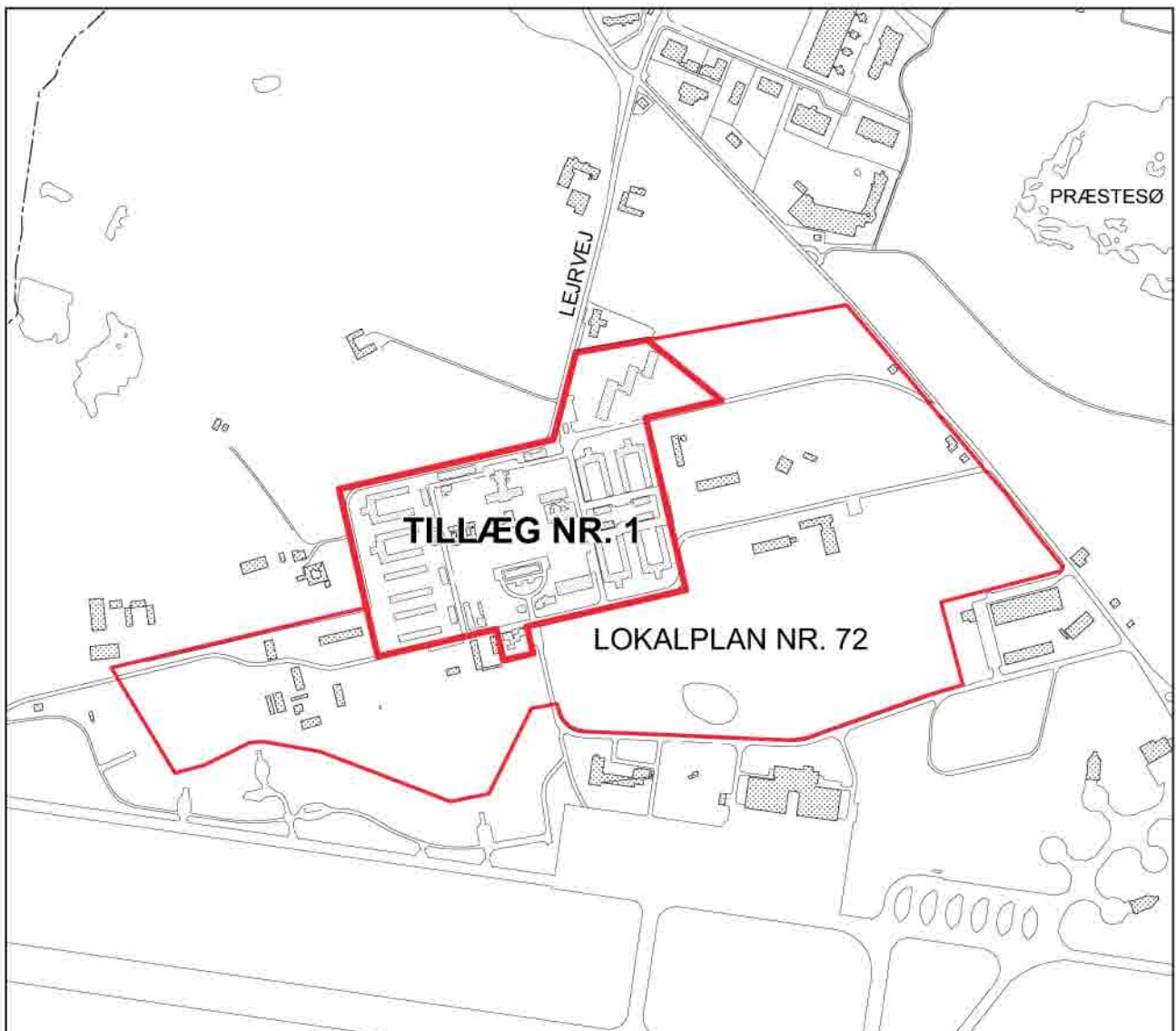




Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 72

for nyt boligområde ved Nordlejren - delområde A, B, C og F



Tillæg nr.1 til lokalplan nr.72

Indledning	1
Lokalplanbestemmelser	2
§ 1 Formål	2
§ 2 Områdets afgrænsning	2
§ 3. Områdets anvendelse	3
§ 4 Udstykning og lignende	3
§ 5. Veje, stier og parkering	3
§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og bevaring	3
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	6
§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning	8
§ 9 Grundejerforeninger	9
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen	9
Vedtægelsespåtegning	10
Redegørelse	11
Områdets historie - indledning	11
Lokalplanenes formål og baggrund	12
Forholdet til anden planlægning	13
- Regionplan	
- Kommuneplan	
- Zoneforhold	
- Bygningsregistrant for Nordlejren	
- Træregistrering	
- Trafikale forhold	
- Forsyningsforhold, varme, vand, afløbsforhold og affaldshåndtering	
- Byøkologi og miljøhensyn	
Forholdet til anden lovgivning	15
- Skovlov og naturbeskyttelseslov	
- Museumsloven	
- Ef – habitatdirektiv vedr. beskyttede dyrearter	
- Jordforurening	
- Lov om miljøvurdering	
Retsvirkninger	17
Bilag	
- Bilag 1 - Afgrænsning af tillæg nr. 1 og delområder A, B, C og F	
- Bilag 2 - Bygningsplacering og etageantal	
- Bilag 3 - Princip for udstykning og hegning	
- Bilag 4 - Beplantning – bevaring og nyplantning	
- Bilag 5 - Samlet principiel bebyggelsesplan	
- Bilag 6 - Principper for veje, parkering og hovedstier	
- Bilag 7 - Eksempler på udformning af facader og tage i delområde A	
- Bilag 8 - Eksempel på udformning af facader og tage i delområde B og C	
- Bilag 9 - Eksempel på udformning af facader og tage i delområde F	

indledning

Sådan læses tillægget til lokalplanen

Tillæggets første afsnit indeholder lokalplanbestemmelser med dertil knyttede bemærkninger og med vedtagelsespåtegning. I afsnittet er henvist til bilag, som findes bagest i dette hæfte.

Lokalplanbestemmelserne har bindende virkning for den enkelte borger og tinglyses på de ejendomme, som tillægget omfatter. Bemærkningerne er vejledende forklaringer til lokalplanbestemmelserne.

Efter lokalplanbestemmelserne følger et afsnit med redegørelse om tillæggets baggrund og forhold til anden planlægning og lovgivning og et afsnit om retsvirkninger.

Tillæggets indhold – kort fortalt

Lokalplan nr. 72 er en retningsgivende rammelokalplan for et nyt byområde ved Nordlejren. Den skal suppleres med detaljerede lokalplanbestemmelser forud for om- og nybyggeri i det nye byområde.

Kuben A/S erhvervede ved årsskiftet 2004/05 området af Forsvaret med henblik på at realisere omdannelsen og udbygningen af det nye byområde ved Nordlejren.

Tillægget her er udarbejdet af kommunen i samarbejde med Kuben. Det supplerer lokalplan nr. 72 med de nærmere bestemmelser for dele af det nye byområde. Det gælder selve kaserneområdet samt området nordøst for indkørslen til Nordlejren, det vil sige for delområderne A, B, C og F i lokalplan nr. 72. For enkelte forhold sker en justering af de tidligere bestemmelser, men med mindre andet er nævnt er bestemmelserne i lokalplan nr. 72 fortsat gældende.

De nu fastlagte detaljerede lokalplanbestemmelser for delområderne A, B, C har til formål, at sikre at det tidligere kaserneområde kan omdannes til et tidssvarende og velfungerende boligområde på en sådan måde, at det grønne parkmiljø og områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske karakter bevares.

For område F er det formålet at fastlægge de nærmere retningslinier for, at der efter en samlet plan tilpasset terrænet kan opføres en ny bebyggelse med et selvstændigt udtryk i forhold til kasernen, men med en afdæmpet farveholdning, som harmonerer med kasernebebyggelsen og den landskabelige beliggenhed.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 72 for nyt byområde i Nordlejren

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Det er lokalplanens formål

- 1.1 at sikre at omdannelsen af Nordlejrens kaserne til et velfungerende boligområde sker på en måde, hvor områdets grønne parkmiljø og særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier bevares,
- 1.2 at ny bebyggelse på arealerne øst for indkørslen til Nordlejren tilpasses terrænet og udformes efter en samlet plan med et selvstændigt udtryk, men med en afdæmpet farveholdning som harmonerer med kasernebebyggelsen og den landskabelige beliggenhed,
- 1.3 at supplere og justere lokalplan nr. 72 med de nærmere retningslinier for disponering i delområde A, B, C og F med hensyn til:
 - udstyknings og hegning,
 - udformningen af veje stier og parkering,
 - indretning, opførelse samt bevaring og udformning af bebyggelse,
 - omfanget og fordelingen af bruttoetagearealet indenfor rammen som fastlagt i lokalplan nr. 72 for de fire delområder tilsammen,
 - bygningernes ydre fremtræden med hensyn til materialer og farver,
 - bevaring og genplantning af karaktergivende beplantning,
 - samlet plan for carporte/udhuse og for de ubebyggede arealer.

Der henvises til redegørelsen i lokalplan nr. 72 og masterplanen.

Jævnfør § 4 i lokalplan nr. 72.

Jævnfør § 5 i lokalplan nr. 72.

Jævnfør § 6.1.1, 6.2.6, 6.3.7, 6.4.7 og 6.6.4 i lokalplan nr. 72.

Jævnfør § 6.2.1, 6.3.2, 6.4.2 og 6.6.1 i lokalplan nr. 72.

Jævnfør § 7.1 og 7.1.1 og 7.1.3 i lokalplan nr. 72.

Jævnfør § 8.3.1 og 8.3.2 i lokalplan nr. 72.

Jævnfør § 6.2.7, 6.3.8, 6.4.7 og § 8.1 i lokalplan nr. 72.

§ 2 Områdets afgrænsning

- 2.1 Tillæggets område afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter del af matrikelnumrene 5c og 6e, matrikelnumrene 9b og 10c, del af matrikelnummer 10d, matrikelnumrene 10f

og 10g, del af matrikelnumrene 10l og 89a, del af vejlitra 7000k samt alle parceller, der efter den 1. maj 2006 udstykkes herfra.

§ 3 Områdets anvendelse

Se lokalplan nr. 72 § 3.1 for delområde A, B, C og 3.2 for delområde F.

§ 4 Udstykning og lignende

4.1 I delområderne A, B, C og F må udstykning og skelforandringer kun ske i overensstemmelse med de principper, der fremgår af bilag 3 og 5.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 *Veje*

5.1.1 Området vejbetjenes fra Lejrvej

5.2 *Trafikprincip for interne veje, parkering og hovedstier*

5.2.1 Uanset lokalplan nr. 72 § 5.1.2 og 5.2.1 skal interne veje, parkering og hovedstier i delområderne A, B, C og F udformes efter de principper, der fremgår af diagrammerne i bilag 6. Sekundære veje som angivet på bilaget skal udformes som stilleveje og ankomstarealer som opholds- og legeområder. Der henvises også til bilag 5.

Ad 5.2 og 5.3. Vedr. trafikarealers belæggninger og overflader henvises også til § 8

5.3 *Parkeringsdækning*

5.3.1 Se lokalplan 72 § 5.3.

5.4 *Hensyn til handicappedes færden*

5.4.1 Adgangsarealer, parkeringsarealer og fodgængerforbindelser skal indrettes under hensyn til handicappedes færden.

Ad 5.4. Der henvises til DS-publikation "Udearealer for alle - Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden"

§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og bevaring

6.1 *Bebyggelsens disponering og nærmere udformning*

I område A, B, C og F må bebyggelse opføres og indrettes efter retningslinierne i nedenstående § 6.2, 6.3, 6.4 og 6.5, der erstatter § 6.2, 6.3, 6.4, 6.6.1 i lokalplan nr. 72.

6.2 Delområde A

6.2.1 Der må indrettes og opføres i alt op til ca. 7.790 kvm. etageareal med placering og maks. etageantal som angivet på bilag 2.

Etagearealet fordeling på bygninger er vejledende angivet i skemaet til højre.

Eksisterende bygninger skal bevares og nye bygninger skal udformes efter de principper der fremgår af nedenstående samt § 7.1.1 og bilag 7.

6.2.2. På bygning 4 (gymnastikhuset) må de lave tilbyggede sidebygninger i vestenden af bygningen fjernes og herudover må bygningens facader ikke ombygges.

6.2.3 Bygning 2a (arresten) må fjernes.

6.2.4 De eksisterende bygninger 12 og 13 (kostforplejningsbygningerne) må nedrives, og der må på lokaliteten genopføres bebyggelse som angivet på bilag 2 og bilag 7 samt skemaet til højre.

Nye bygninger 12a, 12b og 13a, 13b som angivet på bilag 2 må ikke gives større højde end den eksisterende bebyggelse i delområde B og C.

6.2.5 Der må som angivet på bilag 2 opføres nye bygninger 1b og 1d som pendant til bygning 4 (gymnastikhuset). Bygningerne skal udformes efter de principper der fremgår af bilag 7. Bygningernes højde skal tilpasses bygning 4.

6.2.6 Bygning 5 (officersmessen), bygning 6 (underofficersmessen) bygning 7 (hestestalden), bygning 8 (infirmieriet) må ombygges efter de principper der fremgår af bilag 7.

6.2.7 For bygning 1 (portnerbolig), 2 (vagtbygning), 10a (maskinværksted), 63 (købmand) og 64 (bager) må bygningsændringer kun ske efter nærmere retningslinier der efter kommunens vurdering sikrer bygningernes karakter bevaret.

6.2.8 Højden på eksisterende bygninger skal i princippet fastholdes, dog må tagenes højde øges i beskedent omfang i forbindelse med

Bygning nr.	Etageareal
1	145
2	149
3	807
4	809
5	418
6	1.112
7	684
8	274
10a	127
63	171
64	174
12a og b	880
(ny)	
13a og b	880
(ny)	
1d og b	1.153
I alt	7.783

samlet tagudskiftning og forbedring af isole-ring.

For bygning 6 (underofficersmessen) må tagets højde øges i forbindelse med etablering af tagform som angivet i bilag 7. Bygningens samlede højde må blive op til 10 m.

- 6.2.9 Der må ikke opføres carporte/udhuse og lignende i den sydlige halvdel af delområdet.

I den nordlige del kan der tillades etablering af carporte/udhuse, hvis det sker efter samlet plan, der efter kommunens vurdering er tilpasset områdets bebyggelse og beplantning.

Der må ikke i øvrigt udføres overdækninger, udhuse, glastilbygninger og lignende.

6.3 Delområde B

- 6.3.1 Der må indrettes og opføres i alt op til ca. 4.980 kvm. etageareal med placering og maks. etageantal som angivet på bilag 2.

Etagearealet fordeling på bygninger er vejledende angivet i skemaet til højre.

- 6.3.2 Bebyggelsen skal bevares/ombygges efter de principper der fremgår af nedenstående samt § 7.1.2 og bilag 8.

- 6.3.3 Der kan opføres carporte/udhuse med placering i princippet som angivet på bilag 2.

Der må ikke i øvrigt udføres overdækninger, udhuse, glastilbygninger og lignende.

- 6.3.4 Højden på eksisterende bygninger skal i princippet fastholdes, dog må tagenes højde øges i beskedent omfang i forbindelse med samlet tagudskiftning og forbedring af isole-ring.

6.4 Delområde C

- 6.4.1 Der må indrettes og opføres i alt op til ca. 5.780 kvm. etageareal med placering, og maks. etageantal som angivet på bilag 2.

Etagearealet fordeling på bygninger er vejledende angivet i skemaet til højre.

- 6.4.2 Bebyggelsen skal bevares/ombygges efter de principper der fremgår af nedenstående samt § 7.1.2 og bilag 8.

Ad 6.2.9. Der henvises også til § 7.2 vedr. udformningen af carporte/udhuse.

Bygning nr.	Etageareal
<i>belægningsbyg.</i>	
33-36	4.176
<i>kompagnibygn.</i>	
37-44	800
I alt	4.976

Ad 6.3.3. Der henvises også til § 7.2 vedr. udformningen af carporte/udhuse.

Bygning nr.	Etageareal
<i>kompagnibygn.</i>	
14-17, 18b, 20b, 22b, 23b	1.600
<i>belægningsbyg.</i>	
18a og c, 20a og c, 22a og c, 23a og c	4.176
I alt	5.776

- 6.4.3 Der kan opføres carporte/udhuse med placering og som angivet på bilag 2.

Der må ikke i øvrigt udføres overdækninger, udhuse, glastilbygninger og lignende.

- 6.4.4 Højden på eksisterende bygninger skal i princippet fastholdes, dog må tagenes højde øges i beskedent omfang i forbindelse med samlet tagudskiftning og forbedring af isolering.

Ny bebyggelse må ikke gives større højde end den eksisterende bebyggelse i delområdet.

6.5 *Delområde F*

- 6.5.1 Der må indrettes og opføres i alt op til ca. 1.920 kvm. etageareal (inklusive evt. bevaret vagtbygning, 60 kvm, ved indkørslen til kaserneområdet) med placering, og maks. etageantal i princippet som angivet på bilag 2.

- 6.5.2 Der kan opføres carporte/udhuse med placering i princippet som angivet på bilag 2.

Der må ikke i øvrigt udføres overdækninger, udhuse, glastilbygninger og lignende.

- 6.5.3 Bygninger i rækken nærmest Lejrvej må være i 2 etager.

Bygninger i de to bagvedliggende rækker udformes som skrænthuse, det vil sige i 1 etage til indgangssiden mod boligvejen og 2 etager til den side, der vender mod Lejrvej.

Bygningernes højde må højst være op til 7 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 7 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 *Facadeudformning, materialer og farver, bevaring.*

I område A, B, C og F skal bebyggelsen udføres efter nedenstående retningslinier i 7.1.1, 7.1.2, 7.1.3, der supplerer i § 7.1 lokalplan nr. 72.

- 7.1.1 I delområde A skal bygninger fremstå med indbyrdes afstemte gule facader og tage med mørkt gråt eller sort tagmateriale.

Ad 6.4.3. Der henvises også til § 7.2 vedr. udformningen af carporte/udhuse.

Eksisterende malede facader kan fortsat tillades at fremstå som malede alternativt som pudsede efter afrensning.

Nye bygninger og bygning 6, 7, 8 og 10 a, hvor isolering er tilladt udført udvendigt, skal fremstå pudsede.

Eksisterende bygninger med skifertage og bygninger med sorte tegltage skal fortsat udføres med disse tagmaterialer.

Øvrige eksisterende bygninger og nye bygninger skal udføres med sortblå skifereternit.

Der henvises også til bilag 7.

- 7.1.2 I delområde B og C skal bygninger fremstå med ensartede lyse gule facader og tage med mørk grå skifereternit. Vinduer og døre skal være af træ.

Nye bygninger og eksisterende belægningsbygninger og kompagnibygnings, hvor isolering er tilladt udført udvendigt, skal fremstå pudsede.

Der henvises også til bilag 8.

- 7.1.3 I delområde F skal bygninger, carporte og fritstående vægge fremstå med facader af mørkt træværk og pudsede/filtsede partier i en sandfarve, der efter kommunens vurdering er afpasset i forhold til kasernebebyggelsen og den landskabelige beliggenhed.

Tage skal udføres med tagpap eller skifereternit i mørk grå eller sort farve.

Der henvises også til bilag 9.

- 7.2 *Carporte/udhuse i delområde A, B og C*

Carporte skal med hensyn til udformning, materialer og farver udføres et samlet koncept og på en måde, der efter kommunens vurdering er afstemt med og underordner sig selve kasernebebyggelsen.

I delområde C må carporte langs den nord-sydgående vej vest for området af hensyn til oversigtsforhold ikke udføres med sidebeklædninger på nord- og sydsider.

7.3 *Skiltning*
Se lokalplan nr. 72 § 7.2 .

7.4 *Antenner, paraboler og lignende*
Se lokalplan nr. 72 § 7.3 .

7.5. *Oplag og lignende*
Se lokalplan nr. 72 § 7.4.

7.6 *Belysning*
Se lokalplan nr. 72 § 7.5.

§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning

8.1 *Område A, B og C*

8.1.1 Træer skal bevares og nyplantes efter de retningslinier der fremgår af bilag 4.

Træer der efter bilag 4 skal bevares eller så vidt muligt bevares må kun fjernes hvis særlige forhold taler for det og kun med kommunens tilladelse.

De på bilaget angivne nyplantede træer skal med hensyn til arten afstemmes med omgivende eksisterende træer.

Nyplantning på fællesarealer skal være hjemhørende arter.

8.1.2 Hegning af boligernes private arealer må kun ske ved hæk eller ved afskærmende beplantning og kun efter de principper, der fremgår af bilag 3.

I delområde A må private arealer ikke hegnes, men der må udføres afskærmende beplantning af opholdsarealer efter nærmere plan, der efter kommunens vurdering respekterer det åbne parkpræg i delområdet.

I delområde B og C må de private arealer til boligernes ankomstside ikke hegnes.

Hække må ikke blive højere end 1,2 m.

8.1.3 I delområde A samt i den østlige del af delområde B og den vestlige del af delområde C må parkeringsområder kun anlægges som græsarmerede områder.

Ad 8.1.1. Der er lagt vægt på sikre bevaring og styrkelse de karakteristiske nord-sydgående træækker, samt bevare særligt værdifulde, sunde træer i øvrigt.

Det skal bemærkes at bestemmelsen på ingen måde er til hinder for at eksisterende træer og bevoksninger i øvrigt bevares.

Ad 8.1.1 og 8.2.1) I forbindelser med tilladelser til fjernelse af træer, der skal bevares eller så vidt muligt bevares, vil der normalt blive stillet krav om nyplantning.

Ad 8.1.3. Bestemmelsen vedrører nyanlæg og er ikke til hinder for at eksisterende asfaltbelagte arealer, der efter bilag 5 og 6 fortsat skal indgå som parkeringsområder kan bibeholdes.

8.1.4 Fællesarealer skal i øvrigt med hensyn til belægnings, overflader, beplantning og nærmere indretning udformes efter planer eller manual der efter kommunens vurdering er afstemt med områdets særlige karakter.

8.2 *Område F*

8.2.1 Trægrupper skal bevares og nyplantes efter de retningslinier der fremgår af bilag 4.

Træer der efter bilaget skal bevares eller så vidt muligt bevares må kun fjernes hvis særlige forhold taler for det og kun med kommunens tilladelse.

Nyplantning på fællesarealer skal være naturligt hjemhørende arter.

8.2.2 Hegning af boligernes private arealer må kun ske ved hæk og afskærmende beplantning og kun efter de principper, der fremgår af bilag 3.

8.2.3 Fællesarealer skal i øvrigt med hensyn til beplantning, belægnings, overflader, og nærmere indretning udformes efter planer eller manual der efter kommunens vurdering er afstemt med kaserneområdet og den særlige beliggenhed i landskabet.

§ 9 **Grundejerforeninger**

Se lokalplan nr. 72 § 9

§ 10 **Forudsætninger for ibrugtagen**

Se lokalplan nr. 72 § 10.

vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 72 er i henhold til liv om planlægning vedtaget endeligt af Værløse Kommunalbestyrelse den 27. september 2006.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Jesper Bach
Borgmester

Hans Jørgen Mortensen
Teknisk Direktør

redegørelse

Områdets historie – indledning



Postkort fra Værløselejren, 1913

Lejren blev opført i årene 1910 – 1913 og blev i den første tid kun benyttet som sommerlejr. I 1933 blev lejren uddannelsessted for piloter, og anlæg af landingsbaner og tekniske anlæg tog sin begyndelse.

Man ankom oprindeligt til lejren fra syd, hvor vagtbygning og portnerbolig markerede indkørslen med kikk mod hovedbygningen i anlæggets akse. Planen var og er stramt opbygget.

Midtersektionen (delområde A) indeholdt hovedbygning og messebygninger for henholdsvis officerer og underofficerer, forplejningsbygninger, infirmeri, hestestald og gymnastikhus. De to sidesektioner (delområde B og C) indeholdt mandskabsbygninger og kompagnihuse.

Ved færdigopførelsen fremstod bygningerne med pudse eller kalkede gule mure, hvide vinduer og gesimser og sorte sokler. Tagdækningen var naturskifer, bortset fra hovedbygning, portnerbolig og vagtbygning, som var med sortglaseret tegl.

I forsvarsforliget fra maj 1999 blev det besluttet at nedlægge Flyvestation Værløse som operativ base og frasælge den nordlige del af flyvestationsområdet, herunder Nordlejren og de nærmest liggende områder.

På opfordring fra Københavns Amts Kulturmiljøråd udarbejdede Værløse Museum og Værløse Kommune sammen en bygningsregistrant for Nordlejren af maj 2003.

For yderligere information henvises til registranten og til redegørelsen side 30 – 32 i lokalplan nr. 72 hvor bygningsregistranten er omtalt.

redegørelse

Formål og baggrund



Hovedbygningen i delområde A set fra syd

Tillægget her supplerer lokalplan nr. 72 for nyt byområde ved Nordlejren. Således fastlægges de nærmere bestemmelser for selve kaserneområdet samt for området nordøst for indkørslen til Nordlejren, det vil sige for delområderne A, B, C og F i lokalplan nr. 72. For enkelte forhold sker en justering af de tidligere bestemmelser, men med mindre andet er nævnt er bestemmelserne i lokalplan nr. 72 fortsat gældende.

For delområderne A, B, C har de detaljerede lokalplanbestemmelser til formål, at sikre at omdannelsen af kasernen til et tidssvarende og velfungerende boligområde sker på en sådan måde, at det grønne parkmiljø og områdets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske karakter bevares.

For område F er det formålet at fastlægge en samlet plan for en ny bebyggelse tilpasset terrænet, og at bebyggelsen kan udføres med et selvstændigt udtryk i forhold til kasernen, men med en afdæmpet farveholdning som harmonerer med kasernebebyggelsen og den landskabelige beliggenhed.

Kuben A/S erhvervede ved årsskiftet 2004/05 området af Forsvaret med henblik på at realisere omdannelsen og udbygningen af det nye byområde ved Nordlejren. Tillægget her er udarbejdet af kommunen i samarbejde med Kuben.

redegørelse

Forholdet til anden planlægning og lovgivning

Regionplan

Ved udarbejdelsen af lokalplan nr. 72 var Regionplan 2001 med tillæg om akut udlæg af boligarealer det gældende plangrundlag. Regionplantillægget er nu optaget i den ny Regionplan 2005, hvor Nordlejren indgår som byområde.

Kommuneplan

Tilsvarende er den tidligere kommuneplan med tillæg nr. 8 for Nordlejren nu afløst af Kommuneplan 2005, hvor området er benævnt B70, og der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse: Boligformål, offentlige formål og rekreative formål. Erhvervsformål, som ikke er til gene for de omboende, kan i begrænset omfang indpasses.

- Tæt lav bebyggelse.
- Etageboliger.
- Eksisterende bebyggelse anvendes overvejende til boligformål.
- Det eksisterende baneanlæg mod øst bevares.
- Den nordøstlige side af Laansbakken friholdes for bebyggelse og anvendes til rekreative formål.

Bebyggelsesprocent: Max. 12% for området som helhed.

Etageantal og højde: Højest 2 etager og ikke over 8,5 m. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade enkeltbygninger eller dele af bygninger i flere etager og med højere bygningshøjde.

Friarealer: Beplantning, landskabspleje og terrænregulering skal ske efter samlede planer for delområder, som skal sikre at friarealerne udnyttes og indrettes hensigtsmæssigt og danner en harmonisk sammenhæng i byområdet og i forhold til det åbne land.

Særlige bevaringsværdier: Eksisterende bebyggelse med bevaringsværdi og kulturhistorisk værdi i henhold til Bygningsregistret for Nordlejren, maj 2003 skal bevares.

Rækkefølge: Rækkefølgen i udviklingen af området skal sikre at ombygning af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse til nye formål nyder fremme og således at den bevaringsværdige bebyggelse ikke henstår ubenyttet med deraf følgende risiko for forfald.

Andet: Området skal udvikles efter en samlet plan (masterplan) for disponering af bebyggelse, friarealer og vej- og stibetjening.

Generelle bestemmelser

Kommuneplanen har også generelle bestemmelser og retningslinier for planlægningen. De relevante for tillæggets område er:

Bebyggelse: Ny bebyggelse og væsentlige ændringer af eksisterende bebyggelse skal udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

Parkering: Der skal sikres parkeringsareal svarende til det parkeringsbehov, der er knyttet til aktiviteter på den enkelte ejendom.

Det fornødne parkeringsareal kan tillades tilvejebragt som fælles

redegørelse

parkering for et større område, hvis det fastlægges i en samlet plan for området.

Varmeforsyning: Ny bebyggelse skal pålægges tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplan.

Stiforbindelser: Det skal sikres at alle kommunale stier, som indgår i kommunens stiplan som hovedstier eller vigtige forbindelsesstier enten opretholdes eller erstattes af nye velegnede ruter for cyklister og gående.

For områder til boligbebyggelse generelt:

Anvendelse: Det skal sikres, at anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for at indpasse service- og fællesfunktioner som børneinstitutioner, tekniske anlæg (f.eks. varmecentral), anlæg og lokaler til kultur og fritidsformål, samt virksomheder, som ikke ændrer områdets karakter som boligområde.

Erhverv: Enhver boligindehaver kan udøve sit erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen som helhed ikke, f.eks. ved skiltning, parkering, støj- og lugtgener, ændrer karakter af bolig.

Skiltning, oplag o. lign.: Det skal sikres, at områdets præg af boligområde ikke ændres/skæmmes ved f.eks. skiltning, oplag, parkering af campingvogne, både, uregistrerede køretøjer o. lign.

Fælles antenneanlæg: Det skal sikres, at bebyggelse i nye boligområder tilsluttes fælles antenneanlæg eller kabel-tv.

Parkering: Der skal almindeligvis reserveres plads til 2 biler pr. bolig.

Fælles småbygninger mv.: Der skal sikres mulighed for etablering af fælles småbygninger, udhuse og overdækkede arealer til cykler, barnevogne, oplag, affald og lignende.

Samlet plan: Det skal sikres, at tæt lav bebyggelse opføres efter en samlet bebyggelsesplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet blev med lokalplan nr. 72 overført til byzone.

Bygningsregistrant for Nordlejren

Der er udarbejdet bygningsregistrant af maj 2003 for bebyggelsen i området. Der henvises til omtalen i lokalplan nr. 72, side 30 – 32.

Træregistrering

Efter lokalplan nr. 72, § 8.3.1 skal karaktergivende beplantning sikres bevaret og om nødvendigt suppleres eller genplantes, og det nærmere omfang skal fastlægges på baggrund af en registrering af bevaringsværdig beplantning.

Kuben A/S fået foretaget en registrering af træer i kaserneområdet, som har ligget til grund for fastlæggelsen af bevaring og nyplantning i dette tillæg til lokalplan nr. 72.

redegørelse

Der er lagt vægt på at sikre og styrke kasernens karakteristiske nord- sydgående træækker samt særligt værdifulde sunde træer i øvrigt.

Trafikale forhold

Vedrørende den overordnede trafikbetjening via Lejrvej henvises til lokalplan nr. 72 side 32.

I forhold til lokalplan nr. 72, § 5 og redegørelsen side 24-25 indeholder dette tillæg justeringer med hensyn til følgende forhold:

- Lokalplan nr. 72 indeholder i § 5 diagrammer med principper for veje og stier, som er nærmere belyst i lokalplanens redegørelsen side 24-25. Med tillægget her er foretaget en deltaljering og justering af diagrammer og principper for område A, B og C. Det drejer sig væsentligst om at hovedstier visse steder er sammenfaldende med små veje, der også giver biladgang til få boliger.

- Umiddelbart nord for den vestlige del af kasernen langs delområde A og B planlægges det med hjemmel i vejloven at forlægge en strækning på ca. 300 m af Lejrvej ca. 3 m mod nord. Selve vejbanen er i dag her kun ca. 3,5 m bred og ligger meget tæt på to bevaringsværdige bygninger (bygning 7 og 8). En forlægning muliggør, at vejbanen kan udvides og at der kan blive større afstand mellem vej og bevaringsværdige bygninger.

- Den nuværende ankomstplads ved indkørslen til kasernen er valgt bevaret i princippet.

Forsyningsforhold, varme, vand, afløbsforhold, affaldshåndtering

Se redegørelsen i lokalplan nr. 72 side 33.

Byøkologi og miljøhensyn

Se redegørelsen i lokalplan nr. 72 side 34.

Forholdet til anden lovgivning

Skovloven og naturbeskyttelsesloven

Tillæggets delområder er ikke berørt af skov- og naturbeskyttelseslov. Se redegørelsen i lokalplan nr. 72, side 35.

Museumsloven

Kroppedal Museum, Afdeling for Arkæologi, har for Kuben A/S udført arkæologisk prøveundersøgelse for udvalgte delområder, bl.a. område F, der blev prøveundersøgt i efteråret 2005. Selve kaserneområdet var

redegørelse

ikke udvalgt til undersøgelse, da Kroppedal ikke forventer fund her. For delområde F finder Kroppedal området tilstrækkeligt undersøgt med det udførte. Skulle der mod forventning dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med anlægsarbejde, skal Kroppedal adviseres hurtigst muligt, jf. Museumsloven (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

EF- habitatdirektiv vedr. beskyttede dyrearter

Tillæggets delområder er ikke berørt af direktivets pålæg om beskyttelse af truede dyrearter. Se redegørelsen i lokalplan nr. 72, side 36.

Jordforurening

Sideløbende med miljøundersøgelser udført af Jord og Miljø A/S for Kuben, har Amtet i første del af 2006 kortlagt delområde A og del af område F på vidensniveau 2. Efter jordforureningsloven skal Amtets tilladelse indhentes inden bygge- og anlægsarbejder og ændret anvendelse påbegyndes, således at det sikres, at fornøden oprensning og bortskaffelse af forurening foretages på forsvarlig måde.

Lov om miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer skal myndigheder foretage miljøvurdering, når der udarbejdes planer, som omhandler projekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 og andre planer som kan påvirke internationale beskyttelsesområder eller som myndigheden finder kan få væsentlig indflydelse på miljøet. Hverken lokalplan nr. 72 eller dette tillæg indeholder særlige projekter eller påvirker internationale beskyttelsesområder.

Ved udarbejdelsen af lokalplan nr. 72 valgte kommunen at udarbejde rapport om planens indflydelse på miljøet, da der var tale om et større nyt byområde. Se redegørelsen i lokalplan nr. 72, side 37. Der henvises også til selve rapporten af april 2005.

I forbindelse med udarbejdelsen af dette tillæg er som tidligere nævnt foretaget registrering af eksisterende træer samt udført arkæologiske prøveundersøgelser. Yderligere undersøgelser og miljøvurdering er ikke fundet fornøden.

Tillægget her ligger indenfor rammerne af regionplan, kommuneplan og lokalplan nr. 72 og berører ikke forhold, der forudsætter andre myndigheders godkendelse.

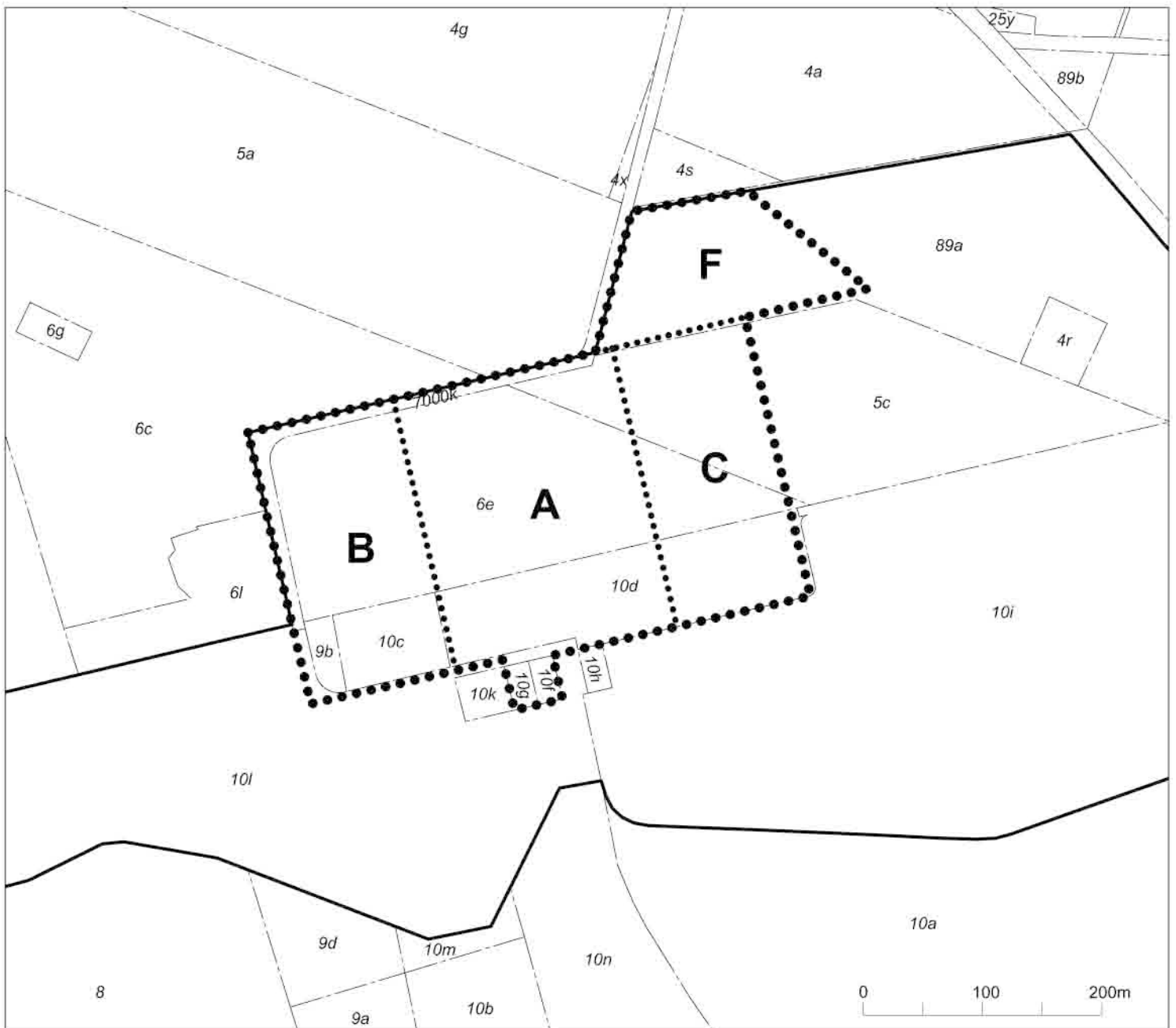
lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge § 18 i lov om planlægning, kun udstykkes eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i planen.




Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

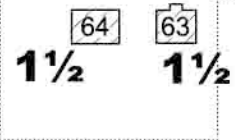
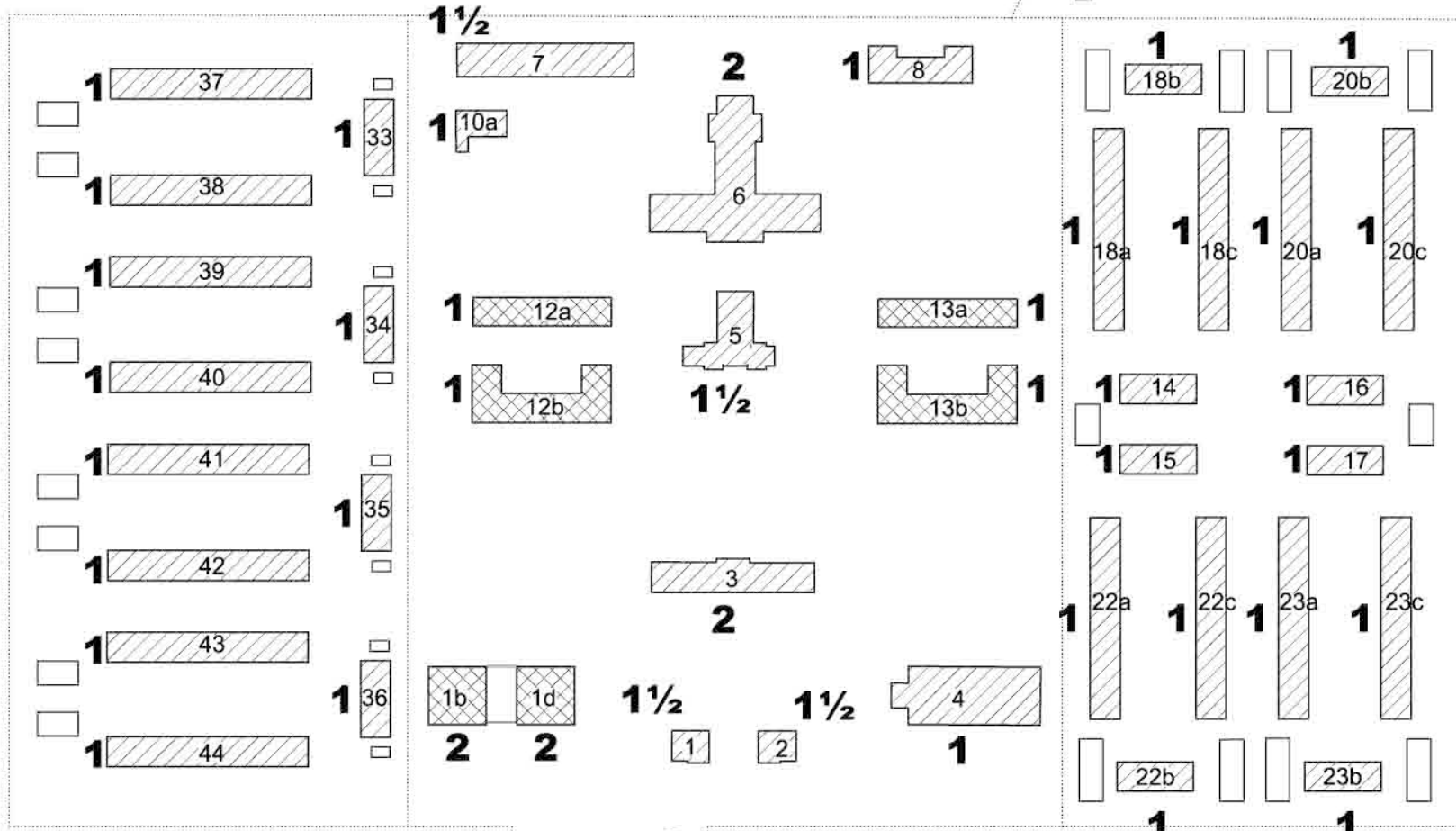
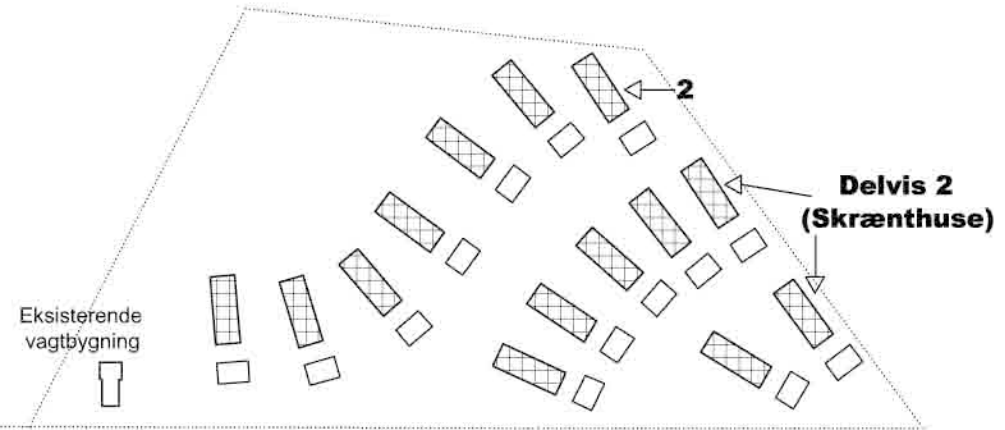


-  AFGRÆNSNING - TILLÆG NR. 1
-  DELOMRÅDER - TILLÆG NR. 1
-  AFGRÆNSNING - LOKALPLAN 72
-  EKSISTERENDE MATRIKELSKEL

VÆRLØSE KOMMUNE
TILLÆG NR. 1
TIL LOKALPLAN NR. 72

FOR DELOMRÅDE A,B,C og F
KORTBILAG 1, MÅL 1:5.000
PLANAFDELINGEN, D. 22.05.2006

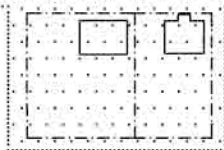
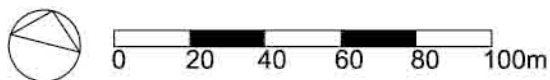
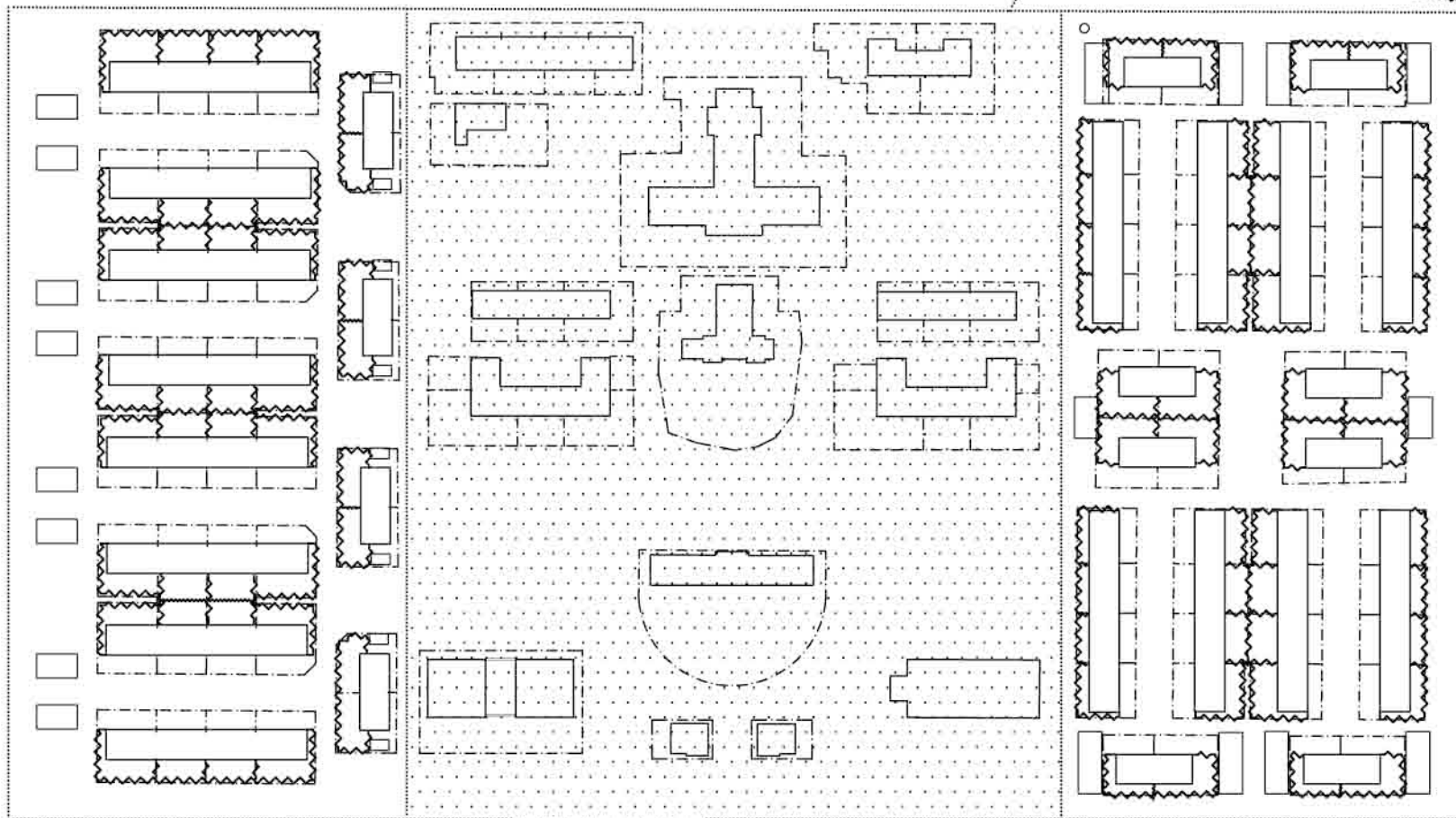
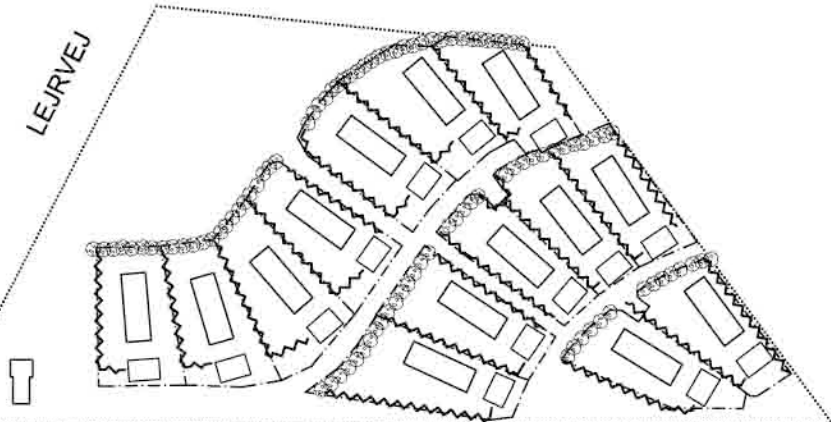
- 34 Bygningsnummer
- 1 1/2** Etageantal
-  Nye bygninger
-  Eksisterende bygninger
-  Carporte/udhuse



VÆRLØSE KOMMUNE
 TILLÆG NR. 1
 TIL LOKALPLAN NR. 72
 BYGNINGSPLACERING OG
 ETAGEANTAL
 KORTBILAG 2, MÅL 1:2000

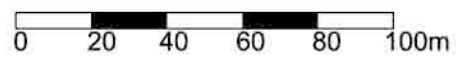
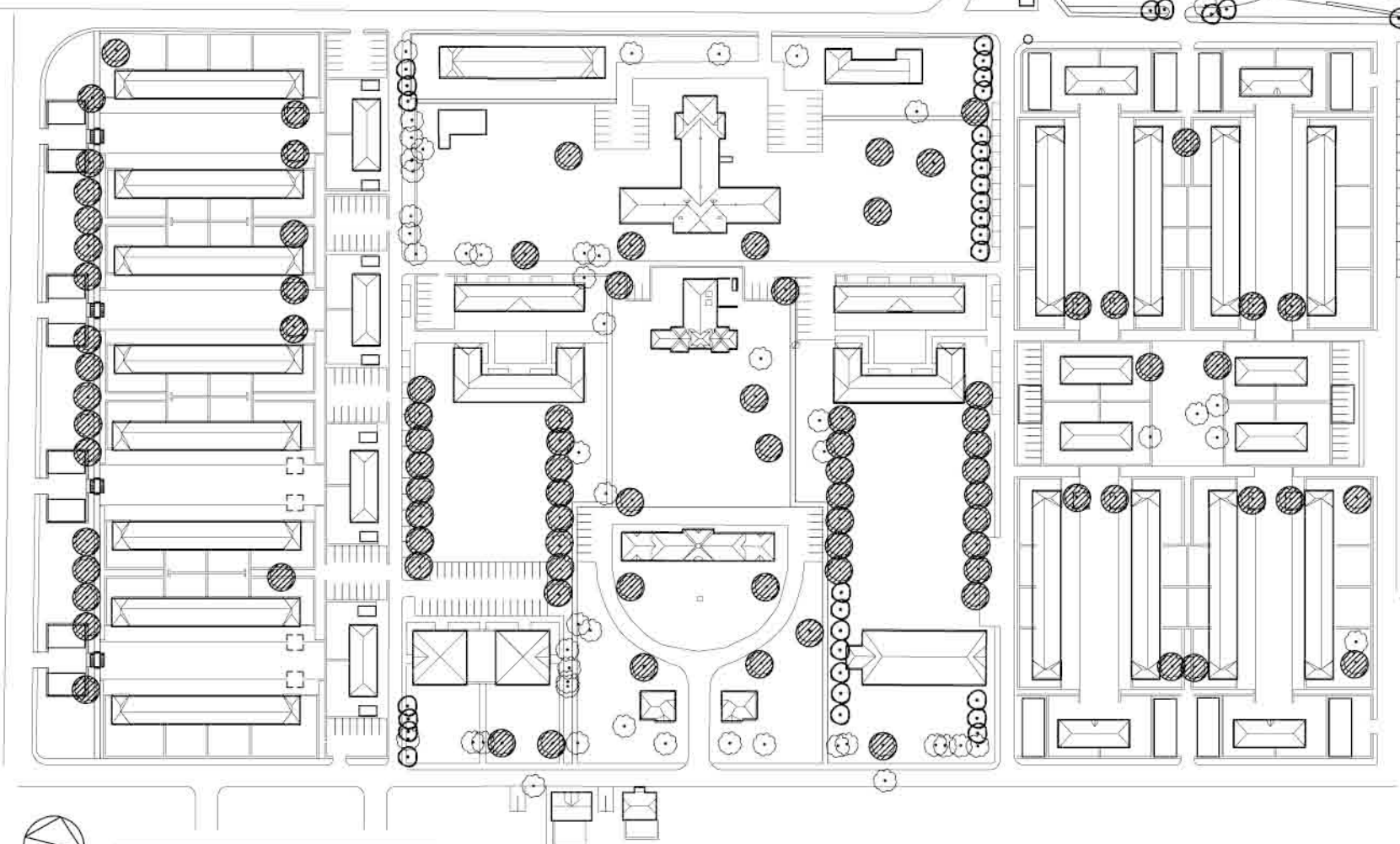
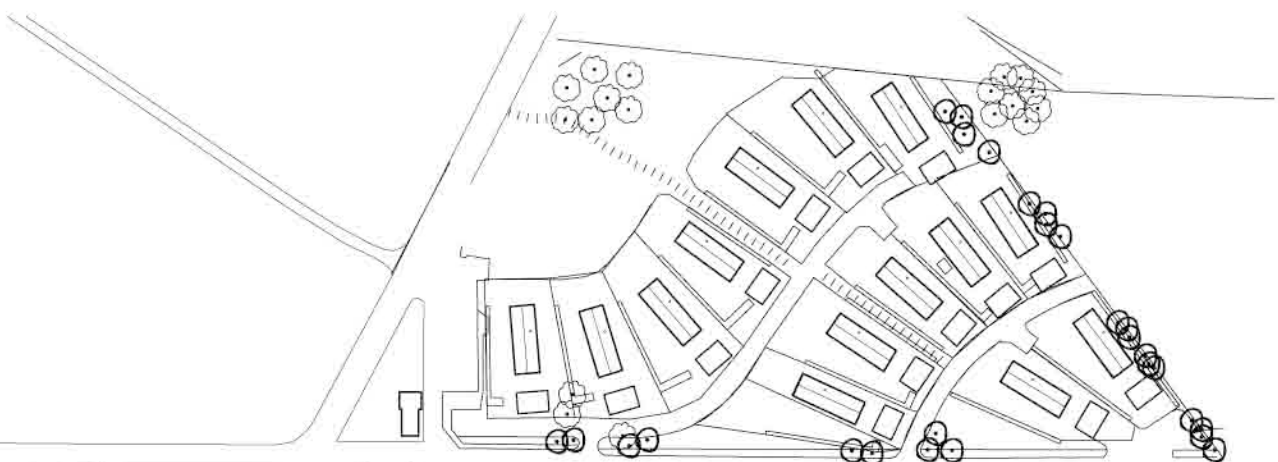
- Udstykning, fremtidigt principielt skel
- ~~~~~ Havearealer hegnes med hække
- ▤ Opholdsarealer afskærmes med fritvoksende buske
- ☼ Fælles lav beplantning, område F

LEJRVEJ

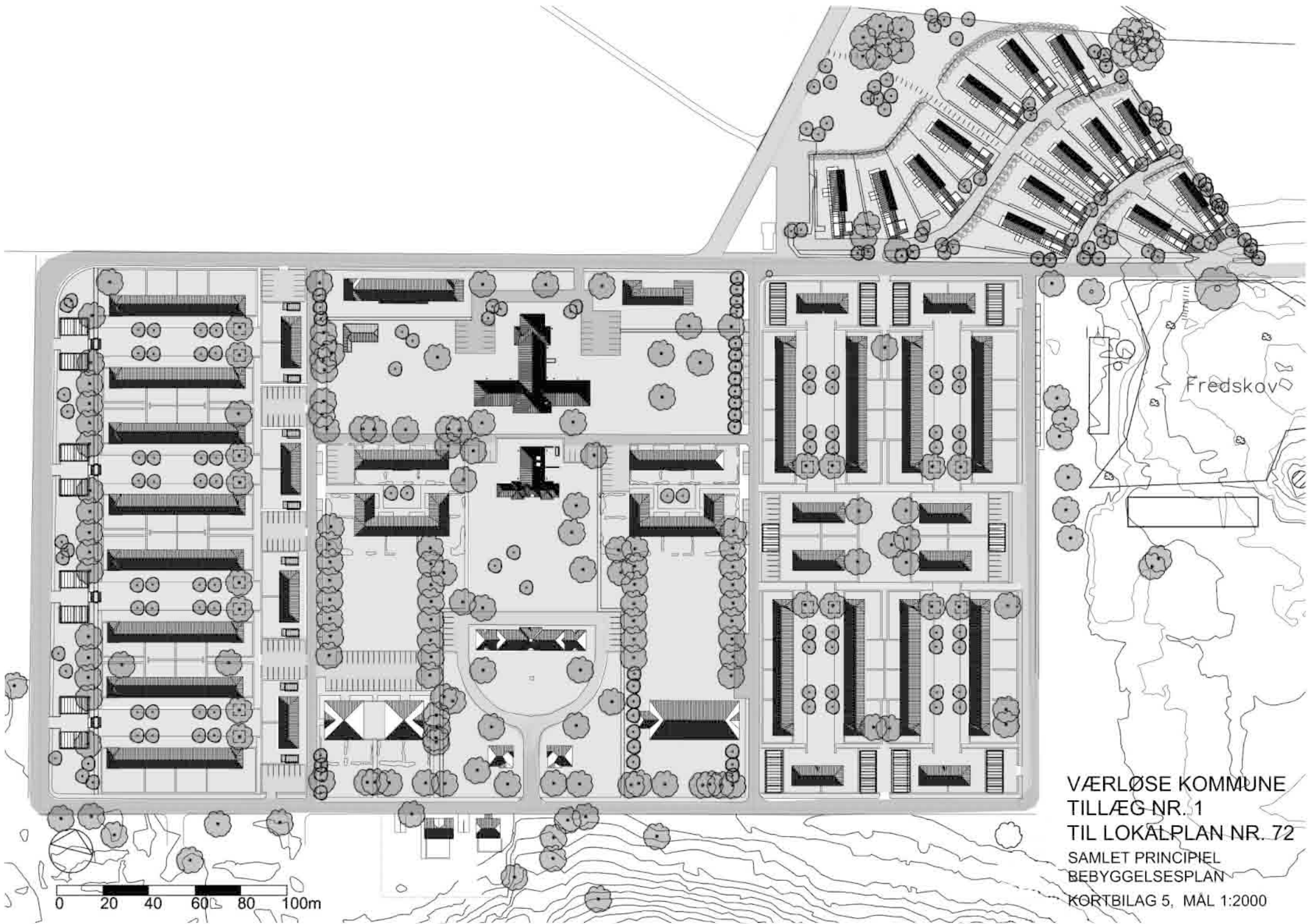


VÆRLØSE KOMMUNE
 TILLÆG NR. 1
 TIL LOKALPLAN NR. 72
 PRINCIP FOR UdstYKning
 OG HEGning
 KORTBILAG 3, MÅL 1:2000

- Træer som bevares
- Træer som så vidt muligt bevares
- Nyplantning

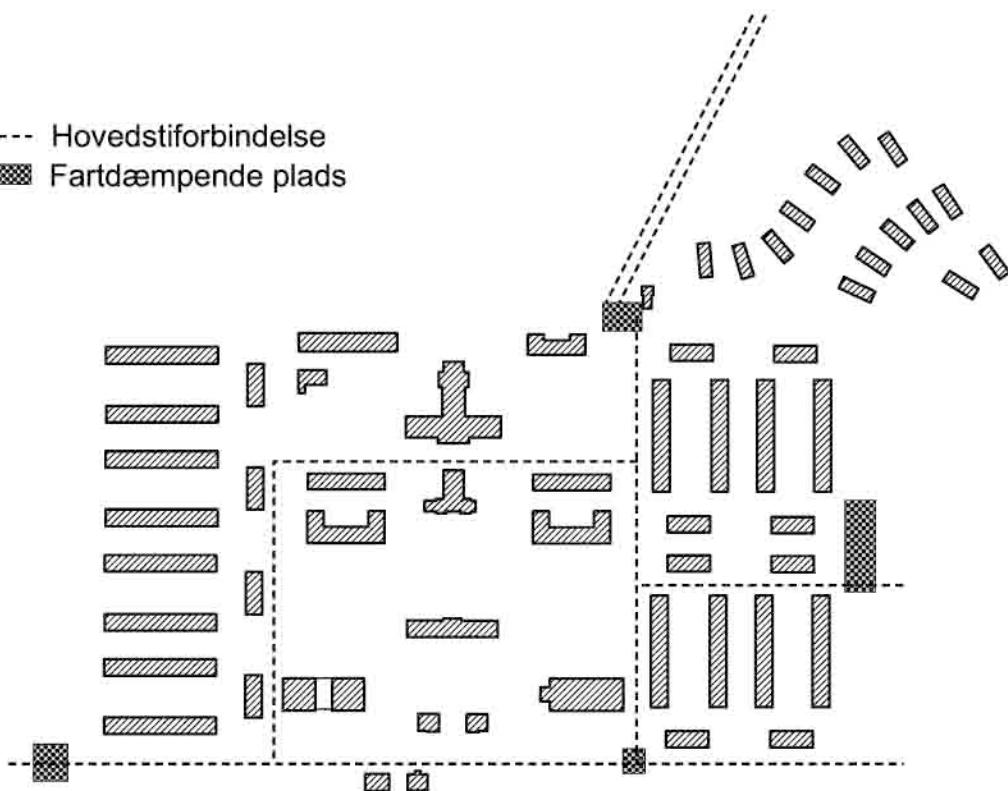


VÆRLØSE KOMMUNE
TILLÆG NR. 1
TIL LOKALPLAN NR. 72
BEPLANTNING, BEVARING
OG NYPLANTNING
KORTBILAG 4, MÅL 1:2000

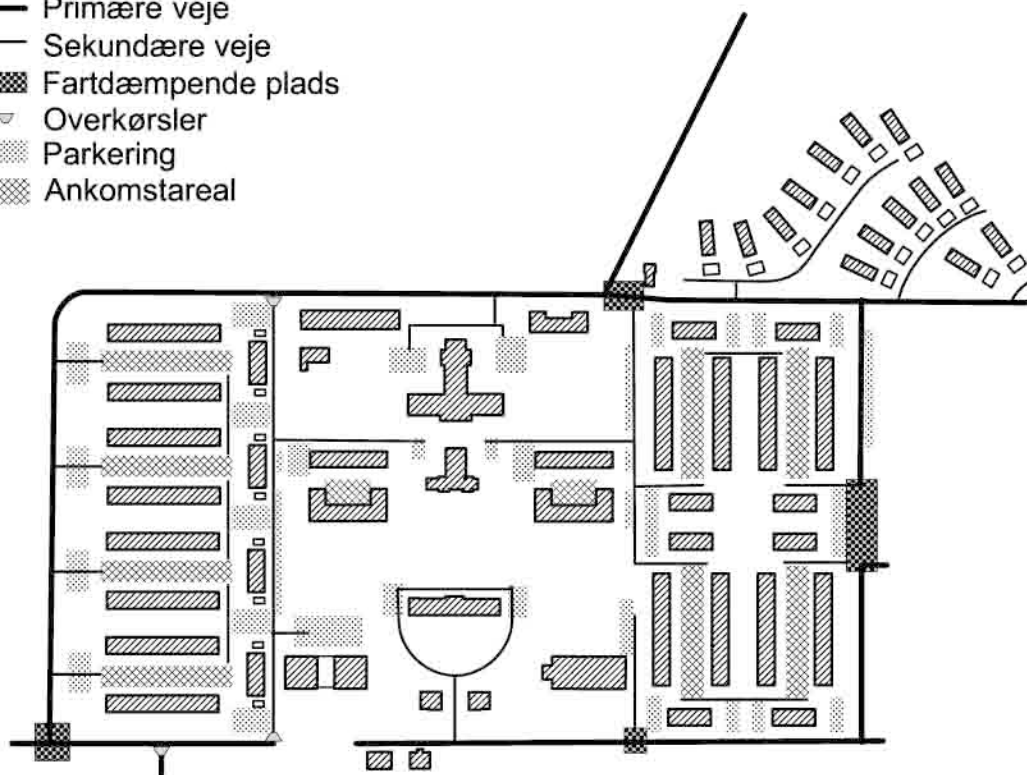


VÆRLØSE KOMMUNE
TILLÆG NR. 1
TIL LOKALPLAN NR. 72
SAMLET PRINCIEP
BEBYGGELSESPÅN
KORTBILAG 5, MÅL 1:2000

- Hovedstiforbindelse
- ▣ Fartdæmpende plads



- Primære veje
- Sekundære veje
- ▣ Fartdæmpende plads
- ▽ Overkørsler
- ▨ Parkering
- ▩ Ankomstareal



0 50m 100m 200m

VÆRLØSE KOMMUNE
 TILLÆG NR. 1
 TIL LOKALPLAN NR. 72
 PRINCIPPER FOR VEJE,
 PARKERING OG HOVEDSTIER
 KORTBILAG 6, MÅL 1:4000



Facade mod syd 1:250



Gavl 1:250

MATERIALER - BYGNING 1B

Facader fremstår guldpuksede med hvid gesims og sort sokkel.

Vinduer og døre i træ, hvidmalede og småsprossede.

Tagdækning med sortblå skifereternit.



Facade mod nord 1:250



Gavl mod gårdhave 1:250

MATERIALER - BYGNING 1B

Facader fremstår gulpudsede med hvid gesims og sort sokkel.

Vinduer og døre i træ, hvidmalede og småsprossede.

Tagdækning med sortblå skifereternit.



Facade mod syd 1:250

MATERIALER - BYGNING 3 ADMINISTRATIONSBYGNING
Eksisterende facader males gule med hvid gesims og sort sokkel.
Eksisterende vinduer bevares.
Eksisterende tagdækning med sortglaseret tegl bevares.



5 Officersmessen. Facade mod syd 1:250

MATERIALER - BYGNING 5

Eksisterende facader males gule med hvide gesimser og sort sokkel.
Eksisterende vinduer bevares.
Eksisterende tagdækning med naturskifer bevares.
Nye kviste på nordfløjen udføres med zinkbeklædte flunker og tag



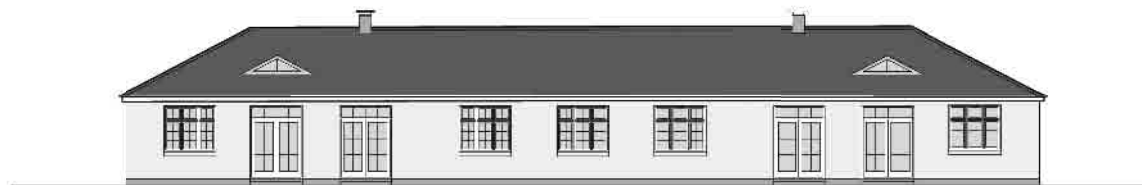
6 Underofficersmessen. Facade mod syd 1:250

MATERIALER - BYGNING 6

Facader fremstår gulpudsede med hvid gesims og sort sokkel.
Nye vinduer i træ, hvidmalede og sprossede.
Nye døre i træ, grøn- eller hvidmalede
Tagdækning med sortblå skifereternit.



7 Hestestalden. Facade mod syd 1:250



8 Infirmeriet. Facade mod syd 1:250

MATERIALER - BYGNING 7 OG 8

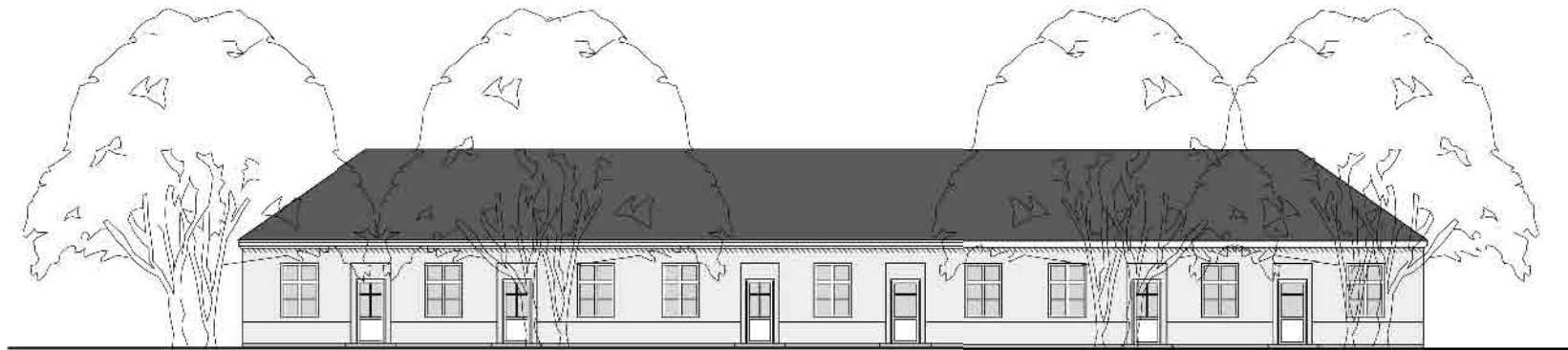
Facader fremstår guldpuksede med hvid gesims og sort sokkel.

Nye vinduer i træ, hvidmalede og sprossede.

Nye døre i træ, grøn- eller hvidmalede

Tagdækning med sortblå skifereternit.

Nye kviste udføres med tag og flunker i zink.



Indgangsfacade nordlænge 1:250

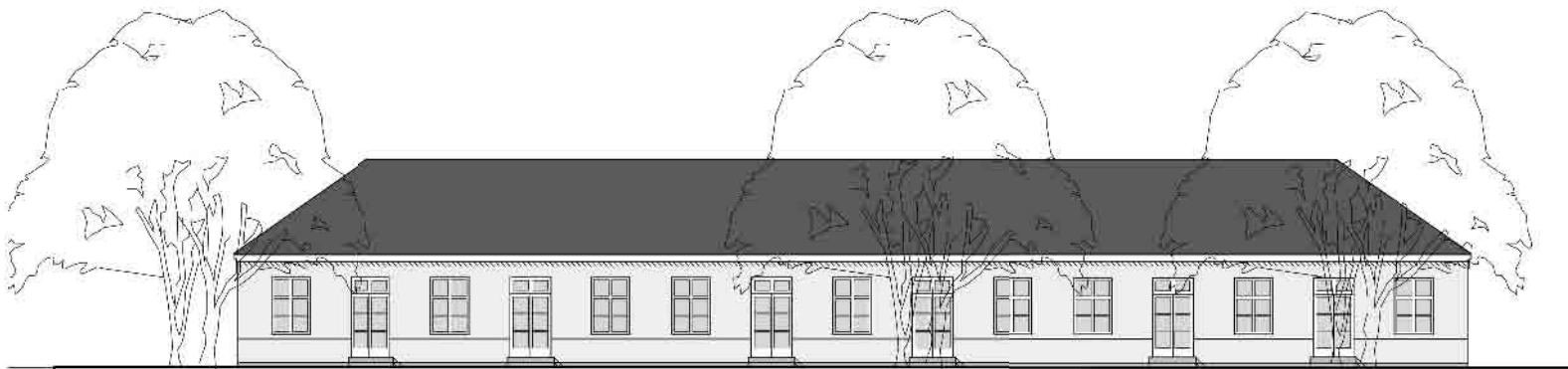


Havefacade nordlænge 1:250

MATERIALER - BYGNING 12 og 13
Facader fremstår guldpuksede med hvid gesims og sort sokkel.
Vinduer og døre i træ, hvidmalede.
Tagdækning med sortblå skifereternit.



Gavle 1:250



Havefacade sydlænge 1:250

MATERIALER - BYGNING 12 og 13
Facader fremstår guldpuksede med hvid gesims og sort sokkel.
Vinduer og døre i træ, hvidmalede.
Tagdækning med sortblå skifereternit.



Gavl 1:250

Facader: Gulpudsede med hvid gesims

Vinduer og udvendige døre: Hvidmalede.

Adgangsdøre: Portgrønne markeret med hvidpudsede tilbagetrukne friser.

Tagdækning: Blåsort eternitskifer.



Indgangsfacade 1:250



Havefacade 1:250

Belægningsbygninger Facader Mål 1:250

FLYVESTATION VÆRLØSE, OMRÅDE F - BOLIGPROJEKT

FACADER: Sort/brune træpartier og vandskurede/
pudsede partier i sandfarve

TAGDÆKNING: Sort tagpap eller eternitskifer

VINDUESSYSTEM: Træ/alu med gående rammer i hårdttræ



FACADE MOD NORD - TYPE A MÅL 1:250



FACADE MOD ØST - TYPE A MÅL 1:250