 20 grader.

6.7.3 Delområde 3

- Bygningshøjde: 560 cm
- Facadehøjde: 350 cm
- Sadeltag med hældning på 27 grader.

6.7.4 Delområde 4

- Højeste facadehøjde: 450 cm
- Laveste facadehøjde: 350 cm
- Tag med ensidig taghældning på mellem 5-10 grader.
- Hovedhuse på grunde syd for vænget skal have den laveste facade orienteret mod nord.
Undtaget herfra er matrikel 14nt hvor hovedhuset må have den laveste facade orienteret mod nord eller øst.
- Hovedhuse på grunde nord for vænget skal have den laveste facade orienteret mod øst.
Undtaget herfra er matrikel 14ns hvor hovedhuset må have den laveste facade orienteret mod syd eller øst.

Ad 6.7.4

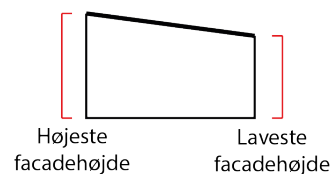


Illustration der viser laveste og højeste facade.

6.8 Særskilt for delområde 3 må der etableres udbygninger mod vænget, der integreres under samme tagflade i forlængelse af hovedhusets tagflade. Udbygningen skal udgøre 1/3 af længdefacaden og skal i proportioner, materialer og udtryk svare til den oprindelige udbygning. Udbygningen må opføres uanset den i § 6.4 fastlagte byggelinje mod vænget.

Ad 6.8



Foto af oprindelig udbygning.

6.9 Nybyggeri til boligformål, må ikke placeres nærmere naboskel og sti end 2,5 meter.

Ad 6.9 Fx tagudhæng må overskride afstandskravet såfremt det er af sædvanligt omfang, jf. beregningsreglerne i BR18 § 456.

6.10 For delområde 4 må det skrå højdegrænseplan jf. bygningsreglementet overskrides for en del af facaden.

Ved placering af bebyggelse 2,5 meter fra skel vil det skrå højdegrænseplan jf. BR18 § 177 overskrides langs en del af facaden. Med en del af facaden menes maksimalt 50% af facadelængden mod nabo.

- 6.11 For delområderne 1-3 skal garager og carporte placeres i naboskel eller skel mod sti, med en højde i skel på maksimalt 2,5 meter. Garager og carporte skal opføres som fritstående bygninger, dog kan de sammenbygges over skel. For delområde 3 skal tage hvis garager og carporte sammenbygges fremstå med dobbelt sadeltag.

For delområde 4 må garager og carporte placeres i naboskel eller skel mod sti, med en højde i skel på maksimalt 2,5 meter.

- 6.12 Carporte og garager skal placeres med gavl i byggelinje for carport/garage som angivet på kort 5, 6, 7 og 8.

Ad 6.11 Garagers og carportes tag i delområde 3 vil ved placering i skel jf. § 6.11 få en større højde end byggeretten angiver i BR18 §181.

Garagers og carportes tag vil ved placering i skel jf. § 6.11 få en større højde end byggeretten angiver i BR18 §181.

Ad 6.12 Hensigten med bestemmelsen er at opretholde bebyggelsesplanens oprindelige linjer og særskilt at sikre klyngernes integritet, da placeringen af garager i vængernes øst- og vestlige ender bidrager væsentligt til oplevelsen af de enkelte vænger, som lukkede, intime byrum og samtidig skaber sammenhæng mellem dem.

Byggelinjerne er placeret, så de flugter med de originale garagers gavlpacering.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Delområde 1

For boligbebyggelsen gælder:

- 7.1.1 Bebyggelsen skal fremstå i gule teglsten. Til tilbygninger anvendes gule teglsten, der i farve og udtryk svarer til det eksisterende murværk. Ved nybyggeri anvendes blødstrøgne gule teglsten eller sten, der fremstår med en naturlig farvevariation af gul. Fuger skal fremstå i en lys grå farve.
- 7.1.2 Mod haveside må dele af facaderne fremstå i lodretstillet træbeklædning i sort, mørkebrun eller naturlig træfarve. Under vinduespartierne kan brystningen opføres i plademateriale i sort, mørkebrun eller naturlig træfarve.

Ad 7.1.2

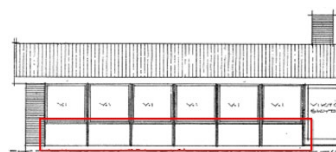


Illustration af vinduer med plademateriale under.

7.1.3 Gavltrekanter skal fremstå i lodretstillet træbeklædning i sort eller mørkebrun nuance.

7.1.4 Vinduer skal være i plant glas uden sprosser og med rammer og karme i træ eller træ/aluminium i sort, mørkebrun eller naturlig træfarve.

7.1.5 Vinduer på samme facade skal placeres i forlængelse af hinanden, så de fremstår som et sammenhængende bånd. Vinduer på længdefacader skal have en højde på minimum 1m. Vinduer i gavlfacader skal have en højde på 0,5 -0,7m. Vinduernes bredde skal være større end højden.

Undtaget herfra er facade(r) der er orienteret væk fra vænget.

7.1.6 Tage skal fremstå som saddeltage uden valm i sort/grå bølgeplade eller matte betontagsten.
Matte tagsten defineres med et glanstal på <5. Herudover kan anvendes antirefleksbehandlede metalplader med integrerede solceller.

7.1.7 Tage skal fremstå med udhæng over både længde- og gavlfacader med en dybde på mellem 30 og 50 cm.

7.1.8 Der må ikke etableres kviste.

7.1.9 Tagvinduer på samme tagflade skal have samme størrelse og placeres på linje, så de flugter med hinanden.

7.1.10 Tagvinduer skal etableres plant med tagfladen og følge tagets hældning. Der må ikke etableres hævede ovenlyskupler.

7.1.11 Sternbrædder og vindskeder skal fremstå i samme nuance som gavltrekanter, jf. § 7.1.3.

For garager og carporte gælder:

Ad 7.1.5 Sammenhængende vinduesbånd kan etableres med bærende adskillelser (stolper) mellem vinduerne.

Med "orienteret væk fra vænget" menes at facaden ikke kan ses fra nogle vinkler fra vænget.

Ad 7.1.7 Tagudhæng må overskride byggelinjen jf. 6.4 da facader skal placeres i byggelinjen.

- 7.1.12 Garager og carporte skal opføres fritstående og fremstå med flade tage og skal opføres helt eller delvis i blank mur som hovedhuset eller i træ.

Træværk og evt. garageport skal fremstå i sort eller mørkebrune nuancer.

Ad 7.1.12 Tage på carporte og garager kan etableres med beplantning fx i form af sedum.

Garager og carporte kan sammenbygges over skel.

7.2 Delområde 2

For boligbebyggelsen gælder:

- 7.2.1 Bebyggelsen skal fremstå i gule teglsten. Til tilbygninger anvendes gule teglsten, der i farve og udtryk svarer til det eksisterende murværk. Ved nybyggeri anvendes blødstrøgne gule teglsten eller sten, der fremstår med en naturlig farvevariation af gul. Fuger skal fremstå i en lys grå farve.

- 7.2.2 Mod haveside må dele af facaderne fremstå med lodretstillet træbeklædning i hvid eller naturlig træfarve. Under vinduespartierne må brystningen opføres i plademateriale i hvid eller naturlig træfarve.

Ad 7.2.2

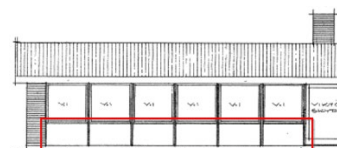


Illustration af vinduer med plademateriale under.

- 7.2.3 Vinduer skal være i plant glas uden sprosser og med rammer og karme i træ eller træ/aluminium malet i ens hvide nuancer.

- 7.2.4 Vinduer på den enkelte facade skal være i samme størrelse og placeres så de flugter med hinanden. Undtaget herfra er vinduer på facade(r) der er orienteret væk fra vænget.

Ad 7.2.4 Med "orienteret væk fra vænget" menes at facaden ikke kan ses fra nogle vinkler fra vænget.

- 7.2.5 Tage skal fremstå som saddeltage uden valm i sort/grå bølgeeternit, eternitskiffer eller matte betontegl.

Matte tagsten defineres med et glanstal på <5. Herudover kan anvendes antirefleksbehandlede metalplader med integrerede solceller.

- 7.2.6 Tage skal fremstå med udhæng over både længde- og gavlfacade med en dybde på mellem 30 og 50 cm.

Ad 7.2.6 Tagudhæng må overskride byggelinjen jf. 6.4 da facader skal placeres i byggelinjen.

- 7.2.7 Der må ikke etableres kviste.
- 7.2.8 Tagvinduer på samme tagflade skal have samme størrelse og placeres på linje, så de flugter med hinanden.
- 7.2.9 Vindskeder og evt. sternbrædder skal fremstå i samme hvide nuance som vinduer og karme.

For garager og carporte gælder:

- 7.2.10 Garager og carporte skal opføres fritstående med flade tage og må fremstå helt eller delvis i blank mur som hovedhuset eller i træ.

Træværk og evt. garageport skal fremstå i sort eller mørkebrune nuancer.

7.3 Delområde 3

For boligbebyggelsen gælder:

- 7.3.1 Bebyggelsen skal fremstå i gule teglsten. Til tilbygninger anvendes gule teglsten, der i farve og udtryk svarer til det eksisterende murværk. Ved nybyggeri anvendes blødstrøgne gule teglsten eller sten, der fremstår med en naturlig farvevariation af gul. Fuger skal fremstå i en lys grå farve.

- 7.3.2 Mod haveside må dele af facaderne fremstå i lodretstillet træbeklædning i sort, mørkebrun eller naturlig træfarve. Under vinduespartierne må brystningen opføres i plademateriale i sort, mørkebrun eller naturlig træfarve.

- 7.3.3 Vinduer skal være i plant glas uden sprosser og med rammer og karme i træ eller træ/aluminium malet i sort eller brun nuance

- 7.3.4 Tage skal fremstå som saddeltage uden valm i rød vingetegl.

Ad 7.2.9 Tage på carporte og garager kan etableres med beplantning fx i form af sedum.

Garager og carporte kan sammenbygges over skel.

Ad. 7.3.2

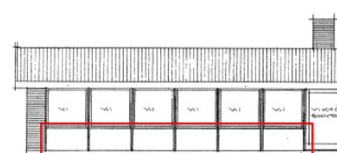


Illustration af vinduer med plademateriale under.

7.3.5 Tage skal fremstå med udhæng over både længde- og gavlfacade med en dybde på mellem 10 og 40 cm.

*Ad 7.3.5 Tagudhæng må overskride bygge-
linjen jf. 6.4 da facader skal place-
res i byggelinjen.*

7.3.6 Der må ikke etableres kviste.

7.3.7 Tagvinduer på samme tagflade skal have samme størrelse og placeres på linje, så de flugter med hinanden enten horisontalt eller vertikalt.

*Ad 7.3.7 Bestemmelsen skal sikre mulighed
for placering af tagvinduer også i
evt. udbygning jf. § 6.8*

7.3.8 Sternbrædder og vindskeder skal fremstå i sort eller mørkebrun nuance og være samme farve som evt. træbeklædning på facader.

For garager og carporte gælder:

7.3.9 Garager og carporte skal opføres helt eller delvis i blank mur som hovedhuset eller i træ og fremstå med røde tegltage og med samme taghældning som beboelsesbygningen.

Træværk og evt. garageport skal fremstå i sort eller mørkebrune nuancer.

7.4 Delområde 4

For boligbebyggelsen gælder:

7.4.1 Bebyggelsen skal fremstå i gule teglsten. Til tilbygninger anvendes gule teglsten, der i farve og udtryk svarer til det eksisterende murværk. Ved nybyggeri anvendes blødstøgne gule teglsten, der fremstår med kulpåbrænding. Fuger skal fremstå i en lys grå farve.

7.4.2 Mod haveside må dele af facaderne fremstå i lodretstillet træbeklædning i sort, mørkebrun eller naturlig træfarve. Under vinduespartierne må brystningen opføres i plademateriale i sort, mørkebrun eller naturlig træfarve.

Ad 7.4.2

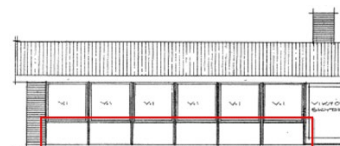


Illustration af vinduer med plademateriale under.

- 7.4.3 Tagkonstruktionen skal fremstå med lodretstillet træbeklædning i sort.

Ad 7.4.3



Foto af tagkonstruktion med lodretstillet træbeklædning i sort.

- 7.4.4 Vinduer skal udføres i plant glas uden sprosser med rammer og karme i træ eller træ/aluminium i naturlig træfarve, sort, mørkebrun eller en af følgende farver:
Grøn umbra (Ral 7536)
Svensk-rød (Ral 5766)

- 7.4.5 Vinduer på samme facade skal placeres i forlængelse af hinanden, så de fremstår som et sammenhængende bånd. Vinduer på facader skal have en højde på minimum 1m. Vinduernes bredde skal være større end højden.

Ad 7.4.5 Sammenhængende vinduesbånd kan etableres med bærende adskillelser (stolper) mellem vinduerne.

Med "orienteret væk fra vænget" menes at facaden ikke kan ses fra nogle vinkler fra vænget.

Undtaget herfra er facade(r) der er orienteret væk fra vænget.

- 7.4.6 Tage skal fremstå med udhæng over laveste længdefacade med en dybde på mellem 30 og 60 cm. På øvrige facader kan udhæng etableres med en dybde på maksimalt 10 cm.

Ad 7.4.6 Tagudhæng må overskride byggelinjen jf. 6.4 da facader skal placeres i byggelinjen.

- 7.4.7 Der må etableres ovenlysvinduer.
- 7.4.8 Sternbrædder og vindskeder skal fremstå i træ i sort eller mørkebrun nuance.

For garager og carporte gælder:

- 7.4.9 Garager og carporte skal opføres helt eller delvis i blank mur som hovedhuset eller i træ og med flade tage eller samme taghældning som beboelsesbygningen.

Træværk og evt. garageport skal fremstå i sort eller mørkebrune nuancer.

- 7.5 For hele området gælder

Lokalplanbestemmelser

Bemærkninger

7.5.1 Skure (men ikke drivhuse) skal, hvis de opføres i træ eller metal, gives en farve, der svarer til farver anvendt på hovedhuset.

7.5.2 Nye beboelsesbygninger må ikke opføres med skorsten.

7.5.3 Der må ikke anvendes zink og kobber på udvendige bygningsdele. Dette gælder også tagrender, nedløbsrør og skotrender

7.5.4 Alle facader mod vængerne skal have vinduer.

7.5.5 Der må ikke opsættes reklamering eller skiltning udover almindelig skiltning med navn og husnummer i sædvanlig størrelse. Med sædvanlig størrelse menes bogstaver ikke over 3 cm i højden og tal ikke over 15 cm.

7.5.6 På bygninger må kun opsættes belysningsarmaturer med nedadrettet belysning.

7.5.7 Solceller må placeres integreret i de enkelte tagsten eller tagplader eller umiddelbart i plan med tagfladens hældning.

7.5.8 Solcellepaneler skal placeres harmonisk og må på den enkelte tagflade kun placeres i en eller to sammenhængende rektangler eller kvadrater.

Ad 7.5.2 Bestemmelsen er indsat af miljøhensyn og gælder uanset, at den oprindelige bebyggelse i delområde 3 har skorstene, som udgør væsentligt arkitektonisk element. Skorstenene i området har ikke længere nogen funktion og skal derfor ikke opretholdes.

Ad 7.5.3 Bestemmelsen er fastlagt i henhold til kommuneplanens krav om bæredygtighed. Se afsnit i redegørelsen vedrørende bæredygtighedskrav.

Ad 7.5.4 Bestemmelsen er fastlagt i forhold til at sikre trygge byrum. Se afsnit i redegørelsen vedrørende trygge byrum.

Dette gælder både længde- og gavlfacader.

Ad 7.5.5 Dette gælder også for virksomheder der måtte drives fra egen bolig.

Ad 7.5.6 Bestemmelsen er fastsat for at begrænse lysspredning og lysforurening og ud fra hensynet til dyrelivet.

Ad 7.5.7 Bestemmelsen gælder også for solceller der opsættes på garagetage inden for delområde 3.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Fællesarealer skal fremstå med kørefast belægning i form af belægningssten. Dog skal minimum 150 m² af fællesarealerne i hvert delområde fremstå som grønt areal med beplantning, heraf må maksimalt 30 m² befæstes i forbindelse med etablering af fælles opholdsarealer eller aktivitet.

Beplantning på fællesarealer skal ske med hjemmehørende arter.

- 8.2 Private grunde medregnet al bebyggelse må maksimalt befæstes som følger:

De første 500 m² må befæstes svarende til 60% fast belægning, mens arealer herudover må befæstes med 30%.

- 8.3 Ved beregning af befæstelsesgraden i § 8.2 anvendes følgende koefficienter:
Tagflader: 1
Tæt belægning (fx asfalt, beton, fliser): 1
Græsarmering med permeabel bundopbygning (fx drænstabil) 0,4
Grus og stenmel: 0,6

- 8.4 Al hegning skal ske med levende hegn/hæk bestående af hjemmehørende arter. Dog kan liguster også anvendes. Levende hegn kan understøttes af trådhegn i en højde på maksimalt 1,2 meter placeret på havesiden.

Ad 8.1 Det grønne areal kan med fordel indrettes med dobbelt udnyttelse, så det også kan medvirke til nedsivning eller forsinkelse af regnvand.

Ad.8.2 Bestemmelsen er fastlagt med henvisning til kommuneplanens generelle rammebestemmelser og skal medvirke til at mest muligt regnvand nedsives lokalt.

Regneeksempel:

Grund 750 m²

De første 500 m² må befæstes med 60% svarende til 300 m² (500x60%)

Det resterende grundareal (750-500 = 250) må befæstes med 30% svarende til 75 m² (250x30%)

Samlet befæstelse i alt maksimalt 375 m² fast belægning og bebyggelse.

Ad 8.3 Regneeksempel:

Carport 35 m² medgår i beregning jf. 8.2 med 35m² (35x1)

Gangsti i stenmel 12m² medgår i beregningen med 7m² (12x0,6)

Fliseterrasse på 40 m² medgår i beregningen med 40m² (40x1)

Liguster er en traditionel hækplante i danske parcelhusområder. Den kan derfor anvendes selvom det ikke er en hjemmehørende art.

Lokalplanbestemmelser

- 8.5 Levende hegn eller anden sammenhængende beplantning i skel mod vængerne skal holdes i en højde på maksimalt 1,8 meter jf. dog § 8.6 og 8.7.
- 8.6 På matrikler langs vængernes sydside i delområde 3 og 4 må der ikke etableres levende hegn. Lavere sammenhængende beplantning på under 0,7 m kan dog tillades.
- 8.7 Levende hegn mod stier og adgangsveje jf. kort 3 kan gives en større højde.
- 8.8 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,2 meter. Undtaget herfor er terrænregulering i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af regnvand, fx regnvandsbede, trug eller forsinkelsesbassiner.
- Der må ikke terrænreguleres inden for trækronernes udstrækning (drypzone) af de bevaringsværdige træer jf. § 8.10.

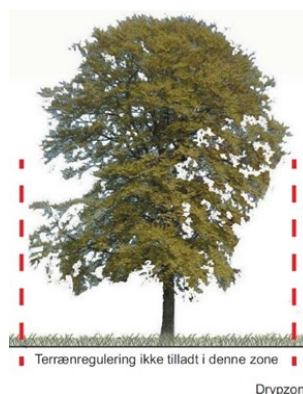
Bemærkninger

Ad 8.6 Bestemmelsen er ikke til hinder for at der kan være fritstående højere beplantning som fx træer og buske, dog ikke i sammenhæng.

Ved sammenhængende beplantning menes beplantning bredere end 2,5 m.

Formålet med bestemmelsen er at forhaverne skal fremstå åbne mod vænget.

Ad 8.8 Terrænregulering kan kræve tilladelse efter vandløbsloven



- 8.9 Bevaringsværdige træer som markeret på kort 5 må ikke fældes uden særlig tilladelse fra byrådet.

Ad 8.9 De bevaringsværdige træer er udpeget fordi de er med til at give området karakter og samtidig står på fællesarealer. Der er mange andre både flotte og karaktergivende træer i området, men disse står i private haver. Det anbefales at disse også bibeholdes fordi de betyder så meget for stemningen og oplevelsen af området, men det er ikke fastlagt som et krav.

*Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer kan gives i situationer, hvor træerne beviseligt er syge eller er til fare.
Tilladelse til fældning forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.*

- 8.10 Der må ikke på fællesarealer eller i private haver anvendes planter, der optræder på den nationale liste over invasive arter.

Ad.8.10 Bestemmelsen er fastlagt i henhold til kommuneplanens krav om bæredygtighed. Se afsnit i redegørelsen vedrørende bæredygtighedskrav.

Listen over invasive arter findes i BEK. Nr.1285 af 12/11/2018 vedr. invasive arter.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen

- 9.1 Som forudsætning for ibrugtagning af ny boligbebyggelse skal parkering jf. § 5.4 være etableret.

- 9.2 Inden ibrugtagning af ny boligbebyggelse, der overstiger 100 m², skal der være etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl og tøjvask. Kravet fastsættes ikke for:

- Småbygninger (sekundær bebyggelse) som fx skure og lignende.
- Tilbygninger som ikke omfatter etablering af nye eller ombygning af eksisterende toiletrum eller vaske- rum/bryggers.

Ad 9.2 Bestemmelsen er fastlagt med henvisning til kommuneplanens generelle rammebestemmelser og ud fra miljømæssige hensyn med hjemmel i Planlovens § 15 stk. 2 nr. 32.

§ 10 Servitutter og lokalplaner

10.1 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 4 for et boligområde mellem Farumbanen og Ll. Hareskov (vedtaget af Værløse Kommune 31/10 1962) for den del der er omfattet af lokalplanen.

10.2 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves bestemmelserne 1,2 og 5 i deklaration nr. 14224 lyst d. 16. november 1965.

Ad 10.2 Bestemmelsen i deklarationens pkt. 3 vedrører parcellernes pligt til at være medlem af vejforeningen Hejrebakken og etablering af ejerlaug, hvis formål det er at stå for fællesanliggende herunder vedligeholdelse af vejarealer.

Bestemmelsen i deklarationens pkt. 4 vedr. tinglysning og ophævelse af deklarationen.

Disse bestemmelser opretholdes.

10.3 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves bestemmelserne 1-4, 6 og 7 i deklaration 17625 lyst d. 1. december 1951.

Ad 10.3 Bestemmelsen i deklarationens pkt. 5 vedr. medlemskab af parcelforening opretholdes.

§ 11 Retsvirkninger

11.1 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.

Ad 11.1 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. 24 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.

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

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.

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.

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

§ 12 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

- 12.1 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.

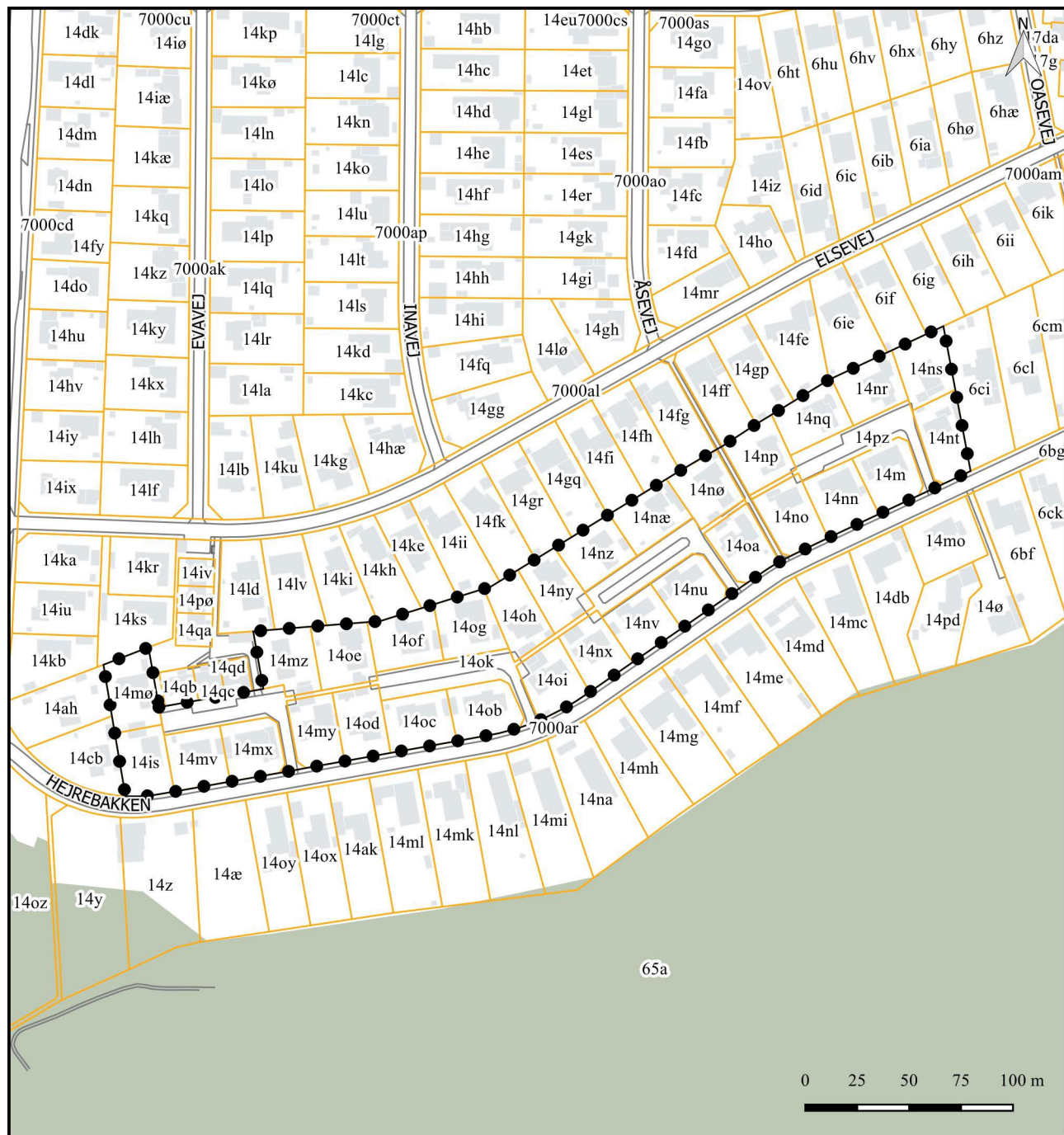
Ad 12.1 De omtalte "visse forudsætninger" består i, at planforslaget er overensstemmende med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra en offentlig myndighed.

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

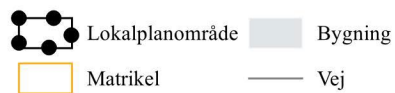
Kort 1 – Lokalplanens afgrænsning



Kort 1 - Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan 167

Målestok: 1:3.000 i A4-format



Kort 2 - Delområder

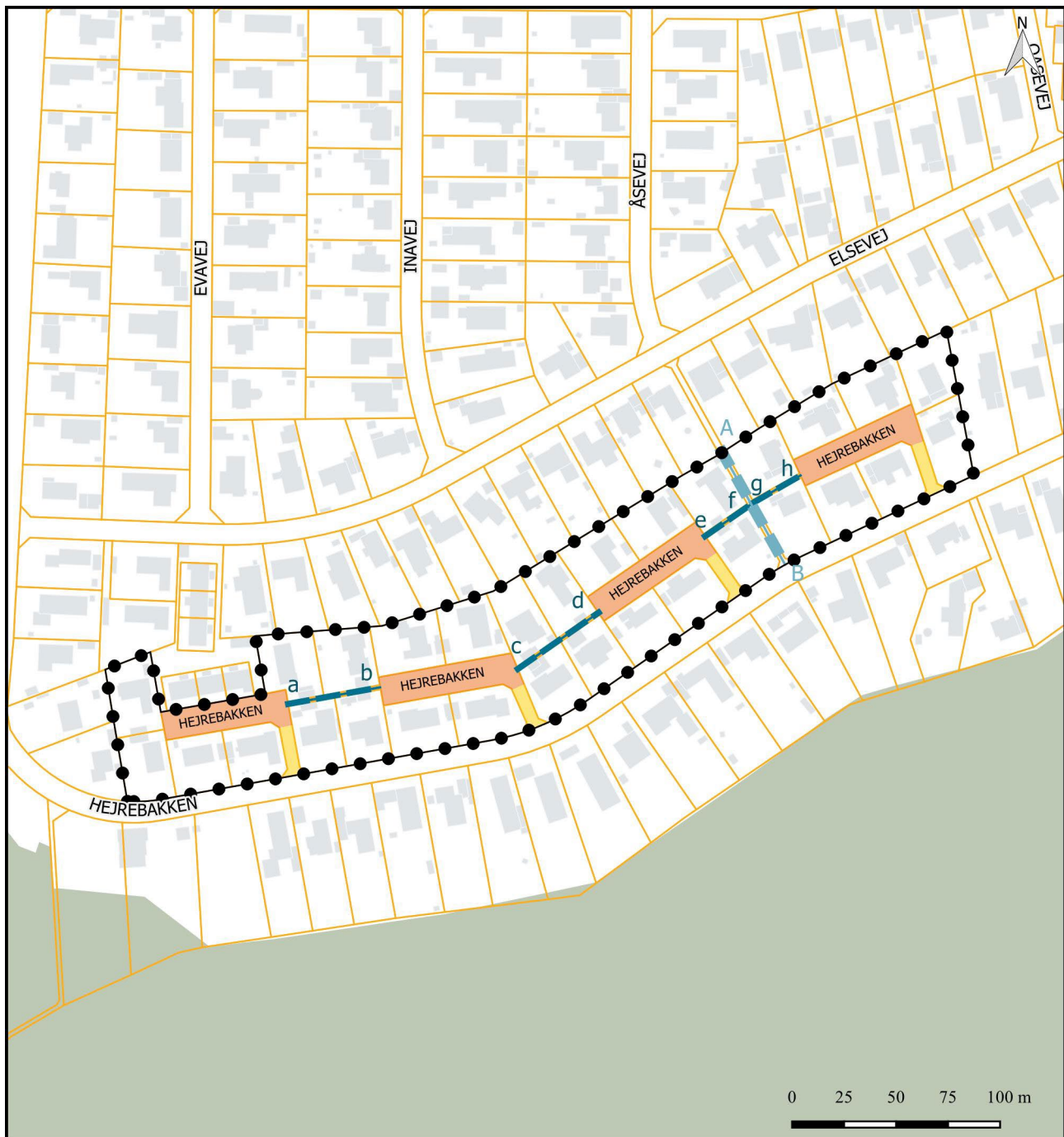


Målestok: 1:3.000 i A4-format

 Matrikel — Vej
 Bygning  Delområder

Kort og tegninger

Kort 3 – Vej- og stiforhold



Kort 3 - Vej- og stiforhold

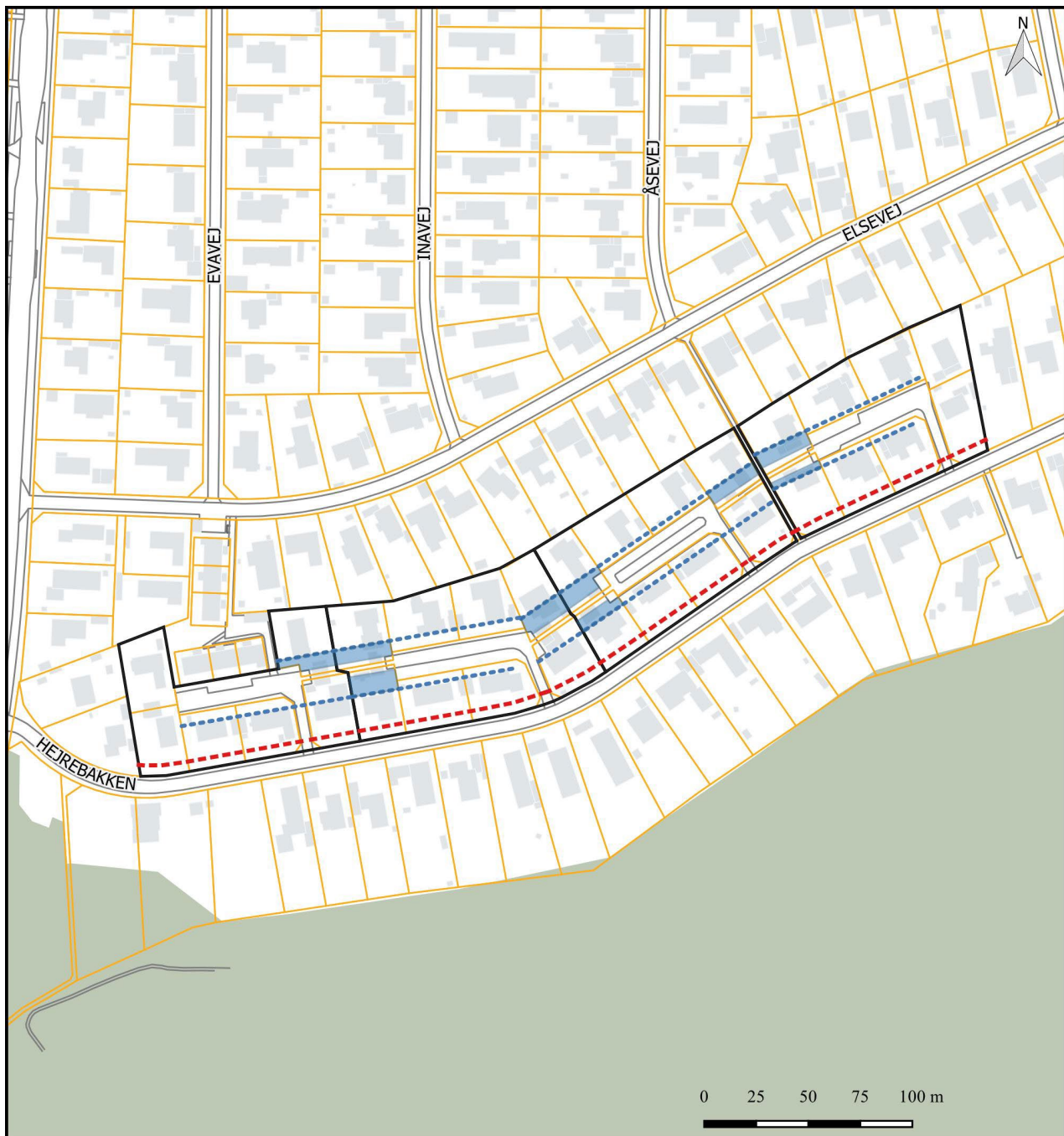
Lokalplan 167

Målestok: 1:3.000 i A4-format



Kort og tegninger

Kort 4 – Byggelinjer og bufferzoner



Kort 4 - Byggelinjer

Lokalplan 167

Målestok: 1:3.000 i A4-format

Bygning	Delområde	Vejbyggelinje 10 m
Matrikel	Byggelinjer	
Vej	Bufferzone	

Kort og tegninger

Kort 5 – Delområde 1



Kort 5 - Delområde 1

Byggelinjer for carporte/garager, bevaringsværdige træer

Lokalplan 167

Målestok: 1:750 i A4-format

- Bygning
- Byggelinje for carport/garage
- Veje
- Bevaringsværdige træer
- Matrikel

Kort og tegninger

Kort 6 – Delområde 2



Kort 6 - Delområde 2

Byggelinjer for carporte/garager

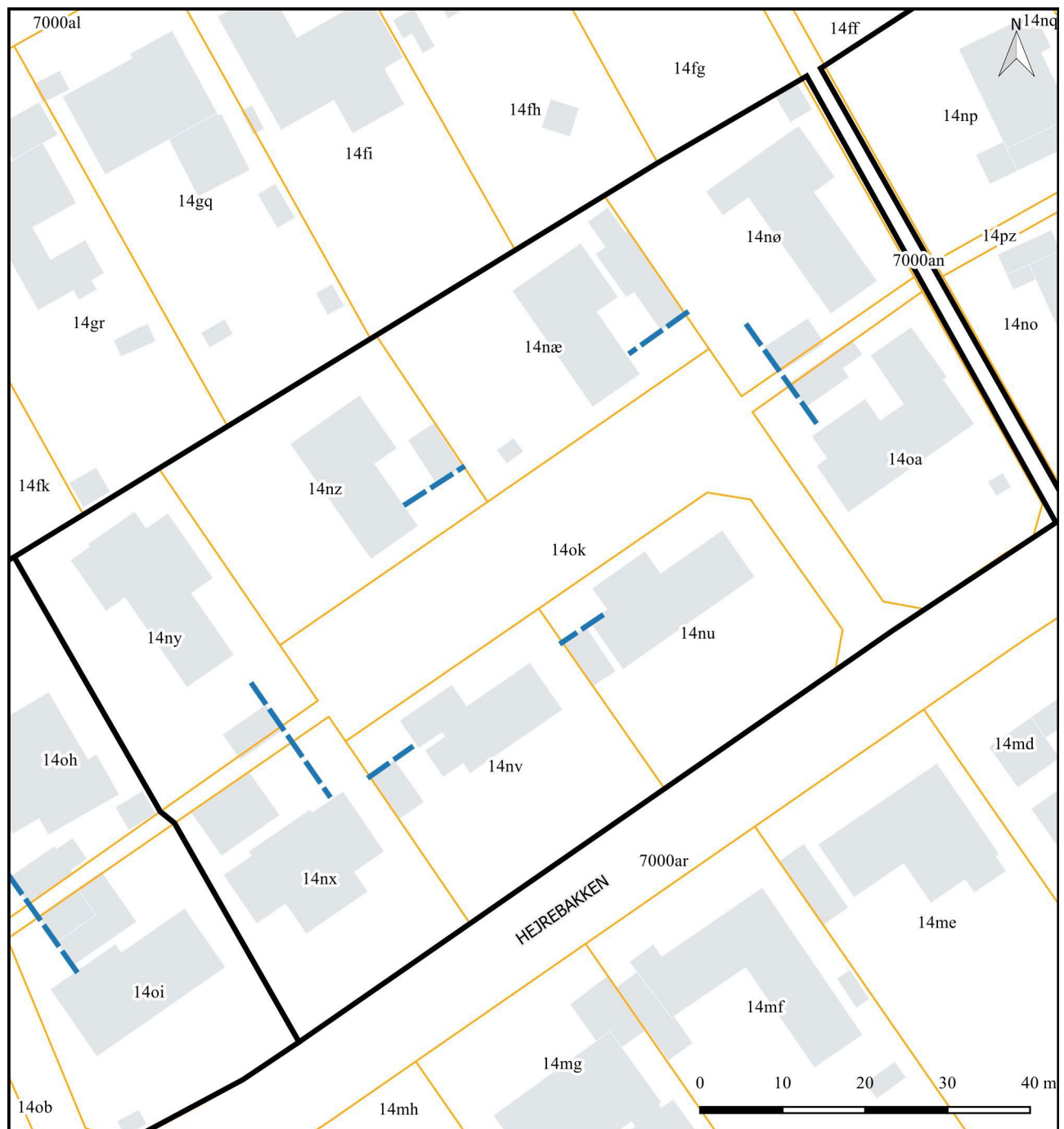
Lokalplan 167

Målestok: 1:750 i A4-format

Bygning Matrikel
Veje Byggelinje for carport/garage

Kort og tegninger

Kort 7 – Delområde 3



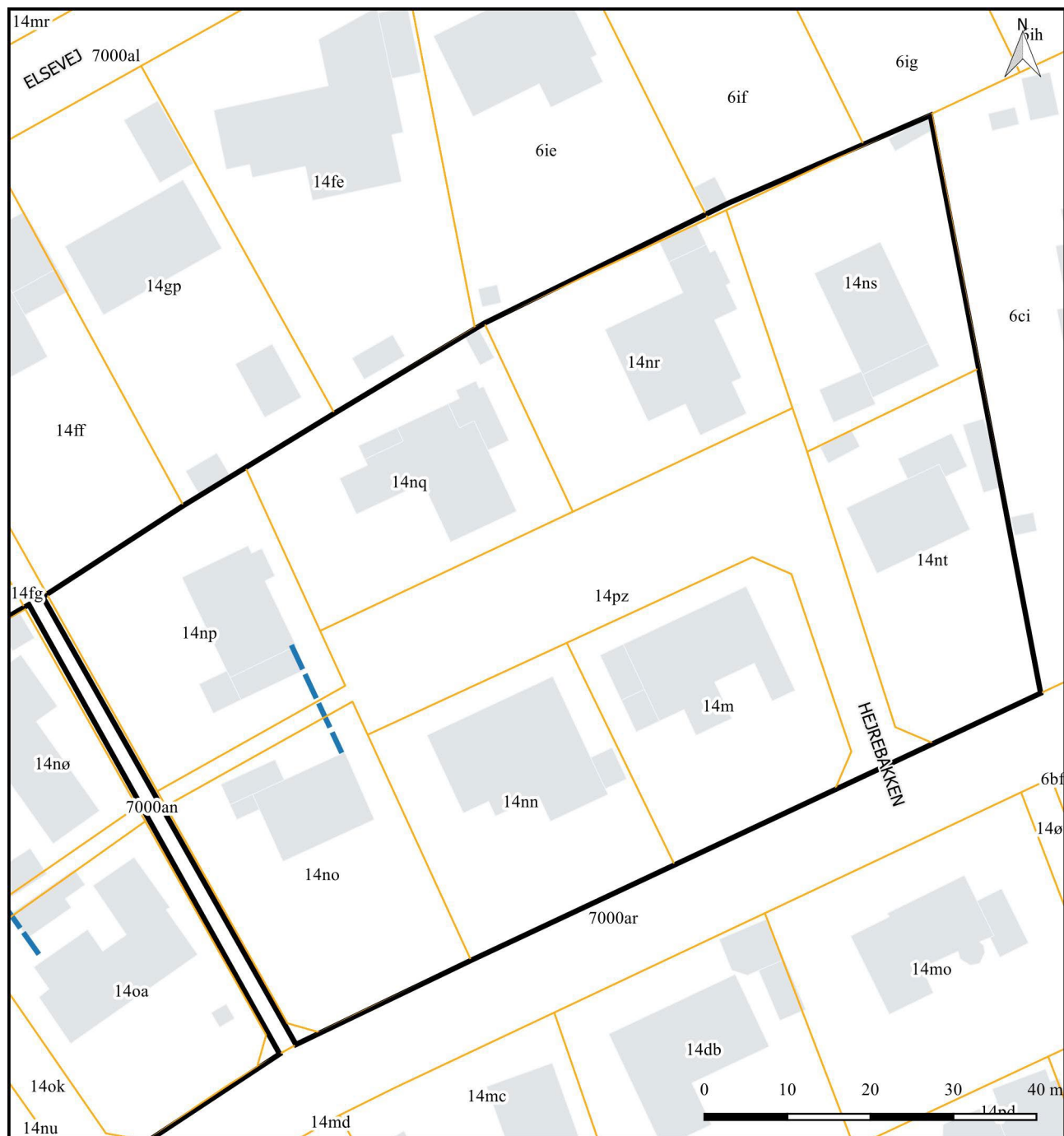
Kort 7 - Delområde 3 Byggelinjer for carporte/garager

Lokalplan 167
Målestok: 1:750 i A4-format

Bygning Matrikel
Veje Byggelinje for carport/garage

Kort og tegninger

Kort 8 – Delområde 4



Kort 8 - Delområde 4

Byggelinjer for carporte/garager

Lokalplan 167

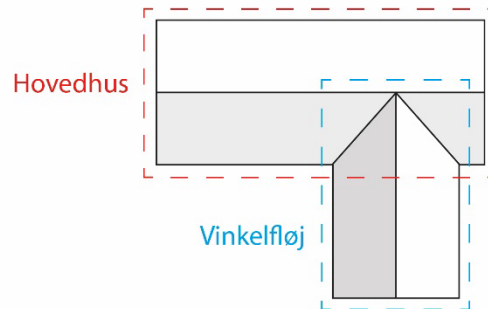
Målestok: 1:750 i A4-format

- Bygning
- Matrikel
- Veje
- Byggelinje for carport/garage

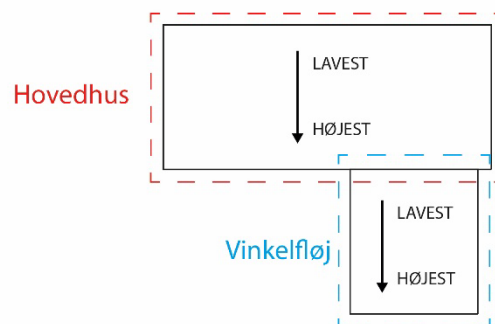
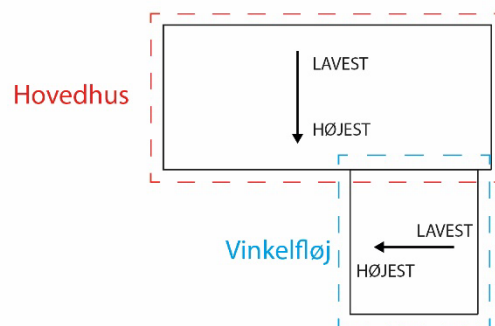
Kort og tegninger

Tegning 1 - Tilbygninger

DELOMRÅDE 1-3



DELOMRÅDE 4

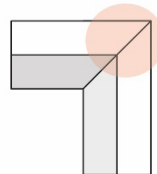
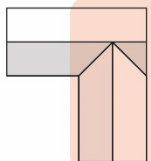
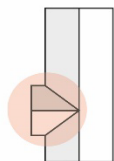


Kort og tegninger

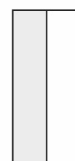
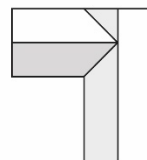
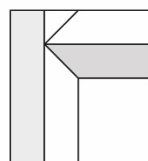
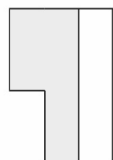
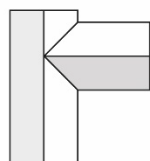
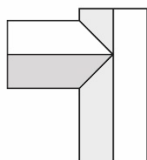
Tegning 2 – Bebyggelsens udtryk og orientering



IKKE TILLADT
PÅ NORDSIDEN



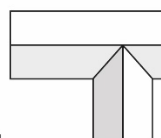
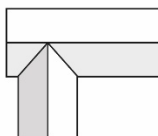
TILLADT PÅ
NORDSIDEN



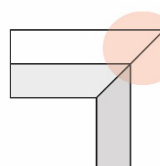
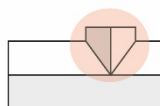
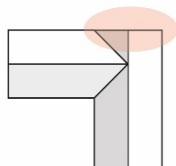
FÆLLESOMRÅDE / VÆNGE



TILLADT PÅ
SYDSIDEN



IKKE TILLADT
PÅ SYDSIDEN



Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring

Forslag til Lokalplan 167 blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 25. juni 2025.

Forslag til Lokalplan 167 blev offentligt bekendtgjort den 27. juni 2025 med en høringsperiode indtil den 25. juli 2025. Høringsperioden blev efterfølgende forlænget til den 11. august 2025.

Ændringer til Lokalplan 167 blev sendt i en supplerende høring 11. til 26. september 2025.

Endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse

Lokalplan 167 er i henhold til Planlovens § 27 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den 26. november 2025.

Lokalplan 167 er offentligt bekendtgjort den 3. december 2025.

På vegne af Furesø Byråd

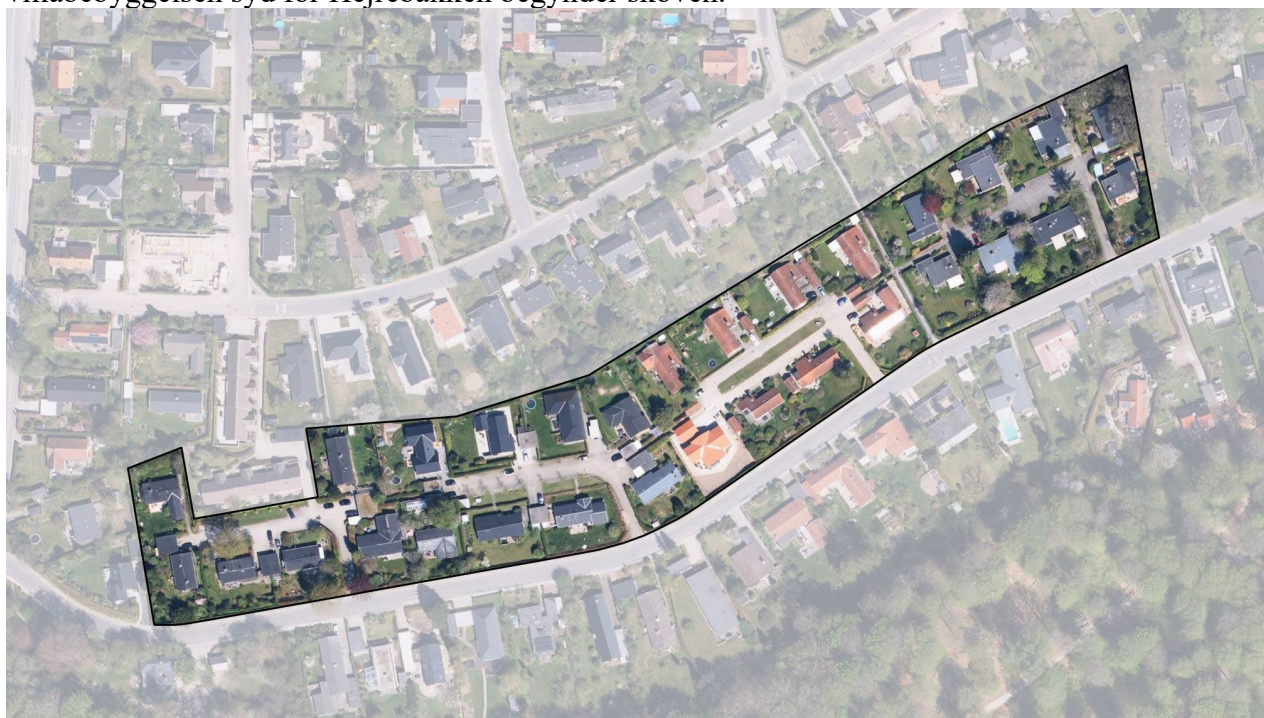
Claus Torp
Direktør

Anny Toftkær Nielsen
Afdelingsleder

Redegørelse

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet ligger langs nordsiden af Hejrebakken og omfatter Hejrebakken 3-9 og 13-63. Området afgrænses mod nord og syd af villabebyggelser langs Elsevej og syd for Hejrebakken. Et mindre område ved Elsevej og Hejrebakken 11a-11c består af rækkehuse. På den anden side af villabebyggelsen syd for Hejrebakken begynder skoven.



Lokalplanområdet.

Lokalplanens baggrund og formål.

Baggrunden for denne lokalplan var at en ældre deklaration fra 1965 vanskeliggjorde om- og tilbygninger samt nybyggeri med en samtidig overholdelse af det gældende bygningsreglement. Udvalget besluttede på den baggrund, at der skulle udarbejdes et nyt plangrundlag for området, med henblik på at lette mulighederne for om- og tilbygninger samt nybyggeri, samtidig med at kulturmiljøet i området og de enkelte vængers arkitektoniske karakteristika med forskellige bygningstypologier fastholdes.

Eksisterende forhold

Den eksisterende boligbebyggelse nord for Hejrebakken består af 30 villaer placeret i fire mindre klynger. Klyngerne består hver især af 6-8 parcelhuse placeret omkring lukkede vænger med adgangsvæje og mindre fællesarealer. Vængerne er indbyrdes forbundet af et stisystem.

Bebyggelsen består af fritliggende parcelhuse i én etage med forskelligt arkitektonisk udtryk i de enkelte klynger. Der er i større eller mindre omfang etableret tilbygninger og andre bygningsændringer i forhold til bygningernes oprindelige arkitektur, ligesom der er sket nedrivninger og nyopførelser af enkelte bygninger i området.

Området fremstår dog stadig, som et særligt og velafgrænset mindre kulturmiljø præget af de enkelte boligklyngers ensartethed og genkendelighed i både materialer, farver og bebyggelsesstruk-

Redegørelse

tur. Området fremstår yderligere som meget grønt og med veletablerede beplantninger, der er kendetegnende for et modent villaområde.

Områdets historie og arkitektur

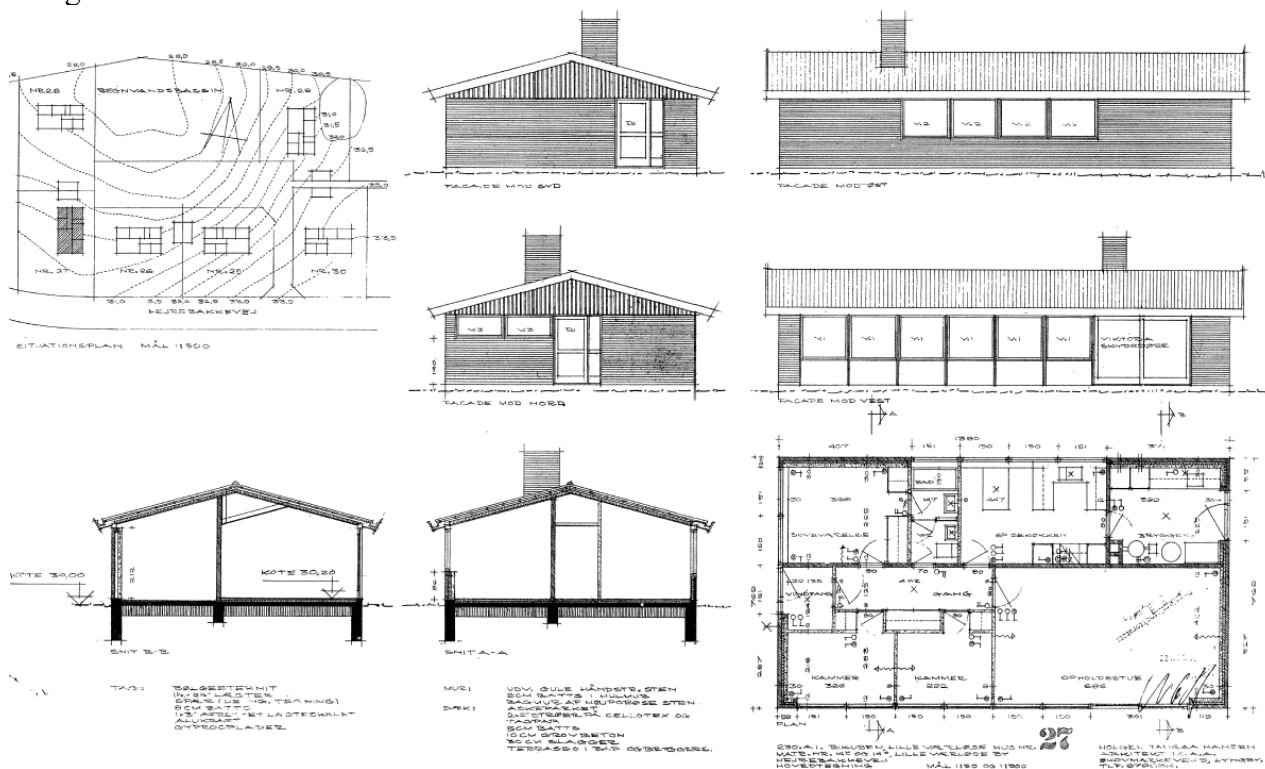
Bebyggelserne i lokalplanområdet er oprindeligt opført af byggeaktieselskabet 'Mit Hus', et selskab kontrolleret af Bikuben og en af forgængerne for Bikubens boligfond.

Formålet med selskabet var at opkøbe arealer i omegnskommunerne med henblik på at opføre huse tegnet af anerkendte arkitekter for efterfølgende at sælge dem til byggesparere til anskaffelsesprisen. På den måde var selskabet med til at sikre byggesparerne eget hus til en rimelig pris, fordi byggeomkostninger kunne holdes nede ved at opføre husene som samlede bebyggelser. Byggeaktieselskabet var dermed med til at virkeliggøre drømmen om eget hus for en bredere befolkningsgruppe.

Klyngerne på Hejrebakken er en af de tidligste byggerier opført i dette regi. Bebyggelsen i området er oprindeligt opført i 1963.

Hver af de fire klynger fremstod med ensartet arkitektur, men med indbyrdes forskellighed.

Klynge 1 Hejrebakken 3-15 bestod oprindeligt af seks klassiske rektangulære parcelhuse tegnet af Arkitekt M.A.A. Holger Tangaa Hansen og fremstod i gule teglsten med mørke gavltrekanter og med saddeltag af bølgeeternit. Bygningerne var yderligere karakteriseret ved store sammenhængende vinduespartier i facaderne og med indgangsparti i gavlen. Vinduernes placering i direkte tilknytning til tagremmen og gavltrekanterens træbeklædning er yderligere et karakteristisk træk. Hvor rækkehusbebyggelsen Hejrebakken 11a-11c ligger i dag, var der oprindeligt friholdt areal til et regnvandsbassin.



Udsnit af oprindelig byggetegning Hejrebakken 3

Redegørelse

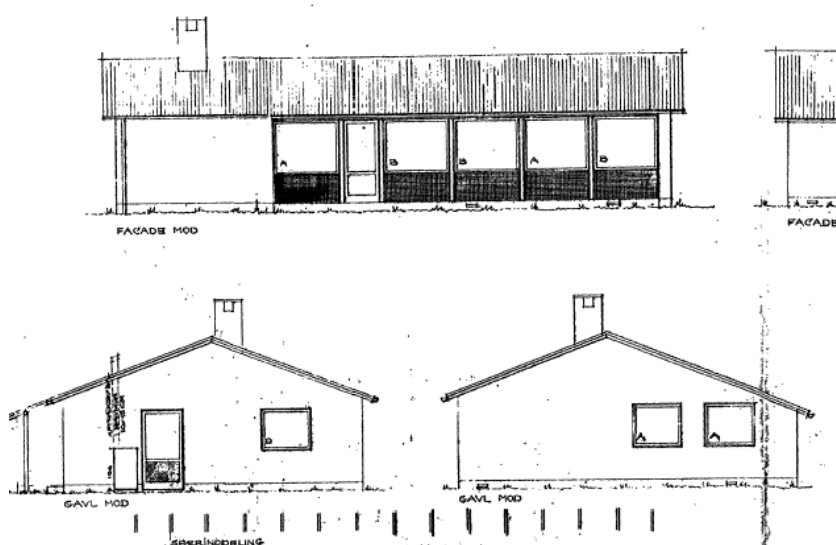
Yderligere karakteristisk for området er sammenbyggede garager i naboskel. Disse er placeret fritstående fra beboelsesbygningerne og har flade tage, hvilket danner mulighed for visuel sammenhæng til skoven fra vænget.



Billedet til venstre viser den karakteristiske placering af vinduer og indgangsparti i gavlen. Billedet til højre viser de fritstående sammenbyggede garager med flade tage.

Klynge 2, Hejrebakken 17-31, består af 8 længehuse, der oprindeligt var tegnet af arkitekterne Johannes og Aage Paludan. Bygningerne fremstod i gule tegl med et let asymmetrisk saddeltag med eternitskiffer. Bygningernes asymmetri fremkom ved at et kammer i den ene ende brød med bygningens længdeform. Stuens facade fremstod med sammenhængende vinduespartier med store vinduer og brystninger i plademateriale, mens vinduerne mod den modsatte facade og i gavlene var mindre og havde brystninger af murværk. Også her er der symmetriske garager med flade tage, der er med til at skabe vængets rum.

Dette vænge er det område, der med tiden har undergået størst forandringer, med to nye huse og med væsentlige forandringer af både tagudformning og tagmaterialer på andre.

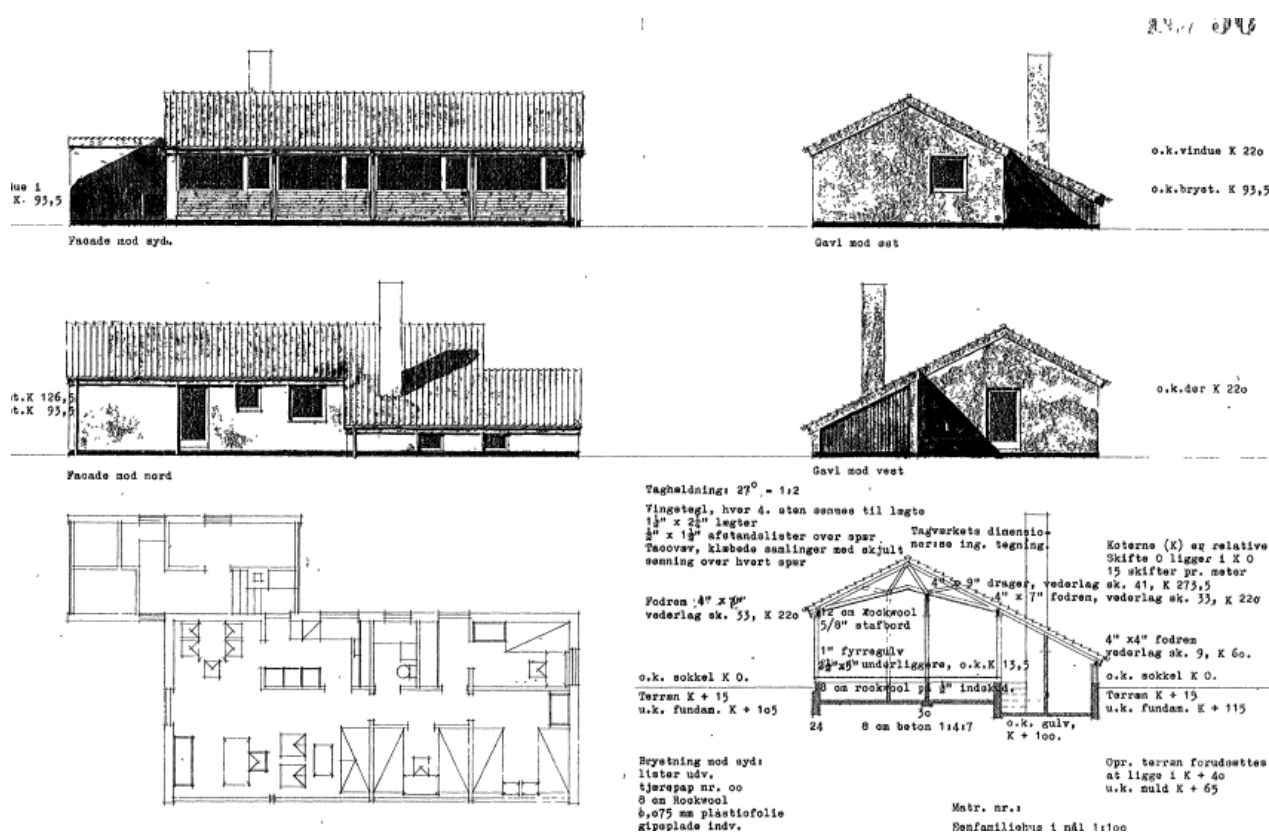


Udsnit af byggetegning, Hejrebakken 17-31

Redegørelse

Klynge 3 Hejrebakken 33-47 var tegnet af Alice og Børge Kjær arkitekter og fremstod med gule teglsten og røde tage med vingetegl. Tagene fremstod med en markant asymmetri ned over den mindre sidebygning. En markant skorsten var yderligere et element i den arkitektoniske fremtræden. På trods af tagenes asymmetri følger de en klar længderetning, og de er med deres smalle tagudhæng med til at give bygningerne et let og klassisk udtryk. Garagerne i dette område fremstod som fritliggende med saddeltage med vingetegl som hovedhusene.

Også i dette vænge er der opført nybyggeri, der særligt i forhold til profilen og den tilbagetrukne garage bryder med områdets oprindelige bygningers karakter og udformning.



Udsnit af byggetegning, Hejrebakken 33-47

Redegørelse



Billedet viser hvordan et nybygget korshus, i øvre venstre hjørne, bryder med områdets øvrige struktur og længdeprofiler.

Garagerne er fritstående og placeret i skel, opført i gule, blanke mursten og med samme taghældning som beboelsesbygningerne. Det bidrager til en rytmisk bebyggelsesstruktur og tydelige rumlige afgrænsninger.

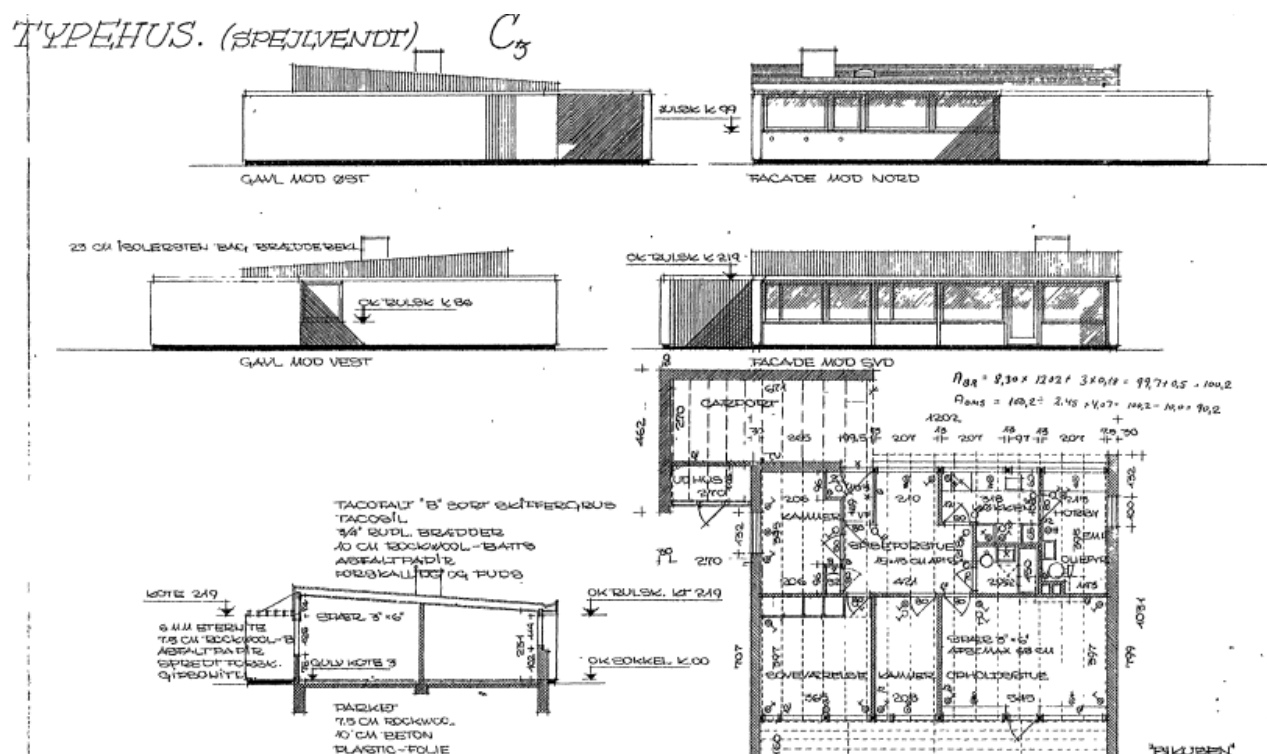


Billedet viser den karakteristiske sidebygning, samt taghældning på beboelsesbygningen og garagen.

Klynge 4 Hejrebakken 49-63 blev tegnet af Harald Plum og Henrik Iversen. De 8 boliger fremstod med lav ensidig taghældning og i gule mursten med sorte/mørke sternbrædder og mørkt træværk. Vinduerne er placeret i sammenhængende vinduesbånd direkte under tagremmen og med bryst-

Redegørelse

ninger af murværk. De oprindelige garager var i denne klynge sammenbygget med hovedbygningen og er i flere tilfælde nu inddraget til beboelse. Et særligt kendetegn for byggeriet er tagkonstruktionens markante træprofiler.



Udsnit af byggetegning, Hejrebakken 49, 1961



Bebyggelse der står som originalt, Hejrebakken 49.

Redegørelse

Hver klynge afgrænses af to garager i hver ende af klyngerne. Når man bevæger sig langs stystemerne, der går på tværs af klyngerne, passerer man med én garage på hver side. Dette er et træk, der visuelt forbinder klyngerne med hinanden, er med til at afgrænse hver enkelt klynge rumligt samt markere en tydelig overgang fra klynge til klynge.



Billeder af endegaragerne i klyngerne, med markering af deres placering på kortet.

Lokalplanens indhold

De oprindelige fællestræk ved byggerierne i de enkelte boligklynger er ved senere til- og ombygninger og enkelte nedrivninger og efterfølgende nybyggeri blevet noget udvaskede. Der er i dag kun enkelte huse, der fuldt ud fremstår, som de oprindeligt blev opført. Dog er der fortsat en markant arkitektonisk genkendelighed, som med denne lokalplan, ønskes fastholdt og underbygget. Karakteristisk for den samlede bebyggelse er de forholdsvis lave bygningshøjder, sammenhængen i form og materialer inden for de enkelte klynger og den samtidige forskellighed klyngerne imellem.

Tilsvarende understøttede den oprindelige bebyggelsesplan vængerne som samlende elementer. Med fastlæggelse af byggelinjer for placering af både boliger og garager/carporte sikres det, at bygningerne fortsat forholder sig til fællesskaberne omkring vængerne.

Redegørelse

Med lokalplanen fastlægges rammerne for byggemulighederne i villaområdet. Dette gøres ved at fastlægge byggelinjer, bufferzoner og orientering på byggeriet for at sikre vængernes intimitet, unikke byrum og eksisterende struktur.

For at opretholde/genskabe en fælles identitet og genkendelighed i bygningernes fremtoning i de enkelte klynger fastlægger lokalplanen en række bestemmelser for bygningernes udseende, der er forskellige fra klynge til klynge. Bestemmelserne er relativt detaljerede for at sikre, at de enkelte boligklynger opretholder en arkitektonisk genkendelighed selv, hvis der tilføres nybyggeri i området. Disse bestemmelser vedrører primært bygningshøjder, materialer og tagudformning, men vedrører også vinduer og farver. Særligt vigtigt er det at opretholde ensartetheden mod vængerne. Derfor regulerer lokalplanen først og fremmest udtrykket mod vængerne, mens der åbnes op for større forskellighed mod havesiderne.

Placeringen af garager og carporte særligt i vængernes ender, har en rumskabende effekt og skal derfor opretholdes, hvor det stadig giver mening.

I overensstemmelse med Kommuneplanen og med Furesø Kommunes øvrige vedtagne retningslinjer fastsættes yderligere bestemmelser vedrørende befæstelse af ubebyggede arealer og genanvendelse af regnvand. Yderligere udpeges enkelte bevaringsværdige træer i området.

Der stilles krav til, at hegning skal ske med levende hegn, og at sammenhængende beplantning mod vængerne skal holdes i en maksimal højde på 1,8 meter. I delområde 3 og 4 må den sammenhængende beplantning visse steder kun være 0,7 meter høj.

Herudover sikrer lokalplanen, at eksisterende stier og vejarealer fastholdes for at understøtte såvel interne forbindelser som adgange på tværs af lokalplanområdet.

Med vedtagelsen af lokalplanen ophæves Byplanvedtægt 4 for den del der omfattes af planen. Tilsvarende ophæves en række bestemmelser i to deklARATIONER, der er gældende for området. DeklARATIONERNEs bestemmelser vedr. medlemskab af vejforening, ejerlaug og parcellforening opretholdes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Der er efter planlovens § 5j, stk. 4, fastsat konkrete regler for planlægningen i hovedstadsområdet i form af et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2019. Landsplandirektivet opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde.

Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde (Byfingrene), jf. Fingerplanens § 9. Her skal kommuneplanlægningen bl.a. sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den kollektive trafikbetjening, og at stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den høje tilgængelighed. Lokalplanområdet ligger ikke i det stationsnære område.

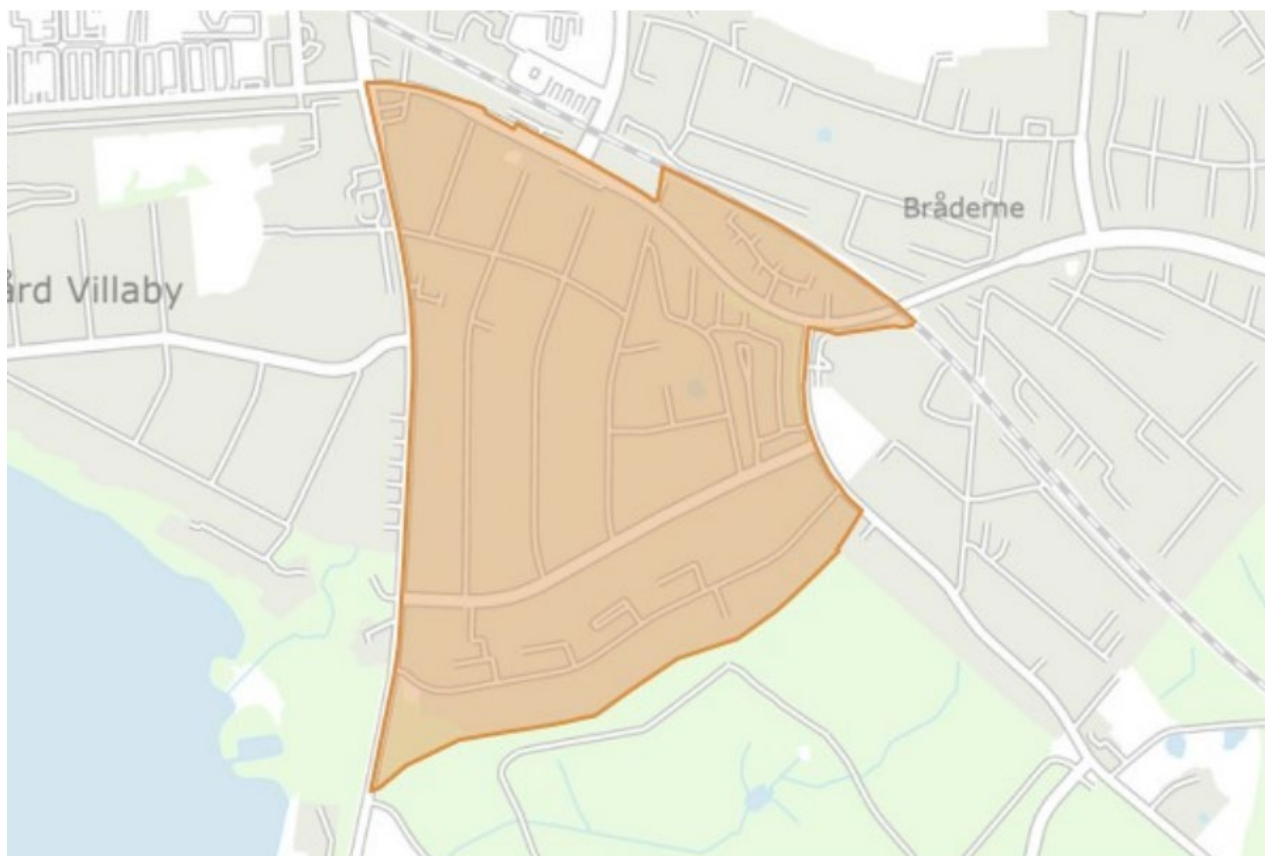
Redegørelse

Lokalplan 167 er i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2019.

Furesø Kommuneplan 2025

Kommuneplanens rammer

Området udgør en del af kommuneplanens rammeområde 11B9 – Hareskovgård.



Afgrænsning af kommuneplanramme 11B9

Bestemmelser for kommuneplanramme 11 B9 – Hareskovgård

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er 1,5

Redegørelse

Anvendelse

Udstykning

For åben-lav boligbebyggelse er minimum udstykningsstørrelse 1000 m². For tæt-lav boligbebyggelse er minimum udstykningsstørrelse 400 m²

Opholds- og friarealer

Eksisterende fælles friarealer skal fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af Lokalplan 14, 21 og 69 og Byplanvedtægt nr. 4.

Lokalplan 167 er i overensstemmelse med bestemmelserne i rammeområde 11B9, da lokalplanen fastholder områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse, og der ikke gives mulighed for yderligere udstykning.

Kommuneplanretningslinjer i forhold til Arkitektur- og byrum

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 9 principper og indgår i kommuneplanens retningslinjer.

Med lokalplanen sikres hensynet til de 9 principper i varierende omfang

Strategiens principper	Sådan er det behandlet i Lokalplan 167
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 sikre bestemmelser, der er med til at skabe sammenhæng både i bebyggelsen som helhed og i de enkelte klynger hver især.
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.	Områdets oprindelse, som byggeselskabshuse med klynger af ensartede huse, søges opretholdt ved, at der fastlægges bestemmelser, der fortsat sikrer de enkelte klyngers genkendelighed og indbyrdes forskellighed. De enkelte bygninger er ikke bevaringsværdige, men det lokale kulturmiljø, der er skabt af den genkendelige arkitektur og bebyggelsens struktur er værd at holde fast i.

Redegørelse

Strategiens principper	Sådan er det behandlet i Lokalplan 167
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 fastlægger med sine bestemmelser, at nybyggeri, til- og ombygninger skal underordne sig de arkitektoniske værdier og kvaliteter som den oprindelige bebyggelse og bebyggelsesstruktur var udtryk for, samtidig med at der gives mulighed for at tilføje nye kvaliteter og byggerier, der lever op til nutidig standard.
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.	Ved at fastholde de oprindelige væn-ger, der kan anvendes både som adgangsvæg og fællesareal, sikres området byrum, der kan skabe rammer for både ophold, leg og uformelle sociale møder. Bebyggelsesstrukturen er med til at skabe områdets unikke byrum og skal derfor opretholdes mod vængerne.
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 stiller krav om at områdets eksisterende stier fastholdes både for at sikre den interne forbindelse i området, men også for at opretholde forbindelsen på tværs gennem lokalplanområdet og dermed koblingen til de omkringliggende områder. Lokalplanen stiller også krav om at veje og stier befæstes med belægningssten.
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.	Lokalplanen sikrer at områdets fællesområder fastholdes til gavn for både aktiviteter og fællesskaber.
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 muliggør, at der kan etableres LAR eller anden form for klimatilpasningsløsninger i de enkelte haver og på fællesarealer samtidig med, at det sikres, at en væsentlig del af de enkelte haver fastholdes til egentlige haveanlæg uden dog at stille nærmere krav til beplantningen.
8. Aktive byer	Lokalplanen er ikke til hinder for, at

Redegørelse

Strategiens principper	Sådan er det behandlet i Lokalplan 167
Byrummene skal muliggøre bevægelse på forskellige niveauer. Ved at inkorporere plads til bevægelse i byrummene, både fysisk bevægelse og sanselige ophold, fremmes sundhed for alle borgere.	der på fællesarealer indrettes mindre arealer til ophold eller fysisk aktivitet.
9. Robuste byer Bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen af kommunen skal vægtes højt. Generelt skal genbrug, renovering og omdannelse indtænkes og der skal være fokus på at sikre robusthed og langsigtet holdbarhed, når der planlægges og udvikles.	Lokalplanen giver mulighed for udvikling og fornyelse herunder tilpasning til nutidige energikrav, der kan være med til at fastholde lokalplanområdet som et attraktivt boligområde i mange år fremover uden at give køb på områdets nuværende kvaliteter.

Kommuneplanens generelle rammer vedr. tilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. Lokalplanen angiver, at veje og stier kun må etableres med fast belægning.

Kommuneplanens generelle krav til bæredygtighed 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, i det omfang de er relevant i området, er kommenteret i forhold til lokalplanen i skemaet herunder.

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Lokalplan 167, i det omfang det er relevant
KLIMATILPASNING	
Oversvømmelse	
Bygninger skal placeres og koteris i terrænet med henblik på at undgå oversvømmelse, under hensyntagen til landskabet.	Lokalplanen fastlægger, at terrænregulering på mere end +/- 0,2 meter ikke må finde sted. Terrænregulering skal altid ske under hensyntagen til Vandløbslovens § 6.

Redegørelse

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Lokalplan 167, i det omfang det er relevant
Afværgeforanstaltninger	
I områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, skal der etableres afværgeforanstaltninger ude eller indenfor lokalplanområdet, som betingelse for ibrugtagning.	Vurderes ikke relevant.
Håndtering af regnvand	
I områder, der bebygges eller befæstes, skal regnvandet så vidt muligt håndteres lokalt, under hensyntagen til risiko for at forurene grundvandet eller natur med vejsalt samt tilgængelighedskrav. 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.	Lokalplanen muliggør at der kan etableres yderligere regnvandshåndtering i forbindelse med fællesarealerne og i private haver. Der gives ikke mulighed for etablering af grønne facader. Grønne tage på beboelsesbygninger kan ske i delområde 4. På sekundært byggeri (skure og carporte) med fladt tag kan grønne tage anvendes.
Spildevandsplanen	
De maksimale afløbskoefficienter i kommunens spildevandsplan skal sikres overholdt.	Den gældende afløbskoefficient jf. Spildevandsplanen 2020 er 0,25.
Befæstelsesgrad	
Den maksimale befæstelsesgrad for grunde og forhaver skal sikres overholdt i eksisterende og nye boligområder. Hvor stor en del af grunden og forhaven der må befæstes med fast belægning, afhænger af størrelsen på grunden. Forhaven er defineret som de første 7 meter af grunden, fratrullet bolig-	Krav om maksimal tilladt befæstelsesgrad for grunde er fastlagt under hensyntagen til opstigende grundvand, mindskning af overløb til søer samt risiko for at forurene grundvandet. For grunde (medregnet alt bebyggelse) gælder: • De første 500 m² må befæstes med 60 %.

Redegørelse

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Lokalplan 167, i det omfang det er relevant
bebyggelsen. Ved ikke at befæste store dele af grundene og forhaverne, sikres at mere regnvand ned-sives på grunden. Fra forhaverne ledes mindre vand dermed til vejenes kloakker. Maksimal befæstelse skal sikre reducere af overløb og dermed god badevandskvalitet, samt skåne de fælles kloakker for overbelastning.	• Den resterende del af grunden må befæstes med 30 %. Bestemmelser vedr. befæstelse er fastlagt i lokalplanens §§ 8.2 og 8.3 i overensstemmelse med kommuneplanen generelle rammer. Dog er der kun fastlagt bestemmelser gældende for hele grunden, da det på mange af lokalplanområdets matrikler ikke giver mening at definere en forhave.
<i>Genanvendelse af regnvand</i>	
Tagvand skal opsamles og genbruges til toiletskyl og eventuelt tøjvask i maskine. Etableringen foretages, med henblik på at reducere forbruget af rent grundvand og skåne kloaksystemet.	Krav om etablering af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl og eventuelt tøjvask som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. Gælder for samlet ny bebyggelse herunder tilbygninger med et samlet omfang større end 100 m². Kravet kan ikke fastsættes for: • Småbygninger, f.eks. garager, carporte, drivhuse og lignende. • Tilbygninger, som ikke omfatter etablering af nye eller ombygning af eksisterende toiletter og vaskemaskiner. Krav om etablering af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl og eventuelt tøjvask som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse er fastlagt i § 9.2

Redegørelse

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Lokalplan 167, i det omfang det er relevant
<i>Forebygge varmeophedning</i>	
Ved fortætning i centerområder skal der stilles krav til materiale- og farvevalg, samt begrønning mm. Med henblik på at sikre lokalklima og forebygge varmeophedning i den tætte by.	Vurderes ikke relevant
<i>NATUR, LANDSKAB OG FRIAREALER</i>	
<i>Fortætning</i>	
Bygningstætheden skal være stor med henblik på en effektiv udnyttelse af arealet.	Lokalplanen muliggør ikke fortætning af området. Det skyldes ønsket om at fastholde områdets arkitektoniske kvaliteter og lave bygningshøjder.
<i>Biodiversitet og bynatur</i>	
Der skal stilles krav til kvalitet og omfang af bynatur. Biodiversiteten og udbredelse af hjemmehørende arter i kommunen skal fremmes. Sammensætningen af arter skal sikre variation i det fysiske miljø og understøtte vores natur. Planter må ikke optræde på de nationale lister over invasive arter. De valgte plantearter bør som udgangspunkt bidrage til biodiversiteten, dog skal der udvises opmærksomhed på arternes evne til at håndtere forhold som forurening, saltpåvirkning, mikroklima eller kendte sygdomme og skadevoldere. Der kan derfor vælges både hjemmehørende og ikke hjemmehø-	Lokalplanen stiller krav om, at dele af fællesarealerne på de enkelte vænger skal fremstå og fastholdes som grønne arealer eller med mulighed for ophold og aktivitet. Lokalplanen udpeger yderligere enkelte bevaringsværdige træer og sikrer, at disse ikke må fældes uden særlig tilladelse. Herudover stiller lokalplanen krav om, at der ikke må anvendes planter fra den nationale liste over invasive arter og at hegning og beplantning på fællesarealer skal ske med hjemmehørende arter. Liguster kan dog anvendes hegning, da det er en traditionel hækplante i villaområder.

Redegørelse

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Lokalplan 167, i det omfang det er relevant
rende plantearter. Der skal stilles krav til vækstbetingelser for beplantningen både over og under jordoverfladen, for at sikre, at beplantningen også er levedygtigt på lang sigt.	
<i>Lysforurening</i>	
Den udendørs belysning må ikke påvirke natur- og dyreliv i omgivelserne negativt. Dog med hensyntagen til sikkerhed og tryghed.	Sikring mod lysforurening sker ved fastsættelse af bestemmelser om at belysning på bygninger skal være nedadrettet.
<i>RESSOURCER</i>	
<i>Solenergianlæg og varmepumper</i>	
Der skal sikres mulighed for, at bygninger helt eller delvist bliver forsynet med solenergianlæg og varmepumper.	Lokalplanen muliggør etablering af solenergianlæg.
<i>Overdækkede tørrepladser</i>	
Alle nye boliger skal have mulighed for adgang til tørrepladser.	Vurderes ikke relevant.
<i>Kilde og affaldssortering</i>	
Områder skal fremtidssikres i forhold til kildesortering, opbevaring og afhentning af affald, herunder genanvendelige affalds-	Affald skal håndteres i overensstemmelse med de gældende affaldsregulativer.

Redegørelse

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Lokalplan 167, i det omfang det er relevant
fraktioner og storskrald.	
TRANSPORT	
Prioritering af lette trafikanter	
Vej-, sti- og parkeringsbestemmelser for biler og cykler skal prioritere gående, cyklister og kombinationsrejsende.	Lokalplanen fastlægger, at eksisterende stier i området fastholdes.
Alternative drivmidler	
For at imødekomme brug af alternative drivmidler, skal der sikres plads til etablering af passende infrastruktur i tilknytning til parkeringspladser.	Ikke relevant
FORURENING	
Zink og kobber	
For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder bør bygningselementer af zink og kobber ikke anvendes.	Forbud mod at anvende bygningselementer af zink og kobber er optaget lokalplanens § 7.5.3.
Brændeovne	
Brændeovne skal af miljøhensyn undgås i nye boliger.	Forbud mod at etablere skorstene på nye boliger er fastlagt i § 7.5.2.

Redegørelse

Kommuneplanens rammer for trygge byområder

Furesø Kommune har vedtaget en række principper for fysiske tryghedsfremmende og kriminalpræventive tiltag, som skal indarbejdes i lokalplaner, hvor det er relevant. Principperne fremgår af kommuneplanens generelle rammer.

På baggrund heraf indeholder lokalplanen bestemmelser om at boliger skal have vinduer i facader mod vængerne.

Lokalplaner og servitutter

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 167 for boligbebyggelsen på Hejrebakken 3-9 og 13-63 ophæves den del af nedenstående byplanvedtægt, som er omfattet af denne lokalplan:

- Byplanvedtægt 4 For et boligområde mellem Farumbanen og Lille Hareskov i Værløse – vedtaget af Værløse sogneråd i oktober 1962 med tilhørende tillæg fra september 1970 og maj 1974.

Udover byplanvedtægt 4 aflyses også dele af deklarationer for området.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i henhold til Varmeplan 2022 for Furesø Kommune en del af varmeplanområde Værløse syd, der udlægges området til fjernvarmeforsyning.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret. Det anbefales dog at spildevandet separeres på egen grund ved nybyggeri, som forberedelse til en evt. kommende separatkloakering. Det tilstræbes generelt, at regnvand i videst muligt omfang, og hvor det er teknisk og miljømæssigt forsvarligt, nedsives, genanvendes eller tilbageholdes i regnvandssøer eller -bassiner. Furesø Kommune tillader dog ikke nedsivning i/på forurenede lokaliteter. Spildevandsplanen fastsætter også afledningsretten for regnvand ved maksimal grænse, afløbskoefficienten, for hvor stor en andel af den enkelte ejendom, der må lede regnvand direkte i kloakken. Afløbskoefficienterne for de enkelte områder findes i kommunens spildevandsplan, Spildevandsplan 2020, Bilag 7.

Afløbskoefficienten for lokalplanområdet er i dag på 0,25. Afløbskoefficienten i den til enhver tid gældende spildevandsplan skal overholdes.

Redegørelse

Planloven i øvrigt

Støj

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

Lokalplanområdet ligger ikke i et område, der er belastet af støj over miljøstyrelsens grænseværdier for boligbebyggelse fra hverken vej, bane eller virksomheder.

Lokalplanen stiller derfor ikke krav om etablering af støjafskærmning.

Ekspropriation

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

Lokalplan 167 vurderes ikke at ville danne grundlag for ekspropriation.

Redegørelse

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 og ændring 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.

Museumsloven

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

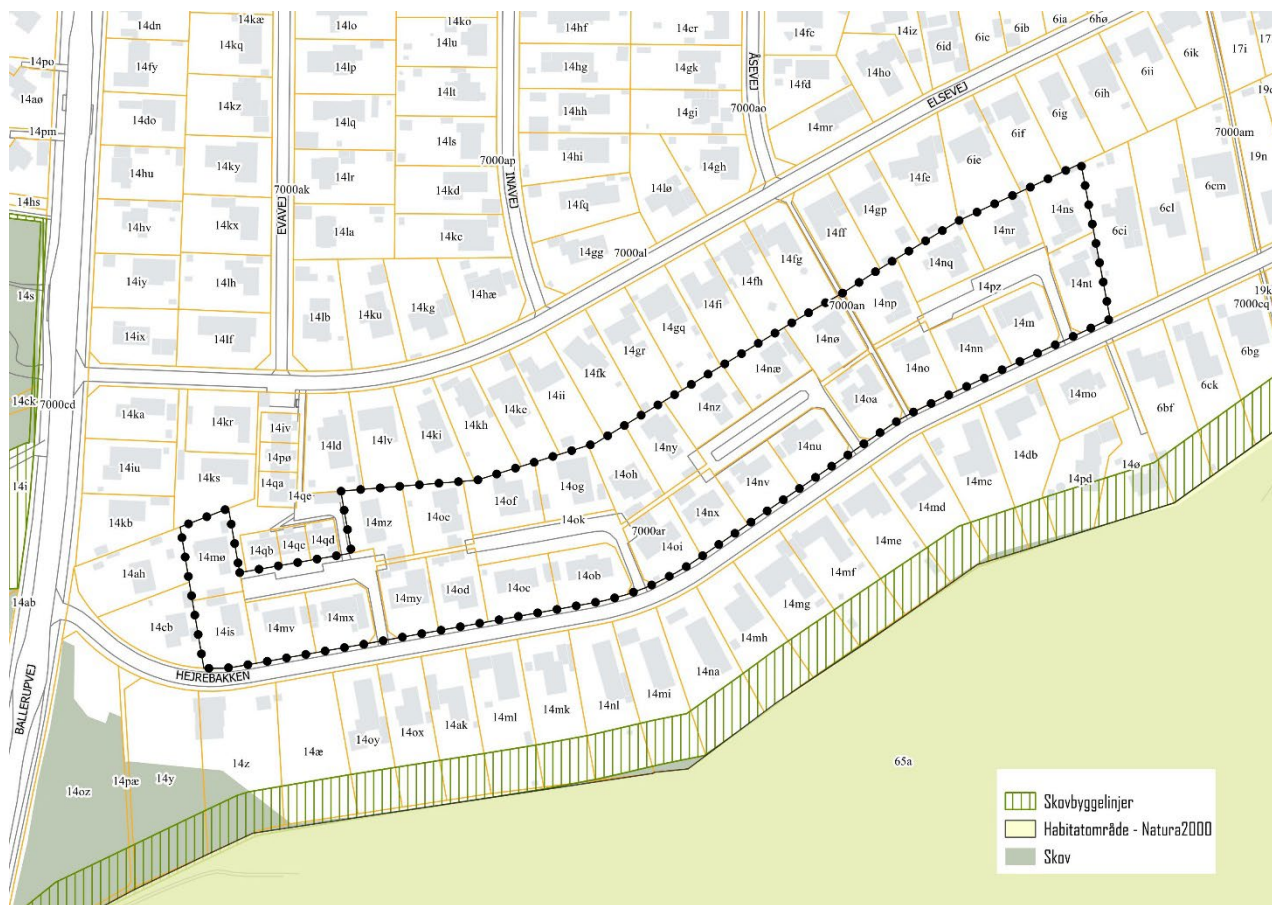
Jordforureningsloven

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 kommunens miljømyndighed om den konstaterede forurening.

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven

Redegørelse



Beskyttet natur

Der er ikke registreret naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 inden for lokalplanområdet.

Bygge- og beskyttelseslinjer

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 (LBK nr. 927 af 28/06/2024) må der ikke placeres byggeri nærmere end 300 m fra fredskov. Skovbrynet for Ll. Hareskov ligger mellem 70 og 80 meter syd for lokalplanens afgrænsning. Fredningsstyrelsen har overfor den daværende Værløse Kommune ved brev af 11. februar 1983 reduceret skovbyggelinjen ved Ll. Hareskov vest for Ballerupvej til 20 meter. Byggeri inden for lokalplanområdet kan derfor opføres uden dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Der er ikke udpeget andre bygge- og beskyttelseslinjer inden for lokalplanområdet.

Fredninger

Der er ikke udpeget fredede områder inden for lokalplanområdet.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nord for Natura 2000-område N139: Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som udgør habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109, i en afstand på mellem 70 og 80 meter fra habitatområdet. Der er udpeget habitatnaturtype 9130 *Bøg på muld* og habitatnaturtypen 9160 *Ege-blandskov* ca. 70 m syd for lokalplanområdet. Der er ikke kortlagt levesteder for arter på udpegningsgrundlaget i nærhed af lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplanen muliggør regulering af bygningernes udtryk ved renovering og nybyggeri, og lokalplanen medfører ikke i sig selv nedrivninger af bygninger eller ændringer i bestående beplantning.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at udviklingen, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil have direkte eller indirekte påvirkning af hverken naturtyper eller levesteder for arter på udpegningsgrundlaget for habitatområdet. Lokalplanen regulerer bygningernes fremtidige udtryk og der vil ikke ske f.eks. sænkning af grundvandet eller støj i væsentligt omfang, som vil kunne påvirke arter eller naturtyper indirekte. Lokalplanen vurderes på den baggrund ikke at ville påvirke naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for habitatområdet negativt.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivets artikel 12 fastsætter bestemmelserne for en streng beskyttelsesordning af arter, som er oplistet på direktivets bilag IV litra a, og finder anvendelse indenfor arternes naturlige udbredelsesområde.

Habitatdirektivet omfatter mere end 200 naturtyper og 700 arter af planter og dyr. Af dem findes ca. 60 naturtyper og mere end 100 arter i Danmark.

Habitatdirektivet kan findes her: <https://mst.dk/erhverv/rig-natur/naturbeskyttelse/international-naturbeskyttelse/eus-naturbeskyttelsesdirektiver>

Lille Hareskov, som ligger ca. 70 m syd for lokalplanområdet, er levested for flere arter af flagermus, herunder bl.a. brun-, trolde-, dværg- og sydflagermus.

Lokalplanen vedrører et eksisterende beboet parcelhusområde, og medfører ikke i sig selv nedrivninger af bygninger eller ændringer i bestående beplantning. Der fældes ikke træer i forbindelse med realisering af lokalplanen, tværtimod udpeger lokalplanen enkelte karaktergivende træer som bevaringsværdige.

Det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for arter af flagermus, da lokalplanen muliggør regulering af bygningernes udtryk ved fremtidig renovering og nybyggeri. Det er endvidere kommunens vurdering, at realisering af lokalplanen ikke vil medføre ændringer af det bestående miljø, der forhindrer, at arter af flagermus fortsat kan benytte de eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet.

Der er ikke tidligere registreret padder inden for lokalplanområdet eller nærområdet omkring, men spidssnudet frø og stor vandsalamander findes udbredt på egnede lokaliteter i kommunen. Lokalplanen muliggør regulering af bygningernes udtryk ved renovering og nybyggeri, og det er derfor kommunens vurdering, at realisering af lokalplanen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for padder. Det er samtidig kommunens vurdering, at der ikke findes egnede levesteder for markfirben inden for lokalplanområdet.

Det er Furesø Kommunes samlede vurdering, at realisering af lokalplanen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer eller projekter, vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for de arter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøvurderingsloven

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 03/01/2023) har Furesø Kommune vurderet, at forslag til Lokalplan 167 fastlægger

Redegørelse

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.

Kommunen har vurderet, at planforslaget kun vil have få og uvæsentlige miljøkonsekvenser, og at planforslaget derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

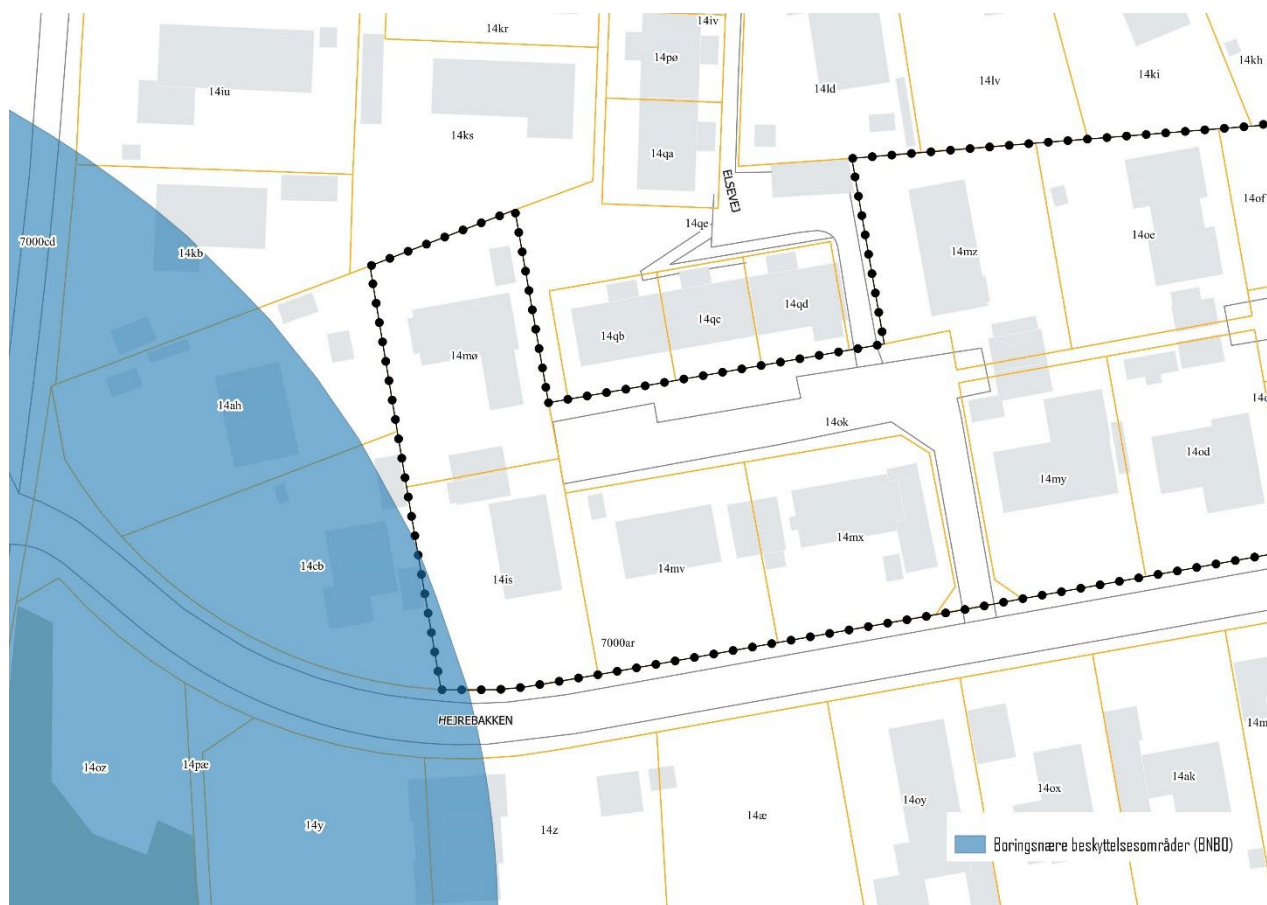
Screeningsafgørelsen om miljøvurdering er offentliggjort samtidig med forslaget til lokalplan og kan ses på kommunens hjemmeside.

Vandforsyningsloven

Hele Furesø Kommune er i henhold til udpegningsbekendtgørelsen (BEK nr. 442 af 29/4/2025) udpeget som et "Område for Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD). Dette gælder derfor også for det aktuelle lokalplanområde.

Den fortsatte anvendelse af lokalplanområdet til åben-lav boligbebyggelse vurderes ikke at føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen og vil dermed være i overensstemmelse med de statslige vandplaner.

En mindre del af matrikel 14is ligger inden for et boringsnært beskyttelsesområde og fordrer derfor særlig opmærksomhed i forhold til grundvandsbeskyttelse.



Redegørelse

Område med boringsnært beskyttelsesområde (BNBO)

Andet

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. Bestemmelserne i affaldsregulativerne skal til en hver tid overholdes.