

Lokalplan 06.29
Maj 2016



For ny anvendelse af Auderødlejren



Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Planloven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. Du har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold.....	3
Eksisterende forhold	5
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	8
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	13
Bestemmelser	18
§ 1 Lokalplanens formål er:	18
§ 2 Lokalplanens område	18
§ 3 Områdets anvendelse.....	18
§ 4 Udstykning.....	19
§ 5 Vej- og stiforhold	19
§ 6 Ledningsforhold	19
§ 7 Miljø.....	20
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	20
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	20
§ 10 Ubebyggede arealer	21
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	22
§ 12 Bonusbestemmelser i landzonen	22
§ 13 Retsvirkninger.....	22
§ 14 Tilsyn og dispensation	23
Vedtagelsespåtegning	23
Kortbilag 1. Lokalplanens område.....	24
Kortbilag 2. Anvendelse	25
Kortbilag 3. Veje og stier	26
Kortbilag 4. Landskab	27
Bilag 5. Illustrationsplan for den lille og store hestesko	28
Bilag 6. Snit.....	29
Bilag 7. Visualiseringer	30

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Baggrund

Den militære anvendelse af Auderødlejren er afsluttet, og grundejer ønsker at sælge arealer og bygninger med henblik på at området udvikles. Der er i 2009 udarbejdet et Landsplandirektiv for en ny anvendelse af Auderødlejren, der skal danne udgangspunkt for områdets udvikling. Landsplandirektivet indeholder overordnede regler for en ny anvendelse, der tager udgangspunkt i Auderødlejrens placering i de landskabeligt følsomme omgivelser. Der er således kun mulighed for at anvende Auderødlejren til overvejende almene og rekreative formål. Reglerne giver desuden mulighed for, at de nuværende bygninger genanvendes, og at den samlede bebyggelse kun kan udvides minimalt.

Formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for, at Auderødlejren kan åbnes for offentligheden, og at den nu nedlagte kaserne ubegygede arealer og eksisterende bygninger kan anvendes til almene og rekreative formål. Herudover er det formålet, at bygningerne i begrænset omfang kan anvendes til liberalt erhverv, som vil kunne indpasses som en naturlig del af det omgivende landskab. Lokalplanen skal også muliggøre, at der kan etableres et mindre antal boliger i den eksisterende bebyggelse.

Indhold

Lokalplan 06.29 indeholder bestemmelser, som muliggør at, Auderødlejrens nedlagte kasernebygninger og tilhørende omgivelser kan indrettes til almene og rekreative formål i form af f.eks. undervisnings- eller idrætsfunktioner, feriecenter og turist- og hotelfunktioner, samt liberalt erhverv som f.eks. IT-, arkitekt- eller ingeniør virksomheder, samt mindre kunsthåndværk og lign. Herudover muliggør lokalplanen, at der kan indrettes i alt 13 helårsboliger i området. Heraf kan de 4 boliger indrettes i de eksisterende boliger og 9 boliger kan indrettes i tilknytning til virksomheder/skoler.



Lokalplanen åbner mulighed for at der kan indrettes f.eks. idræts- og fritidsfaciliteter, højskole, efterskole, vandrerhjem ferieboliger, hotel, undervisningslokaler, kreative værksteder og liberalt erhverv i de eksisterende bygninger. Bygningerne på billederne er fra lokalplanens delområde 1a og 1b, hvor den tidligere kasernebygninger ligger.

Lokalplanen opdeler området i 3 delområder, delområde 1a, 1b og 2. Delområderne 1a og 1b ligger i områdets vestlige del og omfatter den tidligere kasernebygninger, idrætsanlæg og omgivelser. Delområde 2 omfatter områdets mere naturprægede del, hvor også Skydegården ligger. I lokalplanen er mulighederne for at indrette området til rekreative formål primært knyttet til delområderne 1a og 1b, mens delområde 2 fastholdes som naturområde. Lokalplanen muliggør, at delområde 2 ud over Skydegården kan udstykkes i ét samlet

grundstykke. Lokalplanen fastholder området i landzone.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at de eksisterende veje og stier i området skal have offentlig adgang og fastholdes i deres nuværende placering. Dog åbner lokalplanen mulighed for, at den eksisterende vej langs bebyggelsen i Den lille hestesko nedlægges, hvis der etableres en ny alternativ vejadgang i tilknytning til bebyggelsen. Auderødvej skal åbnes og kobles til Nordhusvej. Lokalplanen udlægger areal til en ny sti som forbinder området med Arresøstien.



Bebyggelsen i lokalplanområdet set fra oven. Som det fremgår af luftfotoet udgør særligt "Den lille hestesko" en særlig kvalitet i kraft af bebyggelsens ensartede bebyggelse og markante hesteskoform. Denne kvalitet søges bevaret i lokalplanen gennem bestemmelser om, at bebyggelsen i "Den lille hestesko" skal fremstå som en helhed i sin nuværende struktur.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen i området ikke må udvides, og at evt. ny- og ombygning skal ske inden for den eksisterende bebyggelses sokkel. Dog åbner lokalplanen mulighed for, at mindre bygninger som f.eks. trappetårne kan tilføjes de eksisterende bygninger. Lokalplanen åbner mulighed for at dele af bebyggelsens samlede højde kan øges til 11m, hvis tagkonstruktionen ændres.



Bebyggelsen i "Den lille hestesko" skal fremstå som en arkitektonisk helhed, og lokalplanen indeholder bestemmelser for, hvordan facaderne kan fornyes. Visualisering af hvordan facaderne ville kunne fremstå i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Visualisering: Morten Mygind Arkitekter MAA

I lokalplanen åbnes mulighed for at områderne omkring de eksisterende bygninger kan indrettes til rekreative formål, idræts- og fritidsformål som f.eks. boldbaner, temahaver og lign. I den østlige del af lokalplanområdet fastholdes områdets landskabskarakter med åbent græsningslandskab og skovområder.

Eksisterende forhold

Beliggenhed og afgrænsning

Auderødlejren omfatter et 718.725 m² stort areal på den yderste del af Arrenæs, en halvø der strækker sig ud i Arresø. Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af Auderød Skov, der ligger mellem Auderødlejren og Arresø. Mod vest er lokalplanområdet afgrænset af åbent landbrugsland med spredtliggende gårde. Langs med Auderødlejrens vestlige grænse og længst mod nord gennem lokalplanområdet løber Nordhusvej, der også forbinder Auderødlejren med den lille havn på nordkysten af Arrenæs. Mod Øst er lokalplanområdet afgrænset af Arresø. Mod syd grænser Auderødlejren op til det åbne landbrugslandskab med spredte gårde. Ankomsten til Auderødlejren sker ad Auderødvej.



Kig fra Lokalplanområdet mod øst ud over Arresø. Foto: Planværkstedet.

Områdets historie

Auderødlejren er et militærhistorisk anlæg, som stammer tilbage fra Den Kolde Krig. Kaserne blev etableret i 1958 til at huse Søværnets Eksercerskole. Her skulle alle rekrutter gennem en syv ugers uddannelse, før de blev udstationeret på Søværnets Skibe og Marine- og Flådestationer rundt omkring i landet. I de ni store mandskabsbygninger var der plads til godt 900 marinesoldater. I 1991 blev Auderødlejren omlagt til Søværnets grundskole, og 17 år senere blev skolen lagt sammen med Sergent- og Reserveofficer skolen i Frederikshavn. De sidste marinesoldater flyttede, og Auderødlejren blev lukket ned ved udgangen af 2007. Efterfølgende har Auderødlejren været brugt som asylcenter.

Landskab

Auderødlejren ligger naturskønt på Arrenæs. Området er et bølget morænelandskab der består af det gamle kaserneareal med bygninger og et naturområde, der bl.a. rummer skydebanegården. Kaserneområdet er mod vest kendetegnet ved skovmassiver der omkranser kasernebygningerne, som ligger i en karakteristisk hesteskoform omkring en forholdsvis åben græsslette (Den lille hestesko). Længere mod øst bliver kaserneområdets terræn mere varieret og her ligger bygninger omgivet af skovbeplantning (alle bygningerne udgør tilsammen den store hestesko). I naturområdet mod øst fremstår landskabet som et åbent græsningslandskab omgivet af skovbeplantning. Her er det tidligere skydebaneareal blevet naturgenoprettet. Der er i hele lokalplanområdet flere søer. Terrænet i området stiger op til et let skålformet plateau, hvorefter bygningerne er placeret og falder jævnt i retning af søbredden mod øst.



Området rummer mange landskabelige værdier i form af markante skovbryn, åbne kig og søer.
Foto: Planværkstedet.

Bygninger og arkitektur

Auderød Kasernes arkitektoniske kendetegn er dens karakteristiske bygningsmasse, som er opført i hesteskoform. Der skelnes mellem den store hestesko der omfatter alle bygninger og Den lille hestesko, som består af 11 ens bygninger der omkranser eksercerpladsen og med deres placering og facaderytme giver området sin særlige identitet og struktur.

Kasernebygningerne er opført i beton og har sadeltag med lav taghældning. Bygningerne i Den lille hestesko er i to plan, og fire af dem har kælder. Herudover rummer området idrætsfaciliteter i form af to sportshaller, svømmehal samt udendørs idrætsanlæg. Der er cafeteria, kantine og køkken, parolesal, opholdsrum m.m. Auditoriebygningen indeholder tre auditorier. Der er endvidere et antal fritliggende bygninger, der indeholder garager, depoter, værksteder, cykelskure samt kontorer. Ved indkørslen til området ligger to portnerboliger og inde i området ligger Materielgården og i det åbne areal mod øst ligger Skydegården.



Bygningerne i Den lille hestesko. Foto: Planværkstedet.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv om genanvendelse af Auderødlejren

Landsplandirektivet fra 2009 indeholder nye overordnede regler for områdets genanvendelse, der tager udgangspunkt i Auderødlejrens placering i de landskabeligt følsomme omgivelser. Landsplandirektivet foreskriver, at inden en ny anvendelse kan finde sted, skal der foreligge en kommuneplan eller et kommuneplantillæg, der fastlægger rammerne for den nye anvendelse. Kommuneplanlægningen er foretaget af Halsnæs Kommune.

Ifølge landsplandirektivet fremgår det, at der kun er mulighed for en ny anvendelse af området til overvejende almene og rekreative formål. Reglerne giver desuden mulighed for, at de nuværende bygninger kan anvendes, og at den samlede bebyggelse kun kan udvides minimalt. I overensstemmelse med Fingerplan 2007 bliver der ikke tale om ny byvækst.

Fingerplan 2013

Auderødlejren ligger i Fingerplanens område udenfor Fingerbyen i "Det øvrige hovedstadsområde". Lokalplanen følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2013

For Auderødlejren gælder følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Værdifuldt landskab

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt landskab. (Fig. 1)

Naturbeskyttelsesområde

Den østlige del af lokalplanområdet langs kysten og et område i den nordlige del af lokalplanområdet er udpeget som naturbeskyttelsesområde i Kommuneplan 2013. (Fig. 2)

Skovrejsning uønsket

Området er i Kommuneplan 2013 udpeget som område hvor skovrejsning er uønsket. (Fig. 3)

Område med drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er overvejende beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Dog er lokalplanområdets sydvestlige del beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. (Fig. 4)

Fritidsformål

Området er i Kommuneplan 2013 udpeget som lokaliseringsområde for friluftsanlæg. (Fig. 5)

Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområdet 6.03. (Fig. 6.)

Kommuneplan rammeområde	6.03
Zoneforhold	Landzone
Anvendelse	<p>Kasernebygningerne vil kunne anvendes til formål, som: Kursus og undervisningsfunktioner, Undervisningsinstitutioner (f.eks. lærerseminarium, fagskoler o.l.), Idræts og bevægelsesaktiviteter, spejderaktiviteter og lignende, Feriecenter turist og hotelfunktioner, Naturformidlingscenter, Museumsaktiviteter samt øvrige kulturfunktioner, Sundhedscenter, Klubhus og driftsbygninger til den nærliggende golfbane, Filmstudier og lignende.</p> <p>Bygningerne kan i begrænset omfang og efter kommunens konkrete vurdering anvendes til erhvervsformål som: Liberale erhverv (arkitekt og ingeniørvirksomhed, IT-virksomhed, o.l.), Kreative erhverv (kunsthåndværk, pottemagerværksted, kunstmaler, o.l.), Administration.</p> <p>Det er som udgangspunkt ikke muligt at anvende Auderødlejren til boligformål, dog må: 2 eksisterende boliger ved indkørslen til lejren fortsat anvendes til boligformål. Op til 9 boliger etableres, som er relaterede til virksomhedernes drift. Materielgården med tilhørende maskinpark fastholdes som tjenestebolig. 1 bolig med en almindelig have udstykkes i Skydegården.</p> <p>Ubebyggede arealer kan anvendes til følgende aktiviteter og anlæg: Ikke støjende friluftsmæssige formål, Offentlige stier, Mindre parkeringsanlæg i det vestlige delområde.</p> <p>For den øvrige bebyggelse i det vestlige delområde skal</p>

	nedrivning og opførelse af erstatningsbyggeri tilpasses de eksisterende sokler. Ved nye anvendelser i det østlige delområde skal naturinteresserne gå forud for andre interesser.
Min. Grundstørrelse	Ikke fastlagt
Max Bebyggelses %	Ikke fastlagt
Max etageareal	Ikke fastlagt
Andet	

VVM-pligtigt/VVM-screening - se bekendtgørelse nr. 1335 af 6.12.06 bilag 1 og 2



Fig.1. Værdifuldt landskab.



Fig.2. Naturbeskyttelsesområde.



Fig. 3. Skovrejsning uønsket, vist med gul



Fig. 4. Område med drikkevandinteresser vist blå og område med særlige drikkevandsinteresser vist med mørk blå.



Fig. 5. Lokaliseringsområde for friluftsanlæg



Fig. 6. Rammeområde 6.03.

Støj

Området er ikke støjbelastet.

Der må i lokalplanområdet ikke etableres støjende friluftsanlæg.

Deklarationer

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Området forsynes af Halsnæs Forsyning.

En mindre del af området er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Ved ændringer i anvendelsen af OSD-områder, skal der redegøres for, at den ændrede anvendelse ikke truer grundvandsinteresserne.

Auderødlejren har tidligere været anvendt til militærlejer og senere som Asylcenter. Lokalplanen giver mulighed for, at anvende lejren til almene og rekreative formål som f.eks. undervisnings- eller idrætsfunktioner, feriecenter og turist- og hotelfunktioner samt liberalt erhverv, der vil kunne indpasses som en naturlig del af det omgivende landskab,

Lokalplanens bestemmelser for anvendelse er helt i tråd med "Landsplandirektivet for genanvendelse af Auderødlejren" og for kommuneplan 2013.

Den fremtidige anvendelse af Auderødlejren vurderes ikke, at betyder øget belastning i forhold til områdets tidligere anvendelse.

Parkeringspladser og kørearealer der ligger indenfor OSID området (jf. figur 4) skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, så regnvand ikke

nedsives til grundvandet.

Nye anvendelser skal overholde "Vandplanernes retningslinje 40 og 41 i forhold til byudvikling og ændret arealanvendelse, bilag 1, "Tilladelseslisten".

Det vurderes ikke, at Lokalplan 06.29 for genanvendelse af Auderødlejren vil have konsekvens for grundvandet.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

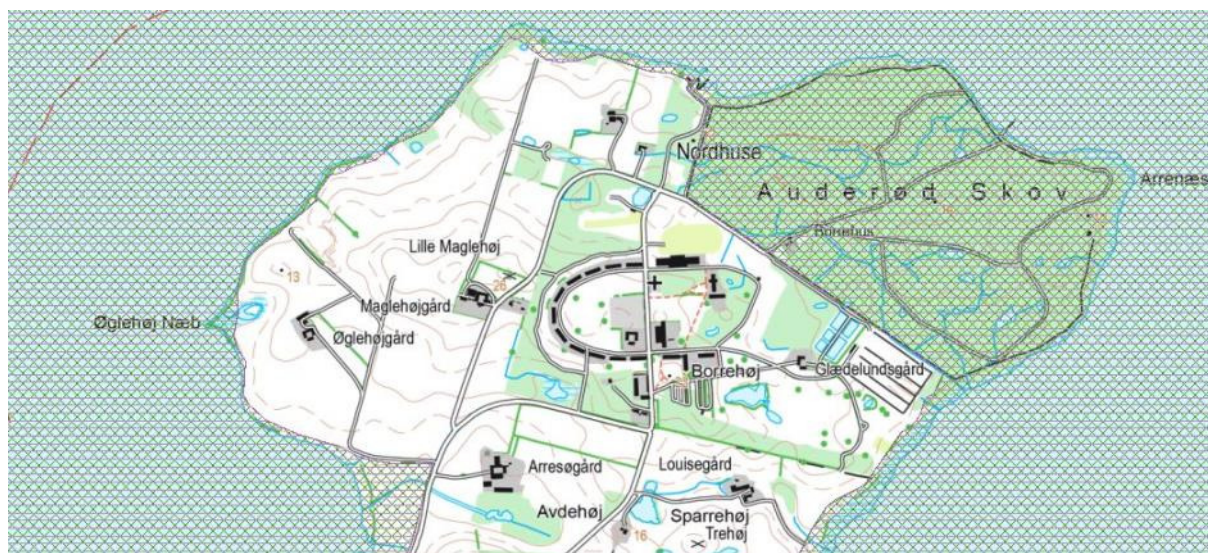
Lokalplanen er lavet efter de retningslinjer og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Lov om Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen.

Natura-2000

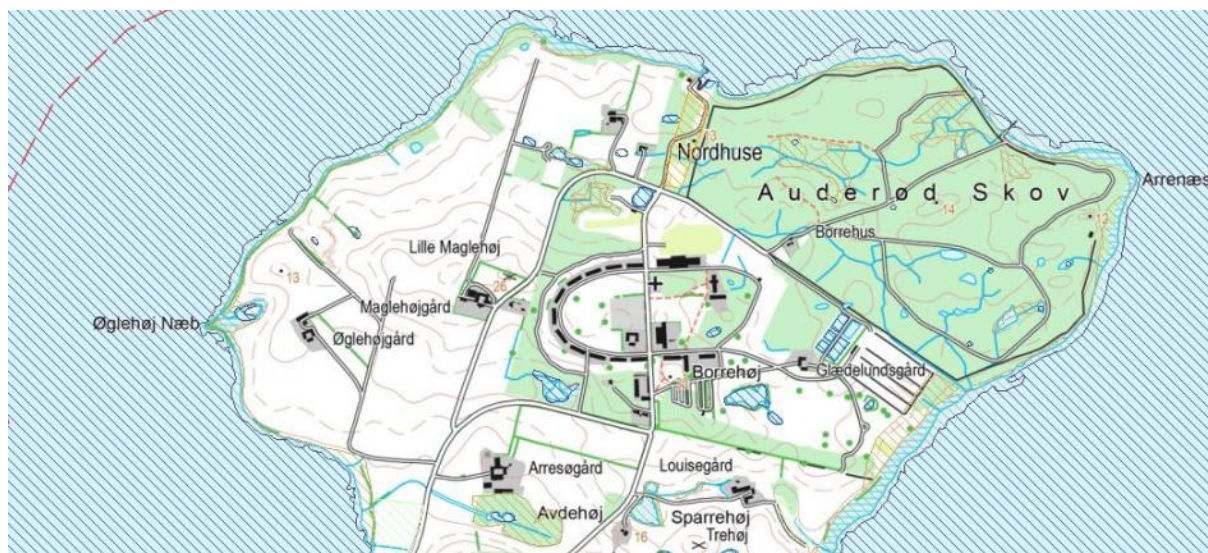
Den østlige del af lokalplanområdet langs kysten er udpeget som Natura 2000 område (EF-fuglebeskyttelsesområde og EF-habitatområde). Ligeledes er Auderød Skov beliggende umiddelbart nord for lokalplanområdet udpeget som Natura 2000 område. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke de internationalt naturbeskyttede områder.



Natura 2000 arealet er vist med blå X-skravering.

Lov om naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet findes flere søer beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Der er i områdets nordvestlige del et moseareal beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Langs med kysten længst mod vest er området også mose og våd eng og ligeledes beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Ændring af tilstanden af § 3 områderne vil kræve en dispensation i henhold til Naturbeskyttelsesloven.



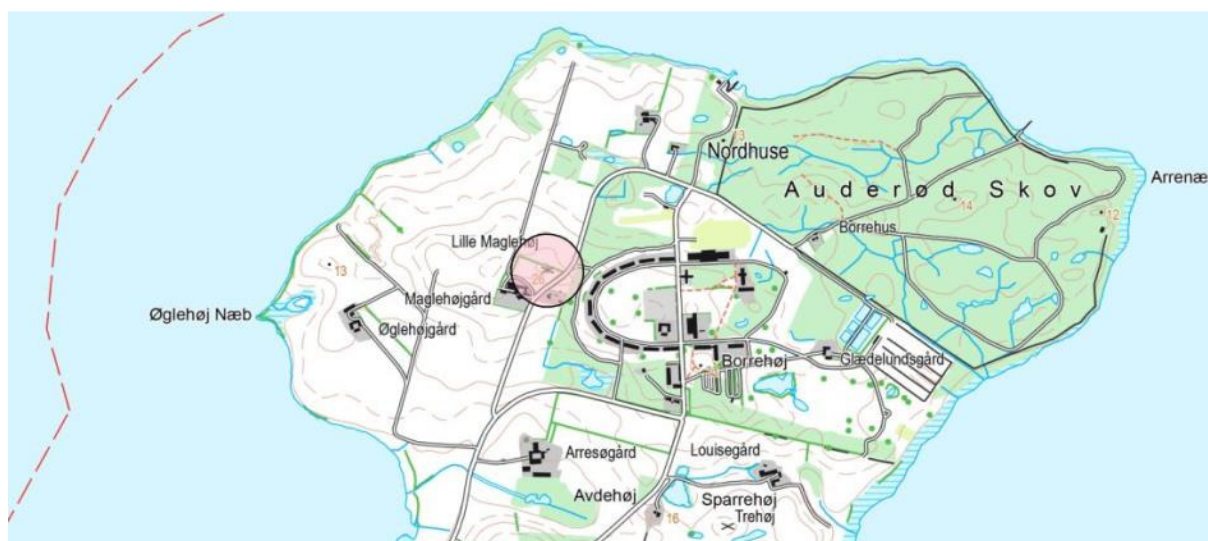
Sø vist med mørkeblå skravering, mose med brun skravering, og våd eng vist med lys blå skravering.

Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer skal sikre at områder friholdes for bebyggelse og andre væsentlige landskabelige indgreb. Skovbyggelinjen skal medvirke til at opretholde skovbrynenes visuelle værdi og værdi som levesteder for plante- og dyrelivet i en afstand af 300 meter fra skoven. Byggeri inden for skovbyggelinjen forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje og langs kysten længst mod vest er området omfattet af sø- og åbeskyttelseslinje.



Skovbyggelinje er vist med grønt og søbeskyttelseslinje er vist med blå.

Efter Naturbeskyttelsesloven må der ikke ske ændringer inden for 100 meter omkring synlige fortidsminder uden tilladelse. Umiddelbart vest for lokalplanområdet er et fredet fortidsminde, hvis beskyttelseslinje rækker ind i lokalplanområdet.



Fredet fortidsminde med 100 meters beskyttelseslinje vist med lyserødt.

Skovloven

Størsteparten af skovarealet i området er fredsskov. Fredsskovpligt betyder at den der ejer skovområdet til enhver tid har pligt til, at anvende arealet til skovformål.



Fredsskovarealet vist med grøn bølget signatur

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse, inden der må bygges nyt, ændres eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

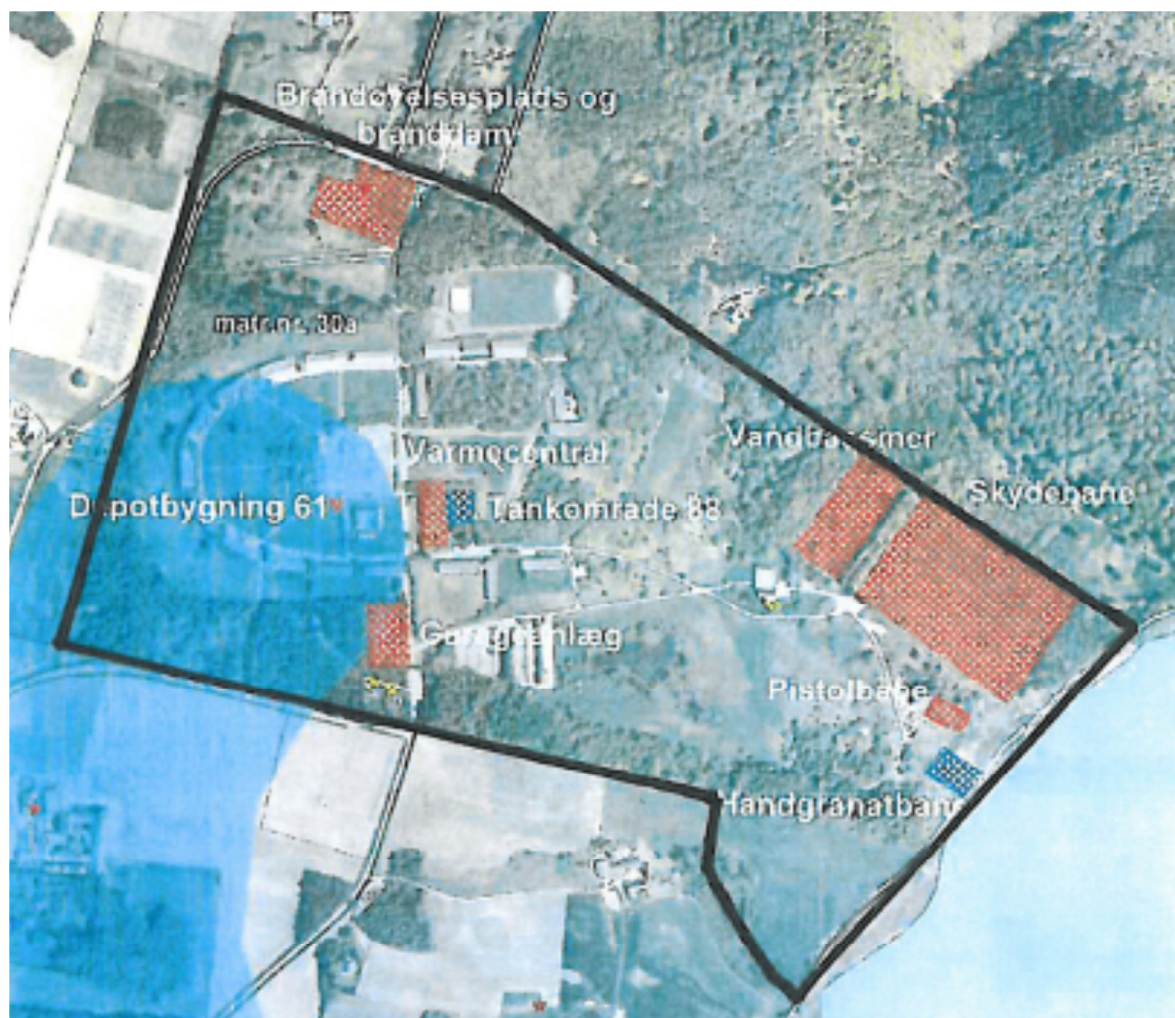
Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Langs områdets nordøstlige grænse mod Auderød Skov findes et stendige, der er beskyttet efter museumsloven § 29a.

Jordforureningsloven

Der er inden for lokalplanområdet 2 områder kortlagt på vidensniveau 1 og 7 områder kortlagt på vidensniveau 2. Halsnæs Kommune har i forbindelse med at der blev etableret asylcenter på området vurderet at der ikke skal udføres afværgeforanstaltninger ved brandøvelsesplads, varmecentral, garageanlæg og vandbassiner, mens der skal udføres afværgeforanstaltninger ved depotbygning 61, tankanlæg 88 og håndgranatbanen.



Jordforurening: V1 områder vist med blåt og V2 områder vist med rødt inden for lokalplanområdet.

Landbrugsloven

Inden for lokalplanens område vil udstykning og bebyggelse på matrikler som er registreret som landbrugsejendomme og omfattet af landbrugspligten kræve, at landbrugspligten ophæves på de frastykkede arealer i henhold til § 6 og 7 i landbrugsloven.

Bestemmelser

I medfør af bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 587 af 27. maj 2013, fastsættes med senere ændringer følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål er:

- 1.1. at give mulighed for at Auderødlejrens ubebyggede arealer og bestående bygninger kan anvendes til almene og rekreative formål,
- 1.2. at muliggøre etablering af op til 13 helårsboliger i den eksisterende bebyggelse,
- 1.3. at fastlægge bestemmelser for byggeriets udseende så bebyggelsen i Den lille Hestesko fremstår som en arkitektonisk helhed,
- 1.4. at sikre at øvrige landskabelige kvaliteter bevares og friholdes for anlæg,
- 1.5. at sikre, at der til en hver tid er offentlig adgang til og gennem området.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumre 30a og 30b samt en del af vejen 7000 d Auderød by, Kregme, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne 1a, 1b og 2 som vist på kortbilag 1.
- 2.3. Området er beliggende i landzone og forbliver landzone med lokalplanens vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1. Kasernebygningerne i de på kortbilag 1 viste områder 1a og 1b må anvendes til rekreative og almene offentlige formål som f.eks. kursus- konference, undervisningsinstitutioner, lejrskole, højskole, efterskole, ældre- og børneinstitutioner, krisecenter, turistfaciliteter, hotel- og vandrerhjem, idrætsaktiviteter med tilhørende klubfaciliteter, sundheds og wellnessaktiviteter, hospice, rehabiliteringscenter, afvænningscenter, kultur- og naturaktiviteter som museumsaktiviteter og filmstudier.
- 3.2. Ud over de i § 3.1 nævnte anvendelser kan området i begrænset omfang anvendes til liberale erhverv som f.eks. arkitekt- og ingeniørvirksomhed, IT-virksomhed, administration, samt til kreative erhverv som f.eks. kunsthåndværk.
- 3.3. Det er som udgangspunkt ikke muligt at anvende Auderødlejren til boligformål, dog må:
2 eksisterende boliger ved indkørslen til lejren fortsat anvendes til helårsboligformål. Materielgården med tilhørende maskinpark fastholdes som bolig,
1 helårsbolig med tilhørende have indrettes i Skydegården.
- 3.4. Herudover kan der etableres op til 9 helårsboliger inden for delområde 1a og

- 1b, som skal være relaterede til virksomhedernes drift.
- 3.5. Der kan i lokalplanområdet ikke etableres støjende friluftsanlæg.

§ 4 Udstykning

- 4.1. Delområde 2 kan udstykkes som ét samlet grundstykke. Inden for delområde 2 kan der herudover udstykkes areal til Skydegården, svarende til max. 5000 m², med en omtrentlig placering som vist på kortbilag 2.
- 4.2. Herudover kan udstykkes areal til de i § 3.3. nævnte boliger inden for de på kortbilag 2 viste arealer, med en maksimal grundstørrelse på 4500 m² for Lebjergård og 1200 m² for hver af de to eksisterende boliger ved områdets indkørsel.
- 4.3. Yderligere udstykning i delområde 1a og 1b skal ske som sokkeludstyknig.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1. Eksisterende veje og stier markeret på kortbilag 3 udlægges med offentlig adgang og fastholdes i deres nuværende placering.
- 5.2. I forbindelse med en evt. hækafskærmning og opdeling af grønningen foran bebyggelsen i Den lille Hestesko kan den eksisterende adgangsvej langs bebyggelsen dog nedlægges. Det kræver, at der i forbindelse med opdelingen og afskærmningen af området etableres en 4 m bred grusvej, som placeres i tilknytning til hækken, højst 22,5 meter fra bygningernes forside. Placeringen skal ske i princippet som vist på kortbilag 3 og snittet på bilag 6. Fra grusvejen skal etableres indkørsler og adgang til bebyggelsen, herunder fri adgang for redningskøretøjer.
- 5.3. Den eksisterende vej A-A Auderødvej vist på kortbilag 3 udlægges som offentligt tilgængelig vej gennem området med kobling til Nordhusvej og havnen nord for lokalplanens område.
- 5.4. Den på kortbilag 3 viste sti b-b udlægges som offentlig tilgængelig stiforbindelse men en principiell placering som vist på kortbilag 3. Stiforbindelsen anlægges med en bredde på mindst 2 m og kan tilkobles en evt. sti omkring Arresø i de på kortbilag 3 viste tilkoblingspunkter.
- 5.5. Parkering på området udlægges som offentlig parkering, se kortbilag 3
- 5.6. I de på kortbilag 3 viste områder til helårsboliger skal parkering ske på egen grund. Parkering til de øvrige boliger i området, skal ske på de eksisterende parkeringsområder langs vejene.

§ 6 Ledningsforhold

- 6.1. El ledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

§ 7 Miljø

- 7.1. Yderligere befæstelse af området skal ske med permeable belægningsarter. Dog kan faste underlag til skaterbane, boldbaner og lign. fritidsformål m.v. tillades.
- 7.2. Inden for området kan etableres faskiner eller naturprægede bassiner til opsamling af regnvand.
- 7.3. I tilknytning til områdets fordelingsvej (kortbilag 3) A-A skal etableres miljøøer til sortering af affald.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

- 8.1. Inden for lokalplanens område skal den nuværende placering af bebyggelse bevares. Bygningerne og den samlede bygningsmasse må ikke udvides. Ny bebyggelse skal ske ved nedrivning og nyt byggeri kan kun ske på de eksisterende sokler.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

- 9.1. Indenfor delområde 1a skal fornyelse af én eller flere af de 11 bygninger i "Den lille hestesko" ske inden for det nuværende byggefelt, den eksisterende bygningsdybde og den nuværende etagehøjde. Mellemløbet mellem bygningerne må ikke bebygges.
- 9.2. De på kortbilag 2 markerede 4 boliger må maksimalt have en bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelse i område 1 B, skal ved om og nybygning bevare den eksisterende etagehøjde, dog kan der ved renovering af bebyggelsens tag tillades en øget bygningshøjde, hvis den samlede bygningshøjde ikke overstiger 11 m.
- 9.3. I delområde 1a kan bebyggelsen tilføres mindre lette glasudbygninger som f.eks. et nyt indgangsparti, en elevator eller lignende for den enkelte bygnings fælles funktioner. Tilføjelse af lette tilbygninger må kun ske på for- eller bagsiden af bygningen og med en maksimal tilbygningsdybde på 3 meter. Endvidere kan der tilføjes tagkasser på bygningens tag, hvis disse indarbejdes som en del af bygningens arkitektoniske udtryk. (se illustrations eksempel på bilag 7). Små bygningselementer, som f.eks. altaner med en maksimal bredde på 2 m kan etableres på bygningernes bagside mod skovbrynet.
- 9.4. Inden for delområde 2 skal renovering og evt. genopbygning af bebyggelse ske med samme placering som den eksisterende bebyggelses sokkel og i en maksimal højde på 8,5 m.
- 9.5. For at sikre en arkitektonisk helhed i bebyggelsen skal den på kortbilag 2 markerede bebyggelse ved renovering, tilbygning og nybygning gives et ensartet udtryk. Det gøres ved at bebyggelsen skal fremstå med samme facadebeklædning, farvenuance, tagbeklædning og vinduesrammer hele vejen rundt.
- 9.6. Alle udvendige bygningssider i Den lille hestesko skal enten fremstå med lodret beklædte træfacader, med lodret beklædning i facadeplader eller som pudsede facader. Træbeklædningen kan enten fremstå i sort eller fremstå i hvide og lyse

- grå nuancer eller fremstå umalet. Facadeplader og pudsede facader skal fremstå i hvide eller lyse grå nuancer.
- 9.7. Alle tage i Den lille hestesko skal fremstå med sort eller grå tagpap eller skiffer. Alternativt kan anvendes træbelægning i samme farve som træbeklædningen hvis denne fremstår ubehandlet/umalet eller sort.
 - 9.8. Tagene i den lille hestesko må maksimalt have en hældning på 15 grader. I den lille hestesko skal tagene fremstå ens i udformning og materialer.
 - 9.9. Alle vinduer og døre i Den lille hestesko skal fremstå med sorte eller mørkegrå rammer. Døre skal udføres som glasdøre eller massive døre. Massive døre skal fremstå med en glat overflade.
 - 9.10. Skure skal fremstå som sortmalet træskure med tage i sort eller grå tagpap eller skiffer.
 - 9.11. I delområde 1a må der højst opføres ét skur for hver enkelt hovedbygning i området. Skure i område 1a må højst være på 10 m². Skure i område 1a skal placeres i tilknytning til den eksisterende adgangsvej på indersiden af bebyggelsen. Der må ikke opsættes skure på grønningen.
 - 9.12. Solceller kan opsættes på hustage hvis de placeres fladt på taget, så de ikke er synlige fra grønningen og visuelt opleves som en del af tagbeklædningen.
 - 9.13. Der må opsættes mindre henvisningsskilte på bygningerne i forbindelse med indgangspartierne.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1. Områdets nuværende landskabskarakter med åbne græssletter og skov skal bevares.
- 10.2. For at bevare den åbne grønne struktur mod grønningen i delområde 1, skal hegn mod grønningen etableres som levende hegn i form af klippet bøgehæk, placeret som vist på kortbilag 3. Hæk mod grønningen skal etableres på samme tid så den fremstår som en ensartet hæk i et cirkelslag rundt om Eksecerpladsen. Hækken må maksimalt have en højde på 1,80 m og skal placeres i princippet som vist på snittet, bilag 6.
- 10.3. Adskillelse mellem de enkelte områder mod grønningen kan kun finde sted, hvis den på kortbilag 3 viste bøgehæk er etableret. Adskillelsen kan kun ske i form af bøgehække i max. 1,80 m som placeres mellem bygningen og den sammenhængende hæk.
- 10.4. Arealet mellem den på kortbilag 4 markerede grønne kant og bebyggelsen i delområde 1a, "Den lille hestesko" skal forblive åbent. Der kan dog etableres haver mellem bebyggelsens bagside og skovbrynet med en maksimal bredde på 4 m målt fra facaden. Afgrænsning af haver må kun ske mellem bygningerne i form af hække plantet vinkelret på facaden. Hække langs bygningen er ikke tilladt.
- 10.5. Øvrige hegn i området, herunder afgrænsning af Ekseserpladsen og de udpegede boligområderne i området må kun ske med levende hegn. Omkring dyrefolde kan tillades dyrehegn i delområde 2
- 10.6. Delområde 2 skal fremstå som åbent naturpræget græsningslandskab omgivet af skov. Landskabet mod søen skal friholdes for beplantning, så der bevares et

- åbent kig mod søen. I delområde 2 kan der i begrænset omfang opsættes bænke og lign, hvis disse har et naturpræget udtryk og kan indpasses i områdets landskabskarakter.
- 10.7. Området vist med priksignatur på kortbilag 4 kan indrettes med fritidsanlæg i form af idrætsbaner, legepladser, opholdsplæner, temahaver, regnbede, frugtlunde og lign.
 - 10.8. Den eksisterende belægning langs "Den lille hestesko" i delområde 1 skal ved omlægning fremstå med en ensartet belægning hele vejen rundt i hesteskoen.
 - 10.9. Belægning fra en evt. ny grusvej og ind til bebyggelsen skal fremstå som fast grusbelægning eller armeret græs.
 - 10.10. Stier skal udlægges i fast grusbelægning.
 - 10.11. Der må etableres låger i hækken mod den lille hestesko. Lågerne skal være i træ og skal have et ensartet udstyk hele hesteskoen rundt.
 - 10.12. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
 - 10.13. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug, hvis disse udformes som regnvandssøer med naturligt udseende.
 - 10.14. I delområde 1a og 1b kan der inden for den viste priksignatur på kortbilag 4 etableres lokal nedsivning af regnvand i form af regnbede eller lign.
 - 10.15. På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
 - 10.16. Der må ikke i området oplagres noget, der skæmmer området eller er til gene for dets beboere eller brugere.
 - 10.17. Der må ikke opsættes skilte i området. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål. Henvisningsskilte til virksomheder og områdets aktiviteter skal samordnes.
 - 10.18. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder

- 11.1. Vilkårene i §8 tilladelsen af 16. februar 2011 skal overholdes.

§ 12 Bonusbestemmelser i landzonen

- 12.1. Lokalplanområdet tillægges bonusbestemmelser, jf. planlovens § 15, stk. 4, således at de i lokalplanen beskrevne forhold kan realiseres uden landzonetilladelse. Denne bestemmelse fritager ikke for at søge tilladelse efter anden lovgivning.

§ 13 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

§ 14 Tilsyn og dispensation

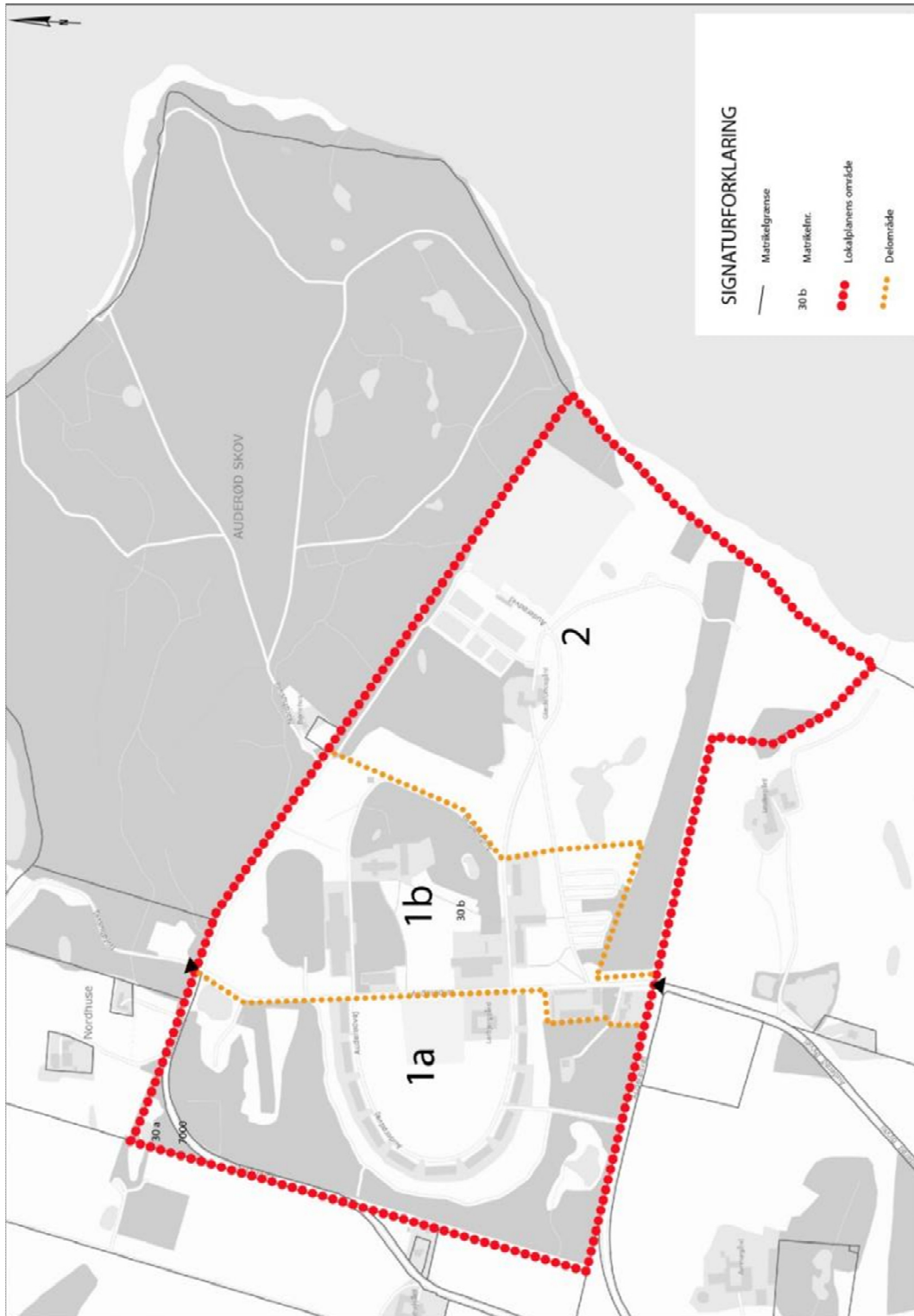
- 14.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 14.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 14.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § nr. stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

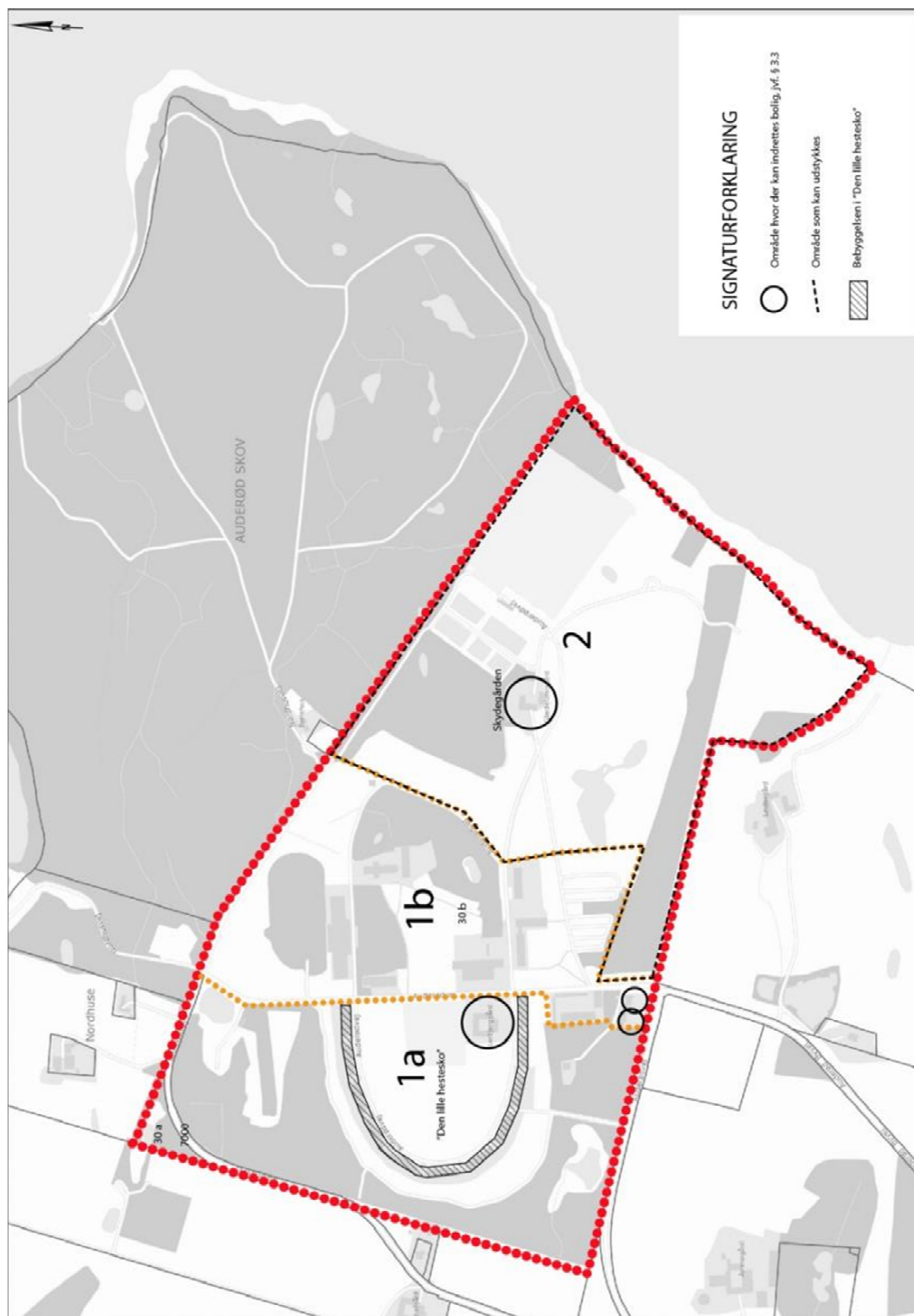
Forslag til lokalplan 06.20 for ny anvendelse af Auderødlejren er vedtaget i Byrådet den 24. november 2015 og sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden den 11. december 2015 til den 8. februar 2016.

Lokalplan 06.29 er endelig vedtaget af byrådet den 31. maj 2016

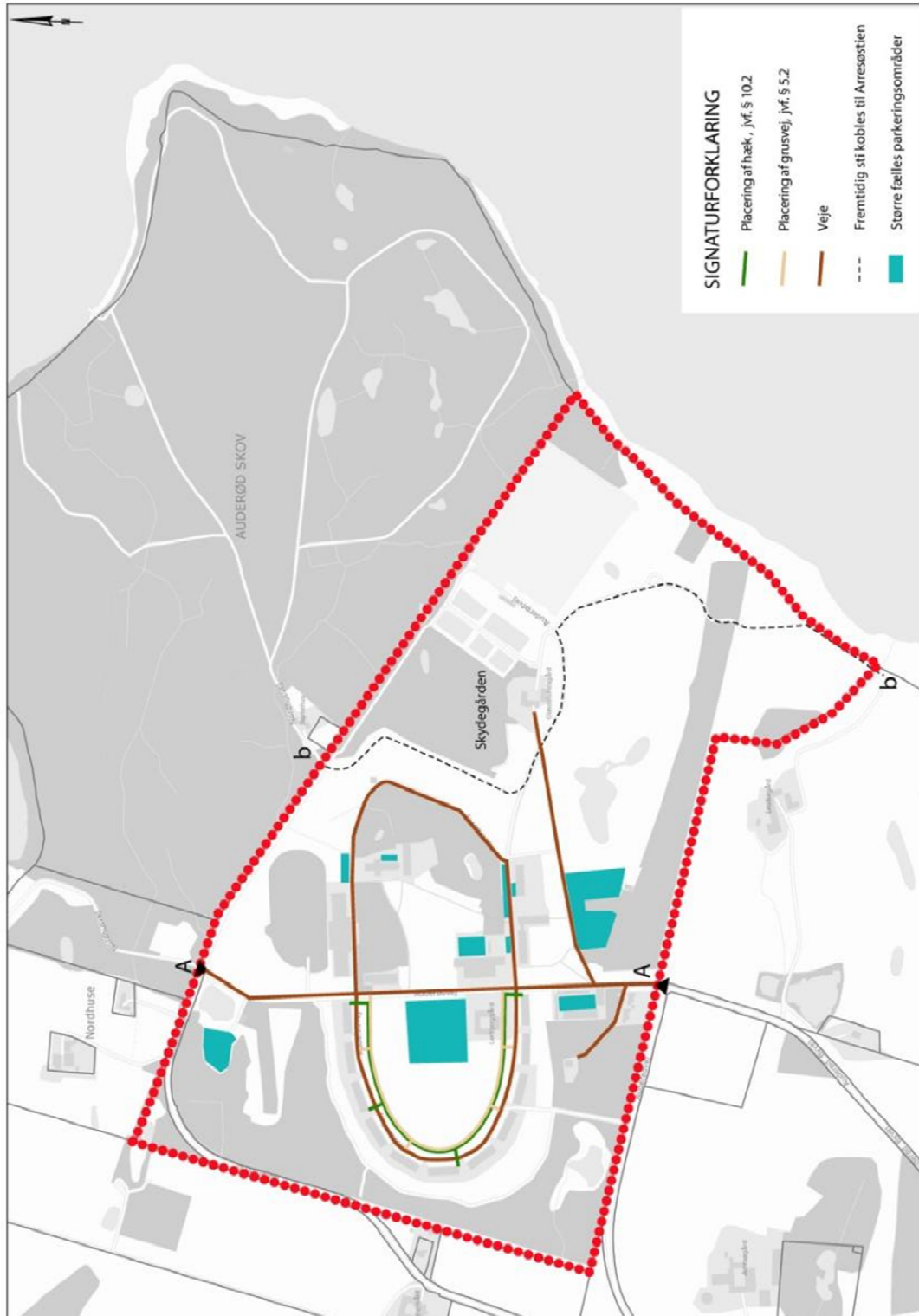
Kortbilag 1. Lokalplanens område



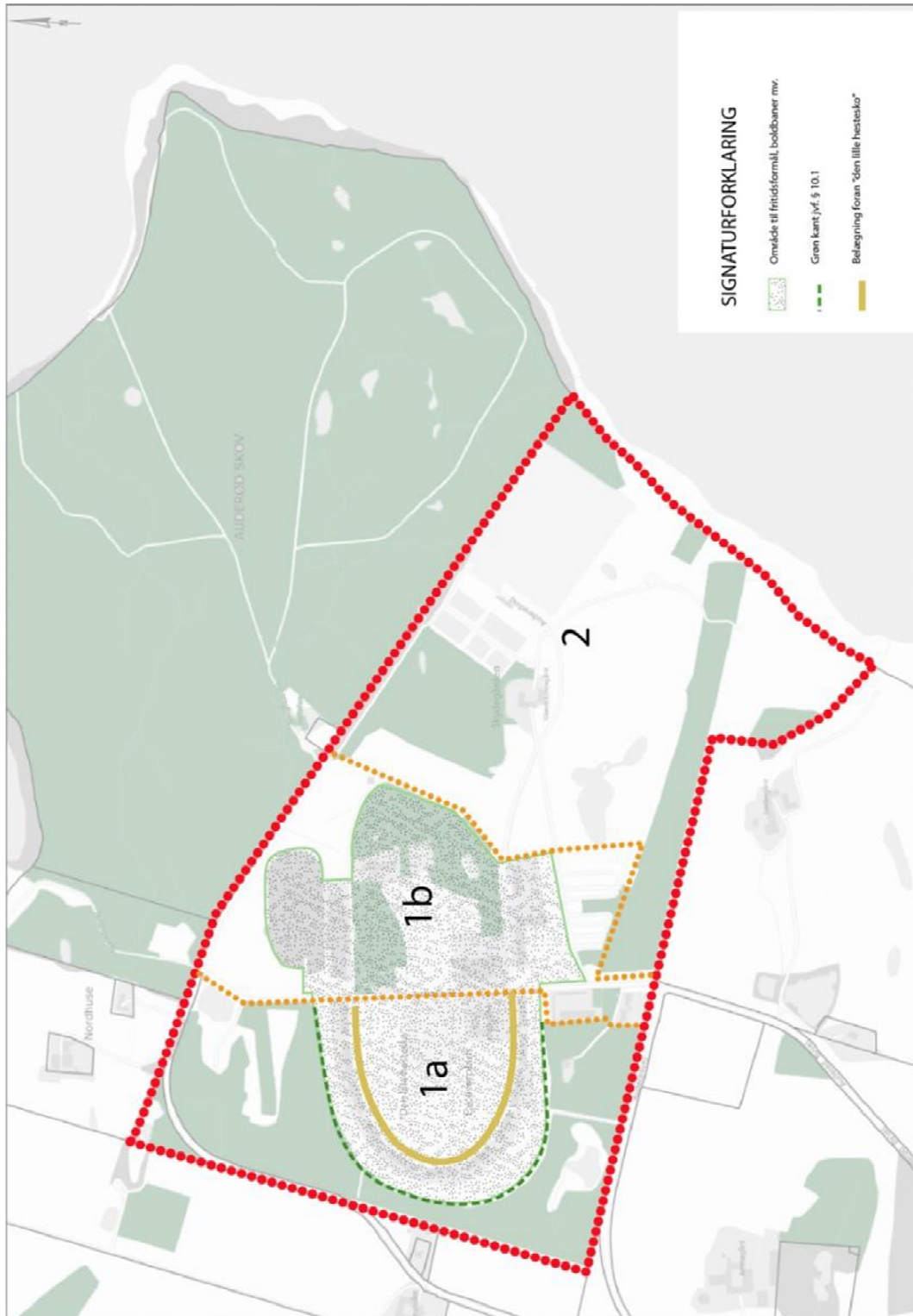
Kortbilag 2. Anvendelse



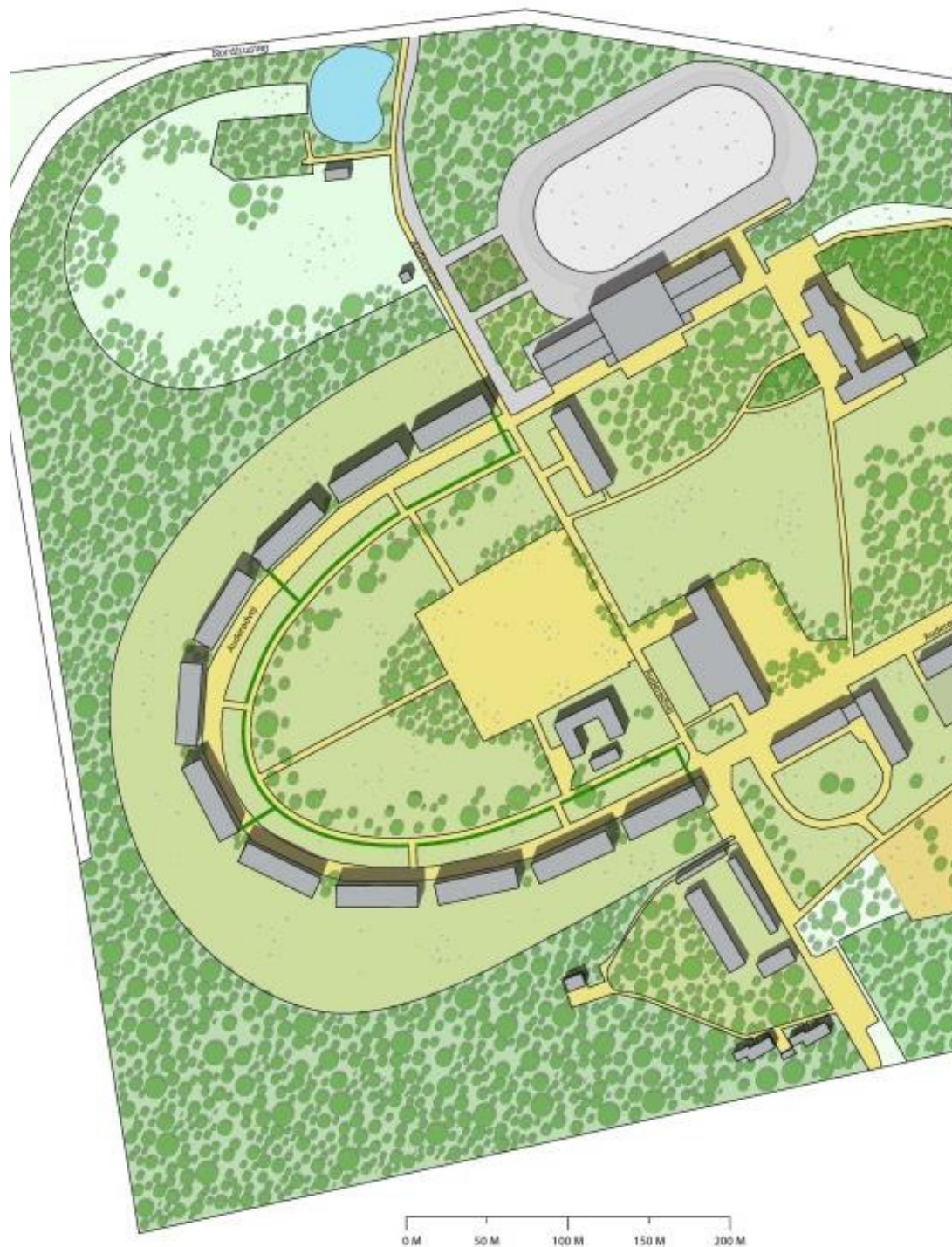
Kortbilag 3. Veje og stier



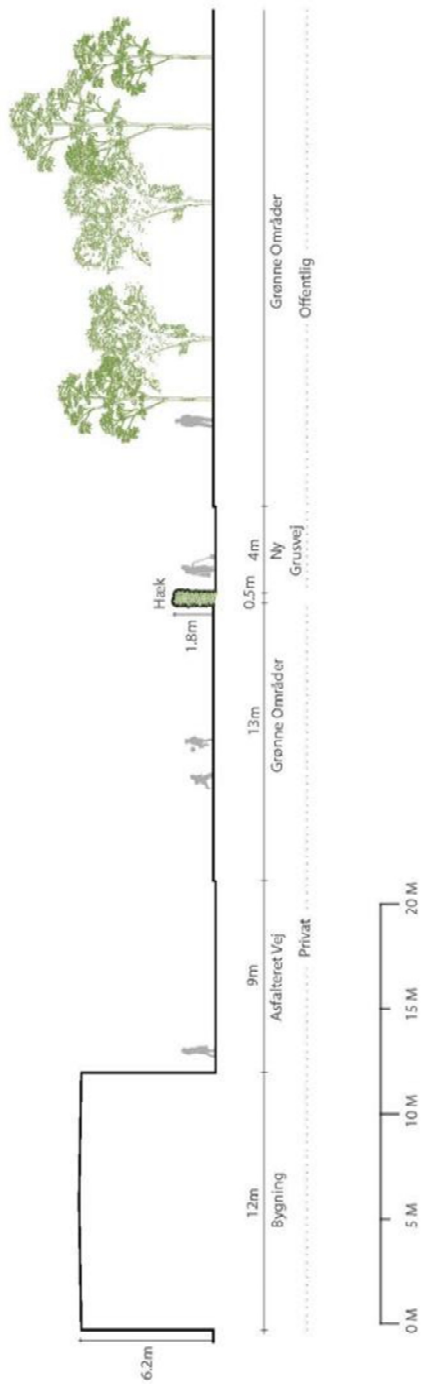
Kortbilag 4. Landskab



Bilag 5. Illustrationsplan for den lille og store hestesko



Bilag 6. Snit



SNIT A-A

Bilag 7. Visualiseringer



De tre visualiseringer ovenfor viser hvordan bebyggelsen i "Den lille hestesko" kan renoveres i overensstemmelse med lokalplanen.

Visualiseringerne er fra udviklingshæftet "Forslag til fremtidig udnyttelse af den nedlagte kaserne samt tilhørende arealer og bygninger.

Morten Mygind Arkitekter MAA