



**Farum Kommune**  
august 1987

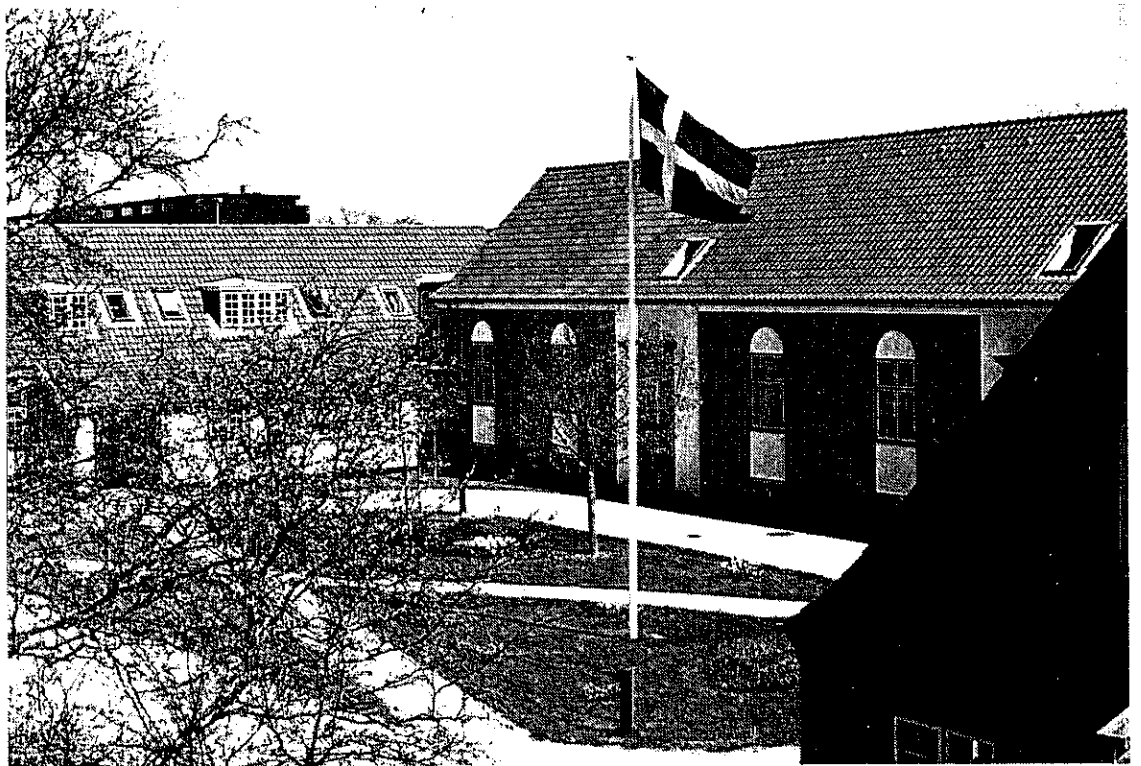
# Lokalplan nr. 26.3



**Rådhus-, skole- og erhvervsområde**

# Lokalplan 26.3

Rådhus-, skole- og erhvervsområde



Farum Byråd  
August 1987

## Indholdsfortegnelse

Noget om kommuneplanloven og borgernes muligheder.....	side 7
Lokalplanens formål og hovedindhold..	side 9
Forholdet til anden planlægning.....	side 10
Lokalplanens retsvirkninger.....	side 11
Lokalplanens bestemmelser.....	side 15

Kortbilag 1

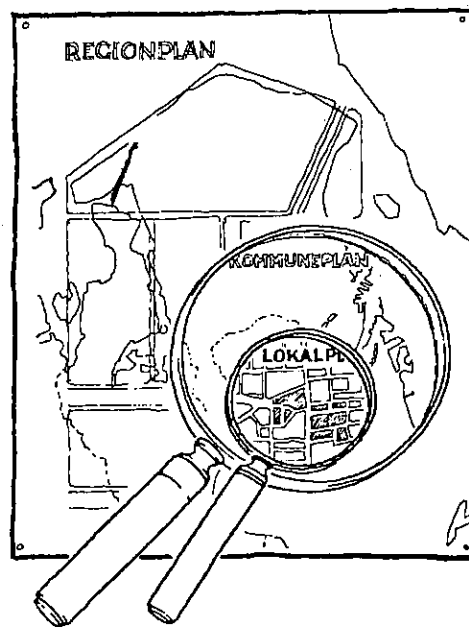
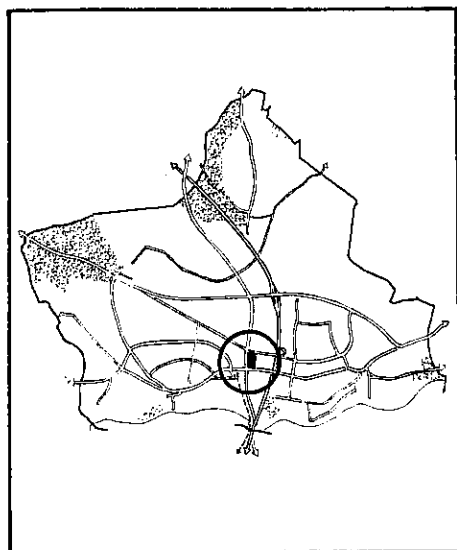
Kortbilag 2

# Noget om kommuneplanloven og borgernes muligheder

## Lokalplan

Dette hæfte indeholder en lokalplan for området mellem Farum Bytorv og Frederiksborgvej.

En lokalplan fortæller om et områdes anvendelse, og om hvordan bygninger, grønne arealer, stier og 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 ønsket 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 således 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.

For dette lokalplanforslags vedkommende var fremlæggelsesperioden fra den 16.9. til den 11.11.1987.

I denne periode var forslaget ledsaget af en mindretalsudtalelse fra SF, der ikke ønsker byggeri i rådhusområdet, der er højere end 2 etager.

I en indsigelse foreslås endvidere, at etagehøjden for de dele af byggefeltene, der ligger i udsigt-kilen fra Vestblokgangstrøget i Farum Midtpunkt mod Nørreskov og Nattergalelunden, ændres fra 2 1/2 til 2 etager med en bygningshøjde til tagryg på max. 10 m.

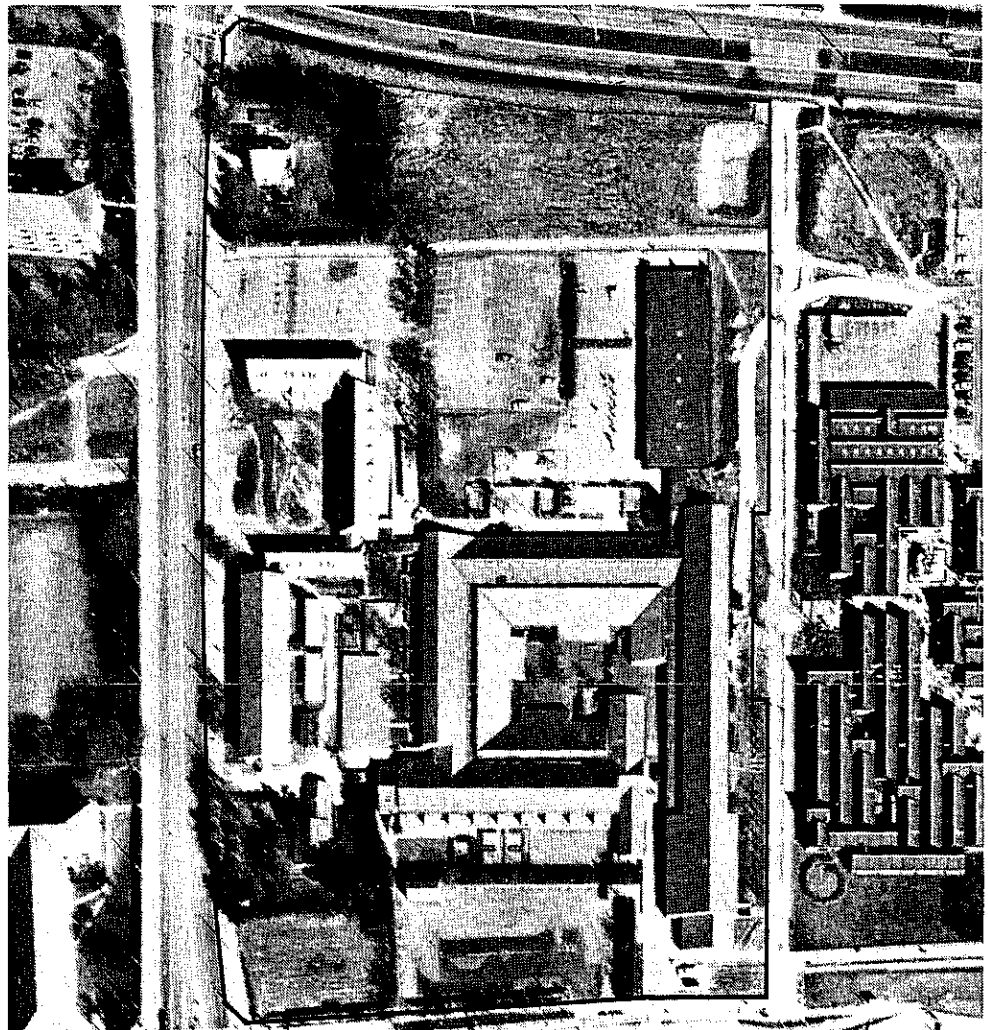
I nogle indsigelser er der udtrykt betænkelighed ved, at rådhus- og erhvervsbygningerne placeres så tæt på Paltholmskolen, således at legearealerne nord for skolen vil være utilstrækkelige.

Lokalplanen er herefter vedtaget med følgende ændringer af forslaget:

- Den sydøstlige del af byggefeltet til rådhusudvidelsen er afkortet.
- Det sydøstlige byggefelt til erhvervsformål er afkortet, og arealet er tillagt det nordøstlige byggefelt.
- Som følge heraf, samt ved at inddrage en del af rådhushaven og fodgængerstrædet, er legearealet nord for Paltholmskolen udvidet med ca. 650 m<sup>2</sup>.

#### Kommuneplan

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



# Lokalplanens formål og hovedindhold

Lokalplanens formål er at samordne udbygningen i området sådan, at der opnås et harmonisk samspil mellem de forskellige bygninger og anlæg.

Området er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål (skole og rådhus).

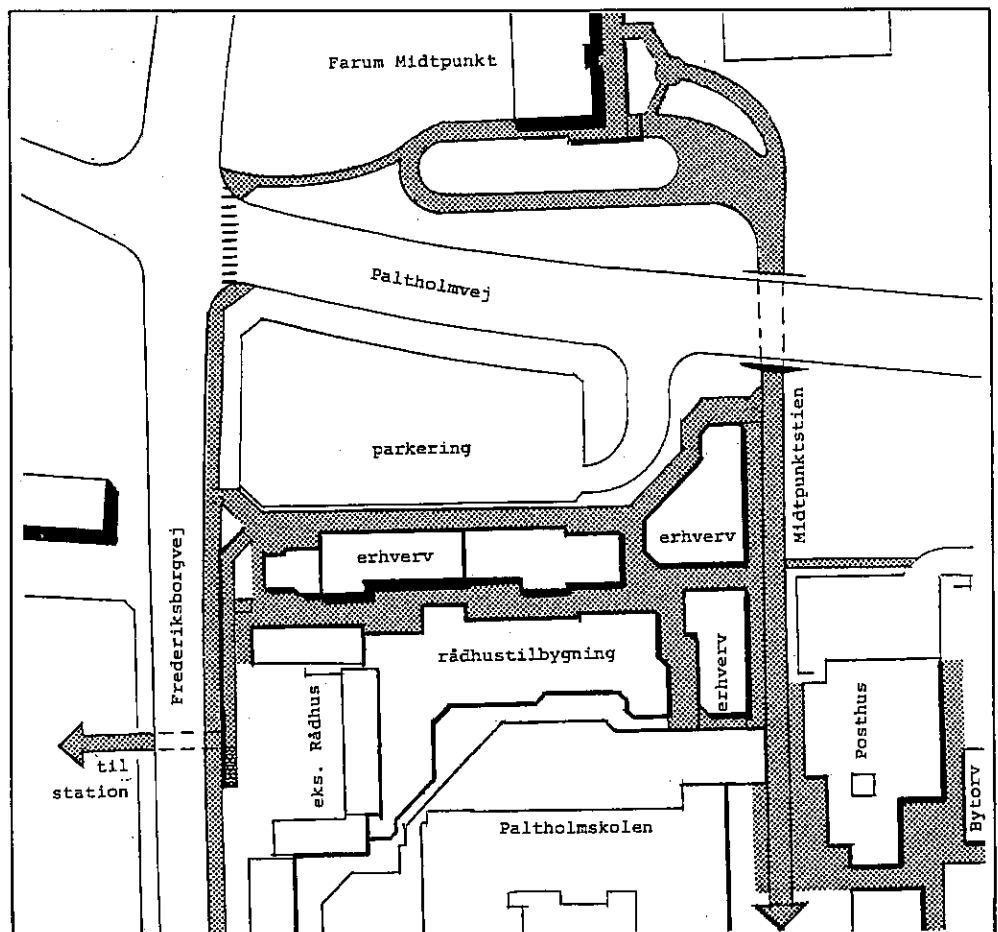
I de senere år har der været stor efterspørgsel fra en række administrative virksomheder efter egnede arealer i Farum Kommune, der i udpræget grad mangler arbejdspladser inden for denne sektor.

En af hovedidéerne med kommuneplanen er, at skabe arbejdspladser inden for de centrale bydele.

Byrådet har således foreslået, at der i området kan opføres op til 6000 m<sup>2</sup> erhvervsbygninger i områdets nordlige del med god sammenhæng med Farum Bytorv.

Indtægterne fra salget af grunden til erhvervsbyggeriet skal være med til at finansiere rådhusudvidelsen. Denne udvidelse skal ske mod øst - mellem eksisterende rådhus og Midtpunktstien - med op til 2.300 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen skal endvidere sikre gode og direkte stiforbindelser til Farum Midtpunkt og Farum Bytorv samt til underføringen under Frederiksborgvej.



Principdiagram mål 1:2000

# Forholdet til anden planlægning

Kommuneplanen

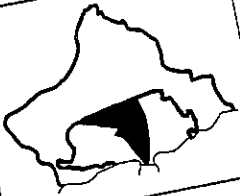
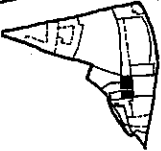
Lokalplanområdet er i kommuneplanen (område 2D2) bestemt til offentlige formål - kommunal administration, skole og lignende.

Lokalplanen ledsages af en kommuneplanændring, hvori området udlægges, dels til offentlige formål - kommunal administration, skole og lignende, dels til erhvervsformål - kontorer og lignende. Områdets betegnelse ændres til 2C3. Hermed er der bragt overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Byplan 26 med tillæg aflyses

I byplan 26 med tillæg er området bestemt til skole, rådhus og offentlige institutioner. Byplantillægget indeholder en retningsgivende bebyggelsesplan, der i nogen grad afviger fra lokalplanens byggefelter.

Den nye lokalplan aflyser således byplanen på området vest for Midtpunktstien.

Område 2 - Midtbyen		Lokalplanrammer
		
Områdets fremtidige anvendelse	2.C.3 offentlige formål (kommunal administration, skole o.lign.) erhvervsformål	
Bebyggelsens art	skoler skole kontorer o.lign.	
Max. bebyggelsesprocent Min. grundstørrelse Udstykningsforhold	50t. dog max. 6.000 m <sup>2</sup> erhverv	
Max. etageantal Max. bygningshøjde	2, 2 1/2 og 3 11,5 m og 13,0 m	
Bebyggelsens udformning		
Ubebyggede arealer		
Beplantning og hegn		
Særlige bevaringsinteresser Fredningsforhold		
Andet	byrådet kan tillade indplacering af boliger til institutions drift (postnærby og lign.)	
Lokalplaner og byplanvedtægter	Lokalplan 26.3	

## Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme ifølge kommunepanlovens § 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 26.3

## Rådhus-, skole- og erhvervsområde

---

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

Formål

Lokalplanens formål er at samordne udbygningen af området, således at der opnås et hensigtsmæssigt fysisk samspil mellem de forskellige funktioner - skole, rådhus og erhverv.

Endvidere er det lokalplanens formål at skabe en bymæssig sammenhæng, herunder gode og direkte stiforbindelser til Farum Midtpunkt og Farum Bytorv samt til underføringen under Frederiksborgvej, i princippet som vist på kortbilag 2.

### § 2 Områdets afgrænsning

Området

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 17 s, 18 y, 18 at og 18 au Farum by, Farum samt alle parceller, der efter den 1. juli 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne 1 og 2 som vist på kortbilag 1.

### § 3 Områdets anvendelse

Område 1,  
erhverv

Område 1 må kun anvendes til erhvervsformål og til offentlige formål.

Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til liberale erhverv, administration, mindre fremstillingsvirksomhed og lignende formål, der efter byrådets skøn ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Området betragtes i miljømæssig henseende som et område for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (jfr. miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, ekstern støj fra virksomheder).

Område 2,  
offentlige  
formål

Område 2 må kun anvendes til offentlige formål (skole og rådhus og andre offentlige formål).

Tekniske anlæg

Inden for området kan opføres transformerstationer eller andre tekniske anlæg til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

#### § 4 Udstykninger

Udstykning Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

#### § 5 Vej- og stiforhold

Vejje 5.1 Der udlægges areal til følgende veje og stier som vist på kortbilag 1:

Vejen A-B i en bredde af 12 m.

Stier Stien d-e-g i en bredde af 5 m med rampeforbindelse til underføringen under Frederiksborgvej.

Stien e-f i en bredde af 6 m.

Fodgængerstrædet h-i anlægges i princippet som vist på kortbilag 1.

Der skal mellem parkeringsarealet og fodgængerstrædet etableres min. 2 forbindelser (porte el. lign.) i princippet som vist på kortbilag 1.

Byggelinier 5.2 Langs Frederiksborgvej og Paltholmvej er tinglyst byggelinier i en afstand af 20 m fra vejmidte.

Langs Stavnsholtvej udlægges byggelinie i en afstand af 20 m fra eksisterende vejmidte.

Parkering 5.3 Der skal indrettes parkeringsplads svarende til mindst én bilplads for hver 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhvervs- og rådhusformål.

5.4 Vejadgang fra Stavnsholtvej skal ske i punktet C som vist på kortbilag 1.

#### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

Samlet plan 6.1 Ny bebyggelse må kun opføres på grundlag af en samlet plan for hele lokalplanområdet, i princippet som angivet på illustrationsplanen (kortbilag 2).

Byggefelter 6.2 Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 1 viste byggefelter.

Bebyggelsesprocent 6.3 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 50 %.

6.4 Bruttoetagearealet i område 1 må højst udgøre 6.000 m<sup>2</sup>.

Antal etager 6.5 Bygninger i område 1 må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage.

Bygninger inden for det på kortbilag 1 særligt angivne område må dog opføres med 3 etager.

Bygninger i område 2 må ikke opføres med mere end 2 etager.

**Bygningshøjde** 6.6 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde der overstiger 11,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Inden for det på kortbilag 1 særligt angivne byggefelt for 3 etages bygninger må intet punkt af bygningerne overstige 13,0 m.

**Bygningsbredde** 6.7 Bygninger i område 1 må ikke opføres med en større bredde end 12 m, nærmest Frederiksborgvej dog kun med en bredde på 9 m, som vist på kortbilag 1.

### **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

**Facader** 7.1 Udvendige bygningssider skal fremstå i gule tegl eller vandskuret/pudset materiale eller lignende af byrådet særligt godkendt materiale.

**Tage** 7.2 Synlige tagflader skal dækkes med tegl eller lignende af byrådet særligt godkendt materiale.

Gangarealer kan dog overdækkes med glas.

7.3 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 30°.

**Skiltning** 7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### **§ 8 Ubebyggede arealer**

**Beplantningsbælter** 8.1 Langs Stavnsholtvej, Frederiksborgvej, Paltholmvej og Farum Midtpunktstien udlægges beplantningsbælter som vist på kortbilag 1.

**Beplantning m.v.** 8.2 Beplantning, belysning samt den nærmere udformning og belægning af ubebyggede arealer må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

8.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

### **§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

**Støjafskærmning** 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages ibrug før der er foretaget støjafskærmning mod Frederiksborgvej og Paltholmvej, som sikrer at støjniveauet nedbringes i overensstemmelse med vejledning nr. 3/1984 fra miljøstyrelsen.

## § 10 Ophævelse af servitutter




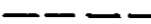

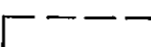



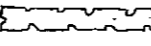

Følgende servitutter ophæves hermed:

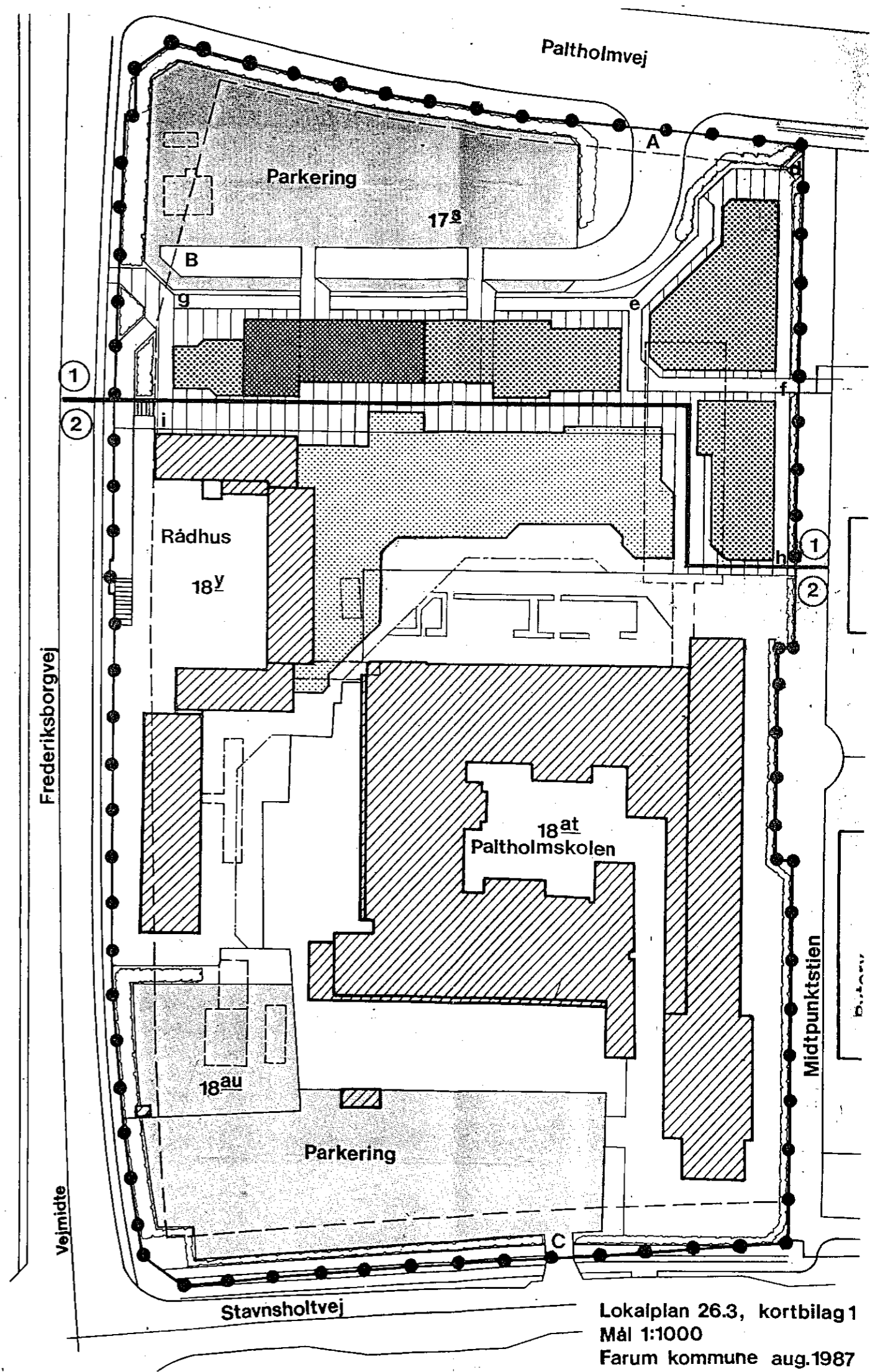
<u>Matr.nr.</u>	<u>tinglysningsdato</u>	<u>vedrørende</u>
17 s Farum	9.12.1965	nedrivning
18 at Farum	7.2.1924	bebyggelse
18 at Farum	25.5.1957	oversigt
18 au Farum	31.5.1957	oversigt

## § 11 Ophævelse af byplanvedtægt nr. 26

Byplanvedtægt nr. 26 godkendt af boligministeriet den 24. juli 1972 samt tillæg 1 til byplanvedtægt nr. 26 godkendt af miljøministeriet den 11. december 1975 ophæves for det i § 2 nævnte område.

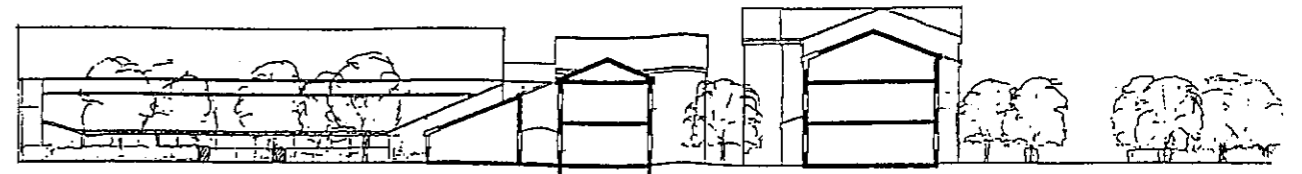
Således vedtaget af Farum Byråd den 9. december 1987

- Signatur :
-  Områdegrænse
  -  ①
  -  ② Grænse mellem område 1 og 2
  -  Byggelinie
  -  Nyt skel
  -  Bygninger der nedrives
  -  Max. 2 etager
  -  Max. 2½ etage
  -  Max. 3 etager
  -  Beplantningsbælte
  -  Parkering



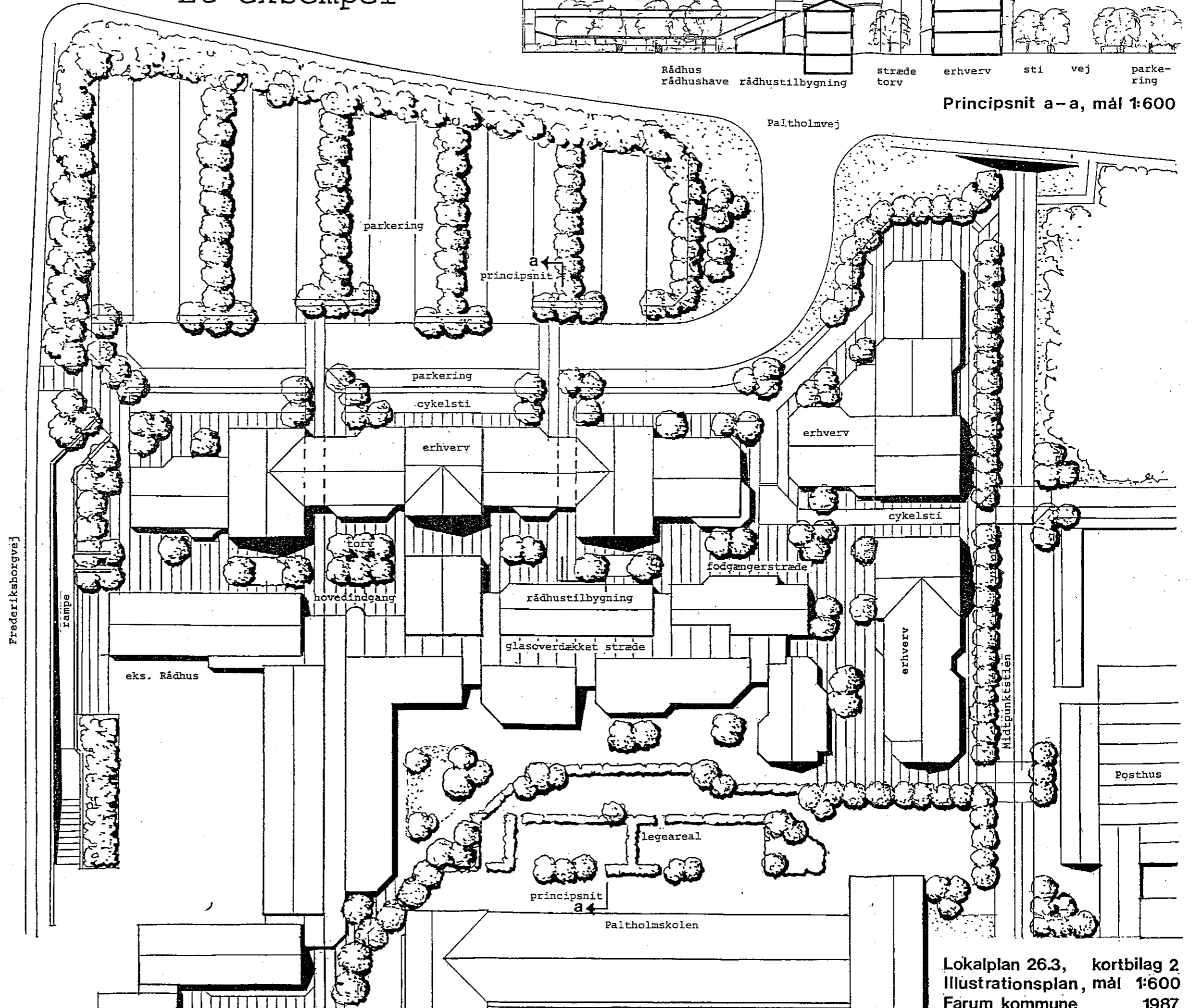
Lokalplan 26.3, kortbilag 1  
 Mål 1:1000  
 Farum kommune aug.1987

# Et eksempel

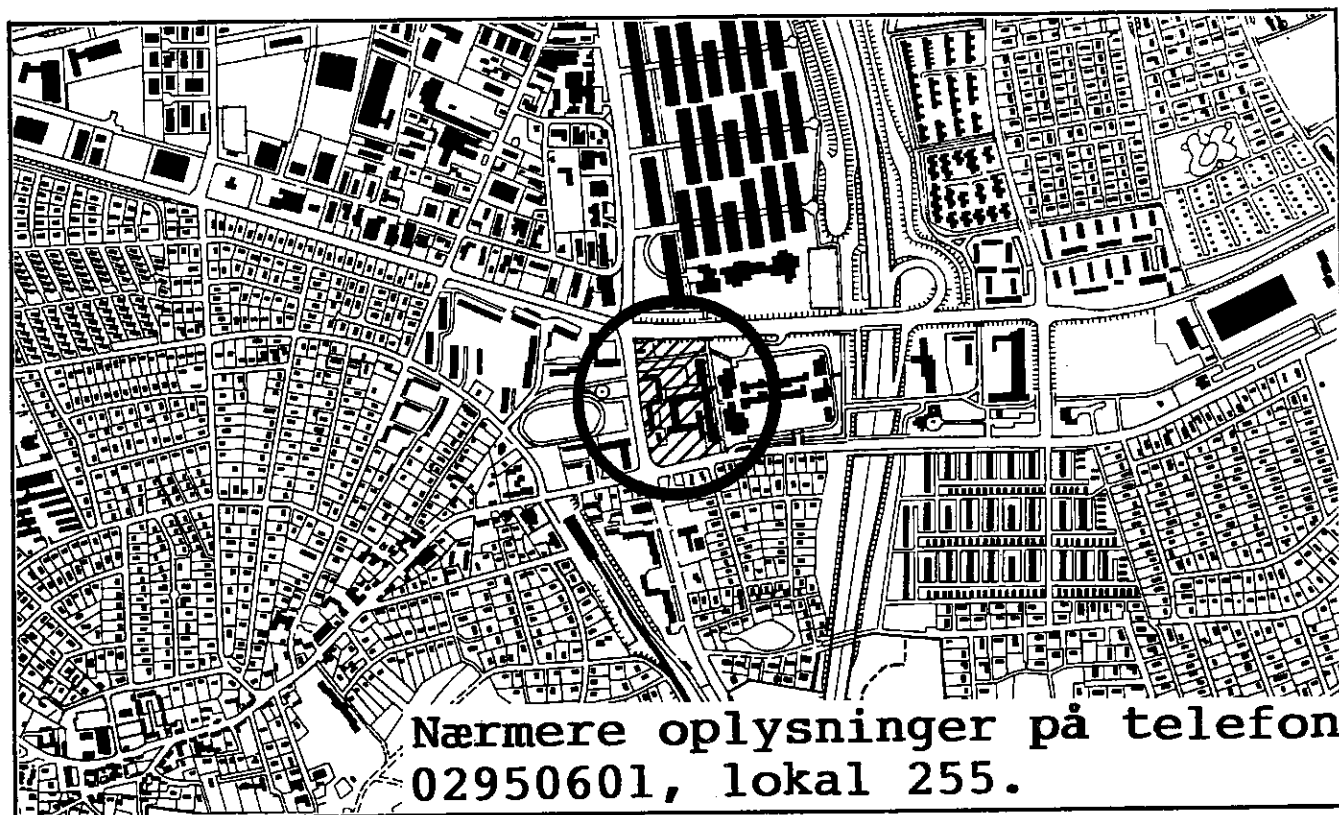


Rådhus rådhusave rådhusbygning stræde erhverv sti vej parke- ring

Principsnit a-a, mål 1:600



Frederiksborgvej



Nærmere oplysninger på telefon  
02950601, lokal 255.