



FARUM KOMMUNE

september 1990

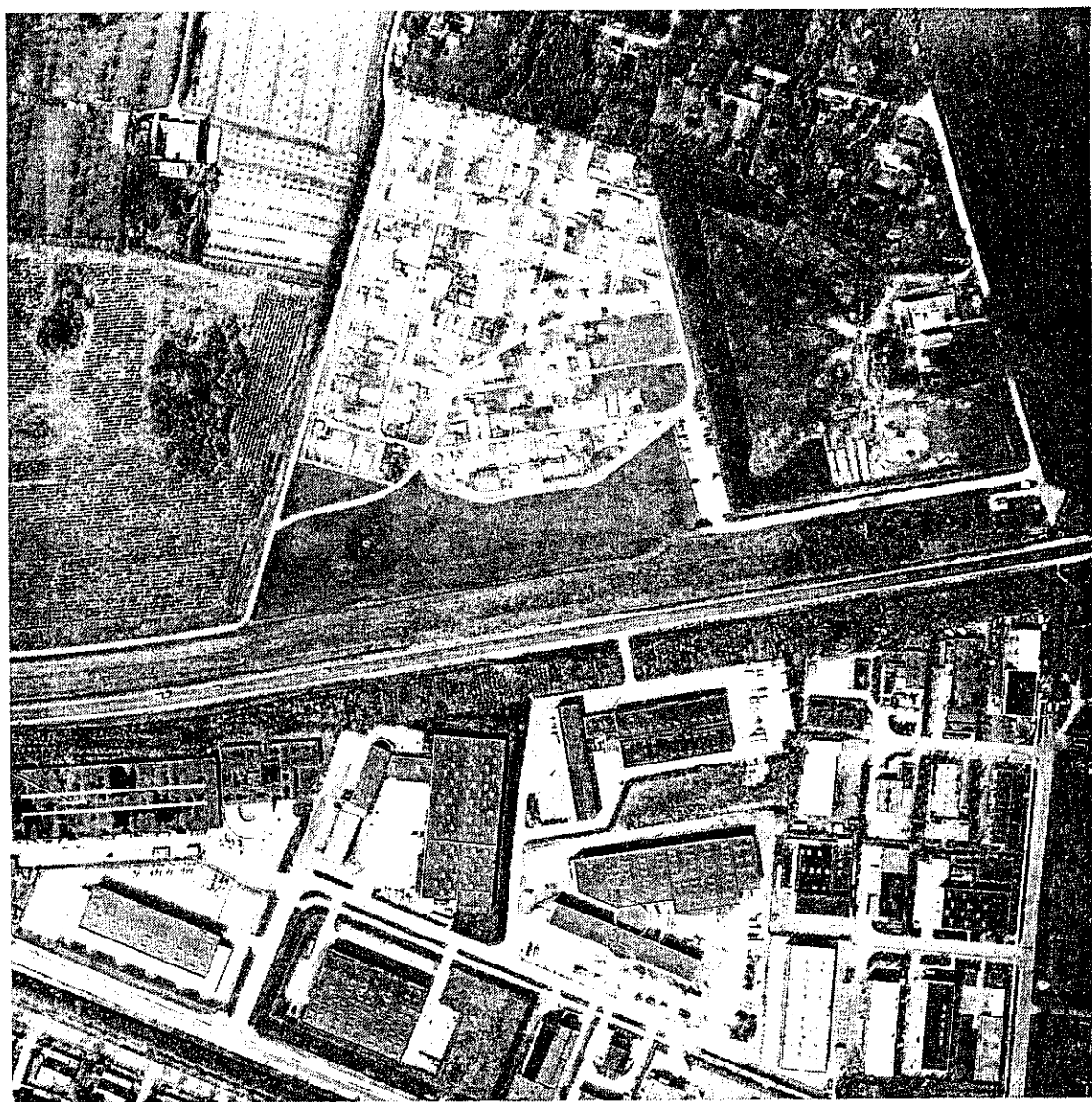
Lokalplan 39.1



Daghaver ved Gregersminde

Lokalplan 39.1

Daghaver ved Gregersminde



Farum Byråd
september 1990

INDHOLDSFORTEGNELSE

Noget om kommuneplanloven og borgernes muligheder.....	side 7
Lokalplanens baggrund	side 9
Lokalplanens formål	side 10
Lokalplanens hovedindhold	side 11
Forholdet til anden planlægning.....	side 12
Lokalplanens retsvirkninger.....	side 14
Lokalplan 39.1.....	side 17
Kortbilag 1	
Kortbilag 2	
Kortbilag 3	
Kortbilag 4	

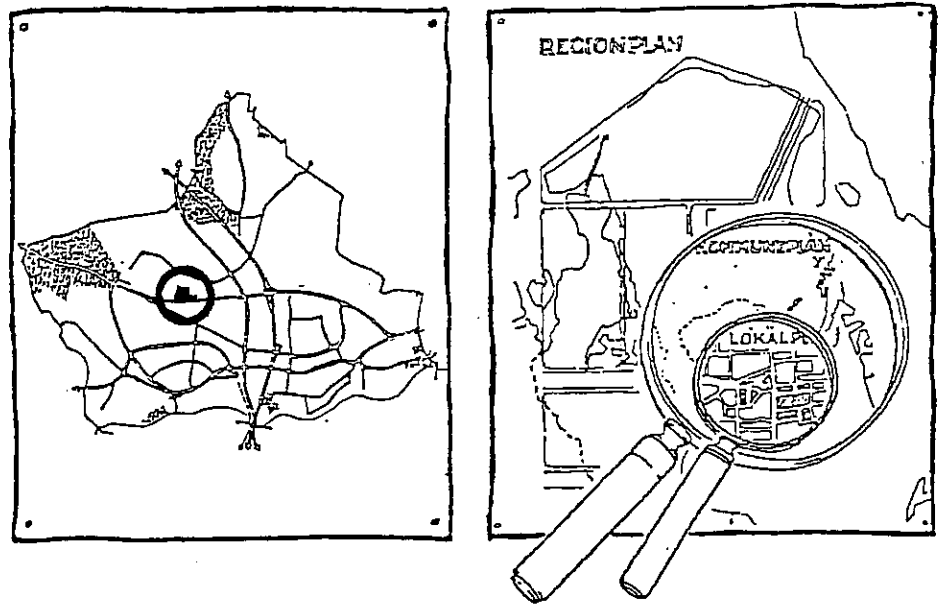
Denne lokalplan er udarbejdet af Farum Kommune,
Plan og Information i september 1990

Noget om kommuneplanloven og borgernes muligheder

Lokalplan

Dette hæfte indeholder en lokalplan for daghaver ved Gregersminde.

En lokalplan fortæller om et områdes anvendelse, og om hvordan bygninger, grønne arealer, stier, veje og lignende skal placeres og udformes inden for dette område.



Kommuneplanloven

Grundlaget for kommunernes fysiske planlægning er lov om kommuneplanlægning, der forpligter kommunen til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes igang, eller hvis et områdes hidtidige byplanbestemmelser ønskes ændret væsentligt. Kommunerne skal også udarbejde lokalplaner, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Ligeledes kan kommunerne udarbejde en lokalplan for at fastholde et områdes særlige karakter, eller for at præge udviklingen i et område i en bestemt retning.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre en større sammenhæng i byplanlægning, samtidig med at borgerne i højere grad får mulighed for at deltage i og præge planlægningen.

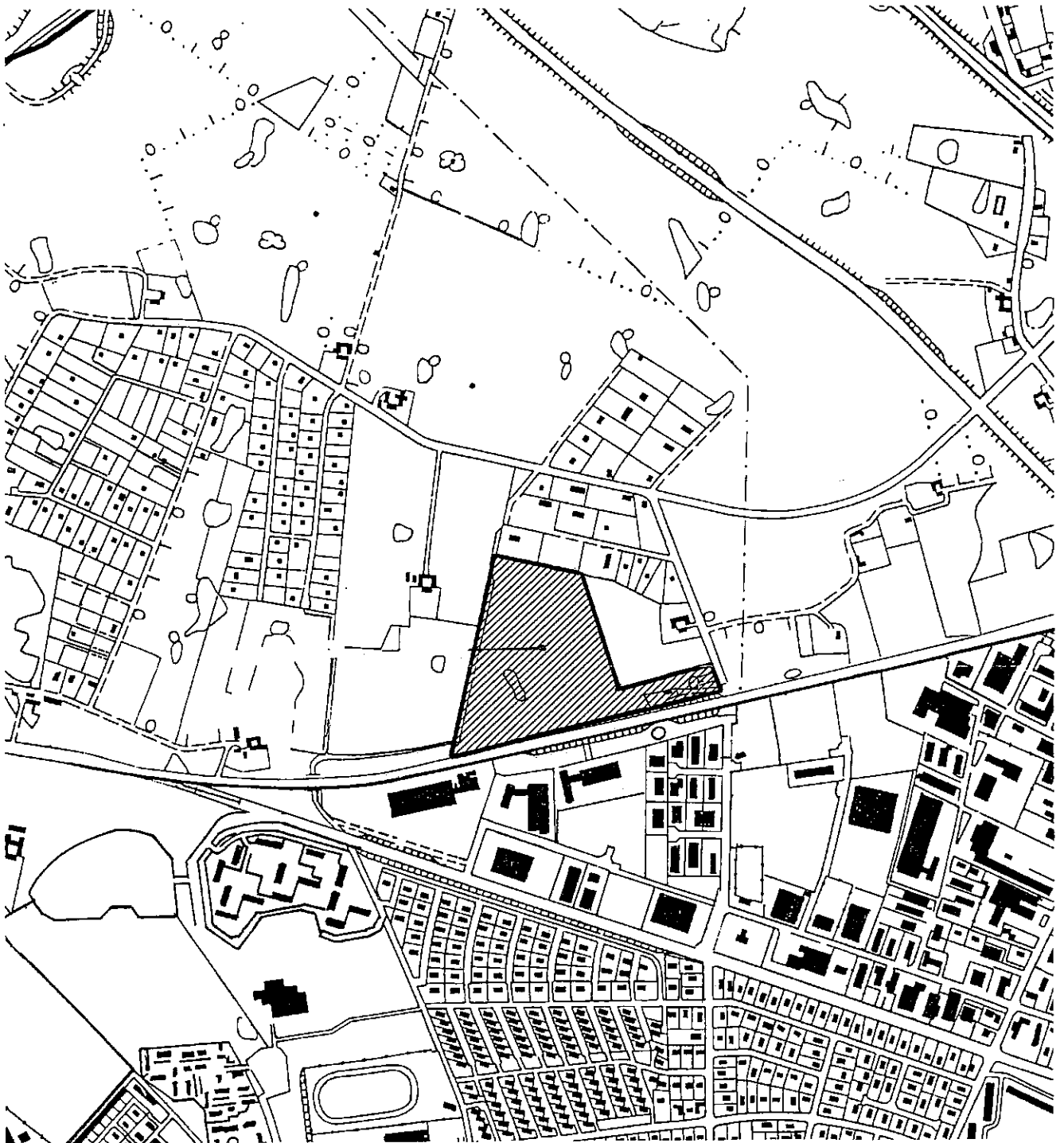
Borgernes muligheder

Byrådet skal lægge alle lokalplanforslag frem til offentlig debat i mindst 8 uger, således at borgerne kan komme med kommentarer og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt i byrådet.

Forslaget til lokalplanen var fremlagt fra den 23. oktober - 18. december 1990.

Kommuneplan

Kommuneplanloven pålægger tillige kommunerne at udarbejde en samlet plan for hele kommunen. En sådan kommuneplan skal rette sig efter regionplanen.



Lokalplanens baggrund

I juni 1980 vedtog Farum Byråd lokalplan 39 for området, med det formål at sikre områdets anvendelse som daghaver/nyttehaver for kommunens beboere (jfr. Illustrationsplanen 1980).

Ifølge denne lokalplan kunne der opføres et fælleshus indenfor området. Iøvrigt måtte der ikke opføres bygninger, skure, drivhuse eller lignende.

Daghaverne skulle bl.a. erstatte de midlertidige udlagte daghaver ved Paltholmvej.

I planlægningsfasen op til overflytningen, der blev startet i efteråret 1988, fremsatte Farum Haveforening ønsker om revurdering af enkelte af lokalplanens bestemmelser.

Dette førte til en justering af udstykningsplanen, i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

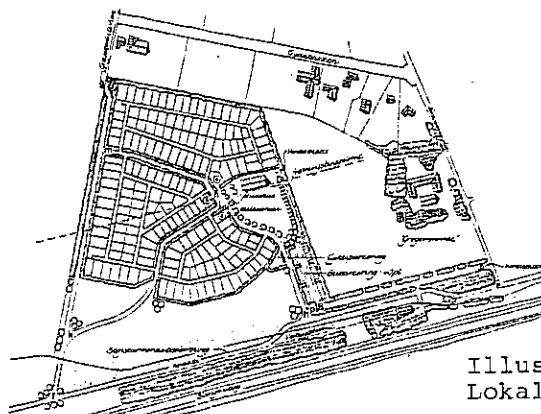
Haveforeningens ønske om, at der skulle kunne opføres mindre redskabs- og læskure (4-6 m²) på hver haveparcel kunne ifølge lokalplan 39 ikke imødekommes.

Der er imidlertid på trods af lokalplanens bestemmelser opstået spredt bebyggelse af skure og lignende, der giver området et klondikeagtigt udseende.

Foranlediget af en klage har Farum Byråd i oktober 1989 vedtaget at rette henvendelse til Hovedstadsrådet, om mulighederne for at ændre lokalplanen for daghaverne, således at der kan tillades opført redskabsskure på de enkelte parceller.

Hovedstadsrådet har meddelt, at man vil tage en eventuel ændring af lokalplan 39 til efterretning, dersom kommunen ved en ændring af lokalplanen ønsker at give mulighed for, at der på hver enkelt parcel kan opføres et mindre skur på 5-6 m².

Det må imidlertid være en forudsætning at anvendelsen, udseendet og indretningen af skurene reguleres således, at de ikke vil kunne ændre karakter til havehuse.



Illustrationsplan-
Lokalplan 39- 1980

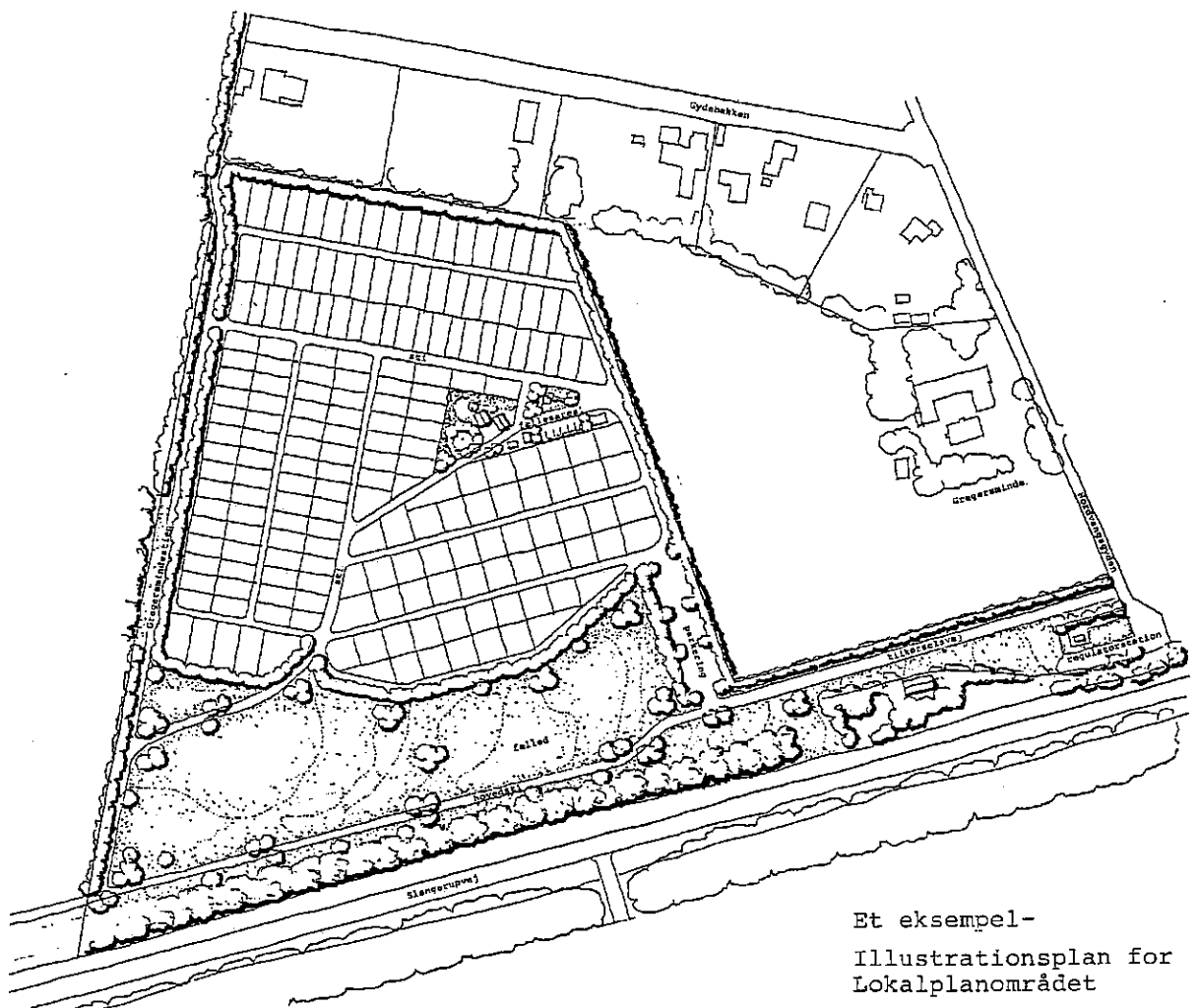
Lokalplanens formål

Lokalplanens overordnede mål er:

- at sikre områdets anvendelse som fritidsområde for kommunens borgere,
- at fastlægge et vej- og stisystem i området, der forbinder området med kommunens overordnede vej- og stinet,
- at området afrundes ved markante beplantningsbælter,

Endvidere skal lokalplanens bestemmelser sikre:

- at der udlægges et areal til daghaver/nyttehaver
- at der åbnes mulighed for, at der, ud over fælleshuse, kan opføres små redskabsskure, eller hobbydrivhuse på hver haveparcel,
- at sikre at redskabsskurene opføres efter en ensartet standard, der sikrer et harmonisk helhedsindtryk,
- at der udlægges et areal til offentlig fælled.



Et eksempel-
Illustrationsplan for
Lokalplanområdet

Lokalplanens hovedindhold

Lokalplanområdet

Tilkørsel- og hovedstiadgang til området er etableret fra Nordvangsgyden i øst, langs den smalle del af fælleden, og til en fælles parkeringsplads.

Her fra fortsætter en øst-vestgående hovedsti videre gennem fælledarealet med fobindelse til Gregersmindestien.

Fælleden afgrænses mod syd - mod Slangstrupvej af et bredt beplantningsbælte.

Mod nord ligger området med daghaver, omkranset af hegnsplantninger.

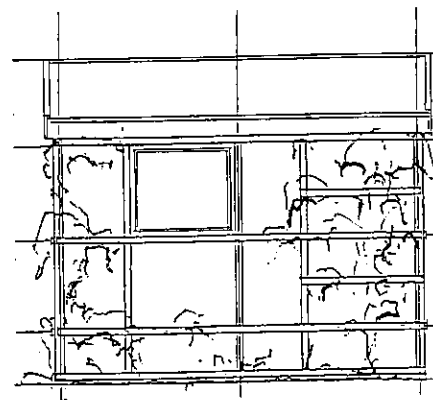
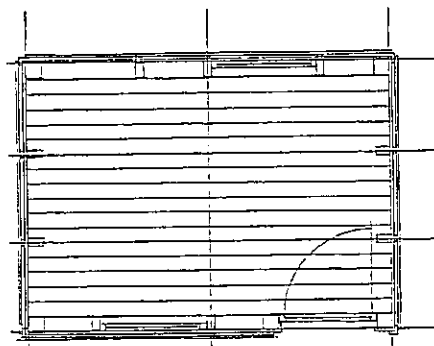
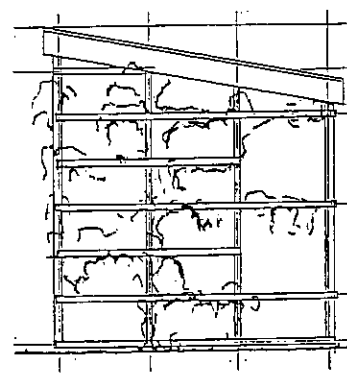
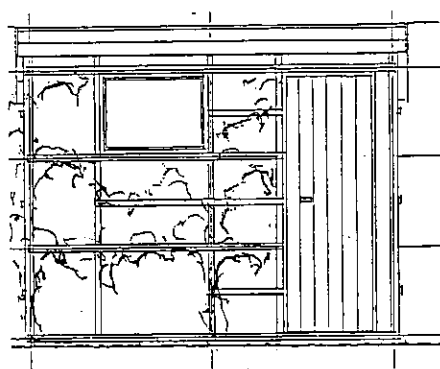
Daghaveområdet har adgang fra parkeringspladsen via en intern hovedsti mod nord til et fællesareal og herfra videre mod vest til Gregersmindestien.

Fra fællesarealet løber endvidere en hovedsti mod syd-vest med forbindelse til fælleden og Gregersmindestien.

Redskabsskure

Redskabsskurene udformes med et enkelt konstruktionsprincip i et modulsystem, understreget af espalier, som giver variationsmuligheder indenfor nogle faste rammer.

Rammerne, proportionerne, materialevalget, de afdæmpede farver (grå- og grøn umbra) samt beplantningen af espalieret skal sikre at husene fremtræder så nænsomt som muligt i landskabet.



Eksempel-

Illustrationskitse til udformning af redskabsskure

Forholdet til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er i henhold til Kommuneplantillæg 1987 udlagt til offentlige formål, - offentligt grønt område, kommunal planteskole, nyttehaver (daghaver) og boldfælded.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen hvad angår områdets fremtidige anvendelse.

Kommuneplanen giver derimod ikke mulighed for bebyggelse af haveparcellerne med småskure, hvorfor det er nødvendigt at ændre kommuneplanens rammedel.

Forslag til kommuneplanændring

I forslag til kommuneplanændring for området er lokalplanområdet herefter benævnt 4.F.8.

De overordnede bestemmelser gengives på illustrationen.


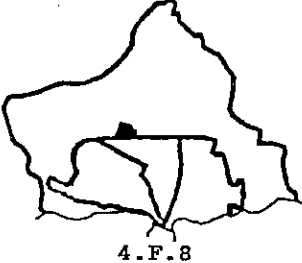
Lokalplan 39 aflyses

Den nye lokalplan aflyser således lokalplan 39.

Landbrugsloven

Jordbrugskommissionen har den 7.11.1990 ophævet landbrugspligten på lokalplanområdet, jf. landbrugslovens § 4, stk. 1, pkt. 3.

Område 4 – Landområdet

		 <p style="text-align: center;">4 - F - 8</p>
Områdets fremtidige anvendelse		offentlige formål - offentligt grønt område - kommunal planteskole - nyttehaver (daghaver) - boldfælled
Bebyggelsens art		bebyggelse i form af små nyttehus, samt evt. fællesbygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse
Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold		det enkelte nyttehus må højst være på 6 m ² det samlede etageareal for fællesbygninger må højst være på 80 m ²
Max. etageantal Max. bygningshøjde		én etage
Bebyggelsens udformning		tagene på eventuelle fællesbygninger skal dækkes med tagl., græsterv, tagpap eller andet af byrådet godkendt materiale fælleshusenes tage skal udføres med rejning på mellem 15° - 30°
Ubebyggede arealer		skal henligge som græsfæld med naturpræg plejen extensiv
Beplantning og hegn		beplantningsbælter skal etableres i henhold til en af byrådet godkendt plan beplantningen skal bestå af løvfældende træer og buske hegning af haver skal være levende hegn
Særlige bevaringsinteresser Fredningsforhold		eksisterende vandhuller skal bevares
Andet		området skal fastholdes i landzone
Lokalplaner og byplanvedtægter		lokalplan 39.1

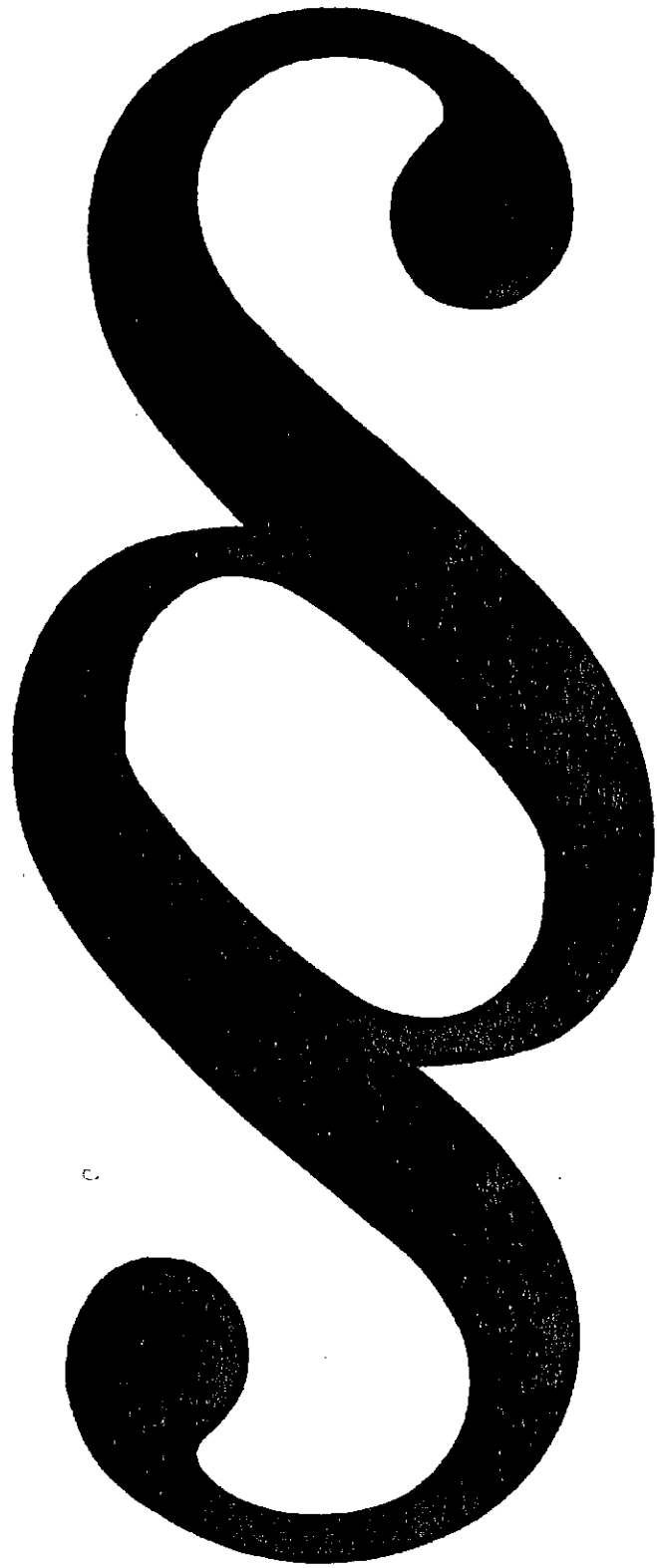
Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme ifølge kommunepalanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Lokalplan 39.1

Daghaver ved Gregersminde

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Formål

Lokalplanens formål er

- at sikre områdets anvendelse som fritidsområde for kommunens borgere,
- at fastlægge et vej- og stisystem i området, der forbinder området med kommunens overordnede vej- og stinet,
- at området afrundes med markante beplantningsbælter,
- at der udlægges et areal til daghaver/nyttehaver,
- at der åbnes mulighed for, at der ud over fælleshuse kan opføres små redskabsskure, eller standard-hobbydrivhuse på hver haveparcel,
- at sikre at redskabsskurene opføres efter en ensartet standard, der sikrer et harmonisk helhedsindtryk,
- at der udlægges et areal til offentlig fælled.

§ 2 Områdets afgrænsning

Områdets afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr.: 9 fn, 9 fy og del af matr. nr. 19 hr alle Farum by, Farum samt alle parceler, der efter den 17. september 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

2.2 Lokalplanområdet forbliver i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Offentlige formål

3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål - offentligt grønt område, fælledareal, kommunal planteskole og nyttehaver (daghaver).

3.2 Området må ikke anvendes til nogen form for beboelse.

§ 4 Udstykninger

Ingen udstykning Yderligere udstykning af området må ikke finde sted.

§ 5 Vej- og stiforhold

- Veje**
- 5.1 Vejstykket A-B udlægges i en bredde af 6 m som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vej- og stiarealet D-E udlægges i en bredde af 5 m som vist på kortbilag 2.
- Stier**
- 5.3 Stierne B-C og C-H udlægges i en bredde af 5 m som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Stierne E-F og E-G udlægges i en bredde af 4 m som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Øvrige stier udlægges i en bredde af 3 m.
- 5.6 Der skal etableres en parkeringsplads som vist på kortbilag 2.
- 5.7 Adgang til gasregulatorstationen etableres fra Nordvangsgyden.
- 5.8 Der skal være tilkørselsmulighed til det eksisterende hus ved Slangerupvej fra Nordvangsgyden.

§ 6 Tekniske anlæg

- Transformerstation**
- 6.1 Inden for området kan der opføres transformerstationer og lignende til områdets forsyning, samt gasregulatorstation, når disse anlægs ydre nøje afstemmes efter omgivelserne.
- Gasregulatorstation, servitutbælte**
- 6.2 Fra gasregulatorstationen er der nedlagt naturgasfordelingsledning. Inden for det på kortbilag 2 viste servitutbælte må der ikke opføres bebyggelse eller plantes træer med dybtgående rødder.
- Elledninger**
- 6.3 Elledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- Fælleshuse**
- 7.1 Inden for de på kortbilag 2 viste fællesarealer må der opføres fælleshuse med et samlet etageareal, der ikke overstiger 80 m².
- 7.2 Fælleshuse må ikke placeres nærmere skel end 1 m fra stiareal og 2 m fra skel mod haveparceller.

7.3 Fælleshuse må kun opføres i én etage og bygningshøjden må ikke overstige 4,5 m.

7.4 Tage på fælleshuse skal udføres med en hældning på mellem 10° - 30°.

Redskabsskure

7.5 På hver haveparcel kan der kun opføres ét redskabsskur, efter retningslinierne vist på kortbilag 4.

7.6 I tilknytning til redskabsskurene kan der udføres mindre drivhustilbygninger efter retningslinierne vist på kortbilag 4.

7.7 Det samlede etageareal for redskabsskur, incl. drivhustilbygning må ikke overstige 6 m².

7.8 Bygningshøjden for redskabsskurene må ikke overstige 2,15 m som vist på kortbilag 4.

7.9 Tagene skal udføres med en taghældning på mellem 5° - 15° for redskabsskure med ensidig taghældning, 15° - 30° for redskabsskure med saddeltag, og 25° - 40° for drivhustilbygninger.

7.10 På hver haveparcel kan der, istedet for redskabsskur, opføres et standard-hobbydrivhus der ikke overstiger 6 m².

7.11 Redskabsskure, incl. drivhustilbygning, eller standard-hobbydrivhuse må ikke placeres nærmere end 1 m fra stiareal, og 2 m fra skel mod anden parcel eller beplantningsbælte.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælleshuse

8.1 Udvendige bygningssider på fælleshuse må kun fremtræde med farverne grøn umbra, samt med blandinger af sort og hvidt.

8.2 Fælleshusenes tage skal dækkes af tegl, græstørv, tagpap eller andet af byrådet særligt godkendt materiale.

Redskabsskure

8.3 Udvendige bygningssider på redskabsskure skal udføres med vandfast krydsfinerbeklædning eller med lodret brædebeklædning, og forsynes med espa-ljer efter retningslinierne vist på kortbilag 4. Udvendige bygningssider må kun fremtræde med farverne grøn umbra og grå umbra.

8.4 Døre skal udføres som pladedøre eller med lodret brædebeklædning.

8.5 Vinduer skal bestå af glas eller hårde acrylplader.

8.6 Drivhustilbygninger skal udføres med glas eller hårde acrylplader.

8.7 Redskabshusenes tage skal udføres med tagpapbelægning på fast underlag eller med mørkegrå bølgeeternitplader, omkranset af vindskeder.

Reklamering 8.9 Ingen form for reklamering må finde sted.

Skiltning 8.10 Opsætning af skilte må kun ske med byrådets særlige tilladelse.

Espalierbeplantning 8.11 Redskabshusenes espalier skal på passende steder tilplantes med planter der almindeligvis anvendes til espalierbeplantning, for eksempel vildvin, kaprifolie, klematis, roser, vindruer og frugttrær.

§ 9 Ubebyggede arealer

Fælledareal 9.1 Den på kortbilag 2 angivne offentlige grøning skal have karakter af græsbevokset fælledareal med naturpræg.

Beplantningsbælter 9.2 Langs lokalplanområdets sydlige skel mod Slangerupvej udlægges et 15 m bredt beplantningsbælte sm vist på kortbilag 2.

9.3 Langs områdets nordlige, østlige og vestlige skel, samt mellem daghaver og fælledareal udlægges 4 m brede beplantningsbælter som vist på kortbilag 2.

9.4 Omkring parkeringspladsen, som vist på kortbilag 2, udlægges et 3 m bredt beplantningsbælte.

9.5 Beplantning iøvrigt skal udføres i overensstemmelse med retningslinierne angivet på kortbilag 3.

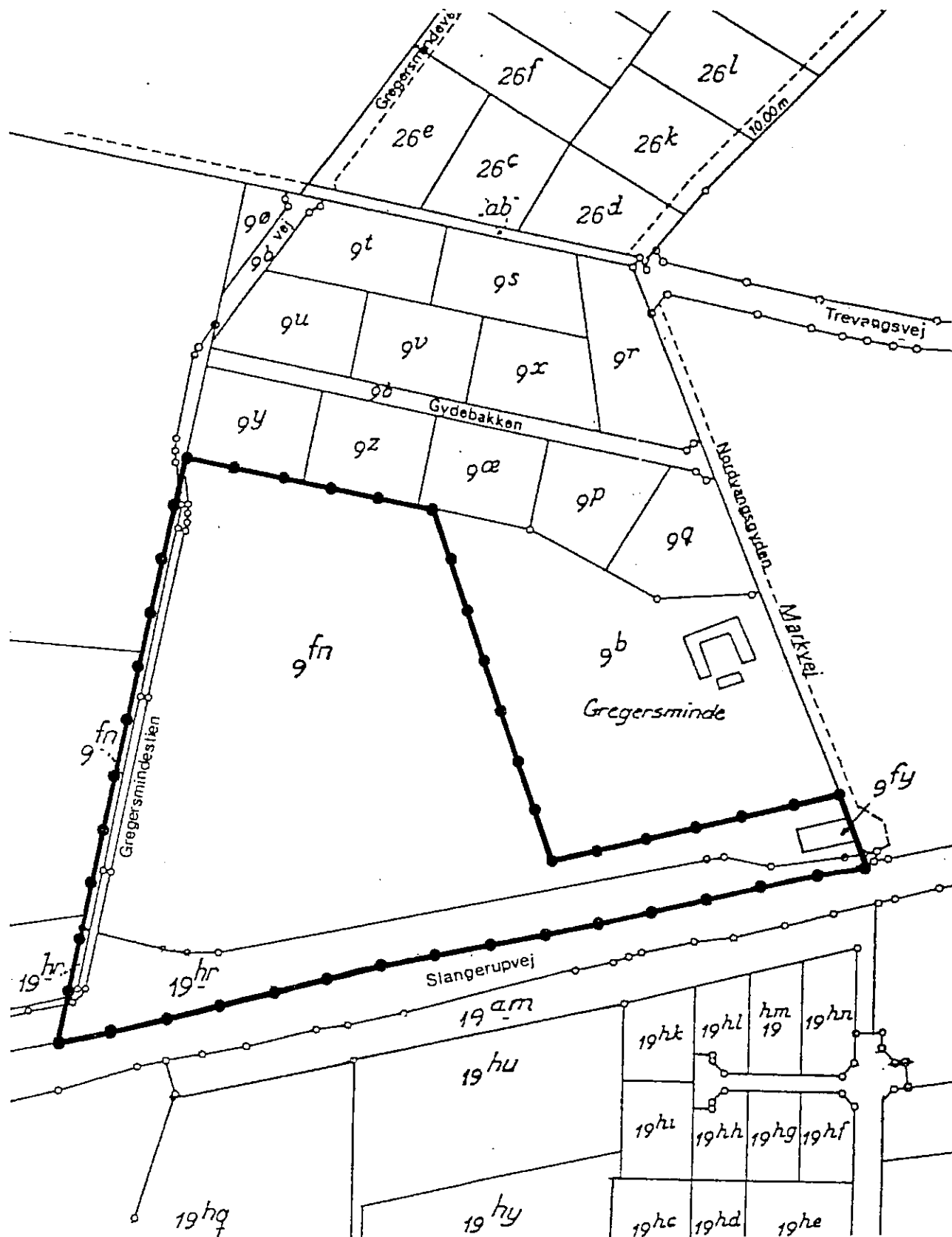
Beplantningstyper 9.6 Beplantning skal ske med hensyntagen til områdets særlige karakter og foretages med stedtypiske plantearter såsom bøg, eg, lind, ask, røn, hyl, kirsebær, mirabel, hassel og tjørn.


9.7 Hegning af haveparceller må kun etableres som levende hegn ved anvendelse af frugtbuske.

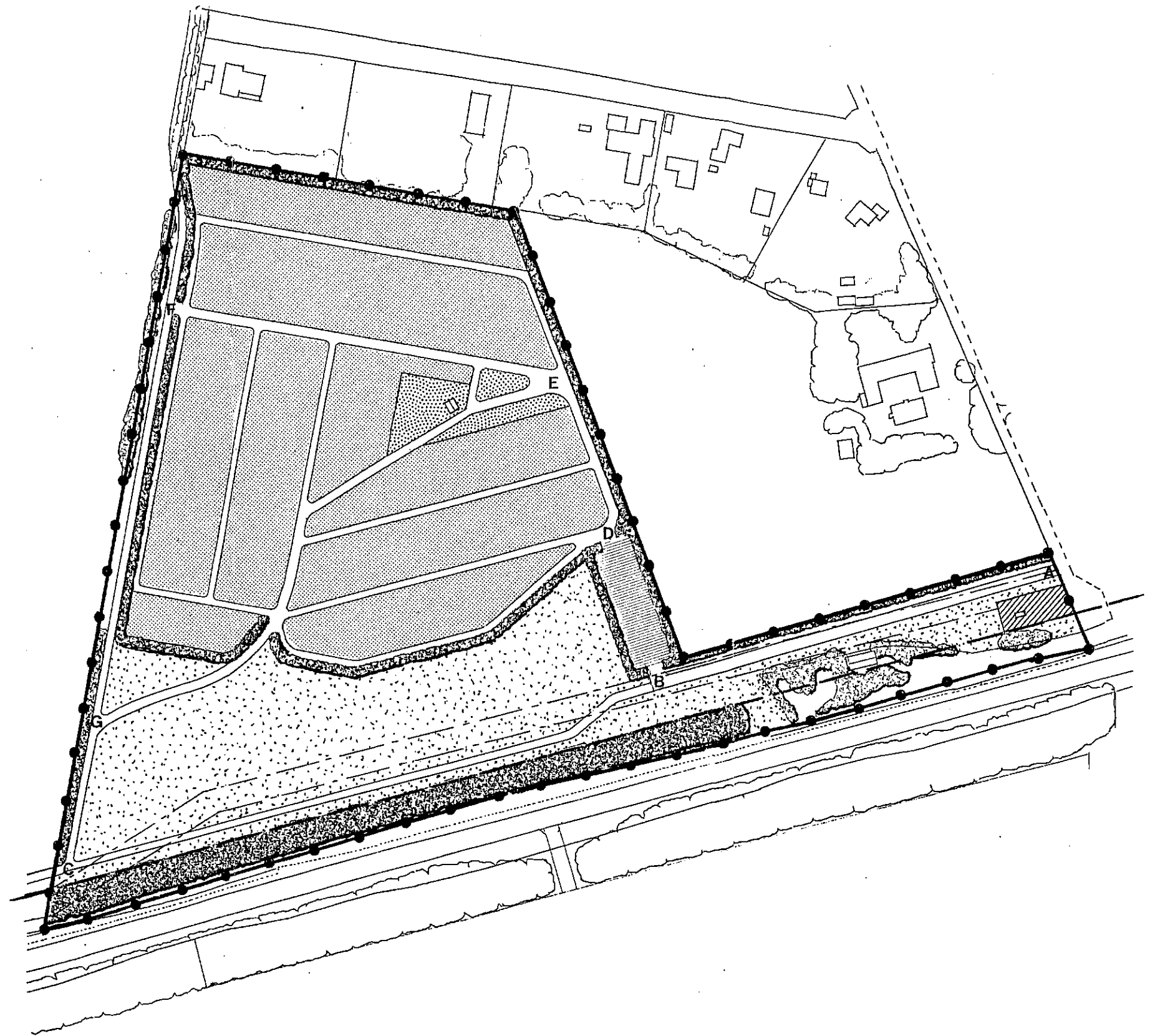
9.8 I de enkelte haveparceller må der ikke plantes skovtrær.

9.9 Frugttræer skal være lavstammede arter og skal placeres mindst 2 m fra skel mod anden parcel.

Vedtaget af Farum Byråd den 6. februar 1991

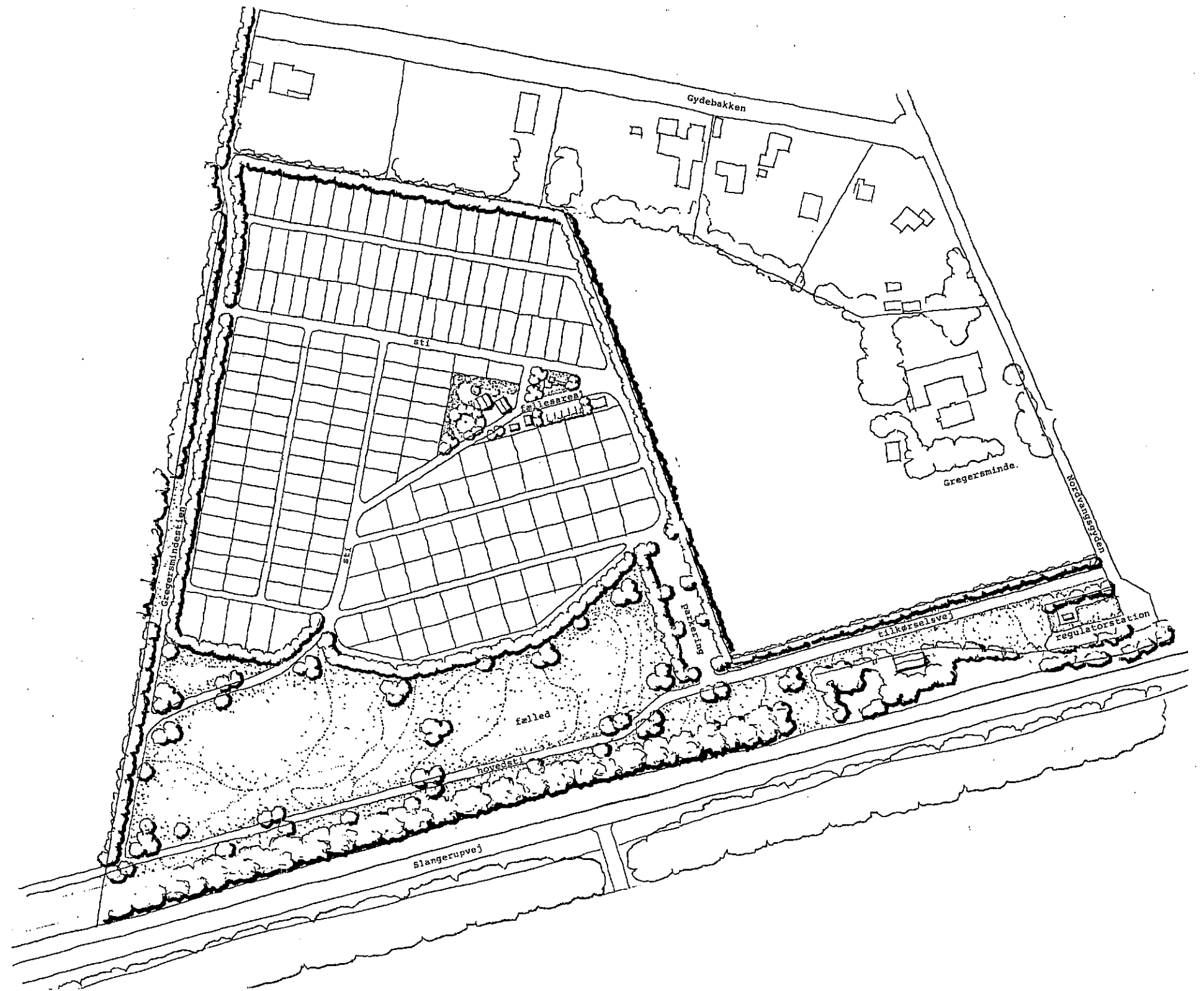


 Områdegrænse	LOKALPLAN 39.1	KORTBILAG NR. <div style="font-size: 48pt; text-align: center;">1</div>
	Farum kommune	MÅL 1:3000 DATO sept. 1990 TEGN. 24.2-39.1

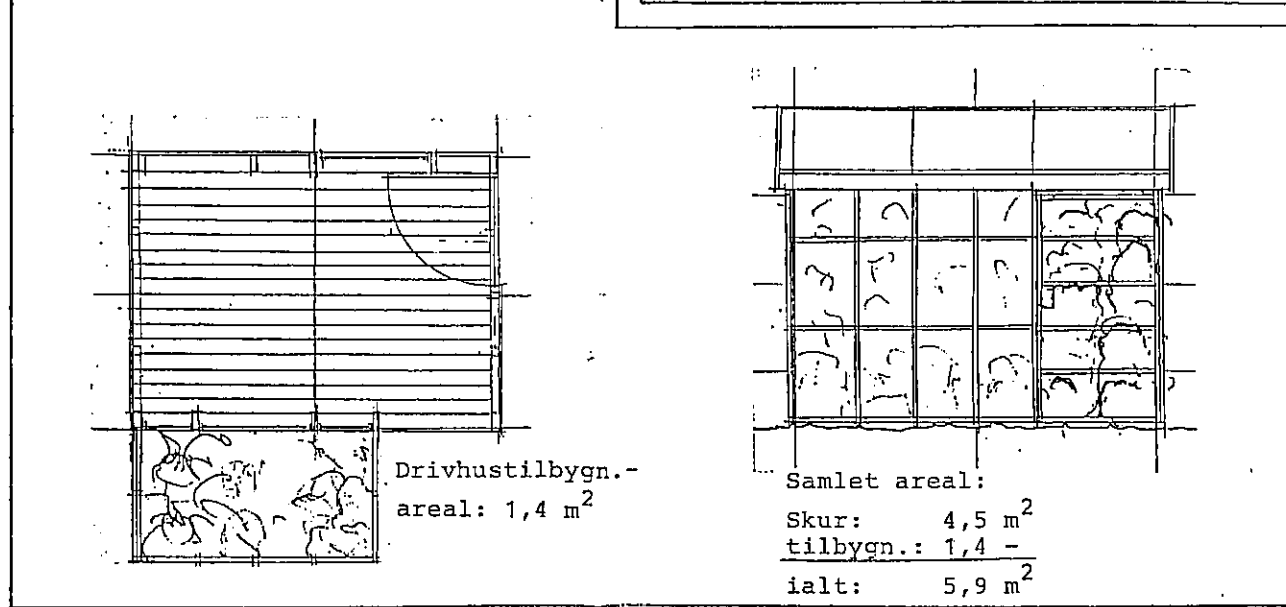
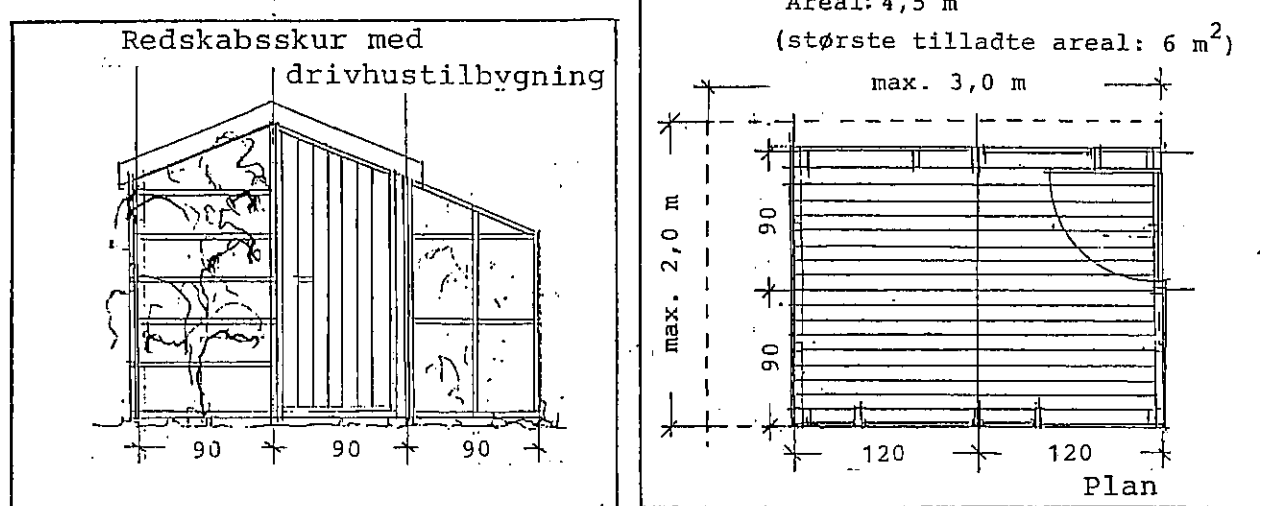
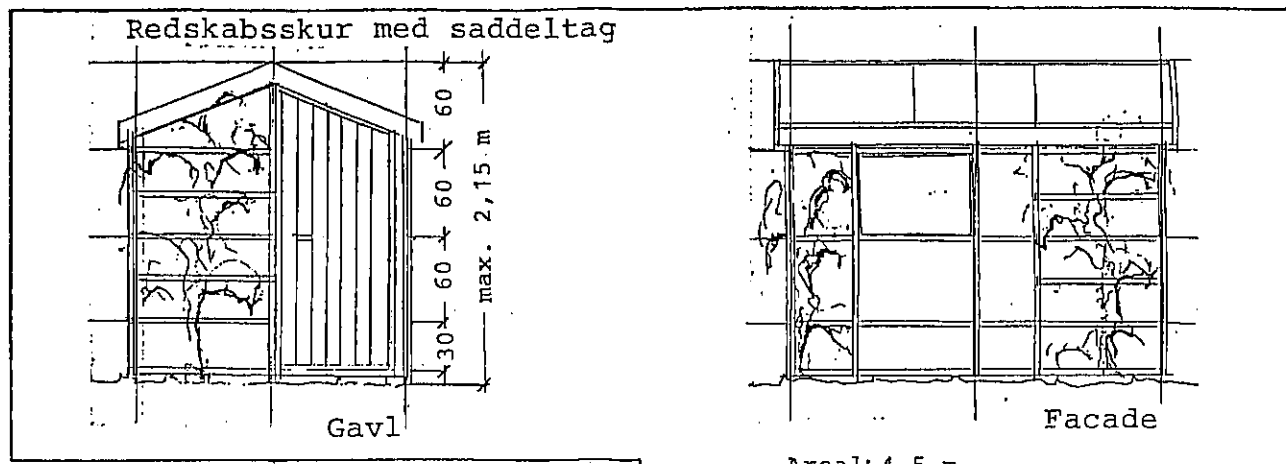
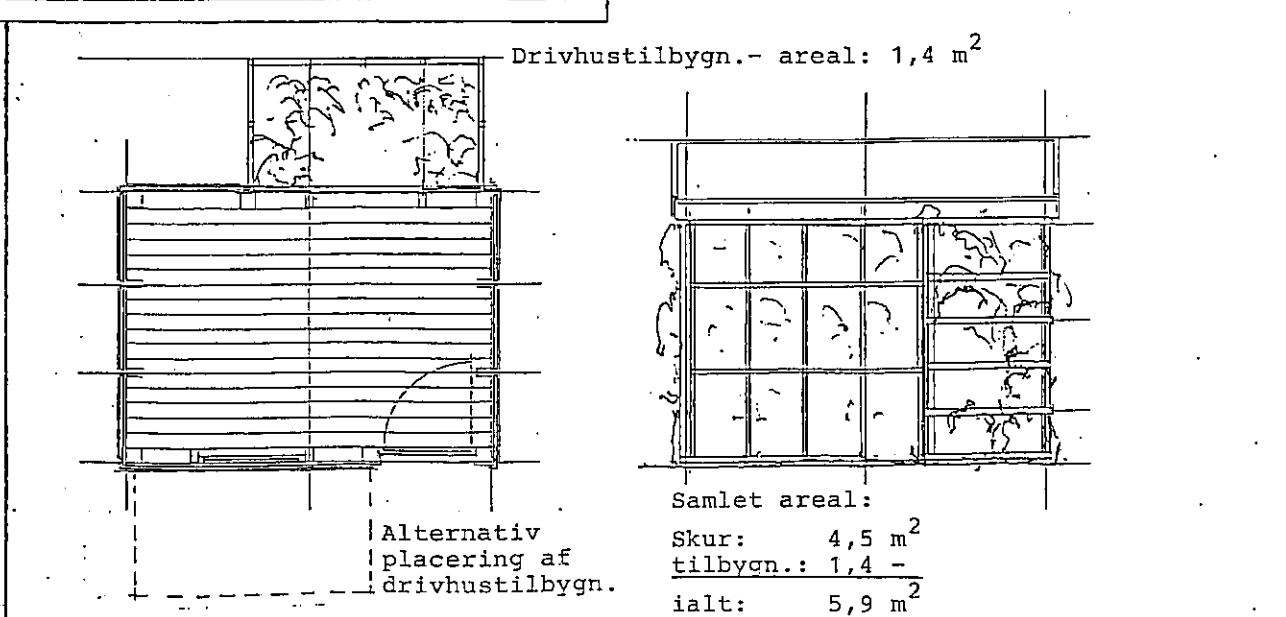
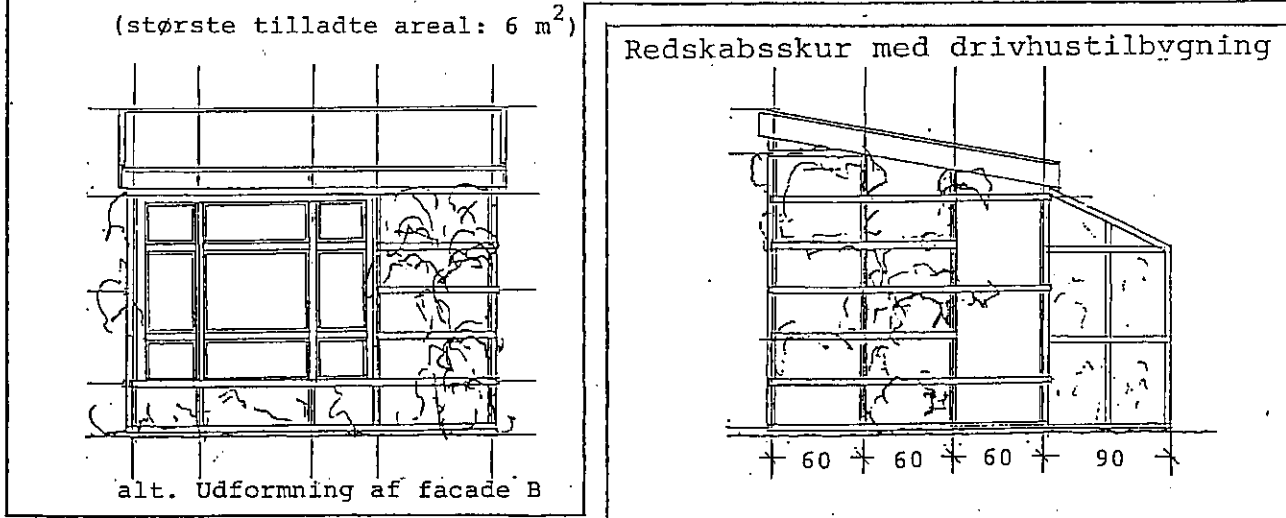
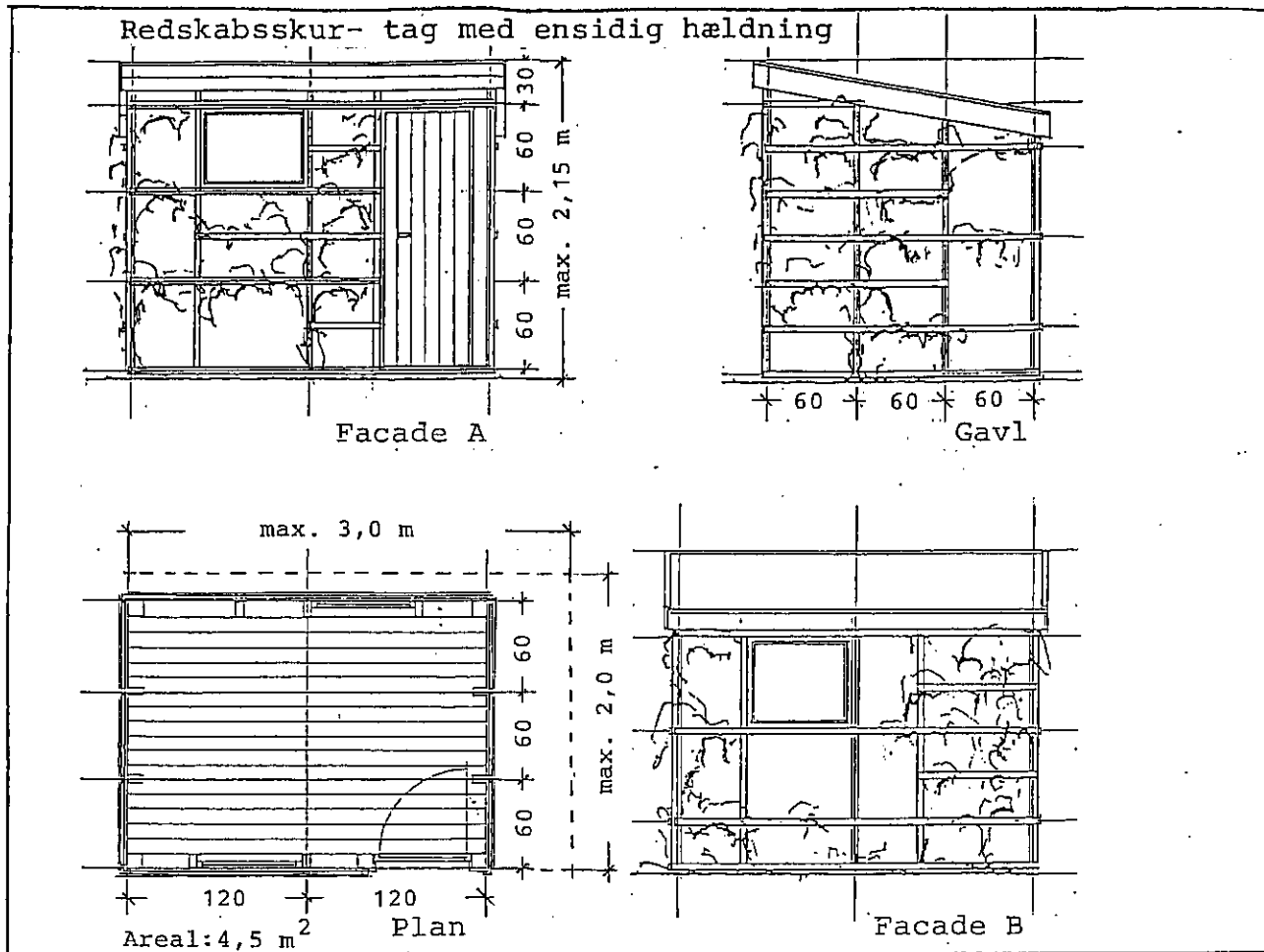


- Områdegrænse
- ⋯ Fæledareal
- ▒ Areal til daghaver
- ▒ Fællesareal
- ▒ Beplantningsbælter
- ▒ Parkeringsareal
- ▒ Gasregulatorstation
- Servitutbælter
- Vejbyggelinie

Farum kommune	LOKALPLAN	KORTBILAG NR.
	39.1	2
MÅL 1:2000 DATO sept.1990 TEGN.24.2-39.1		



Et eksempel- Illustrationsplan for Lokalplanområdet- Farum kommune	LOKALPLAN	KORTBILAG NR.
	39.1	3
	MÅL 1:2000 DATO sept. 1990 TEGN. 24.2-39.1	



Eksempler-
Illustrationsskitser til
udformning af redskabs-
skure og drivhustilbygninger
Farum kommune

LOKALPLAN
39.1
MÅL 1:50
DATO sept. 1990
TEGN. 24.2-39.1

KORTBILAG NR.
4

