

Rammernes indhold og opbygning

Kommuneplanens bestanddele

Kommuneplanen består af 3 dele:

- Hovedstruktur
- Redegørelse
- Rammer for lokalplanlægning

I hovedstrukturen beskrives Kommunalbestyrelsens mål og planer for kommunens udvikling og arealanvendelse i tekst, billeder og kortudsnit; redegørelsen indeholder en statusbeskrivelse af kommunen; rammedelen oversætter hovedstrukturens formuleringer til konkrete bestemmelser.

Rammebestemmelserne danner siden hen grundlaget for den detaljerede lokalplanlægning.

Rammedelens opbygning

Rammedelen består af flere afsnit. Første afsnit indeholder de generelle rammer med bestemmelser, som gælder for alle dele af kommunen. Afsnittet er underopdelt i *Alle områder*, *Alle boligområder*, *Åben lav* og *Tæt lav boligbebyggelse* samt *Etageboliger*. Efter de generelle rammer kommer 7 afsnit, som indeholder detaljerede rammer for hver af kommunens 6 bydele og det

Generelle rammer

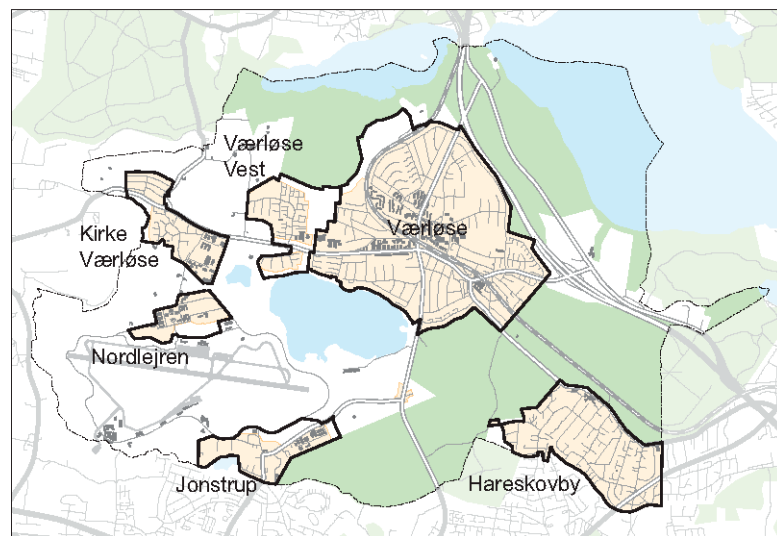
- Alle områder
 - Alle boligområder
 - Åben lav
 - Tæt lav
 - Etageboliger

Rammer for delområderne

- Værløse
- Hareskovby
- Jonstrup
- Kirke Værløse
- Værløse Vest
- Nordlejren
- Det åbne land

Rammeområderne er inddelt i følgende kategorier efter områdets hovedanvendelse:

- B Boligområde
- C Centerområde
- D Offentlige formål
- E Erhvervsområde
- F Fritidsområde
- L Landbrug
- S Skov



åbne land. Hvert af disse afsnit indledes med en kort beskrivelse af bydelen og en sammenfatning af bydelens offentlige institutioner, skoler, kultur- og idrætsfaciliteter mv. Desuden beskrives kommunens planer vedrørende udbygning og anlæg indenfor den pågældende bydel. Herefter følger rammebestemmelserne for alle bydelens rammeområder. Det er disse rammebestemmelser, der sammen med de generelle rammer danner grundlaget for lokalplanlægningen.

Værløse Kommune består af 6 bydele og det åbne land.

Rammernes indhold

Lokalplanrammerne har ikke direkte retlig virkning for den enkelte borger. Det er først når rammebestemmelserne er udmøntet i en lokalplan at bestemmelserne er juridisk bindende for grundejerne. Rammerne er således i første omgang et styreredskab for kommunens politikere og planlæggere til at sikre en sammenhængende udvikling i kommunen. Rammerne bruges dog i vid udstrækning som rettesnor i forbindelse med den daglige administration af planspørgsmål.

Rammebestemmelserne er maksimale rammer. Det vil sige at de lokalplaner, som udarbejdes med afsæt i rammerne, udmærket kan indeholde strengere regler end hvad rammerne siger. Eksempelvis kan der i rammerne for et givet område være fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 30, mens der i den udarbejdede lokalplan fastlægges en bebyggelsesprocent på maks. 25.

Rammebestemmelserne er ikke fastlagt én gang for alle. Kommunalbestyrelsen kan vælge at justere på rammerne ved at udarbejde kommuneplantillæg, som dog først kan vedtages efter indkaldelse af idéer og offentlig høring. Rammerne kan desuden ændres ved de tilbagevendende revisioner af kommuneplanen, som sker hvert 4. år.

Generelle rammer - Alle områder

Følgende bestemmelser skal sikres gennem udarbejdelse af lokalplaner:

Overordnet planlægning:

Der må ikke etableres forhold som strider imod kommuneplanens hovedstruktur eller den overordnede planlægning (regionplan, landsplandirektiver m.v.), jævnfør planlovens § 13.

Bebyggelse:

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

Beplantning:

Kommunens grønne præg skal sikres ved retningslinier for beplantning.

Særlige bevaringsværdier:

Bygninger, bymiljøer, beplantning, vådområder m.v., som efter Kommunalbestyrelsens skøn har bevaringsværdi skal sikres ved retningslinier for bevaring.

Note: Rapporten "Vådområder i Værløse Kommune" fra 2002 indeholder en samlet registrering af søer og vådområder i kommunen.

Det er hensigten at videreudbygge kortlægningen af bevaringsværdier i kommunens kultur- og naturmiljø.

Parkering:

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

Det fornødne parkeringsareal kan tildeles tilvejebragt som fælles parkering for et større område, hvis det fastlægges i en samlet plan for området.

Trafikstøj:

For arealanvendelse til støjfølsomme formål skal det sikres, at støjniveauet (målt som ækvivalent konstant støjniveau) ikke bliver højere end:

- langs veje 55 db (A)
 - langs S-bane 60 db (A)
- og byggeafstand mindst 25 m fra nærmeste spormidte.

Varmeforsyning:

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

Terrænregulering:

Terrænregulering på mere end +/- 0,3 m må kun ske efter en samlet plan, der sikrer hensynet til omgivelserne og hensynet til adgangsforholdene herunder også for bevægelseshæmmede, dersom arealbenyttelsen gør det aktuelt.

Generelle rammer - Alle områder

Mobilmaster:

Der må kun opsættes mobilmaster eller på anden måde etableres sendeanlæg for mobiltelefoni mv. i overensstemmelse med bestemmelserne i kommunens masteplan. Se side 32.

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. Se side 13.

Forhold vedr. Flyvestation Værløse:

Retningslinier for varetagelse af støjensyn i relation til Flyvestation Værløse fastlægges i henhold til regionplanen.

Højde af bygningsanlæg, master, beplantning o. lign. skal fastlægges under hensyn til Flyvestation Værløse. Nærmere retningslinier for højder sker på grundlag af høring af Forsvarets Bygningstjeneste.

Note: Bestemmelserne vedr. Flyvestation Værløse bortfalder med afviklingen af forsvarets aktiviteter. Der henvises til afsnittet om Flyvestationen i hovedstrukturen s. 26.

Anden lovgivning:

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser henvises til en række andre love - f. eks. byggelov, skovlov, naturbeskyttelseslov, miljølov, landbrugslov, museumslov og vejlov - som alle fastlægger yderligere retningslinier og begrænsninger for byggeri, anlæg og arealbenyttelse i kommunen.

Generelle rammer - Boligbebyggelse

For områder til boligbebyggelse skal følgende bestemmelser sikres:

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. (Jævnfør afgørelse nr. 42, juni 1988 v. Miljøministeriet).

Skiltning, oplag o.lign.:

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

Fælles antenneanlæg:

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

Fælles friarealer:

Ved fælles friarealer forstås den del af et boligområdes fælles ejendom, som hverken er bebygget, reserveret til privat have eller anlagt som vej eller parkering. Øvrige befæstede arealer kan medregnes som fælles friareal. Fælles friarealer skal være tilgængelige for det pågældende områdes beboere.

Åben lav boligbebyggelse

For områder til åben lav boligbebyggelse skal følgende bestemmelser sikres:

Ved åben lav bebyggelse forstås fritliggende helårshuse indeholdende én bolig. (Parcelhuse og villaer).

Etageantal:

Åben lav bebyggelse må højst være 1 etage med udnyttet tagetage, dog med mulighed for 2 etager for en del af bebyggelsen, hvis særlige forhold (vedr. terræn, eksisterende bebyggelse, arkitektur) taler for det.

Parkering:

Der skal reserveres plads til min. 2 biler pr. bolig.

Byggelinier:

Der må ikke bygges nærmere end 5 m fra vejskel. dog må der opføres åbne carporte, når taget holdes ½ m fra vejskel, og ikke overstiger 2,5 m inden for 2,5 m fra vejskellet.

Udstykning:

Der kan i en lokalplan stilles krav om, at ejendomme i forbindelse med udstykning skal indeholde rimelige og hensigtsmæssige bebyggelsesmuligheder.

Tæt lav boligbebyggelse

For områder til tæt lav boligbebyggelse skal følgende bestemmelser sikres:

Ved tæt lav bebyggelse forstås helt eller delvis sammenbyggede helårsboliger i højst 2 etager og med lodret opdeling mellem bolighederne. (Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse o.lign.). En tæt lav bebyggelse skal bestå af mindst 5 boliger.

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 o.lign.

Samlet plan:

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

Etageboliger

For områder til etageboligbebyggelse skal følgende bestemmelser sikres:

Ved etageboliger forstås bygninger til helårsbeboelse i 2 eller flere etager og med vandret opdeling mellem boligheder. (Tofamiliehuse, d.v.s. huse med 2 boliger adskilt ved vandret opdeling, regnes for etageboliger).

Ved tagboliger forstås én etage med boliger til helårsbeboelse, som opføres ovenpå eksisterende byggeri eller indrettes i eksisterende uudnyttet tagetage.

Parkering:

Der skal almindeligvis reserveres plads til min. 1½ bil pr. bolig.

Fælles småbygninger mv.:

Der skal sikres mulighed for etablering af fælles småbygninger, udhuse og overdækkede arealer til cykler, barnevogne, oplag, affald o.lign.

Samlet plan:

Det skal sikres, at etageboliger opføres efter en samlet bebyggelsesplan for hele området eller en passende afgrænset del heraf.

Værløse

Værløse by er omkranset af skove, Søndersø, de fredede arealer på Baunesletten og den grønne kile mellem Værløse og Ryget Skovby.

Byen er kommunens største bysamfund med omkring 11.000 indbyggere og et areal på ca. 463 ha. Villakvartererne med parcelhuse og tæt-lavt byggeri udgør ca. 353 ha og etageboligområderne ca. 32 ha.

Bymidten

Bymidten og butikscentret ved Læssevej udgør tilsammen Værløses kommunecenter med et levende handels-, kultur- og byliv. Kommunecentret er udover butikkerne karakteriseret ved sine veldisponerede pladser, gader og torve, og ved det varierede udbud af kulturelle faciliteter i form af bl.a. kulturhus, hovedbibliotek og biograf.

Kultur

Nord for Bymidten i "Mosegården" på Skovgårds Allé ligger Værløse Lokalmuseum og i "Elens Lyst" holder den lokalhistoriske samling til. Ved Søndersø ligger "Skovhuset", som anvendes til kunstudstillinger mv.

Værløse Musikskole har lokaler i erhvervsområdet ved Kirke Værløsevej.

Sport

En stor del af kommunens idrætsfaciliteter findes i Værløse. Øst for Bymidten ligger Værløse Idrætsanlæg med haller, fodboldbaner og tennisanlæg. Ved Søndersøskolen ligger Værløse Svømmehal, Søndersøhallen og en række udendørs boldbaner. Der er desuden to små fodboldbaner i tilknytning til Syvstjerne-skolen og Lille Værløse Skole.



Vandkunsten ved rådhusets hovedindgang af billedhuggeren Josef Salamon



Erhverv

Kommunens ældste erhvervsområde ligger ved Kirke Værløsevej, tæt på byens centrum og omkranset af boligområder. Området har de seneste år ændret karakter fra overvejende at være industri- og værkstedsområde til i højere grad at indeholde kontor- og serviceerhverv. Denne udvikling er i tråd med regionplanens og kommuneplanens bestemmelser om udvikling af stationsnære områder.

Overdækningen på den røde plads



Signaturforklaring

-  Daginstitutioner
-  Miniklubber
-  Fritidsklubber
-  Klub Værløse
-  Folkeskoler
 - 1 Lille Værløse Skole
 - 2 Syvstjerneskolens
 - 3 Sønder Søskolen
-  Ældreinstitutioner
 - 4 Skovgården
 - 5 Rytbo
-  Rådhuset
-  Idrætsfaciliteter
 - 6 Værløse Idrætsanlæg
 - 7 Sønder Søhallen og Værløse svømmehal
-  Spejdere
-  Kulturinstitutioner
 - 8 Hovedbiblioteket og Kulturhuset
 - 9 Biografen
 - 10 Værløse Lokalmuseum
 - 11 Lokalhistorisk Samling
 - 12 Skovhuset
 - 13 Værløse Musikskole
 - 14 Jernalderhuset
-  Kirke

Institutioner, skoler mv.

Der er 16 kommunale daginstitutioner, mini-, ungdoms- og fritidsklubber i Værløse. De 3 af kommunens folkeskoler med klasser fra børnehaveklasse til 9. klasse ligger i Værløse. Det er Syvstjerneskolen, Lille Værløse Skole og Søndersøskolen. Alle 10. klasser er samlet under Egeskolen på det tidligere Jonstrup Seminarium.

Aktivitets- og genoptræningscentret "Skovgården" og plejehjemmet "Ryetbo" ligger begge centralt placeret nær Bymidten.

Udbygning

Mulighederne for nyt boligbyggeri i Værløse er begrænsede. De store parcelhusområder er bortset fra enkelte ledige grunde fuldt udbyggede. Et område ved Skovlinien og ved Langhuset på Kirke Værløsevej kan hver bebygges med ca. 40 tæt-lave boliger. En del af de eksisterende etageboligområder vil kunne udbygges med tagboliger. I Bymidten kan der bygges ca. 40 boliger i forbindelse med et evt. nyt varehus, og der vil kunne etableres tagboliger bl.a. på østsiden af den røde plads.

Skulpturen "Porten" af Claes Hake



Udviklingen af Værløse

Bymidten

I forlængelse af den offentlige debat i 2002 om Bymidten har Byplanudvalget i 2004 tilvejebragt en helhedsplan for Bymidten. Helhedsplanen anbefaler at Bymidten udbygges med en ny stor dagligvarebutik på Stiagergrunden og en udvidelse af kulturudbuddet med en ny teatersal i tilknytning til hovedbiblioteket og kulturhuset. Dertil indgår en række ændringer i byrummene, herunder landskabsarkitekt Jeppe Aagaards forslag til forbedring af Scenetorget, samt forbedringer på den røde plads. Efter ønske fra Centerforeringen har Europlan Arkitekter i 2004 udarbejdet forslag til bl.a. en overdækket forbindelse på tværs af den røde plads samt ændringer af vestsiden og nordenden af pladsen.

Byplanudvalget har med udgangspunkt i helhedsplanen anbefalet, at der på Stiagergrunden opføres en bebyggelse med varehus, boliger og parkeringskælder. Kommunalbestyrelsen har endnu ikke taget endeligt stilling til sa-

gen, men kommuneplanens rammer giver mulighed for byggeriet.

I 2004 blev der vedtaget en lokalplan for et nyt kulturhus ved hovedbiblioteket. Byggeriet forventes færdigt i 2006.

Tagboliger

Det er besluttet at en del af etageboligområderne i Værløse indgår i det stationsnære område omkring Værløse Station. Indenfor dette område vil det på nærmere vilkår kunne tillades, at der etableres tagboliger på de pågældende bebyggelser som det eksempelvis er gjort på Toftebo langs vestsiden af den røde plads. Det drejer

sig om boligområderne Espebo, Ryethave, Ryetbo, Bavnehøj Park, Trekanten, Borgerbo I og II samt Vesterbo (Langhuset).

Arealet ved Skovlinien

Et areal ved Skovlinien vurderes at kunne rumme ca. 40 boliger. Med omdannelsen af den tidligere grusbane til en kunstgræsbane er arealet afgrænset mod syd. Byplanudvalget har tilkendegivet, at arealet bør bebygges med ældre-egnede boliger - evt. ældreboliger i ét plan. Socialudvalget har i februar 2005 anbefalet at der bygges et "ollekølle" med 20 almene ældreboliger på en del af arealet.



Skitseforslag til en tæt-lav boligbebyggelse på Skovlinien

Lokalplaner

En del af boligområderne i Værløse er byggeretsligt reguleret efter gamle deklarationer eller byplanvedtægter, som i dag er utidssvarende og delvis i uoverensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Det forventes at der i planperioden vil blive udarbejdet nye lokalplaner for disse områder. Det drejer sig om Hareskovgård (pigenavnskvarteret), Nørreskov Park, Rygetlund og Syvstjernekvartret.

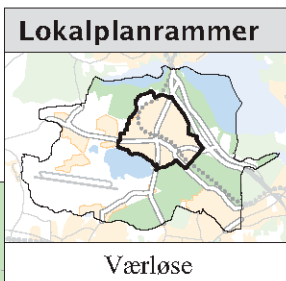
Erhvervsområdet ved Kirke Værløsevej er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 fra 1959. Plangrund-

laget er forældet og uegnet til at sikre en hensigtsmæssig regulering af erhvervsområdets relation til boligområdet mod nord. Kommuneplanens bestemmelser om områdets anvendelse er justeret for at muliggøre indpasning af offentlig og privat service og dermed en mere arbejdspladsintensiv udnyttelse af dette stationsnære område.

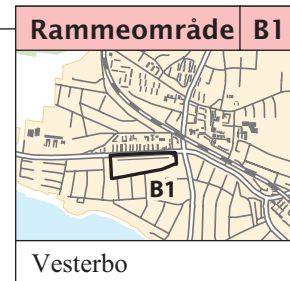
Alt byggeri i Bymidten forudsætter i hvert enkelt tilfælde udarbejdelse af en ny lokalplan ligesom etablering af tagboliger i etageboligområderne eller en udnyttelse af arealet ved Skovlinien forudsætter lokalplaner.



Borgerbo II set fra Stationspladsen



Mål 1:20.000



Anvendelse:

- Boligformål
- Etageboliger
- Tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

- Max. 45 % for etageboliger.
- Max. 30 % for tæt-lav.

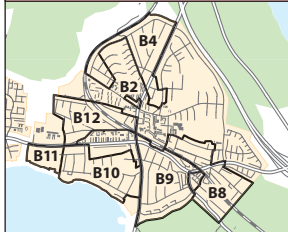
Etageantal og højde:

- Højst 4 etager plus tagboliger såfremt parkeringsbehovet kan opfyldes, og der sikres opholds- og legearealer for områdets beboere.
- Bygningshøjde ikke over 17 m.

Friarealer:

- De eksisterende kvaliteter ved det fælles friareal foran Langhuset respekteres.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområderne**B2, B4, B8, B9, B10, B11 og B12**

Villaer nord for Lille Værløse Skole (B2)
 Rygetlund, Nørreskov og Klostergården (B4)
 Lille Værløsevej og Syvstjerne kvarteret (B8)
 Hareskovgård (B9)
 Søndersø kvarteret (B10)
 Jomfrubakken og Søndersø Park (B11)
 Åkandevej kvarteret (B12)

Anvendelse:

Boligformål
 - Åben lav bebyggelse.
 - Tæt lav bebyggelse.
 Højst en bolig pr. parcel. For boliger til boligsociale formål kan dog efter samlet plan tillades flere boliger på samme parcel.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 %

Etageantal:

Højst 1½ etage. Dog med mulighed for 2 etager, hvis særlige forhold (vedr. terræn, eksisterende bebyggelse, arkitektur) taler for det.

Udstykning:

Mindste grundstørrelse 1000 m² for åben lav. Mindste grundstørrelse 400 m² for tæt lav efter samlet plan med mindst 5 boliger. En del af grundarealet kan tillades udlagt som fælles opholds- og parkeringsarealer.

Friarealer:

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

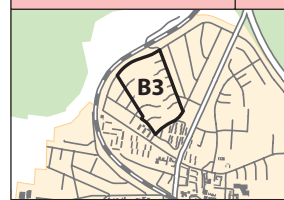
Supplerende oplysninger:

Lokalplaner nr.
 14 (Birkedalshusene)
 15 (Nordvangshusene)
 18 (Åkandevej kvarteret)
 21 (Ballerupvej)
 28 (Nellikevej)
 29 (Jomfrubakken)
 38 (Brådervej)
 56 (Søndersø kvarteret)
 59 (Nørreskov kvarteret)
 61 (Lille Værløsevej)
 69 (Elsevej)

Byplanvedtægt nr.
 4 (Hareskovgård)

En væsentlig del af områderne reguleres ved detaljerede deklarationer.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde B3

Bavnehøj Park nord

Anvendelse:

Boligformål
 - Tæt lav bebyggelse.
 Højst en bolig pr. parcel. For boliger til boligsociale formål kan dog efter samlet plan tillades flere boliger på samme parcel.

Bebyggelsesprocent:

Max. 30 %

Etageantal:

Højst 1 etage.

Udstykning:

Ny udstykning kan ikke finde sted. Matr. nr. 7 kø, Lille Værløse, kan dog udstykkes efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt plan.

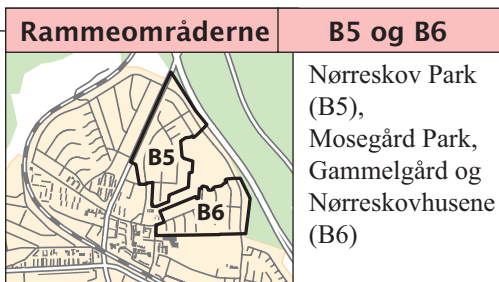
Friarealer:

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

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 68 (Lerstedet). Deklaration (Bavnehøj Park).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Boligformål

- Åben lav bebyggelse.
 - Tæt lav bebyggelse.
- Højst en bolig pr. parcel.

Bebyggelsesprocent:

- Max. 25 % for åben lav.
- Max. 30 % for tæt lav.

Etageantal:

Højst 1½ etage.

Udstykning:

Kan med undtagelse af mindre skelforandringer ikke finde sted.
Matr. nr. 10 km, Lille Værløse, kan dog udstykkes efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt plan.

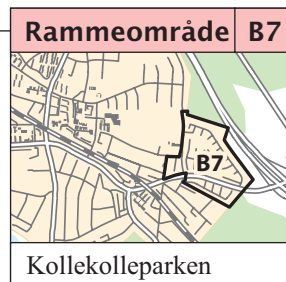
Friarealer:

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

Supplerende oplysninger:

Deklarationer (Nørreskov Park m.m.).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Boligformål

- Åben lav bebyggelse.
- Højst en bolig pr. parcel.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 %

Etageantal:

Højst 1 etage.

Udstykning:

Kan med undtagelse af mindre skelforandringer ikke finde sted.

Friarealer:

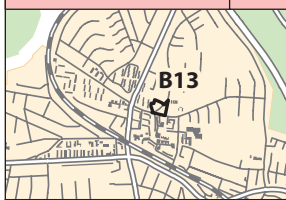
Eksisterende fælles friarealer fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.

Supplerende oplysninger:

Ved beregning af bebyggelsesprocent medregnes andel af fællesarealer.
Deklaration (Kollekolleparken).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde B13



Højeloftsvej

Anvendelse:

Boligformål

- Åben lav bebyggelse.

Højst 1 bolig pr. parcel.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 %

Etageantal og højde:

Højst 1½ etage og ikke over 6 m (v. særlige hensyn 8,5 m).

Udstykning:

Kan med undtagelse af mindre skelforandringer kun foretages med henblik på at opretholde eller forstærke landsbykarakteren.

Særlige bevaringsværdier:

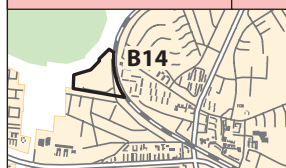
Bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi samt karakteristisk beplantning bevares. Ny bebyggelse skal medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 60

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde B14



Hesselbo og
Nørgårds Plantage

Anvendelse:

Boligformål

- Tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 %

Etageantal:

Højst 2 etager.

Friarealer:

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

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 11

*Se i øvrigt "Generelle rammer"
s. 47-49*

Rammeområde B15



Vesterbo Vænge m.m.

Anvendelse:

Boligformål og erhvervsformål.

- Etageboliger.

- Erhvervsbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 45 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 2 etager og ikke over 9 m.

Friarealer:

Mindst 20 % af området skal anvendes som fælles opholdsareal.

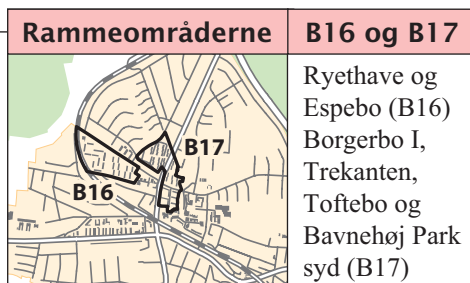
Andet:

Erhvervsbebyggelse må ikke være til gene for de omboende.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 19

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

- Boligformål
- Etageboliger

Bebyggelsesprocent:

Max. 45 %

Etageantal og højde:

Højst 4 etager plus tagboliger såfremt parkeringsbehovet kan opfyldes, og der sikres opholds- og legearealer for områdets beboere.

Bygningshøjde ikke over 14 m.

Friarealer:

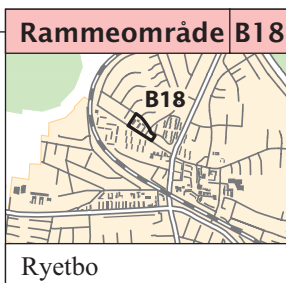
Eksisterende fælles friarealer fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 74 (Bavnehøj Park syd)
Byplanvedtægt nr. 5 (Espebo og Ryethave, m.m.).

Deklarationer (Ryethave og Borgerbo).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

- Boligformål (ældreinstitution med plejehjem, beskyttede boliger m.m.)
- Etageboliger

Bebyggelsesprocent:

Max. 75 %

Etageantal og højde:

Højst 4 etager plus tagboliger såfremt parkeringsbehovet kan opfyldes, og der sikres opholdsarealer for områdets beboere.

Bygningshøjde ikke over 16 m.

Friarealer:

Mindst 20 % af området skal anvendes som fælles opholdsareal.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 75

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

- Boligformål
- Tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 %

Etageantal og højde:

Højst 1½ etage og ikke over 8,5 m.

Friarealer:

Mindst 10 % af området skal anvendes som fælles opholdsareal.

Afskærmning:

Inden området tages i brug etableres støjdæmpende foranstaltning mod idrætsanlægget.

Supplerende oplysninger:

Byplanvedtægt nr. 10 (Værløse Idrætsanlæg m.m.). Ny lokalplan, som aflyser byplanvedtægten er under udarbejdelse.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde C1



Værløse Bymidte

Anvendelse:

- Centerformål, offentlige formål, kollektive anlæg og boligformål.
- Centerbebyggelse og etageboliger.

Bebyggelsesprocent:

Max. 55 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 3 etager plus tagboliger såfremt parkeringsbehovet sikres opfyldt.
Bygningshøjde ikke over 14 m.
Dog kan Kommunalbestyrelsen tillade enkeltbygninger eller dele af bygninger i flere etager og med en højde indtil 20 m.

Bruttoetagearealer for butikker:

Højst 3.000 m² pr. dagligvarebutik.
Højst 1.500 m² pr. udvalgsvarerbutik.
Samlet bruttoetageareal for butikker højst 24.000 m² for C1 og C2 tilsammen.

Friarealer:

Mindst 25 % af området skal udlægges som offentligt friareal (grønne områder, torve, legepladser og fodgængerarealer).

Parkering:

Parkering anlægges i fornødent omfang og efter en samlet plan for hele området.

Andet:

Regler for detailhandel se s. 19

Supplerende oplysninger:

Byplanvedtægt nr. 11 (Bymidten)

Lokalplaner nr.
10 (Posthus m.m.)
13 (Skovgården)
33 (Bymidten)
36 (Friva)
39 (Den røde plads)
47 (Værløse Bio)
71 (Kulturhus)

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde C2



Læssevej

Anvendelse:

- Centerformål, offentlige formål og boligformål.
- Centerbebyggelse og etageboliger.

Bebyggelsesprocent:

Max. 40 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 2 etager plus tagboliger såfremt parkeringsbehovet sikres opfyldt.
Bygningshøjde ikke over 11 m.

Bruttoetagearealer for butikker:

Højst 1.200 m² pr. dagligvarebutik.
Højst 1.500 m² pr. udvalgsvarerbutik.
Samlet bruttoetageareal for butikker højst 24.000 m² for C1 og C2 tilsammen.

Friarealer:

Eksisterende grønt areal i områdets sydøstlige hjørne fastholdes.

Parkering:

Parkering anlægges i fornødent omfang og efter en samlet plan for hele området.

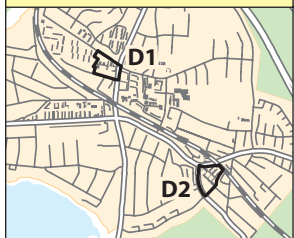
Andet:

Regler for detailhandel se s. 19

Supplerende oplysninger:

Lokalplaner nr.
20 (Læssevej)
20a (Den høje grund)

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområderne	D1 og D2
	Lille Værløse Skole (D1) og Syvstjerne-skolen (D2)

Anvendelse:

Offentlige formål (skole og offentlige eller private institutioner af almenyttig karakter).
- Skolebebyggelse m.m.

Bebyggelsesprocent:

Max. 50 % for hvert område som helhed.

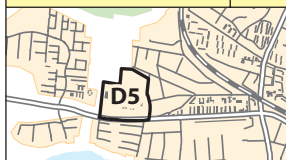
Etageantal og højde:

Højst 3 etager og ikke over 13,5 m.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 8 (Lille Værløse Skole).
Byplanvedtægt nr. 4 (Hareskovgårdområdet) og 5 (Lille Værløse Skole m.m.).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde	D3
	Værløse Svømmehal og Søndersøskolen m.m.

Anvendelse:

Offentlige formål (skole, idrætshal, svømmehal, idrætsanlæg, parkering og offentlige eller private institutioner af almenyttig karakter).
- Skole-, institutions- og halbebyggelse m.m.

Bebyggelsesprocent:

Max. 40 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 2 etager og ikke over 15 m.

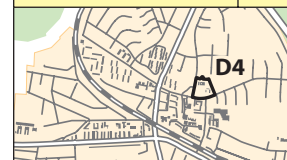
Friarealer:

Randbeplantning mod boligområdet fastholdes.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 62

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde	D4
	Værløse Kirke og Værløse Museum m.m.

Anvendelse:

Offentlige formål (kirke, museum, offentlige eller private institutioner af almenyttig karakter og lign.).
- Kirke-, museums- og institutionsbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 30 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 2 etager og ikke over 8,5 m.
Værløse Kirke dog op til 10,5 m.

Friarealer:

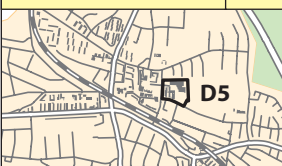
Karakteren af det eksisterende grønne areal fastholdes.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan 65 (Langkærgård).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde D5



Rådhuset og
Værløsehallerne m.m.

Anvendelse:

Offentlige formål (rådhus, idrætshaller, offentlige eller private institutioner af almennyttig karakter) samt boligformål.
- Kontor- og boligbebyggelse og haller.

Bebyggelsesprocent:

Max. 55 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 3 etager.
Bygningshøjde ikke over 15 m for kontorbebyggelse og haller og ikke over 12 m for boligbebyggelse.

Friarealer:

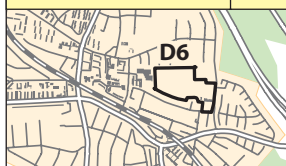
Skal i område for boligbebyggelse fastholdes til fælles friarealer. Dog kan mindre arealer anvendes til kollektive formål for områdets beboere.

Supplerende oplysninger:

Lokalplaner nr. 16 (Haller m.m.), 16a (Rådhuset), 53 (Klubhus m.m.) og 70 (Gartnergrunden).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde D6



Værløse Idrætsanlæg
m.m.

Anvendelse:

Offentlige formål (idrætsanlæg, klubhus samt offentlige eller private institutioner af almennyttig karakter).
- Klubhus- og institutionsbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 10 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 1½ etage og ikke over 9,5 m.
Lysanlæg må ikke være højere end 14,5 m.

Supplerende oplysninger:

Byplanvedtægt nr. 10 (Værløse Idrætsanlæg m.m.) og lokalplan nr. 51 (Skovstjernen, børneinstitution) og 53 (Klubhus m.m.).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde D7



Skovhuset m.m.

Anvendelse:

Offentlige formål (park, kulturelle formål, udstillingsvirksomhed og specielle boliger).
- Udstillingsbebyggelse og boligbebyggelse.
Højst 10 boliger med tilsammen max. 500 m² etageareal.

Bebyggelsesprocent:

Max. 10 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 1½ etage og ikke over 8,5 m.

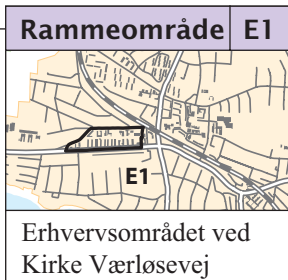
Offentlig adgang:

Under hensyn til det bevaringsværdige landskab fastholdes området som offentligt tilgængeligt med stiforbindelse fra Ballerupvej til stien langs Sønder sø.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 54. Området er omfattet af skov- og søbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Erhvervsformål (Kontor- og serviceerhverv med lav publikumsorientering, lettere industri samt lager-, værksteds- og forretningsvirksomhed med tilknytning til det pågældende erhverv).
Offentlige formål kan indpasses.
- Erhvervsbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 90 %. Dog max. rumfang 3m³ pr. m² grundareal.

Etageantal og højde:

Højest 4 etager og ikke over 15 m.

Udstykning:

Mindste grundstørrelse 2.500 m²

Parkering:

Der skal almindeligvis reserveres plads til parkering svarende til min. 1 bil pr. 50 m² bruttoetageareal.

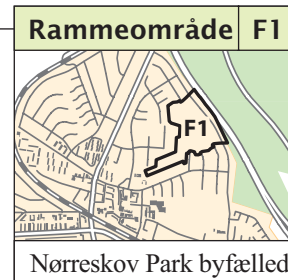
Afskærmning:

Langs områdets grænse mod Ny Vestergårdsvej udlægges et min. 4 m bredt beplantningsbælte som afskærmning mod det tilgrænsende boligområde. Beplantningsbæltet forudsættes etableret i forbindelse med ændret anvendelse af arealerne mellem Ny Vestergårdsvej og den eksisterende bebyggelse.

Supplerende oplysninger:

Byplanvedtægt nr. 1

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Rekreative formål (grønt område).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted.

Andet:

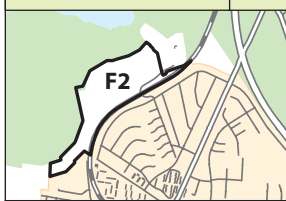
Områdets karakter som grønt område fastholdes. Dog kan mindre arealer anvendes til kollektive formål for områdets beboere. Beplantning, landskabspleje og terrænregulering skal ske efter en samlet plan.

Supplerende oplysninger:

Området indgår i en samlet plan for Nørreskov Park, hvorfor en del af arealet medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for rækkehusene i område B6 (Skovgårds Allé).
Deklarationer (Nørreskov Park m.m.).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde F2



Baunesletten

Anvendelse:

Rekreative formål (grønt område). Der kan på plane arealer etableres uindhegnede boldbaner, nyttehaver og lignende.

Bebyggelse:

På arealet mellem S-banen og vejen til Baunegården kan der opføres enkelte bygninger til fritidsformål samt indrettes p-pladser. Derudover kan ny bebyggelse ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse til rekreative formål.

Andet:

Beplantning, landskabspleje og terrænregulering skal ske efter en samlet plan. Under hensyn til de landskabelige værdier fastholdes området som offentligt tilgængeligt med landskabsstier. Området vejbetjenes fra Nørrevænget.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Fredningsdeklaration af 21.3.1974 og fredningskendelse af 3.2.1953. Skovbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

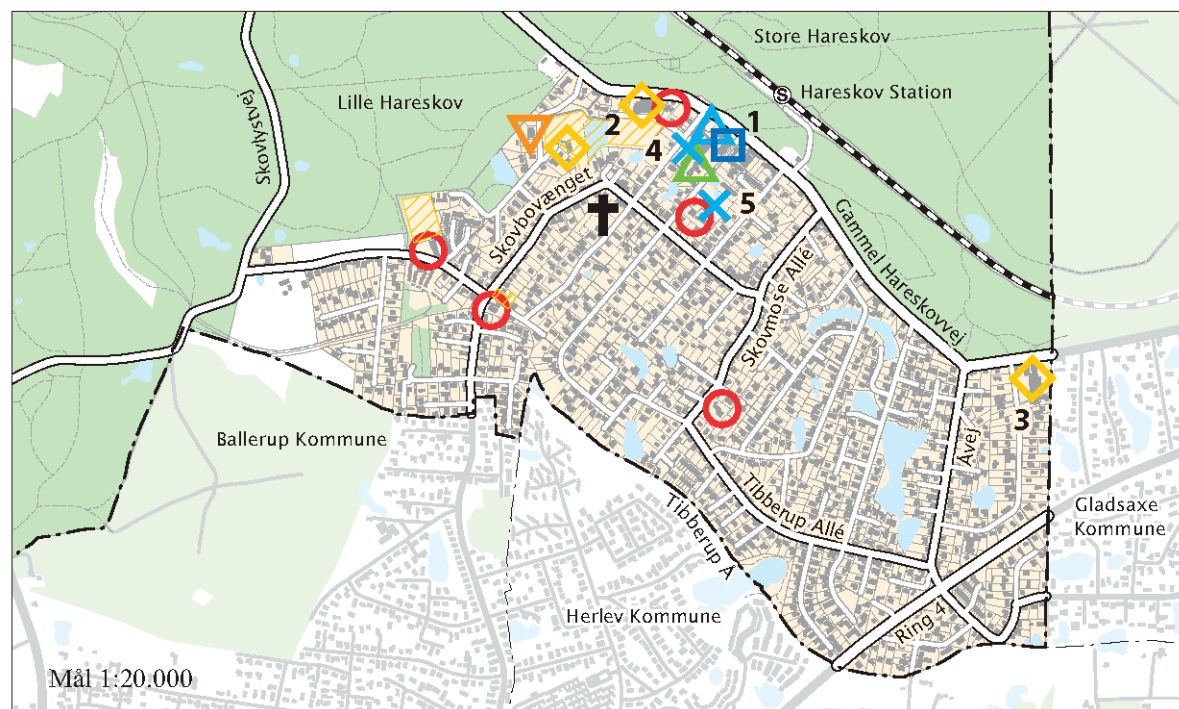
Hareskovby

Lille og Store Hareskov danner afgrænsningen af Hareskovby mod nord og vest. Mod syd afgrænses bydelen af Tibberup Å og mod øst og syd ligger boligområder af samme karakter i Gladsaxe, Herlev og Ballerup Kommuner

I Hareskovby bor omkring 3.630 indbyggere på et areal på ca. 164,5 ha. Størstedelen af bydelen

består af ét sammenhængende villakvarter. Området er meget varieret med forskelligartede huse på relativt store grunde, og med gamle haver. Foruden at være omkranset af skovene er bydelen præget af det kuperede terræn med mange søer og små vandhuller. Området bærer præg

Hareskovby er bl.a. præget af de mange små søer.



Signaturforklaring

- Daginstitutioner
- △ Miniklub
- ▽ Fritidssklub
- Folkeskole
 - 1 Hareskov Skole
- ◇ Idrætsfaciliteter
 - 2 Hareskovhallen
 - 3 Privat rideskole
- △ Spejdere
- × Kulturinstitutioner
 - 4 Annexgården
 - 5 Hareskov Bibliotek
- + Kirke

af at være udbygget over lang tid. Den tidligste bebyggelse fra første halvdel af 1900-tallet bestod i vid udstrækning af sommerhuse, som blev opført efter åbning af Slangerupbanen i 1906. En del af husene i området er således oprindeligt opført som sommerhuse, men er siden ombygget til helårsbeboelse.

Centerområdet

Hareskovby havde tidligere sin egen handelsgade med diverse dagligvarebutikker og specialforretninger. I dag er de fleste butikker enten lukket eller omdannet til liberale erhverv. Centerområdet, som følger bysiden af Gammel Hareskovvej og de første parceller omkring hjørnerne af sidevejene, er dog stadig i kommuneplanen define-



Centerområdet i Hareskovby

ret som lokalcenter for etablering af småbutikker indtil 300 m². (Se afsnittet om detailhandel i hovedstrukturen s. 19).

Institutioner, skoler mv.

I Hareskovby er der 5 kommunale daginstitutioner, en miniklub og en fritidsklub. De fleste er placeret i bydelens nordlige ende, hvor der også findes en del andre offentlige funktioner. Ved den nordlige ende af Poppel Allé ligger Hareskov Skole, bibliotek, miniklub og daginstitutioner.

Skandrups Allé

Kultur

På Skandrups Allé ligger medborgerhuset Annexgården, og på Poppel Allé ligger Hareskov Bibliotek.

Sport

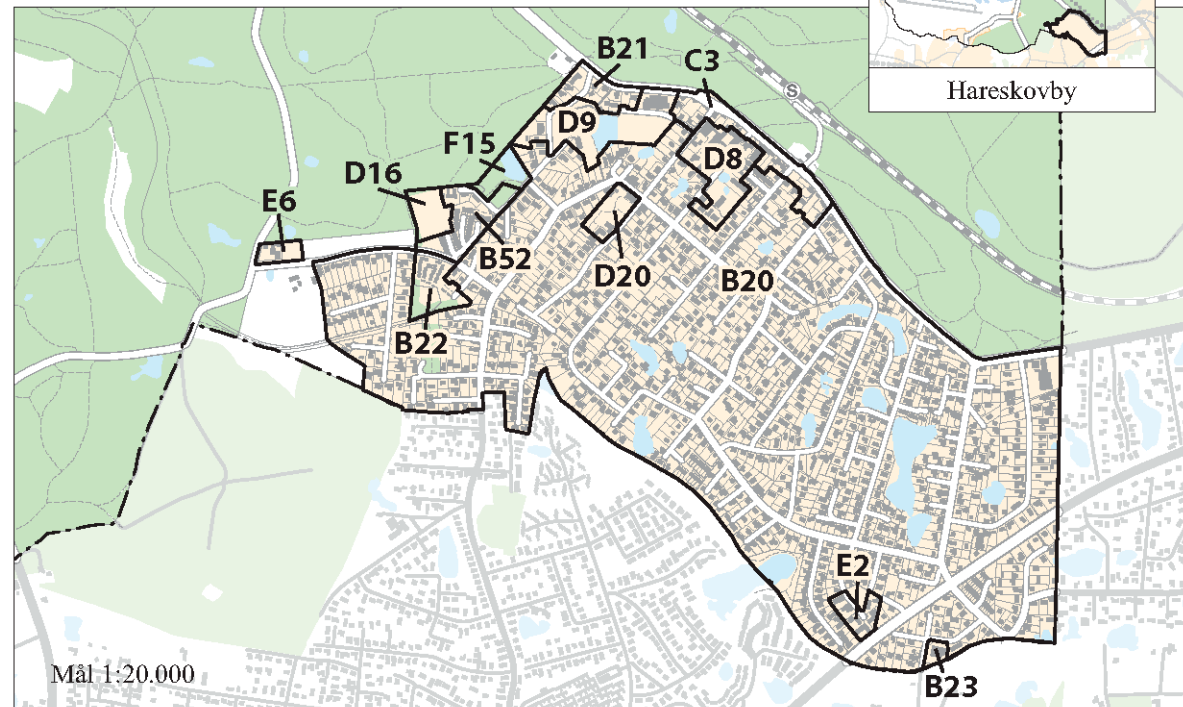
Idrætsanlægget ved "Månedalen" rummer boldbaner og Hareskovhallen. Nord for Ravnehusvej ligger yderligere en offentlig fodboldbane.

Erhverv

Kommunens mindste erhvervsområde ligger på Birketofte, og rummer 6 ejendomme.

Udbygning

Mulighederne for nyt boligbyggeri i Hareskovby er meget begrænset. Det store parcelhusområde er praktisk talt fuldt udbygget. Et område ved Birkevang er ved at blive bebygget med 6 boliger som rækkehuse.



Gammel Hareskovvej

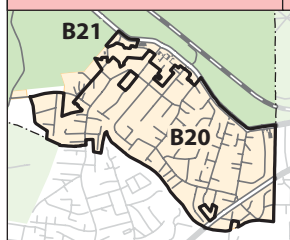
Udviklingen af Hareskovby

Hareskovbys villaområder

Byplanudvalget udtrykte allerede i april 2001 ønske om et fornyet plangrundlag for Hareskovby. Lokalplan 6 er fra 1979 og er ikke mere i overensstemmelse med kommuneplanen. Desuden gælder fortsat en række ældre

deklARATIONER for området. I 2003 blev lokalplan nr. 66a vedtaget for den østlige del af Hareskovby, og tillæg til kommuneplanen blev vedtaget for hele det område, som lokalplan 6 omfattede. Det forventes at der i planperioden vil blive udarbejdet nye lokalplaner for den resterende del af dette område. (Lokalplan nr. 66b, c, d og e).

Rammeområderne B20 og B21



Villaområder
i Hareskovby

Anvendelse:

Boligformål

- Åben lav bebyggelse.
- Eksisterende tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 % for åben lav.

Max. 30 % for tæt lav.

Etageantal og højde:

Højst 1½ etage for åben lav bebyggelse, dog med mulighed for 2 etager for del af bebyggelsen, hvis særlige forhold (vedr. terræn, eksisterende bebyggelse, arkitektur) taler for det.

Højst 2 etager for tæt lav bebyggelse.

Bygningshøjde ikke over 8,5 m.

Højst en bolig pr. parcel.

Udstykning:

Mindste grundstørrelse 1000 m² for åben lav. Mindste grundstørrelse 300 m² for tæt lav. En del af grundarealet kan tillades udlagt som fælles opholds- og parkeringsarealer.

Friarealer:

Fastholdes til fælles friarealer, dog således at mindre arealer kan anvendes til kollektive formål for områdets beboere.

Andet:

Søer:

Eksisterende søer og vandhuller må ikke ændres ved regulering, opfyldning eller lignende.

Bebyggelse, herunder udhuse, skure, oplag eller lignende må ikke etableres inden for en bræmme på 6 m omkring de eksisterende søer og vandhuller.

Terrænregulering på arealer nærmere sø end 6 m, må kun ske hvor særlige forhold begrundes det, og kun efter en godkendt terrænreguleringsplan, som efter Kommunalbestyrelsens skøn sikrer en god tilpasning på stedet.

Der må etableres én mindre bådebro pr. ejendom med søareal. Bådebroerne må højst være 3 m² og skal udføres efter nærmere retningslinier, og der skal foreligge tilladelse efter Naturbeskyttelsesloven.

Hegning:

Hegn mod vej og sti samt hegn nærmere vej end 5 m og nærmere sø end 6 m må kun være levende hegn.

Skovbeskyttelseslinier efter Naturbeskyttelsesloven:

Efter Naturbeskyttelsesloven må der ikke placeres ny bebyggelse og lignende på arealer, der er omfattet af skovbeskyttelseslinie.

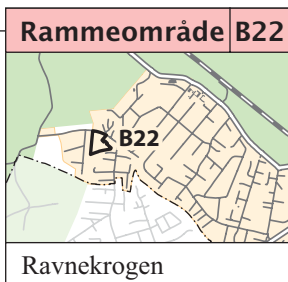
Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 6 og nr. 66a

Note:

Når rammebestemmelserne for områderne B20 og B21 generelt er mere detaljerede end for kommunen i øvrigt, skyldes det ønsket om at sikre en fælles sammenhæng og ensartethed i de kommende lokalplaner for Hareskovby.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Boligformål.

- Tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 %

Etageantal og højde:

Højst 2 etager og ikke over 8,5 m.

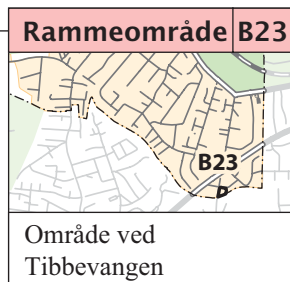
Friarealer:

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

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 7

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Boligformål.

- Tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 30 %

Etageantal og højde:

Højst 1 etage og ikke over 8,5 m.

Friarealer:

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

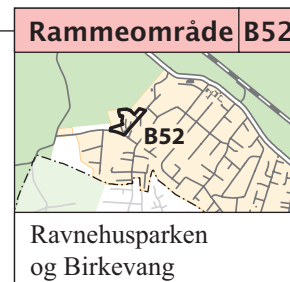
Udstykning:

Gennemsnitlig grundstørrelse mindst 300 m² efter samlet plan.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 67

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Boligformål

- Åben lav bebyggelse.

- Tæt lav bebyggelse.

På arealet nord for Birkevangelen kan opføres en tæt lav bebyggelse med højst 6 boliger og et samlet etageareal på max. 1000 m².

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 % syd for Birkevangelen.

Max. 30 % nord for Birkevangelen.

Etageantal og højde:

Højst 1½ etage og ikke over 6,5 m.

Friarealer:

Mindst 10 % af området skal anvendes som fælles opholdsareal.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 7a. En del af området er omfattet af skovbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde C3

Hareskovby
Centerområde

Anvendelse:

Bolig- og centerformål (småbutikker, liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne) samt offentlige formål.
- Bolig- og centerbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 40 %

Etageantal og højde:

Højst 2½ etage og ikke over 10,5 m.

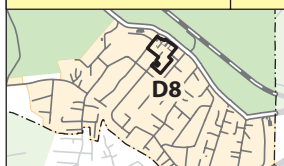
Andet:

Regler for detailhandel se s. 19

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 17 (Centerområdet) og 50 (Lindevej).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde D8

Hareskov Skole
og Bibliotek

Anvendelse:

Offentlige formål (skole, bibliotek, offentlige eller private institutioner og service) samt boligformål (ungdomsboliger eller andre specialboliger).
- Skole-, institutions-, biblioteks-, og boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 55 %

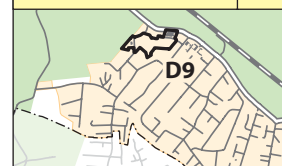
Etageantal og højde:

Højst 2½ etage og ikke over 10,5 m.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 49

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde D9

Hareskovhallen
og idrætsanlægget

Anvendelse:

Offentlige formål (idrætsanlæg, idrætshal, klubhus og parkering).
- Idrætshal- og klubhusbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 10 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

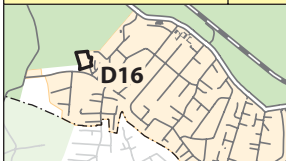
Højst 2½ etage og ikke over 10,5 m.

Supplerende oplysninger:

Byplanvedtægt nr. 12

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde D16



Boldbane nord
for Ravnehusvej

Anvendelse:

Offentlige formål (fodboldbane).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted
bortset fra mindre bygninger til ba-
nens drift og brug.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 7a. Området er omfattet
af skovbeskyttelseslinie efter naturbe-
skyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde D20



Hareskov Kirke

Anvendelse:

Offentlige formål (kirke, menig-
hedshus, kirkegård) og boligformål
(enkelte boliger for kirkens og kirke-
gårdens personale).
- Kirke, menighedshus, præstebolig
og lign.

Etageantal og højde:

Ny bebyggelse kan kun finde sted i
det omfang, det er nødvendigt for om-
rådets anvendelse til kirkelige formål.

Særlige bevaringsværdier:

Bebyggelse af særlig arkitektonisk og
kulturohistorisk værdi og karakteristisk
bebyggelse og beplantning bevares.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 6

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde E2



Erhvervsområde
i Hareskovby

Anvendelse:

Erhvervs- og serviceformål (mindre
erhvervs-, handels- og værkstedsvirk-
somhed med håndværksmæssigt præg
og liberale erhverv) samt enkelte
boliger i tilknytning til erhvervet.
- Erhvervs- og boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 40 %

Etageantal og højde:

Højst 1½ etage for boliger.
Bygningshøjde ikke over 8,5 m.
Højst 1 bolig pr. parcel.

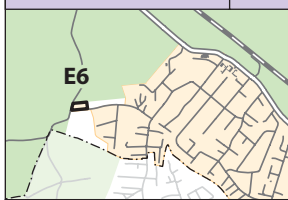
Afskærmning:

Langs områdets grænse mod nord-
vest og mod sydvest opretholdes et
6-8 m bredt beplantningsbælte som
afskærmning mod det tilgrænsende
boligområde.

Supplerende oplysninger:

Byplanvedtægt nr. 2

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde E6

Skovlyst

Anvendelse:

Erhvervsformål (traktørsted, restaurant, selskabslokaler m.m.)

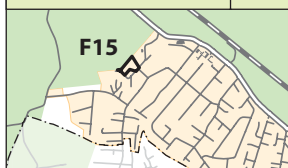
Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets hidtidige anvendelse. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved Hareskovens markante skovbryn.

Supplerende oplysninger:

Området er omfattet af skovbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde F15

Grønt område ved Birkevang

Anvendelse:

Rekreative formål (grønt område).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som grønne område. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et stærkt kuperet skovområde med en sø i den nordlige ende.

Andet:

Området skal være offentligt tilgængeligt og dets nuværende beplantningskarakter fastholdes.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 7a. Området er omfattet af skovbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven. Dele af arealet er fredskov.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Jonstrup

Jonstrup afgrænses mod nord og vest af Flyvestation Værløse og støder mod syd op til Jonstrup Å og Ballerup Kommune og mod sydøst til Jonstrupvang. Der er planlagt en mindre udvidelse af byområdet mod nord på et areal, som tidligere hørte under flyvestationen.

Bydelen Jonstrup dækker et areal på ca. 54,8 ha og har omkring 1230 indbyggere. Den planlagte udvidelse af byområdet er på ca. 7,5 ha. Omkring halvdelen af boligbebyggelserne i Jonstrup er rækkehuse og andre former for tæt lav bebyggelse, og størstedelen af bebyggelserne er opført i 1970'erne.

Jonstrup Seminarium

Jonstrup er opstået omkring seminariet, som i 1809 flyttede ind i den nedlagte klædefabrik ved Værebros Å. I midten af 1950'erne overtog forsvaret ejendommen, og i 1996 erhvervede Værløse Kommune de gamle bygninger. Det tidligere Jonstrup Seminarium rummer i dag bl.a. Jonstrup Skole, Egeskolen med alle kommunens 10. klasser, Jonstrup Miniklub, Ateliergangen og Jonstrupsamlingen.



Det tidligere Jonstrup Seminarium



Andre institutioner

Øvrige offentlige institutioner i Jonstrup er en daginstitution på Bringetoften og plejehjemmet Sønderløse på Studekrogen ved Jonstrupvang. På Chr. Hauchs Allé ligger Jonstrupvang-Bebyggelsen, som er en selvejende institution for hjerneskadede personer.

Kultur

På hjørnet af Jonstrupvej og Jonstrupvangvej ligger medborgerhuset Jonstruphus, som også rummer omklædningsrum for fodboldklubben. På det centrale areal sydøst for Jonstruphus ligger fodboldbanen.

Erhverv

Erhvervsområdet Walgerholm ligger øst for bydelen mellem Jonstrupvangvej og Jonstrup Vang. Området rummer ca. 16 virksomheder og er fuldt udbygget.

Ny Bringe bebyggelsen

Udbygning

Med den planlagte udvidelse af byområdet er mulighederne for nyt boligbyggeri i Jonstrup forøget. I det nye område vil der kunne bygges ca. 60 boliger som tæt-lav bebyggelse. På kommunens ubebyggede grund øst for seminariet kan der i forvejen opføres ca. 16-18 boliger. Herudover er der i Jonstrup kun få byggemuligheder tilbage.

Udviklingen af Jonstrup

Det tidligere seminarium i Jonstrup

Der skal i planperioden udarbejdes en bevarende lokalplan for det tidligere Jonstrup Seminarium (område D19). Dette er en forudsætning for at området kan overføres til byzone. Den nuværende anvendelse af ejendommen til skole mv. er baseret på en midlertidig zonetilladelse.



Det tidligere Jonstrup Seminarium

Område B33 øst for det tidligere Jonstrup Seminarium

Området indgår i Regionplan 2001 som byområde, og kan ved lokalplan overføres til byzone. En lokalplan kan give mulighed for at området bebygges med

etageboliger eller tæt-lav bebyggelse. HVA har tilkendegivet, at man ønsker at stå som driftsherre for en fremtidig boligbebyggelse i området.

Nyt byområde nord for Jonstrup

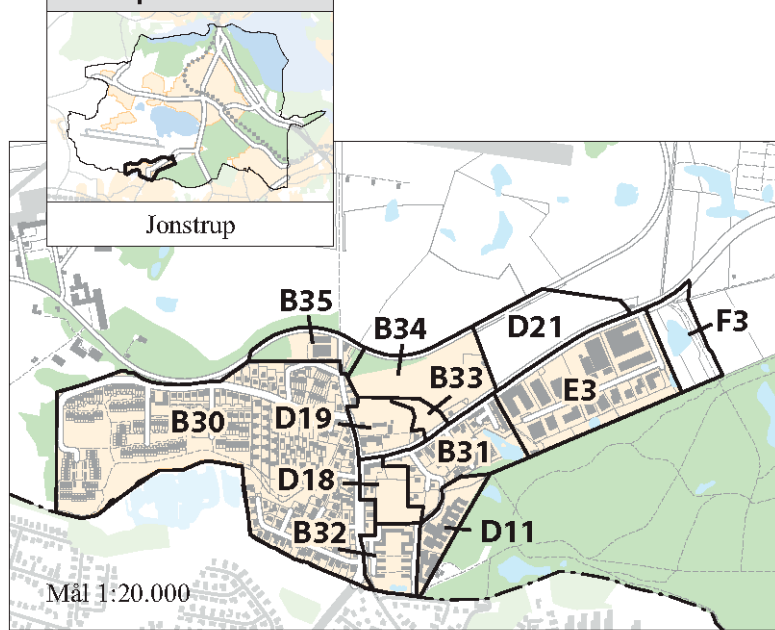
Efter forslaget til Regionplan 2005 bliver det muligt at foretage en bymæssig afrunding af Jonstrup mod nord, idet arealet mellem perimetervejen og Jonstrup inddrages i byområdet. Området kan ved lokalplan overføres til byzone, hvorefter det kan bebygges med tæt lavt boligbyggeri. Forsvaret forventes at rømme arealet i løbet af et par år.

Signaturforklaring

-  Daginstitution
 -  Miniklub
 -  Folkeskole
 -  Ældreinstitution
 -  Fodboldbane
 -  Kulturinstitutioner
 -  Spejdere
- 2 Ateliergangen og Jonstrupsamlingen
3 Jonstruphus



Lokalplanrammer



Kaningården

Med flytningen af Jonstrup Skole til det tidligere Jonstrup Seminarium skal "Kaningården" på Bringevej have ny anvendelse. Såfremt der skal bygges boliger, skal der udarbejdes en lokalplan for ejendommen. Kommunen afventer et oplæg fra Ny Bringe Grundejerforening om den kommende anvendelse.

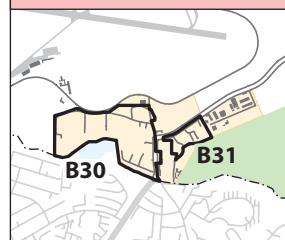
Ny kirkegård

Menighedsrådet har oplyst, at kirkegården i Kirke Værløse ikke vil kunne opfylde fremtidens behov for begravelsespladser. Kommunen har derfor udpeget et areal

ved Jonstrupvangvej (Bavnegården) nord for erhvervsområdet Walgerholm til anlæg af en ny kirkegård. Arealet har tidligere hørt under Flyvestation Værløse og er på ca. 5 ha. Der vil være behov for ca. 2-3 ha for den nye kirkegård. De regionplanmæssige forhold mangler endnu den endelige afklaring, og menighedsrådet skal erhverve arealet, før der kan udarbejdes lokalplan.

Rammeområderne

B30 og B31



Jonstrup vest
(B30) og
Jonstruphøj
(B31)

Anvendelse:

Boligformål.
- Åben lav bebyggelse.
- Tæt lav bebyggelse.
Højst 1 bolig pr. parcel.
Jonstrupvangvej 149
(matr. nr. 1d, JV) kan
anvendes til detailhandel
(dagligvarebutik).

Udstykning:

Mindste grundstørrelse 1000 m² for åben lav.
Mindste grundstørrelse 400 m² for tæt lav efter samlet plan med mindst 5 boliger. En del af grundarealet kan tillades udlagt som fælles opholds- og parkeringsarealer.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 %

Andet:

Regler for detailhandel se s. 19

Etageantal:

Højst 1½ etage. Dog med mulighed for 2 etager, hvis særlige forhold (vedr. terræn, eksisterende bebyggelse, arkitektur) taler for det.

Supplerende oplysninger:

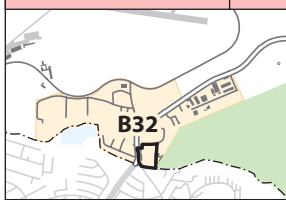
Lokalplaner nr.
41 (Jonstruphøj)
58 (3 arealer i Jonstrup)
64 (Ny Bringe-området)

Friarealer:

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

Dele af området er reguleret ved detaljerede deklamationer.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde B32

Jonstruphusene

Anvendelse:

Boligformål.

- Tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 22 %

Etageantal og højde:

Højst 2 etager og ikke over 8,5 m.

Udstykning:

Udstykning skal ske efter en samlet plan for hele området.

Friarealer:

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

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 35 (Jonstruphusene m.m.).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde B33

Arealet øst for det tidl.
Jonstrup Seminarium

Anvendelse:

Boligformål.

- Tæt lav bebyggelse.
- Etageboliger

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 %

Etageantal og højde:

Højst 2 etager og ikke over 8,5 m.

Udstykning:

Udstykning skal ske efter en samlet plan for hele området.

Friarealer:

Mindst 10 % af området skal anvendes som fælles opholdsareal.

Supplerende oplysninger:

Området er landzone, men kan overføres til byzone ved lokalplan.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde B34

Arealet nord for det tidl.
Jonstrup Seminarium

Anvendelse:

Boligformål.

- Tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 14 % for område B34 og B35 som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 1 etage og ikke over 8,5 m.

Udstykning:

Udstykning skal ske efter en samlet plan for hele området.

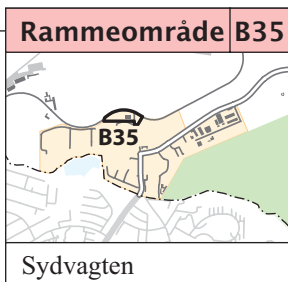
Friarealer:

Mindst 10 % af området skal udlægges som samlede friarealer og de små vådområder sikres som del af friarealerne.

Supplerende oplysninger:

Området er landzone, men kan overføres til byzone ved lokalplan når Regionplanen giver mulighed herfor. Der er fredskov på dele af arealet, men ikke skovbeskyttelseslinie, da skoven er privat ejet.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Boligformål, offentlige formål og erhvervsformål.

- Tæt lav bebyggelse.
- Eksisterende bebyggelse kan anvendes til offentlige formål og erhvervsformål, som ikke er til gene for de omboende.

Bebyggelsesprocent:

Max. 14 % for område B34 og B35 som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 1 etage og ikke over 8,5 m.

Udstykning:

Udstykning skal ske efter en samlet plan for hele området.

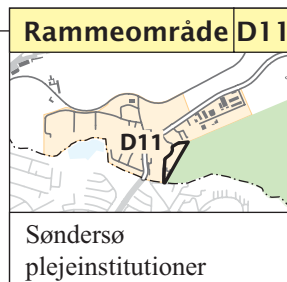
Friarealer:

Mindst 10 % af området skal udlægges som samlede friarealer.

Supplerende oplysninger:

Området er landzone, men kan overføres til byzone ved lokalplan når Regionplanen giver mulighed herfor. Der er fredskov på dele af arealet, men ikke skovbeskyttelseslinie, da skoven er privat ejet.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

- Offentlige formål (plejehjem for ældre og for handicappede).
- Institutionsbebyggelse.

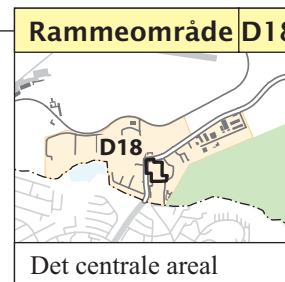
Bebyggelsesprocent:

Max. 40 %

Etageantal og højde:

Højst 2 etager og ikke over 8,5 m.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Offentlige formål (lokalt idrætsanlæg), erhvervsformål (småbutikker, restauration, liberale erhverv) samt kollektive anlæg (aktivitetshus, torv, parkering, busstop).

Bebyggelsesprocent:

Max. 10 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 2 etager og ikke over 8,5 m.

Andet:

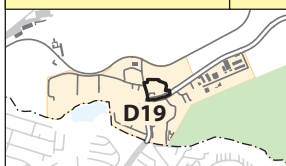
Regler for detailhandel se s. 19.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 35 (Jonstruphusene m.m.) og nr. 58 (3 arealer i Jonstrup).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde D19



Det tidligere Jonstrup Seminarium

Anvendelse:

Offentlige, kulturelle, rekreative og sociale formål (offentlige og private institutioner af almennyttig karakter, udstillingsvirksomhed, park, skole eller lignende med enkelte boliger tilknyttet, samt eksisterende specielle boliger).

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 1½ etage for ny bebyggelse.

Bygningshøjde uændret for eksisterende bygninger.

Særlige bevaringsværdier:

Størstedelen af den eksisterende bygningsmasse anses for bevaringsværdig og skal dermed overvejende bevares.

Ny bebyggelse, der kun må omfatte mindre bygninger, skal ved placering, udformning og materialevalg tage hensyn til den eksisterende værdifulde bebyggelse og beplantning, således at den bidrager til at opnå en samlet harmonisk udnyttelse af arealet.

Andet:

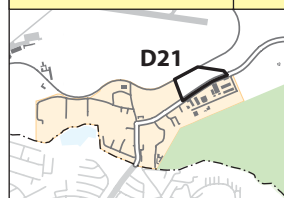
Regler for detailhandel se s. 19.

Supplerende oplysninger:

Området er landzone, men kan overføres til byzone ved lokalplan. Der udarbejdes en bevarende lokalplan for området.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde D21



Ny kirkegård

Anvendelse:

Offentlige formål (kirkegård og rekreative formål) samt jordbrugsformål.

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan kun finde sted i det omfang det er nødvendigt for kirkegårdens drift eller jordbrugserhvervet. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være en del af et åbent, småkuperet terræn.

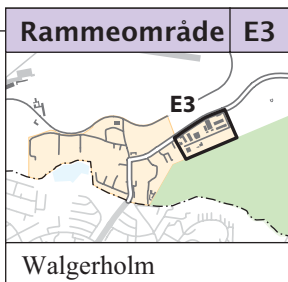
Samlet plan:

Anlæg af en ny kirkegård skal ske efter en samlet plan, som sikrer en god indpasning i landskabet, og som indeholder retningslinier for bebyggelse, beplantning, parkering, vejbetjening m.v.

Supplerende oplysninger:

Landzone.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Erhvervsformål (lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, med tilknyttet service- og forretningsvirksomhed). Offentlige formål kan indpasses. Handel med dagligvarer eller anden detailhandel er ikke tilladt.

- Erhvervsbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Højst 2 etager og ikke over 6,5 m.

Nord for Walgerholm gælder:

Bebygget areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet og bebyggelsens rumfang må ikke være over $2\frac{1}{2}$ m³ pr. m² af grundarealet.

Syd for Walgerholm gælder:

Bebygget areal må ikke overstige en trediedel af grundarealet og bebyggelsens rumfang må ikke være over 2 m³ pr. m² af grundarealet.

Udstykning:

Mindst 4.000 m² i området nord for Walgerholm.

Mindst 2.000 m² i området syd for Walgerholm.

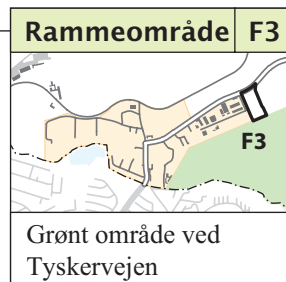
Afskærmning:

Langs områdets grænser etableres beplantningsbælter som afskærmning mod de tilgrænsende områder.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 23 (Walgerholm).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Rekreative formål (grønt område).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som grønt område. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være en del af et åbent, småkuperet terræn med mange små sø- og vådområder.

Andet:

Området skal være offentligt tilgængeligt med en stiforbindelse fra Jonstrup Vang til stien langs Søndersø. Områdets karakter som grønt område fastholdes.

Supplerende oplysninger:

Byplanvedtægt nr. 7. Området er omfattet af skovbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Kirke Værløse

Kirke Værløse ligger på et højedrag, der på alle sider er omgivet af værdifulde landskaber og fredede arealer. Mod nord afgrænses bydelen af Oremosen, mod øst af golfbanen og området omkring Præstesø, mod syd af det åbne landbrugsland og mod vest af de grønne områder langs Bunds Å og det åbne land i Stenløse Kommune.

Der bor i dag omkring 1.140 indbyggere i Kirke Værløse, som dækker et areal på ca. 65,6 ha. Heraf udgør erhvervsområdet ved Lejrvej ca. 20 ha.

Historie

Den ældste del af Kirke Værløse hører til kommunens bedst bevarede landsbymiljøer. Oprindeligt var Kirke Værløse egnens hovedby, men den blev overhalet af "Lille Værløse" da Slangerbanen blev anlagt. Landsbykernens gadestruktur og mange af de gamle huse er bevaret og sikret gennem lokalplanlægning.

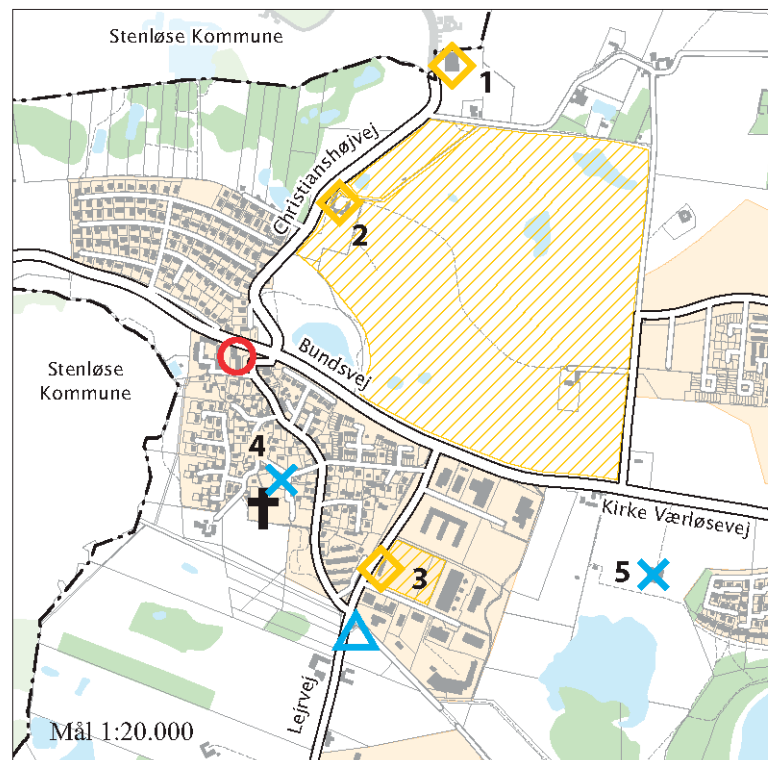
Kultur og idræt

Ud over det velbevarede landsbymiljø er der kun få offentlige kulturelle tilbud i selve Kirke Værløse. Ved Kirken ligger

"Kirke Værløse Gl. Skole", som fungerer som forsamlingshus for bydelen. Derudover ligger der en fodboldbane med klubhus ved Lejrvej. Nord for Kirke Værløse ligger golfbanen, og ved Præstesø øst for erhvervsområdet ligger kommunens ejendom "Søgård", som huser forskellige aktive-ringsprojekter.



Bygaden i Kirke Værløse

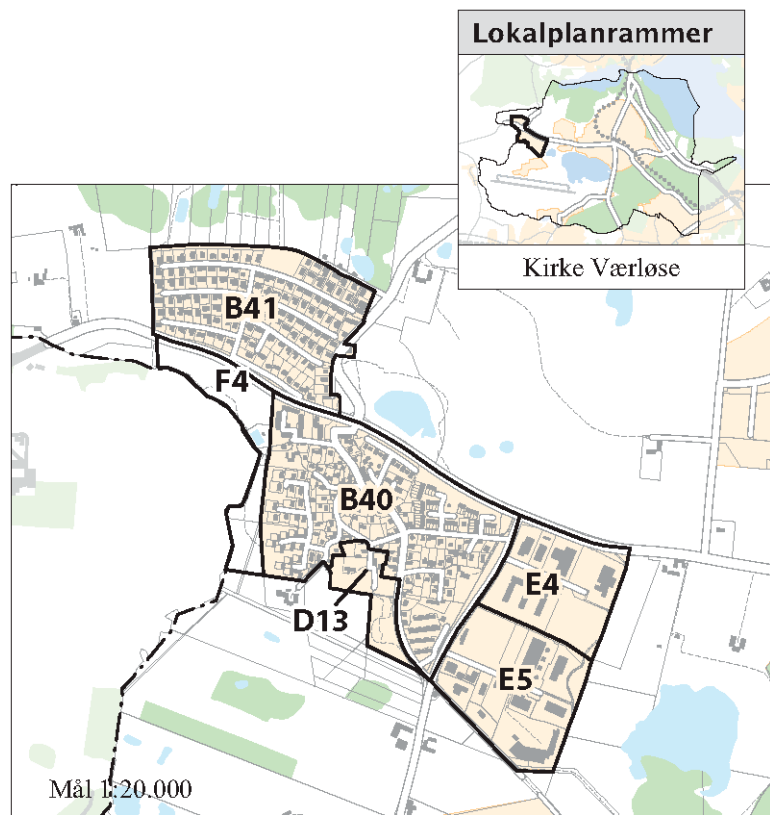


Signaturforklaring

-  Daginstitution
-  Idrætsfaciliteter
 - 1 Privat rideskole
 - 2 Værløse Golfbane
 - 3 Fodboldbane
-  Kulturinstitutioner
 - 4 Kirke Værløse Gl. Skole
 - 5 Søgård
-  Spejdere
-  Kirke



Kirke Værløse Kirke



Offentlig og privat service
Der er en integreret daginstitution på Bygaden, og købmanden ved Bygadens nordlige ende sikrer fortsat bydelens indkøbsmuligheder. Der er desuden åbnet mulighed for etablering af en større dagligvarebutik ved krydset Lejrvej/Kirke Værløsevej.

*Købmanden ved torvet
i Bygadens nordlige ende*

Erhverv

Kommunens største og senest anlagte erhvervsområde ligger sydøst for Kirke Værløse ved Lejrvej. Området rummer ca. 17 virksomheder og er fuldt udbygget.

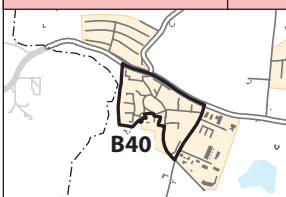
Udbygning

Mulighederne for nyt boligbyggeri i Kirke Værløse er praktisk

talt udtømte. Bortset fra enkelte ledige grunde er bydelen fuldt udbygget.

Udviklingen af Kirke Værløse

Der er ingen planer om at gennemføre væsentlige bymæssige ændringer i Kirke Værløse.

Rammeområde B40

Kirke Værløse landsby

Anvendelse:

Boligformål.

- Åben lav bebyggelse.

- Tæt lav bebyggelse.

Højst en bolig pr. parcel. For boliger til boligsociale formål kan dog efter samlet plan tillades flere boliger på samme parcel.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 %

Etageantal og højde:

Højst 1½ etage og ikke over 8,5 m.

Udstykning:

Mindste grundstørrelse 700 m² for åben lav. Mindste grundstørrelse 400 m² for tæt lav efter samlet plan med mindst 5 boliger. En del af grundarealet kan tillades udlagt som fælles opholds- og parkeringsarealer.

Særlige bevaringsværdier:

Bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi og karakteristisk bebyggelse og beplantning bevares. Ny bebyggelse skal være i overensstemmelse med stedlig byggetradition og medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø.

Andet:

Regler for detailhandel se s. 19

Supplerende oplysninger:

Lokalplaner nr.

27 (Kirke Værløse)

31 (Storkekrogen)

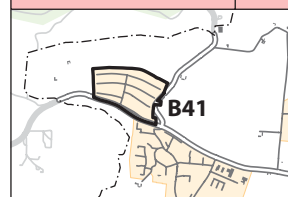
34 (Kildebakken)

40 (Købmanden)

Byplanvedtægt nr.

13 (Tårnhøjgård og Kroparken)

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde B41

Birkegården

Anvendelse:

Boligformål.

- Åben lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 %

Etageantal og højde:

Højst 1 etage.

Byggefelter som angivet i byplanvedtægt nr. 8 og deklaration. Åbne carporte 5 m fra vejskel.

Udstykning:

Mindste grundstørrelse 800 m²

Friarealer:

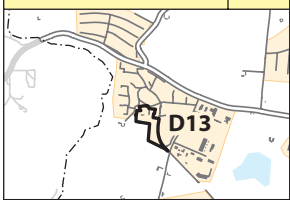
Eksisterende fælles friarealer fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg til kollektive formål. Langs områdets nordskel mellem fællesarealet og områdets vestskel og langs hele vestskellet skal et henholdsvis 10 m og 5 m bredt beplantningsbælte bevares og vedligeholdes.

Supplerende oplysninger:

Byplanvedtægt nr. 8 og deklaration for Birkegården

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde D13



Kirke Værløse kirke m.m.

Anvendelse:

Offentlige formål (kirke, menighedshus, kirkegård) og boligformål (enkelte boliger for kirkens og kirkegårdens personale).

- Kirke, menighedshus, præstebolig og lign.

Etageantal og højde:

Ny bebyggelse kan kun finde sted i det omfang, det er nødvendigt for områdets anvendelse til kirkelege formål.

Særlige bevaringsværdier:

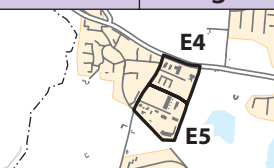
Bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi og karakteristisk bebyggelse og beplantning bevares. Ny bebyggelse skal være i overensstemmelse med stedlig byggetradition og medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 27

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammer E4 og E5



Erhvervsområdet ved Lejrvej

Anvendelse:

Erhvervsformål (lettere industri- og værkstedsvirksomhed, mindre lager- og vognmandsvirksomhed samt forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv samt liberale erhverv), offentlige formål (idrætsanlæg). Lejrvej 1 (matr. nr. 25g, KV) kan anvendes til detailhandel (dagligvarebutik).

- Erhvervsbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Max. 35 %

Etageantal og højde:

Højest 2 etager og ikke over 8,5 m.

Rumfang max. 2 m³ pr. m² grundareal.

Afskærmning:

Beplantningsbælter til afskærmning efter en nærmere fastlagt plan skal bevares og vedligeholdes.

Andet:

Regler for detailhandel se s. 19

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 12

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde F4



Friarealet vest for Kirke Værløse

Anvendelse:

Rekreative formål (grønt område).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som grønt område. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et åbent grønt område med markant skrånende terræn mod Bunds Å.

Andet:

Beplantning, landskabspleje og terrænregulering skal ske efter en samlet plan. Området skal være offentligt tilgængeligt med en stiforbindelse, som forbinder Sønder sø med Oremosen. Områdets karakter som grønt område fastholdes.

Supplerende oplysninger:

Byplanvedtægt nr. 6

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Værløse Vest

Ryget Skovby og Dalsø Park danner tilsammen kommunens senest anlagte bydel umiddelbart vest for Værløse. Bydelen er omkranset af åbne grønne kiler, sø, skov og marker. Mod vest ligger golfbanen, mod syd ligger Søndersø og Præstesø, mod nord Ryget Skov og mellem Ryget Skovby og Værløse strækker Søkilen sig.

Ryget Skovby dækker et areal på ca. 42,7 ha, Dalsø Park ca. 9,8 ha. Tilsammen udgør bydelen ca. 52,5 ha og har omkring 1.500 indbyggere. Udbygningen af Dalsø Park startede i 1977 og var afsluttet i midten af 1980'erne. Ryget Skovbys 1. etape blev indledt med de første bebyggelser i 1996, og er nu afsluttet. Den 2. etape er næsten færdig-

Rækkehusbebyggelsen Højgårdshaven i Ryget Skovby



Strukturplanen for Ryget Skovby



udbygget, mens den 3. og sidste etape endnu ikke er begyndt. Når hele bydelen engang er færdigudbygget vil der kunne bo omkring 2.000 borgere i Værløse Vest. Heraf ca. 350 i Dalsø Park. Hovedparten af de nye bebyggelser består af tæt-lavt byggeri.

Institutioner, klubber mv.

I Dalsø Park er der to daginstitutioner, og i Ryget Skovby er der en daginstitution og en miniklub. Der ligger yderligere to institutioner ved Søndersøskolen på Kirke Værløsevej. Indenfor bydelen er der desuden ungdomsklubben

Solbjerggård og plejecentret Solbjerghaven. Alle institutionerne i Ryget Skovby er placeret i den sydlige ende ved Solbjerghaven.

Idræt og kultur

Hverken i Ryget Skovby eller Dalsø Park er der offentlige idrætsfaciliteter, men bydelen ligger til gengæld med golfbanen som nærmeste nabo mod vest og idrætsanlægget ved Søndersøhallen og svømmehallen mod øst. Ved de to nordligste søer i Søkilen ligger "Jernalderhuset", som er en rekonstruktion af et hus fra jernalderen.

Udbygning

På de sidste 5 storparceller af Ryget Skovbys 2. etape er 2 tæt-lave boligbebyggelser og 8 enfamiliehuse undervejs.

Ved udbygningen af den 3. etape af Ryget Skovby vil der kunne skabes et sted mellem 90 og 130 boliger. Der er udarbejdet en rammelokalplan for området, som giver mulighed for opførelse af

tæt-lav og åben lav boligbebyggelse. I alt kan der opføres 12.000 m² etageareal hvoraf mindst 3.000 m² skal være åben lav bebyggelse.

Udviklingen af Ryget Skovby

2. og 3. etape

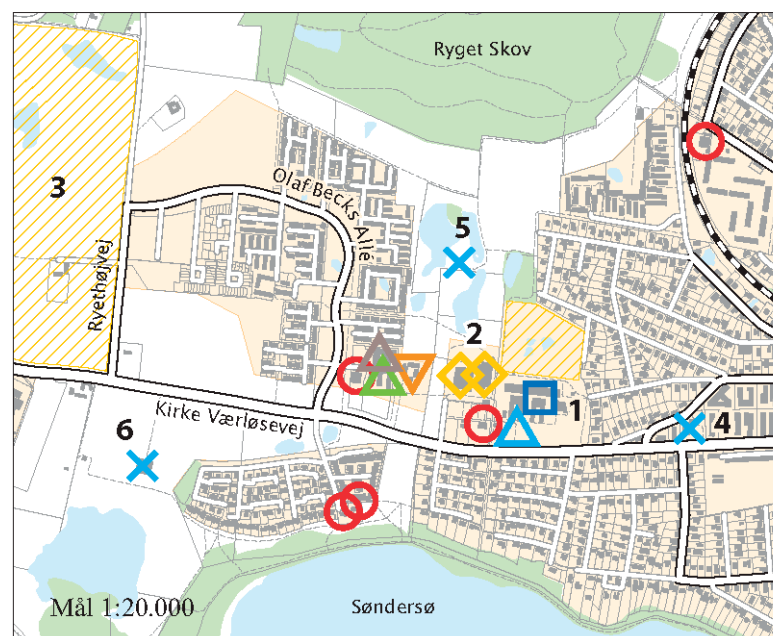
Det forventes at den sidste del af Ryget Skovby vil blive færdigudbygget indenfor planperioden. De sidste 26 rækkehuse og 8 parcel-



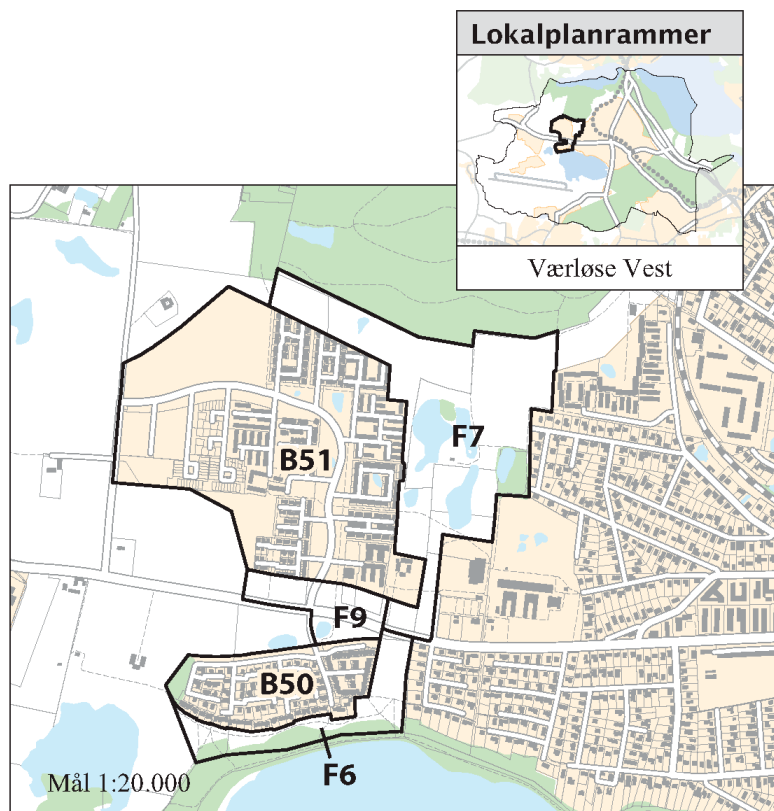
Enfamiliehuse i Dalsø Park

Signaturforklaring

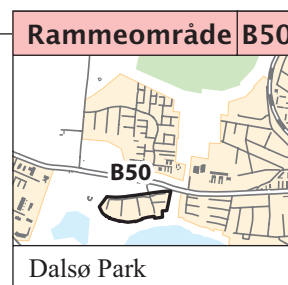
-  Daginstitution
-  Miniklub
-  Fritidsklub
-  Folkeskole
 - 1 Søndersøsolen
-  Ældreinstitution
-  Idrætsfacilitet
 - 2 Søndersøhallen og Værlose Svømmehal
 - 3 Golfbanen
-  Spejdere
-  Kulturinstitutioner
 - 4 Musikskolen
 - 5 Jernalderhuset
 - 6 Søgård



huse i anden etape forventes bygget i 2005-2006. Der er vedtaget en rammelokalplan for den 3. og sidste etape. Gennem offentligt udbud af storparceller, vil man udvælge de byggeprojekter som Kommunalbestyrelsen finder bedst i forhold til pris og kvalitet, og som siden kan realiseres. Efterfølgende skal der på baggrund af de konkrete projekter laves lokalplaner for delområderne.



Tæt-lav bebyggelsen Søhaven



Anvendelse:

Boligformål.

- Åben lav bebyggelse.

- Tæt lav bebyggelse.

Højst 1 bolig pr. parcel. I lokalplan kan dog tillades 2 boliger pr. parcel i nærmere angivne underområder.

Bebyggelsens omfang:

Bruttoetageareal max. 180m².

Højst 1½ etage for åben lav.

Højst 2 etager for tæt lav.

Udstykning:

Mindste grundstørrelse 400 m²

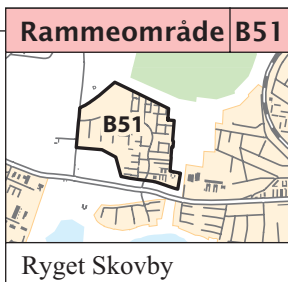
Friarealer:

Eksisterende fælles friarealer fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra evt. mindre bygnin-
ger og anlæg til kollektive formål.

Supplerende oplysninger:

Byplanvedtægt nr. 9

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Boligformål.

- Overvejende tæt lav bebyggelse med overvejende mindre boliger.
- Solbjerggård kan anvendes til offentlige formål.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 2 etager. Dog kan Kommunalbestyrelsen tillade enkeltbygninger eller dele af bygninger i 3 etager.

Friarealer:

Mindst 10 % af området skal udlægges som samlede friarealer og de små vådområder sikres som del af friarealerne.

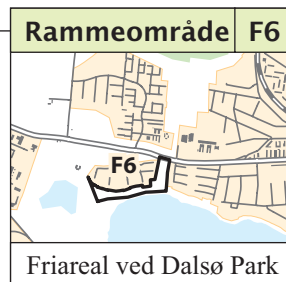
Andet:

Området udbygges i overensstemmelse med strukturplanen for så vidt angår de primære veje, bebyggelsesområdernes afgrænsning og friarealstrukturen.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 48 (Ryget Skovby I), 55 (Ryget Skovby II) og 73 (Ryget Skovby III)

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Rekreative formål (grønt område).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som grønt område. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et markant skrånende terræn, der grænser op til de sårbare naturområder ved Sønder sø.

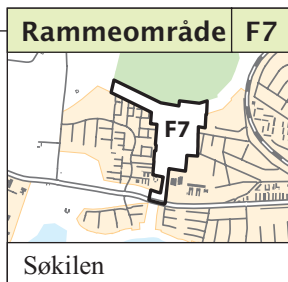
Andet:

Beplantning, landskabspleje og terrænregulering skal ske efter en samlet plan. Området skal være offentligt tilgængeligt, og dets karakter som grønt område fastholdes.

Supplerende oplysninger:

Byplanvedtægt nr. 9. Dele af området er omfattet af søbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven. Dele af området er fredskov.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Rekreative formål (grønt område) samt landbrug.

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som grønt område. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et højtliggende, åbent og kuperet terræn med mange småsøer (beskyttede naturområder) og med bygrænse mod Værløse og Ryget Skovby.

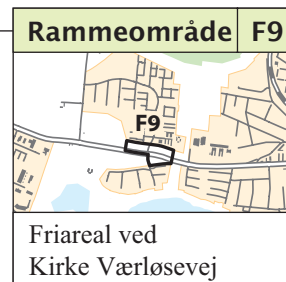
Andet:

Bepantning, landskabspleje og terrænregulering skal ske efter en samlet plan. Områdets vådområder og søer bevares og plejes. Området skal være offentligt tilgængeligt, og dets karakter som grønt område fastholdes.

Supplerende oplysninger:

Dele af området er landzone. Dele af området er omfattet af skovbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Rekreative formål (grønt område) samt landbrug.

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som grønt område. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et åbent og kuperet terræn med bygrænse mod Dalsø Park og Ryget Skovby. Der kan indrettes supplerende lege- og opholdsarealer for de tilgrænsende institutioner.

Andet:

Bepantning, landskabspleje og terrænregulering skal ske efter en samlet plan.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan nr. 48 (Ryget Skovby I) og 55 (Ryget Skovby II).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Nordlejren

Nordlejren ligger på et højdedrag syd for Kirke Værløse og omkranses til alle sider af det åbne land. Mod øst ligger Præstesø og Søndersø, mod syd ligger det store startbaneområde, som endnu hører under forsvaret, mod vest og nord grænser området op til landbrugsarealer.

Bydelen Nordlejren er Værløse Kommunes nye udbygningsområde. Området dækker et areal på ca. 36 ha og vil komme til at indeholde ca. 350 - 400 boliger, når det er færdigudbygget. Det svarer til knap 1.000 indbyggere.

Arealer udskilt fra Flyvestation Værløse

Nordlejren er en del af de arealer, som blev solgt af forsvaret i 2004

som følge af, at det ved forsvarsforliget i 1999 blev besluttet at nedlægge flyvestationen. Områderne langs Søndersø og et areal ved Jonstrup udenfor Perimetervejen blev ved samme lejlighed frasolgt flyvestationen.

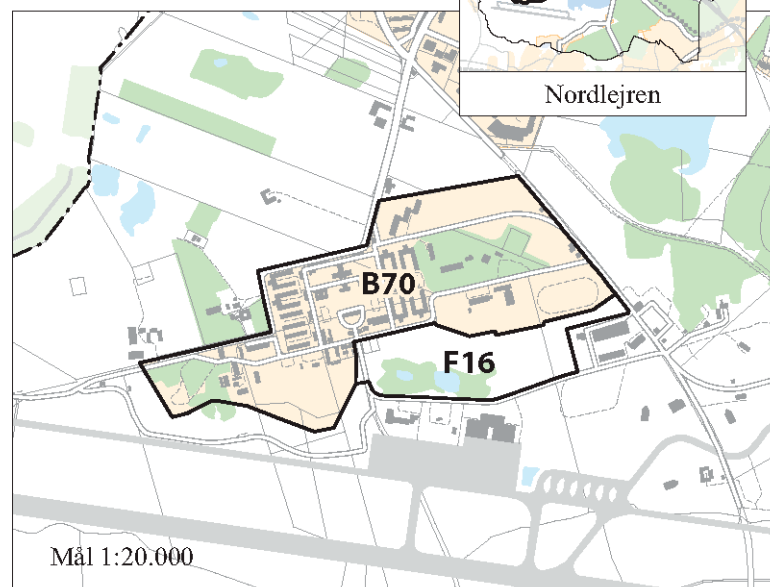
Kaserneområdet

Området består dels af det gamle kaserneområde fra omkring 1913, som indeholder mange bevaringsværdige bygninger, og dels af de ubebyggede arealer sydvest og øst herfor på toppen af højdedraget, Laansbakken.

Idrætsfaciliteter

Som en del af områdets bebyggelse indgår et idrætsanlæg med boldbane, hal og omklædningsfaciliteter. Baneanlægget øst for sportshallen skal sikres bevaret.

Nordlejren set fra nordøst

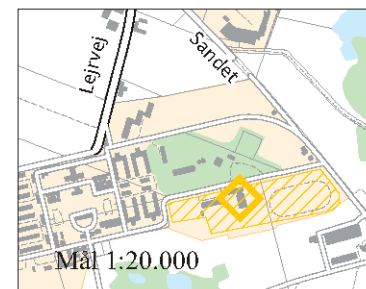


Udviklingen af Nordlejren

Arkitektkonkurrence

Som led i planlægningen for området udskrev kommunen i 2004 en arkitektkonkurrence om at udarbejde en fremtidig bebyggelsesplan for området. Konkurrencen blev vundet af arkitekterne Juul & Frost, hvis forslag er viderebearbejdet til den masterplan, som har dannet grundlag for udarbejdelse af kommuneplanrammer og lokalplanlægning.

Signaturforklaring



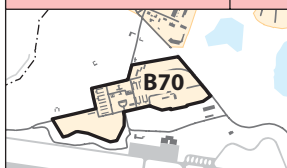
Lokalplaner

I samarbejde med arkitektfirmaet Juul & Frost, er der udarbejdet en rammelokalplan for områdets udvikling. Der skal efterfølgende udarbejdes mere detaljerede lokalplaner for de enkelte dele af det nye byområde.

Bevaringsværdier

Det indgår i planerne, at den bevaringsværdige del af Nordlejrens bygningsmasse bevares og indrettes til boliger mv. Den bygningsregistrant, som kommunen i 2003 fik udarbejdet i samarbejde med Værløse Museum, danner grundlag for bevaringen.

Rammeområde B70



Nyt boligområde ved Nordlejren

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 Bygningsregistranten 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.

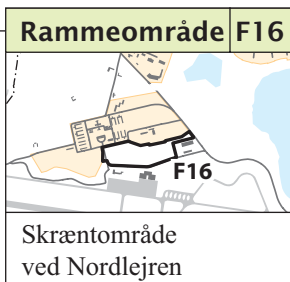
Regionplan 2001:

Området er i tillæg til regionplan 2001 udlagt som nyt byområde.

Supplerende oplysninger:

Lokalplan 72.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Rekreative formål (naturområde).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som naturområde. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved den markante sydvendte bakkeskråning.

Andet:

Under hensyn til det bevaringsværdige landskab og de særlige naturværdier skal området være offentligt tilgængeligt med landskabsstier. Områdets karakter som naturområde fastholdes.

Regionplan 2001:

Området indgår i et regionalt geologisk interesseområde.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Lokalplan 72.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Det åbne land

Det åbne land omfatter i princippet alle de områder i kommunen, som ikke er defineret som byområde. Der er dog enkelte områder til rekreative formål, som er medtaget under de respektive bydelsafsnit, upåagtet at de helt eller delvis hører under landzonen.

Det åbne land udgør ca. 75 % af kommunens samlede areal. Store dele heraf (ca. 60%) er underlagt restriktioner efter naturbeskyttelsesloven og skovloven, eller udnyttes til offentlige formål som flyvestation og vandindvinding.



Hertil kommer, at størstedelen af disse arealer (ca. 50 % af arealerne i kommunen) ejes af overordnede myndigheder, Forsvaret og Statsskovvæsenet. Inden for disse områder har kommunen kun begrænsede styringsmuligheder.

Flyvestation Værløse

Et af de store områder i det åbne land er Flyvestation Værløse. Det militære anlæg har i høj grad været med til at placere Værløse Kommune på Danmarkskortet og give kommunen identitet. Flyvestationen har desuden gennem mange årtier været en vigtig



Det bakkede terræn nord for golfbanen

arbejdsplads i Værløse kommune. I 2004 blev det imidlertid besluttet, at den skal nedlægges helt, og at forsvaret skal rømme området. Nordlejren og et område langs Sønder sø og ved Jonstrup er allerede solgt fra. Resten forventes rømmet i løbet af få år. Hvad der skal ske med det resterende ca. 423 ha store område er endnu ikke besluttet.

Skovbrynet langs Ravnehusvej

Udviklingen af det åbne land

2. etape af Flyvestation Værløse

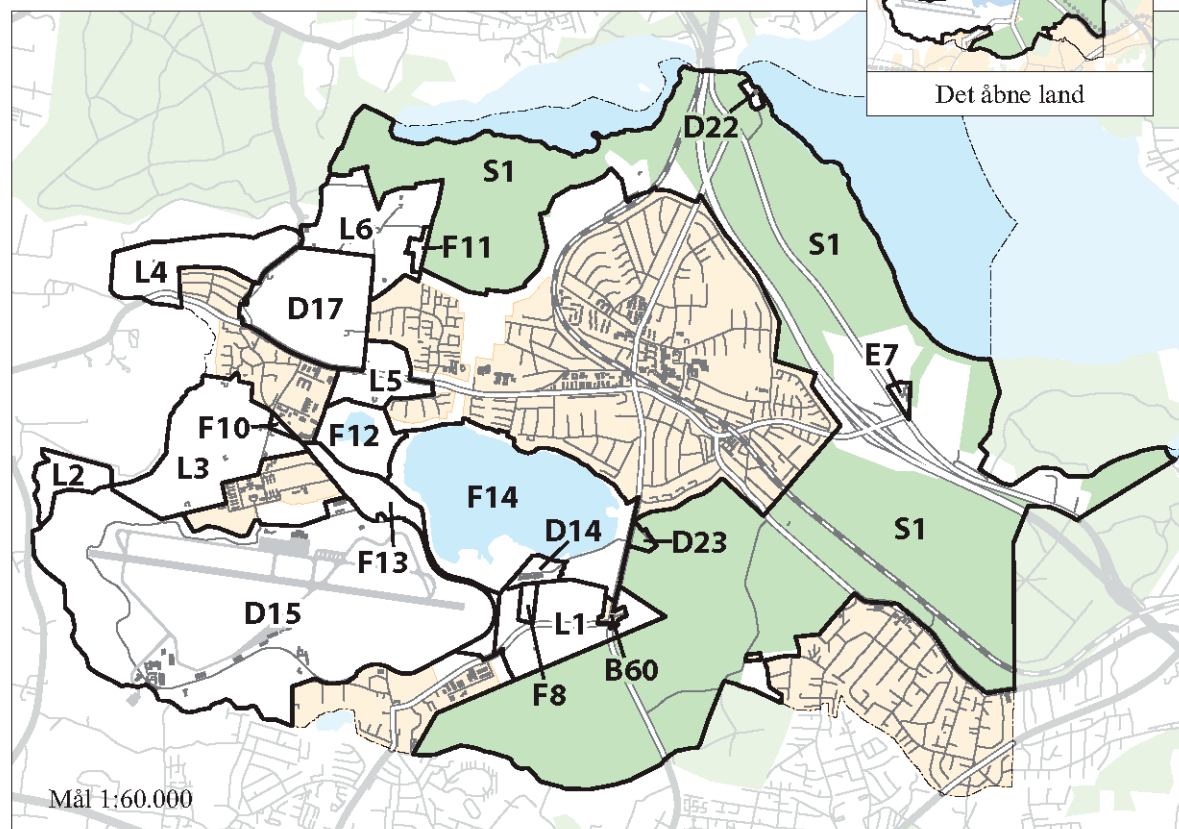
Anden etape af Forsvarets rømning af Flyvestation Værløse omfatter resten af det store militære areal. Efter HURs forslag til Regionplan 2005 indgår størstedelen af de ubebyggede arealer på Flyvestation Værløse i en ny grøn kile i hovedstadsregionens grønne struktur. Værløse Kommune har med bistand fra arkitektfirmaet Juul & Frost fået udarbejdet et idéoplæg om de fremtidige anvendelsesmuligheder.

Fredning af arealer omkring Præstesø

I samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening, Fri-luftsrådet og Københavns Amt har Værløse Kommune i 2004 udarbejdet et fredningsforslag for naturområderne omkring Præstesø. Fredningssagen er nu rejst af fredningsnævnet. Det er fredningsforslagets formål at bevare og forbedre levedmulighederne for områdets plante- og dyreliv, at sikre områdets landskabelige, biologiske, kulturhistoriske og geologiske kvaliteter, at sikre og forbedre offentlighedens adgang til området, at forbedre og udvikle dets rekreative kvaliteter, samt at skabe grundlag for naturpleje og -genopretning.



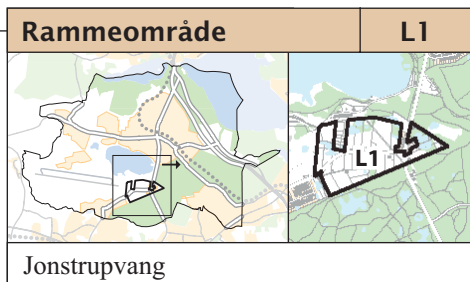
Området ved Præstesø og Søndersø, hvor der er rejst fredningssag.



Kulhusområdet

For en del år siden meddelte Københavns Amt zonetilladelse til ændret anvendelse på kommunens eneste fredede bygning, Kulhus. Amtet henstillede i den forbindelse, at Værløse Kommune fastlægger bestemmelser om

forholdene på ejendommen i en lokalplan. Lokalplanen forventes udarbejdet indenfor planperioden.



Anvendelse:

Jordbrugsformål.

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan kun finde sted i det omfang det er nødvendigt for jordbrugserhvervet. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et åbent, småkuperet terræn med mange små sø- og vådområder (beskyttede naturområder).

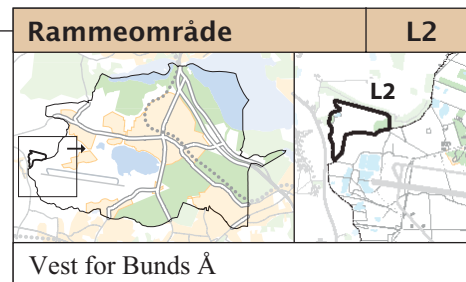
Regionplan 2001:

Store dele af området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder. Området indgår i en af de eksisterende grønne ringe i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Store dele af området er omfattet af skovbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven. Øst for Ballerupvej er to arealer omfattet af fredning.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Jordbrugsformål, rekreative formål (naturområde).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan kun finde sted i yderst begrænset omfang hvor det er nødvendigt for jordbrugserhvervet eller i forbindelse med områdets anvendelse som naturområde. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et åbent, lavtliggende landbrugsområde uden bebyggelse, som grænser op til Bunds Å og Bringe Mose.

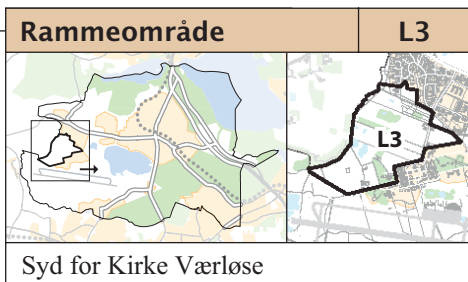
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske, biologiske og kulturelle interesseområder og er en del af et potentielt vådområde. Området er beliggende i den zone som overvejes som en ny grøn ring i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Jordbrugsformål, rekreative formål (naturområde).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan kun finde sted i det omfang det er nødvendigt for jordbrugserhvervet eller i forbindelse med områdets anvendelse som naturområde. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et landbrugsområde med markant skrånende terræn mod Bundsmosen og Bunds Å og med vide udsigter.

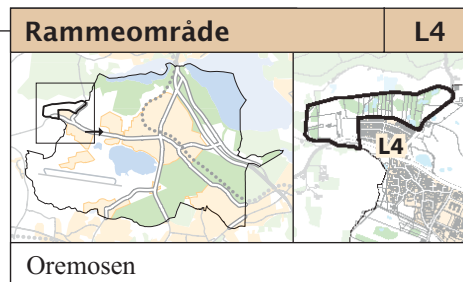
Regionplan 2001:

Store dele af området indgår i regionale geologiske, biologiske og kulturelle interesseområder og Bundsmosen er en del af et potentielt vådområde. Dele af området er beliggende i den zone som overvejes som en ny grøn ring i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Et område ved Kirke Værløse Kirke er omfattet af fredning.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Jordbrugsformål, rekreative formål (naturområde).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan kun finde sted i det omfang det er nødvendigt for jordbrugserhvervet eller i forbindelse med områdets anvendelse som naturområde. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved mod nord at være et lavtliggende moseområde med spredt bevoksning og småsøer og mod vest at være et åbent og kuperet landbrugsområde.

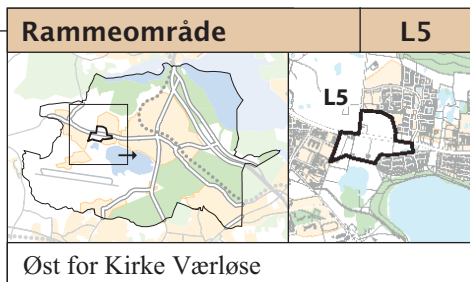
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder. Området er beliggende i den zone, som overvejes som ny grøn ring i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Størstedelen af området er omfattet af fredning, og dele af området er omfattet af skovbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Jordbrugsformål, offentlige formål (Søgård er en kommunalt ejet landbrugsejendom, som må anvendes til offentlige formål).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan kun finde sted i det omfang det er nødvendigt for jordbrugserhvervet. Det kan dog tillades at opføre enkelte mindre bygninger i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på Søgård. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et højtliggende, åbent, bakket landskab med vide udsigter og med bygrænse mod Ryget Skovby, Dalsø Park og Kirke Værløse.

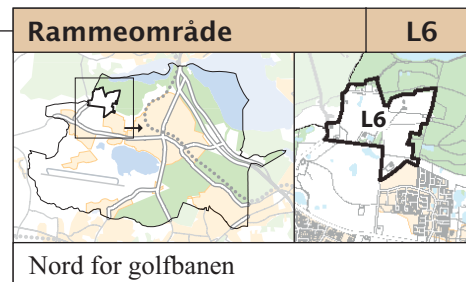
Regionplan 2001:

Den sydvestlige del af området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Dele af området ligger i byzone, men vil blive overført til landzone. Dele af området er omfattet af søbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Jordbrugsformål, rideskole på matr. nr. 21b, KV.

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan kun finde sted i det omfang det er nødvendigt for jordbrugserhvervet/rideskolen. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et stærkt kuperet og højtliggende landbrugsområde.

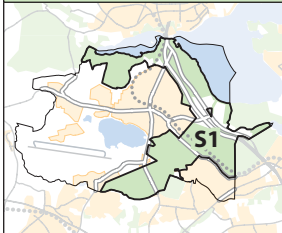
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder, og dele af området indgår i en eksisterende grøn kile i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Store dele af området er omfattet af skovbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven. To arealer ved Ryethøj og mod nord ved Sortemosen er omfattet af fredning. Området nord for Skovhavevej indgår i et internationalt naturbeskyttelsesområde omkring Farum Sø (Natura 2000-område).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde	S1
	Ryget Skov, Nørreskov, Bøndernes Hegn, Store Hareskov, Lille Hareskov og Jonstrup Vang

Anvendelse:

Skovbrugs- og landbrugsformål, rekreative formål, samt hidtidig anvendelse af eksisterende boliger og spejderhytter.

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan kun finde sted i det omfang det er nødvendigt for skovbrugs- og landbrugsdriftens eksisterende aktiviteter, samt eventuelle mindre bygninger (f.eks. toiletbygninger) i forbindelse med områdets anvendelse til rekreative formål. Ny bebyggelse placeres og udformes med særlig hensyntagen til bevarelse af de landskabelige værdier i området.

Andet:

Under hensyn til de landskabelige værdier skal området være offentligt tilgængeligt, således at befolkningens muligheder for anvendelse af området fastholdes. De åbne arealer mellem Frederiksborgvej og Furesøen (Kollekollesletten) skal friholdes for yderligere skovrejsning.

Regionplan 2001:

Størstedelen af området indgår i et biologisk interesseområde (kerneområde). Områder omkring Furesøen, Farum Sø og Ryget Skov er udpeget som sårbare naturområder. Ryget Skov og dele af Nørreskov indgår i et geologisk interesseområde. Fægyden/Gammel Hareskovvej og dele af Frederiksborgvej er udpeget som historiske vejstrækninger. Hele området indgår i en af de eksisterende grønne ringe og kiler i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Arealer ved Ravnehusvej, Ryget Skov og Sortemosen er omfattet af fredning. Alle åbne arealer på nær dele af Kollekollesletten er omfattet af skovbeskyttelseslinie og arealer langs søerne er omfattet af søbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven. Områder omkring Furesøen og Farum Sø indgår i et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område).

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde	B60
	
Vangmosen	

Anvendelse:

Boligformål.
- Åben lav bebyggelse.
Højst 1 bolig pr. parcel.

Bebyggelsesprocent:

Max. 25 %.
Bruttoetageareal max. 250 m².

Etageantal og højde:

Højst 1½ etage og ikke over 8,5 m.

Udstykning:

Kan med undtagelse af mindre skelforandringer ikke finde sted.

Andet:

Udendørs oplag er ikke tilladt.

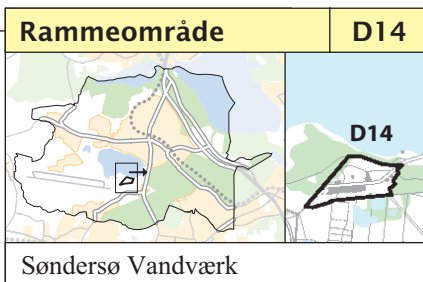
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder. Området indgår i en af de eksisterende grønne ringe i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. En lille del af arealet er omfattet af fredning.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Offentlige formål (vandværk samt enkelte boliger med tilknytning til vandværket).

Bebyggelsesprocent:

Max. 15 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 2 etager og ikke over 8,5 m. Højst 3 boliger.

Andet:

Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved store åbne græsplæner med udsigt over Søndersø.

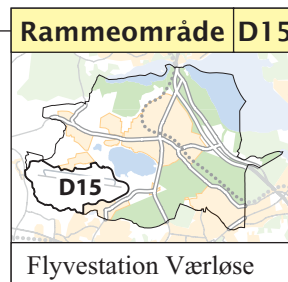
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Området er omfattet af skov- og søbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Offentlige formål (forsvarsanlæg).

Bebyggelse:

Området friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige udvidelser af de eksisterende aktiviteter (forsvarsanlæg).

Andet:

I forbindelse med forsvarsforliget af d. 10.06.2004 er det besluttet at Flyvestation Værløse skal nedlægges og at området skal frigives til andre formål. Den fremtidige anvendelse af arealet er under udarbejdelse og vil blive fastlagt i samarbejde med en række øvrige myndigheder.

Se desuden afsnittet om Flyvestation Værløse i hovedstrukturen s. 26.

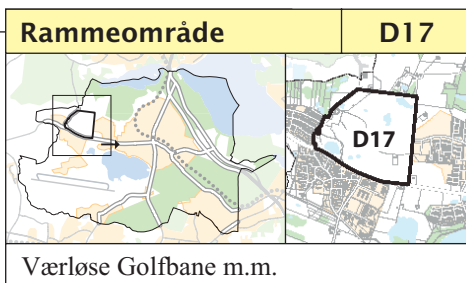
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske, biologiske og kulturelle interesseområder og er en del af et potentielt vådområde. Området er beliggende i den zone, som overvejes som ny grøn kile i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Der er små skovbevoksninger med fredskovstatus, og dele af området er omfattet af hhv. skov- og søbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Offentlige formål (grønt område, kultur- og fritidsfunktioner, herunder ridebane og golfbane) samt boligformål (ungdomsboliger).

- Christianshøj kan anvendes i tilknytning til områdets fritidsfunktioner, offentlige formål eller bolig og erhverv.
- Lundsgård kan anvendes til ungdomsboliger eller offentlige formål.

Etageantal og højde:

Christianshøj og Lundsgård bevares og kan udbygges i en udstrækning der svarer til deres oprindelige omfang. Området friholdes i øvrigt for anden bebyggelse bortset fra eventuelle mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse til rekreative formål.

Andet:

Området skal behandles på en måde der bevarer, beskytter og plejer det kuperede landskabs karakteristiske træk, og forbedrer mulighederne for at opleve landskabets dannelsesformer. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet.

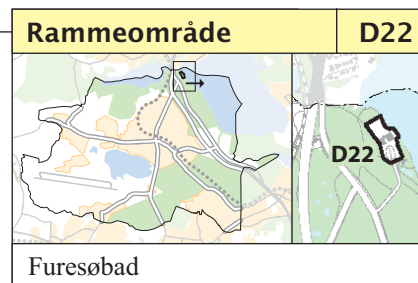
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Lokalplan nr. 44. En del af området er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Offentlige formål (søsportscenter, havneanlæg, klubhus, restaurant, kiosk, selskabslokaler m.m.).
- Marina-, klubhus- og restaurationsbebyggelse.

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets hidtidige anvendelse. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at ligge som en lysning i Nørreskoven.

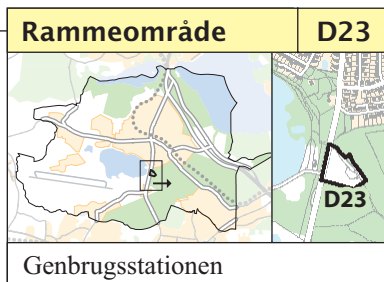
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder, og et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område). I regionplan 2001 er området udpeget som sårbart naturområde. Området indgår i en af hovedstadsregionens grønne kiler.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Området er omfattet af skov- og søbeskyttelseslinje efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Offentlige formål (kommunal genbrugsstation og overløbsbasin).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som genbrugsstation. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at ligge som en åbning i Lille Hareskov.

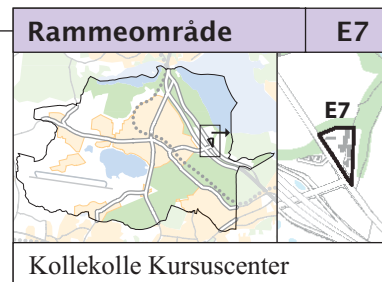
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder. Området indgår i en eksisterende grøn ring i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Området er omfattet af skovbeskyttelseslinie efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Erhvervsformål (hotel, restaurant, kursus- og konferencecenter m.m.).

Bebyggelsesprocent:

Max. 30 % for området som helhed.

Etageantal og højde:

Højst 2 etager og ikke over 10 m.

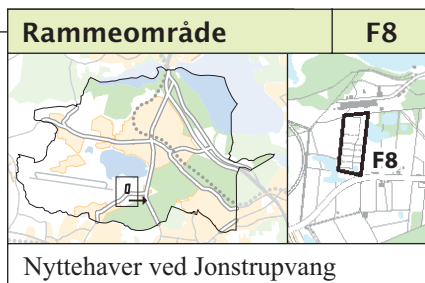
Andet:

Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved Kollekolleslettens åbne landskab og den stejle slugt ned til Furesøen.

Supplerende oplysninger:

Landzone.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Rekreative formål (nyttehaver).

Bebyggelse:

Bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra små redskabsskure samt en bygning til fællesfaciliteter på højst 50 m².

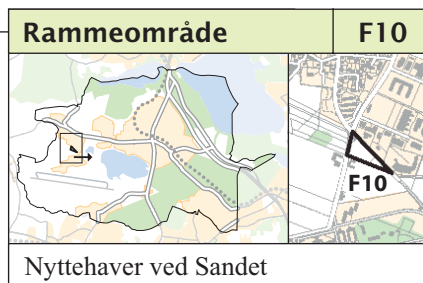
Regionplan 2001:

Området indgår i et regionalt geologisk interesseområde. Området indgår i en eksisterende grøn ring i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Lokalplan nr. 9 (Nyttehaver) og 26 (Landingslysanlæg). En del af området er omfattet af skovbeskyttelseslinje efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Rekreative formål (nyttehaver, spejderformål).

Bebyggelse:

Bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra små redskabsskure og drivhuse samt en bygning til spejderformål på højst 150 m² og ikke over 6 m.

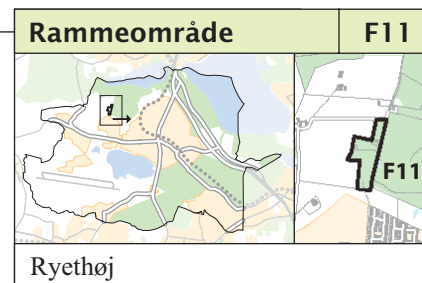
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder. Området er beliggende i den zone som overvejes som en ny grøn kile i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Lokalplan nr. 57.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Rekreative formål (bevaret bronzealderhøj, udsigtspunkt, naturområde, spejderformål).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted.

Andet:

Området gøres offentligt tilgængeligt med landskabsstier. Områdets karakter som naturområde og udsigtspunkt fastholdes i henhold til fredningen.

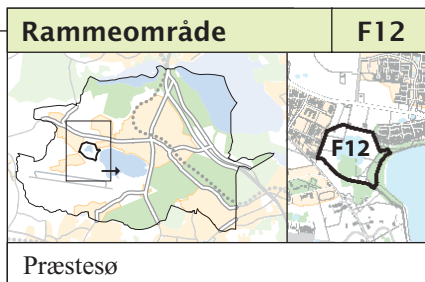
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder. Området indgår i en eksisterende grøn kile i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Området er fredet og omfattet af skov- og fortidsmindebeskyttelseslinier efter naturbeskyttelsesloven.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Rekreative formål (naturområde).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted.

Andet:

Under hensyn til det bevaringsværdige landskab og de særlige naturværdier skal området gøres offentligt tilgængeligt med landskabsstier. Områdets karakter som sø og vådområde fastholdes.

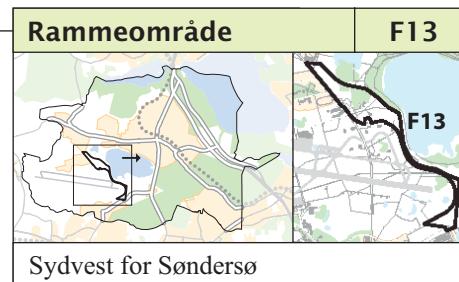
Regionplan 2001:

Området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder. Området indgår i en eksisterende grøn kile i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Området er omfattet af sø- og skovbeskyttelseslinier efter naturbeskyttelsesloven. Området indgår i et område, hvor der er rejst fredningsforslag.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49



Anvendelse:

Rekreative formål (naturområde).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som naturområde. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være en del af et åbent, småkuperet terræn med mange små sø- og vådområder.

Andet:

Under hensyn til det bevaringsværdige landskab og de særlige naturværdier skal området gøres offentligt tilgængeligt med landskabsstier. Områdets karakter som naturområde fastholdes.

Regionplan 2001:

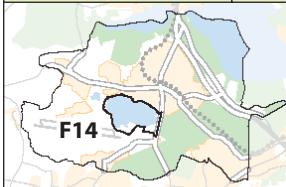
Området indgår i regionale geologiske og biologiske interesseområder. Området er beliggende i den zone, som overvejes som ny grøn kile i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Dele af området er omfattet af sø- og skovbeskyttelseslinier efter naturbeskyttelsesloven. Dele af området indgår i et område, hvor der er rejst fredningsforslag.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Rammeområde F14



Søndersø

Anvendelse:

Rekreative formål (naturområde) og offentlige formål (vandindvinding ved Københavns Energi) samt boligformål (enkelte boliger med tilknytning til vandværket).

Bebyggelse:

Ny bebyggelse kan ikke finde sted bortset fra eventuelle nødvendige udvidelser af Københavns Energis eksisterende vandindvindingsaktiviteter, (pumpestationer m.v.) samt evt. mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse som naturområde. Ny bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning tilpasses de landskabelige forhold på stedet. Området er bl.a. karakteriseret ved at være et særlig sårbart naturområde.

Andet:

Under hensyn til vandindvindingen og de særlige naturværdier fastholdes området som offentligt tilgængeligt med landskabsstier. Områdets karakter som naturområde fastholdes.

Regionplan 2001:

I regionplan 2001 er området udpeget som sårbart naturområde. Området indgår i regionale geologiske, biologiske og kulturhistoriske interesseområder. Området indgår i en eksisterende grøn kile i hovedstadsregionens grønne struktur.

Supplerende oplysninger:

Landzone. Området er omfattet af sø- og skovbeskyttelseslinier efter naturbeskyttelsesloven. Dele af området er fredskov.

Se i øvrigt "Generelle rammer" s. 47-49

Fredninger

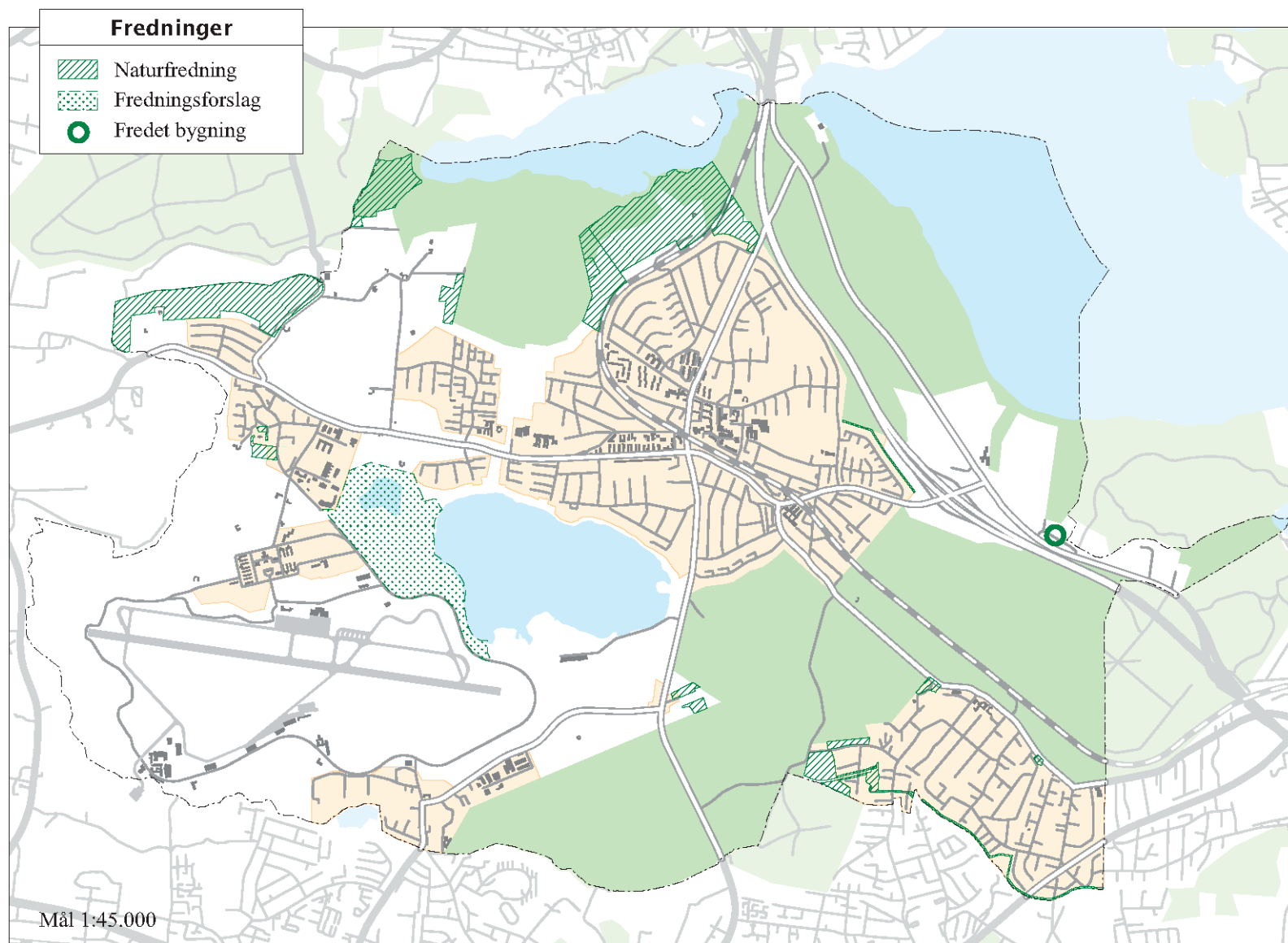
Kortet på modstående side viser de områder i kommunen, der er omfattet af naturfredning. I 2004 er der rejst fredningsforslag for et område på 60 ha vest for Søndersø. Fredningssagen forventes afsluttet ved udgangen af 2006.

Ved Frederiksborgvej ligger kommunens eneste bygningsfredning, Kulhus. Husene i det gamle Kirke Værløse, området omkring Højeloftsvej i Værløse og størstedelen af kasernebebyggelsen i Nordlejren er pålagt bevaringsbestemmelser ved lokalplan.

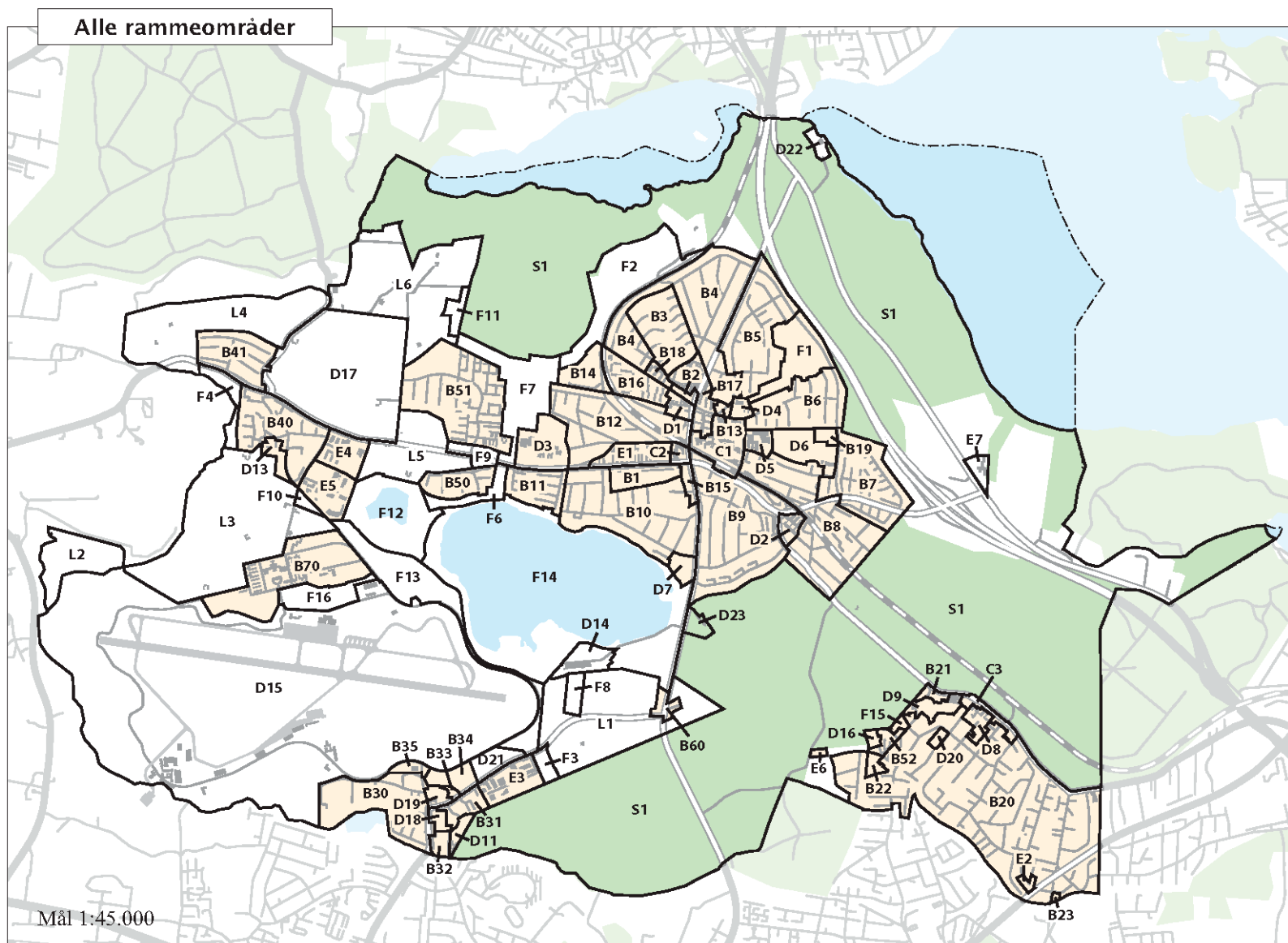
Foruden de viste naturfredninger er mange andre områder i kommunen beskyttet af lovgivningen. Det gælder bl.a. søer og vandhuller over 100 m², som er underlagt bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven. Fredskovsarealer er sikret af skovloven, og habitatområder er beskyttet af internationale regulativer.

I Regionplanen er desuden udpeget biologiske, geologiske, kulturhistoriske og landskabelige interesseområder med begrænsende retningslinier for områdernes anvendelse.

Fredninger



Alle rammeområder



Værløse

B1 Vesterbo
B2 Villaer nord for lille Værløse Skole
B3 Bavnehøj Park nord
B4 Rygetlund, Nørreskov og Klostergården
B5 Nørreskov Park
B6 Mosegård Park, Gammelgård
og Nørreskovhusene
B7 Kollekolleparken
B8 Lille Værløsevej og Syvstjerne kvarteret
B9 Hareskovgård
B10 Søndersø kvarteret
B11 Jomfrubakken og Søndersø Park
B12 Åkandevej kvarteret
B13 Højeloftsvej
B14 Hesselbo og Nørgårds Plantage
B15 Vesterbo Vænge m.m.
B16 Ryethave og Espebo
B17 Borgerbo I, Toftebo og Bavnehøj
Park syd
B18 Ryetbo
B19 Skovlinien
C1 Værløse Bymidte
C2 Læssevej
D1 Lille Værløse Skole
D2 Syvstjerneskolen
D3 Værløse Svømmehal og
Søndersøskolen m.m.
D4 Værløse Kirke og Værløse Museum m.m.
D5 Rådhuset og Værløsehallerne m.m.
D6 Værløse Idrætsanlæg m.m.
D7 Skovhuset m.m.
E1 Erhvervsområdet ved Kirke Værløsevej
F1 Nørreskov Park byfæld
F2 Baunesletten

Hareskovby

B20 Villaområder i Hareskovby
B21 Villaområder i Hareskovby
B22 Ravnekrogen
B23 Område ved Tibbevangeln
B52 Ravnehusparken og Birkevang
C3 Hareskovby Centerområde
D8 Hareskov Skole og Bibliotek
D9 Hareskovhallen og idrætsanlægget
D16 Boldbane nord for Ravnehusvej
D20 Hareskov Kirke
E2 Erhvervsområde i Hareskovby
E6 Skovlyst
F15 Grønt område ved Birkevang

Jonstrup

B30 Jonstrup vest
B31 Jonstruphøj
B32 Jonstruphusene
B33 Arealet øst for det tidl. Jonstrup Seminarium
B34 Arealet nord for det tidl. Jonstrup
Seminarium
B35 Sydvagten
D11 Søndersø plejehøj
D18 Det centrale areal
D19 Det tidligere Jonstrup Seminarium
D21 Ny kirkegård
E3 Walgerholm
F3 Grønt område ved Tyskervejen

Kirke Værløse

B40 Kirke Værløse landsby
B41 Birkegården
D13 Kirke Værløse Kirke mm.
E4 Erhvervsområde ved Lejrvej

E5 Erhvervsområde ved Lejrvej
F4 Friarealet vest for Kirke Værløse

Værløse Vest

B50 Dalsø Park
B51 Ryget Skovby
F6 Friarealet ved Dalsø Park
F7 Søkilen
F9 Friarealet ved Kirke Værløsevej

Nordlejren

B70 Nyt boligområde ved Nordlejren
F16 Skråtområde ved Nordlejren

Det åbne land

L1 Jonstrupvang
L2 Vest for Bunds Å
L3 Syd for Kirke Værløse
L4 Oremosen
L5 Øst for Kirke Værløse
L6 Nord for golfbanen
S1 Skovene
B60 Vangmosen
D14 Søndersø Vandværk
D15 Flyvestation Værløse
D17 Værløse Golfbane mm.
D22 Furesøbad
D23 Genbrugsstationen
E7 Kollekolle Kursuscenter
F8 Nyttelhaver ved Jonstrupvang
F10 Nyttelhaver ved Sandet
F11 Ryethøj
F12 Præstesø
F13 Sydvest for Søndersø
F14 Søndersø