

# LOKALPLAN 163 med Tillæg 4 til Kommuneplan 2025

for døgninstitution i Jonstrup



## FORSLAG

i offentlig høring fra  
14. januar – 11. marts 2026



FURESØ  
KOMMUNE

# Indhold

## Forord

### *Lokalplanens bestemmelser*

Lokalplanens bestemmelser om de ejendomme, som planen omfatter, er bindende for enhver. I henhold til planloven må der ikke etableres noget forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre Byrådet har givet dispensation efter planlovens bestemmelser herom. Overtrædelse af planens bestemmelser er strafbart.

En lokalplan fastlægger således bindende bestemmelser for den fremtidige anvendelse, bebyggelse og udformning af lokalplanområdet. Planen medfører dog ikke handlepligt. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men at enhver ændring af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen. I afsnittet om lokalplanens retsvirkninger står der mere om lokalplanens betydning, herunder om muligheder for dispensation, ekspropriation og erstatning.

### *Lokalplanens kort og tegninger*

Lokalplanens kort og tegninger er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

### *Redegørelsen*

Planloven fastlægger, at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse. I denne lokalplan består redegørelsen dels af bemærkninger, der – under samme overskrift – løbende følger lokalplanens bestemmelser, dels af ”Redegørelse” bagest i hæftet. I denne del findes bl.a. en samlet redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området, samt for hvilke tilladelser eller dispensationer, der eventuelt skal indhentes fra andre myndigheder, før lokalplanen må realiseres.

### *Lokalplanens indhold – kort fortalt*

Lokalplan 163 døgninstitution i Jonstrup har til formål at muliggøre en modernisering af institutionen Jonstrupvang til et tidssvarende bosted med gode fællesarealer, behandlings-, trænings- og personalemæssige forhold, som opfylder de nyeste myndighedskrav. Lokalplanen giver mulighed for, at størstedelen af de eksisterende bygninger kan nedrives, så en ny tidssvarende bebyggelse kan opføres i tråd med stedets karakter. Lokalplanen fastsætter i den forbindelse rammerne for udviklingen af området med blik på arealfordeling, funktionalitet og landskabsbearbejdning, særligt med henblik på, at terrænet ønskes disponeret med udgangspunkt i, at stort set alle beboere og brugere på Jonstrupvang er kørestolsbrugere, samt at planområdets beliggenhed er i et naturskønt område på kanten af Hareskovene.



# Indhold



*Kortet viser lokalplanområdet markeret med hvid afgrænsning*

# Indhold

## Lokalplan 163 for døgninstitution i Jonstrup

### Indhold

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Forord.....                                                   | 2  |
| § 1 Formål.....                                               | 5  |
| § 2 Område og zonestatus .....                                | 5  |
| § 3 Anvendelse .....                                          | 6  |
| § 4 Udstykning.....                                           | 6  |
| § 5 Veje, stier og parkering .....                            | 6  |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering .....                    | 9  |
| § 7 Bebyggelsens udseende .....                               | 11 |
| § 8 Ubebyggede arealer .....                                  | 14 |
| § 9 Støj .....                                                | 19 |
| § 10 Forudsætninger for ibrugtagning.....                     | 20 |
| § 11 Servitutter og lokalplaner .....                         | 20 |
| § 12 Retsvirkninger.....                                      | 21 |
| § 13 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger .....    | 22 |
| Kort 1- Afgrænsning .....                                     | 23 |
| Kort 2 – Byggefelt og bindinger.....                          | 24 |
| Kort 3 – Veje, stier og parkering .....                       | 25 |
| Kort 4 – Terræn.....                                          | 26 |
| Bilag 1 – Udvalgte jordfarver.....                            | 27 |
| Bilag 2 – Minimumsdimensioner på parkering .....              | 28 |
| Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring ..... | 31 |
| Lokalplanens baggrund og formål .....                         | 32 |
| Eksisterende forhold .....                                    | 32 |
| Lokalplanens indhold .....                                    | 33 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning .....              | 39 |
| Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....               | 52 |

*Lokalplanen er udarbejdet af Furesø Kommune i samarbejde med Region Hovedstaden og rettighederne til kort og foto tilhører kommunen.*

## Lokalplan 163 for døgninstitution i Jonstrup

I henhold til **Lov om planlægning**, jf. lov-bekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse.
- at muliggøre opførelse af en ny bebyggelse, hvis arkitektur og skala udformes, så bebyggelsen tilpasses stedet og brugernes behov.
- at de ubebyggede arealer indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation og udformes som både offentligt tilgængelige og private opholdsarealer, der bidrager til et beplantet og inviterende bymiljø med plads til natur og rekreation.

### § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter følgende matrikler 2a, 2d, 2g, 2l Jonstrup Vang, Værløse samt alle nye matrikler, der efter den 8. oktober 2025 udstykkes fra disse.

*Ad 2.1 Matr.nr. 2e Jonstrup Vang, Værløse er ikke en del af planområdet.*

2.2 Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

## § 3 Anvendelse

### Lokalplanområdet

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til offentlige formål i form af døgninstitution, dagtilbud og dertilhørende indretninger samt mindre tekniske anlæg.

*Ad 3.1 Døgninstitution skal forstås i bred forstand og omfatter f.eks. et dagtilbud for borgere, der ikke bor på institutionen, tilknyttede behandlings-, trænings- og personalemæssige faciliteter, køkken og café, udendørs musikarrangementer, sankthansbål og lignende. Mindre tekniske anlæg kan eksempelvis være transformerstationer, større varmepumper og lignende.*

## § 4 Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanens område må der foretages udstykning af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

## § 5 Veje, stier og parkering

### Veje

- 5.1 Adgang til området sker via Chr Hauchs Alle og Studekrogen, som vist på kort 3.
- 5.2 Der må ikke være mulighed for gennemkørsel af motorkøretøjer mellem Chr Hauchs Alle og Studekrogen.

Dog skal der være mulighed for gennemkørsel i særlige tilfælde.

- 5.3 Der skal sikres vejadgang, køreveje og vendepladser, så renovations- og redningskøretøjer kan komme uhindret frem til bebyggelsen og områder til affaldshåndtering. Køreveje og vendepladser skal udformes og dimensioneres efter gældende vejregler eller tekniske forskrifter, så køretøjerne kan vende inden for lokalplanområdet.

*Ad 5.1 Se nærmere i redegørelsen om anlæg af veje mv. jf. vejlovgivningen.*

*Ad 5.2 Gennemkørsel skal forhindres med eksempelvis bom eller steler, som kan åbnes i særlige tilfælde og som ikke forhindrer cyklisters gennemkørsel.*



# Kort

## Stier

- 5.4 Indenfor lokalplanområdet skal der etableres stier, der forbinder punkterne A-B og A-C-D. Punkterne A-C-D skal forbindes øst for bebyggelsen til døgninstitution. Punkterne er vist på kort 3.

*Ad 5.4 Stiernes præcise forløb er ikke tegnet ind på kort. Det er alene forbindelsespunkterne til omgivelserne, der er vist. Dermed sikres forbindelserne og stierne kan lægges bedst muligt under hensyn til bebyggelse, terræn og udearealers indretning.*

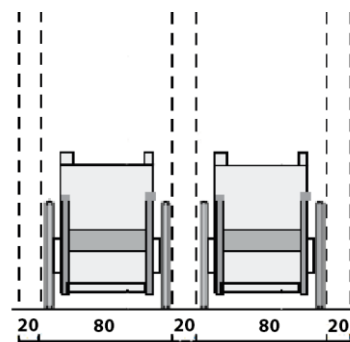
*I det nordlige skel af matrikel 21, er der et vejudlæg til en sti, der sikrer offentlig adgang til skoven fra Chr Hauchs Alle.*

- 5.5 Stierne skal anlægges med en bredde på mindst 2,20 m og etableres jævnt og med fast belægning, der opfylder kravene til tilgængelighed for alle. Det gælder ikke sti A-B.

Stien A-C-D skal anlægges med variation i bredde og forløb.

Stiens forløb skal variere i eksempelvis retning, ved forskydning og/eller lignende.

*Ad 5.5*



*Stierne skal anlægges med en bredde på mindst 2,20 m*

## Parkering

### Bilparkering

- 5.6 Parkering skal placeres på terræn indenfor parkeringszonerne, som vist på kort 3.
- 5.7 Parkering skal opdeles i sektioner på højst 16 parkeringspladser. Hvis to eller flere sektioner etableres i forlængelse af hinanden, skal de opdeles med et minimum 1 meter bredt beplantet areal mellem hver sektion.
- 5.8 Fra overkørslen via Studekrogen må der højst være adgang til 12 parkeringspladser.

*Ad 5.7 Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan være kørsel internt mellem parkeringssektionerne.*

## Kort

- 5.9 Der skal inden for lokalplanområdet anlægges mindst 68 parkeringspladser. Heraf skal anlægges mindst:
- 42 alm. p-pladser
  - 4 store alm. p-pladser
  - 12 alm. p-pladser med ladestandere
  - 3 HC-parkering
  - 3 HC-busparkering
  - 4 HC-bus afsætningspladser

- 5.10 Parkeringspladserne skal anlægges med minimumsdimensioner, som vist på bilag 2.

- 5.11 Opdeling af hver enkelt parkeringsbås skal markeres med skift i belægningen med enten farve eller materialeskift.

- 5.12 Følgende parkeringspladser, jf. § 5.9, skal anlægges med fast belægning, der opfylder kravene til tilgængelighed for alle:
- HC-parkering
  - HC-busparkering
  - HC-bus afsætningspladser

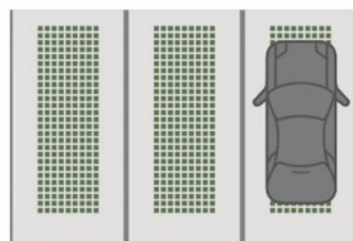
- 5.13 Øvrige parkeringspladser må desuden anlægges med græsarmering, såfremt 50% af hver enkelt bås anlægges med græsarmering. Dog skal et bånd i en bredde af 50-70 cm i hver side af hver bås anlægges med fast, jævn belægning, der opfylder kravene til, tilgængelighed for alle.

- 5.14 Inden for lokalplanområdet må der ikke parkeres og henstilles lastbiler over 3.500 kilo, campingvogne, uindregistrerede køretøjer, trailere, og både.

*Ad 5.9 De store almindelige parkeringspladser udformes med dimensioner som handicapparkeringspladser, da de 4 pladser anvendes til parkering af Jonstrupvangbeboeres private handicappilpassede biler.*

*Ad 5.10 Udformning af de enkelte parkeringspladser, herunder størrelse, manøvreareal m.v. er fastlagt i henhold til Vejdirektoratet (2023): Håndbog - Anlæg for parkering og standsning i byer og Cykelparkeringshåndbogen – Den digitale guide til bedre cykelparkering.*

*Ad 5.13*



*Illustrationen viser hvorledes parkeringspladser med græsarmering kan udformes med sidearealer i en fast og jævn belægning.*



## Kort

### Cykelparkering

- |      |                                                                                                                                                                                              |                |                                                                                                                                                                                                                       |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.15 | Indenfor lokalplanområdet skal der etableres mindst 20 cykelparkeringspladser med minimumsdimensioner, som vist på bilag 2.<br>Cykelparkeringen skal anlægges i nærheden af indgangspartier. | <i>Ad 5.15</i> | <i>Bestemmelsen omhandler cykelparkering til personale og besøgende. Lokalplanen giver mulighed for at det etableres sekundær bebyggelse til beboernes køretøjer i form af special-cykler, kørestole og lignende.</i> |
| 5.16 | Udover de i § 5.15 nævnte cykelparkeringspladser, skal der etableres i alt mindst 5 cykelparkeringspladser til pladskrævende cykler, f.eks. ladcykler, inden for lokalplanområdet.           | <i>Ad 5.16</i> | <i>Bestemmelsen omhandler cykelparkering til personale og besøgende. Lokalplanen giver mulighed for at det etableres sekundær bebyggelse til beboernes køretøjer i form af special-cykler, kørestole og lignende.</i> |
| 5.17 | Mindst 50 % af cykelparkeringen skal være overdækket.                                                                                                                                        | <i>Ad 5.17</i> | <i>Overdækket cykelparkering skal være i skure, under overdækning eller en integreret del af byggeriet, eksempelvis i kælder.</i>                                                                                     |

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### Bebyggelsens omfang

- |     |                                                                                           |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 % for lokalplanområdet under ét.                | <i>Ad 6.1</i> | <i>Matrikler 2a, 2d, 2g, 2l Jonstrup Vang, Værløse er registrerede med arealer på henholdsvis 5.022 m<sup>2</sup>, 225 m<sup>2</sup>, 15.007 m<sup>2</sup> og 2.311 m<sup>2</sup>, hvilket muliggør et samlet etageareal på 10.154,25 m<sup>2</sup>.</i>                                                                                                                                                                                                   |
| 6.2 | Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.<br><br>Boliger må højst opføres i én etage.       | <i>Ad 6.2</i> | <i>Projektet tilsigter som udgangspunkt at blive tilrettelagt med niveaufri adgang i ét plan til størstedelen af byggeriet, så det bliver let tilgængelig for alle brugere. Dog kan enkelte bygninger, som eksempelvis administrationsbygninger og mindre overgangsbygninger opføres i to etager, hvor det skønnes hensigtsmæssigt. Dette giver mulighed for fleksibel udnyttelse af arealet uden at ændre det overordnede princip om ét-plan byggeri.</i> |
| 6.3 | Sekundær bebyggelse må kun opføres i én etage og må ikke overstige en højde på 3,5 meter. |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Kort

6.4 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter. Bygningers øverste punkt må ikke overstige kote 29 (DVR90).

*Ad. 6.4 Bygningens højde beregnes efter reglerne i bygningsreglementet. Højder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen, jf. BR18 §456, stk. 1.*

*At bygningers øverste punkt ikke må overstige kote 29 (DVR99), betyder at eksempelvis tagkonstruktion, tekniske installationer mv. ikke må overstige denne kote.*

*Bestemmelsen sikrer en gennemskuelig maksimal højde på byggeriet, som ikke afhænger af det underliggende terræn. Det gør det lettere at forholde sig til for naboerne, som kan sammenholde det med eksempelvis gulvkoter i deres eget byggeri.*

*Koten er fastsat 8,5 meter over det eksisterende terræn omkring den centrale bygning, der forventes fastholdt.*

6.5 For elevatortårne kan bygningshøjden samt bygningens øverste punkt, jf. § 6.4, overskrides med op til 2,5 meter alt inklusiv målt fra bebyggelsens tag.

*Ad. 6.5 Bygningsreglement 2018 § 456, stk. 4.*

6.6 Al eksisterende bebyggelse kan nedrives.

## Kort

### Bebyggelsens placering

- 6.7 Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, som vist på kort 2.

*Ad 6.7 Bestemmelsen gælder al ny bebyggelse, både primære funktioner som centrale servicearealer og boliger samt sekundære som skure, depoter, overdækket cykelparkering, drivhuse og lignende bygninger.*

*Der er inden for byggefeltet en deklareret spildevandsledning. Dette er et opmærksomhedspunkt i forbindelse med den endelige placering af bebyggelse inden for byggefeltet. Samt i forbindelse med realiseringen af planen. Se også lokalplanens redegørelse vedr. dette forhold.*

- 6.8 De centrale servicearealer såsom, køkken, træningsfaciliteter, kontorer, personale og omklædningsrum mv. skal opføres samlet – sammenbygget eller som klynger af fritliggende bygninger med en maksimal indbyrdes afstand på 25 meter.

*Ad. 6.8 De centrale servicearealer skal derfor sammenbygges eller indgå i klynge med den eksisterende centrale servicebygning, der kan bevares.*

- 6.9 Der må højst opføres 50 boliger og de skal fordeles på mellem 3 og 7 boliggrupper.

*Ad. 6.9 En boliggruppe består af et antal boligheder samt fælles servicearealer såsom fælles opholdsrum til beboere, køkken, driftsareal, depot, personalefaciliteter og lignende.*

- 6.10 En boliggruppe skal opføres under samme tag eller som klynger af fritliggende bygninger med en maksimal indbyrdes afstand på 15 meter.

*Ad. 6.10 Den indbyrdes afstand på maksimalt 15 meter gælder mellem de fritliggende bygninger i en klynge.*

- 6.11 Boliggrupperne skal forbindes til hinanden og/eller de centrale servicearealer med forbindelsesgange eller korridorer.

## § 7 Bebyggelsens udseende

### Generelt

*Sekundære bygninger, udestuer og lignende skal opføres i overensstemmelse med de generelle bestemmelser for bebyggelsens udseende i hele § 7.*

## Kort

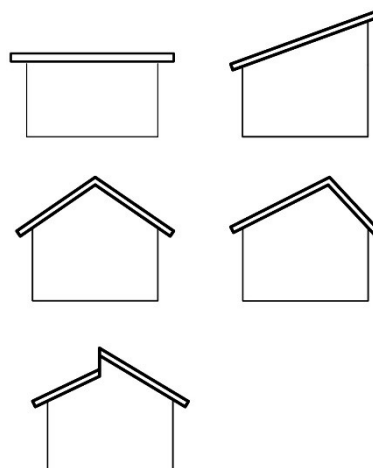
- 7.1 Større bygningsdele såsom tage, facader, gavle, døre, vinduer, solafskærmning og lignende skal farvesættes med de udvalgte jordfarver og deres blanding med sort og hvid, ren sort og/eller ren hvid, som vist på bilag 1.
- 7.2 Udvendige bygningsdele af kobber, zink og plastik er ikke tilladt.
- 7.3 Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- 7.4 Der må kun opsættes skiltning i relation til aktiviteter på Jonstrupvang. Herudover må der også være henvisningsskilte/vejviserskilte. Skiltning må belyses med nedadrettet belysning som ikke blænder.

### Tage

- 7.5 Tage skal udføres som flade tage, ensidig taghældning, saddeltag, asymmetrisk saddeltag, dobbelt pulttag, eller som en kombination heraf.
- 7.6 Boliggrupperne skal have rejst tag på minimum 20 grader på hele eller dele af bygningerne.
- 7.7 Forbindelsesgange skal have flade tage.
- 7.8 Der må ikke indrettes tagterrasser.
- 7.9 Tagbeklædning skal være i tegl, tagpap, glas, natursten, som f.eks. skifer, træspån

*Ad. 7.1 Farvesætningen anvendes til maling og puds samt som afsæt i farvevalg af naturmaterialer som eksempelvis tegl.*

*Ad 7.5*



*Illustration, der viser, hvordan tagene må udformes*

*Ad. 7.6 Med rejst tag menes saddeltag, asymmetrisk saddeltag, dobbelt pulttag, eller som en kombination med de øvrige.*

*Ad 7.9 Man måler glanstal ved at sende en lysstråle i en vinkel på 60 gra-*



## Kort

f.eks. cedertræ, sedum og/eller antirefleks-behandlede solenergipaneler. Materialerne må ikke have et glanstal på over 20 målt efter Teknologisk Instituts metode.

*der på teglstenen. En fotocelle måler det lys, der kastes tilbage. Glanstallet er udtryk for hvor mange promille af lyset, der tilbagekastes fra denne vinkel. Det vurderes, at tagmaterialer med glanstal over 20 kan give væsentlige gener fra refleksion.*

7.10 For flade tage skal minimum 70 % af tagets overflade være grønne dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende, hvis ikke taget benyttes til solcelleanlæg.

7.11 Tekniske installationer, som eksempelvis ventilationsanlæg og lignende, skal være afskærmet bag tag- og/eller facadematerialer, som beskrevet i § 7.9 og § 7.13, eller metal og farvesættes jf. § 7.1. Afskærmningen må ikke overstige installationens højde med mere end 30 cm. Taghætter og lignende mindre dele, der ikke afskærmes skal farvesættes jf. § 7.1.

*Ad 7.11 Tekniske anlæg, som ventilationsanlæg kan derfor inddækkes bag særskilt konstruktion, murkrone eller under tagkonstruktionen.*

7.12 Solenergianlæg skal nedfældes i tagfladen, udgøre tagmaterialet eller lægges parallelt med tagfladen højst 20 cm over tagfladen. Opføres solenergianlæg på fladt tag, skal det placeres mindst 1 meter bag facadelinjen og med en maks. hældning på 15 grader. Solcellepaneller skal udformes som ubrudte rektangler eller kvadrater på den enkelte tagflade.

### Facader

7.13 Facadebeklædning skal fremstå i tegl, træ, glas eller en pudset overflade.

*Ad 7.13 Bestemmelsen regulerer både primær og sekundær bebyggelse. Med tegl menes eksempelvis både teglsten og skærmtegl, ligesom træ eksempelvis kan være som brædder, lister eller spån. Opremsninger er ikke udtømmende.*

7.14 Facader skal opdeles i facadesektioner på maksimalt 15 meter. Hver facadesektion skal have mindst to af følgende variationer.

## Kort

Skift i materialer og/eller farver, frem- eller tilbagerykninger af facaden, variation i gesimshøjde, variation i vinduernes udformning og placering herunder karnapper. Bestemmelsen gælder ikke forbindelsesgange.

- 7.15 Forbindelsesgange skal udføres i gennemsigtigt klart glas, eventuelt med brystninger med en højde på 0,5-1 meter. Brystninger skal fremstå i tegl, træ, pudset overflade eller metal.

### Vinduer, døre og hovedindgang

- 7.16 Døre, vinduer og karnapper skal udføres i træ eller træ/alu.
- 7.17 Der må opsættes solafskærmning i form af markiser eller baldakiner. Baldakiner skal udføres i træ eller metal og skal farvesættes jf. § 7.1.
- 7.18 Hovedindgangen skal markeres med mindre overdækning, tilbagetrækning, belysning, skift i facademateriale eller anden markering.

*Ad 7.17 Markiser er med afskærmning af stof og baldakiner er faste konstruktioner.*

## § 8 Ubebyggede arealer

### Fri- og opholdsarealer

- 8.1 Der skal i forbindelse med byggeriet anlægges:
- Private opholdsarealer i direkte tilknytning til boliger.
  - Sociale opholdsarealer i tilknytning til fællesfunktioner.
  - Offentligt tilgængelige udendørsarealer.
- 8.2 Der udlægges en økologisk korridor i en bredde på 10 meter, som vist på kort 2.

## Kort

- 8.3 Inden for den økologiske korridor skal der anlægges mindst 5 strukturer á mindst 1 m<sup>3</sup> enten som bunker og/eller hegn bestående af stammer, kvas og/eller sten.

I den økologiske korridor må der ikke etableres fasthegn eller lignende, som kan blokere padders fri bevægelse og passage i området. Det gælder ikke for paddehegn i byggeriets anlægsfase.

- 8.4 Der udlægges et beplantningsbælte i en bredde af mindst 3 meter, som vist på kort 2.

### Beplantning

- 8.5 Ny beplantning i lokalplanområdets østligste del mod skoven, og i den økologiske korridor, jf. § 8.2, skal imitere lysning i skoven med beplantning af hjemmehørende stedspecifikke arter overvejende bestående af urter og græsser, der knytter sig til lysninger. Beplantningen skal fra skoven gradueres i tæthed og højde ned mod bebyggelsen.

- 8.6 Ny beplantning i lokalplanområdets vestlige del mod Jonstruphuse skal tilpasses bymiljøet med beplantninger bestående af en blanding af mindre træer, jf. §§ 8.12-8.13 samt buske lavere end 1,2 meter og/eller bunddækkende stauder. Beplantningerne skal bestå af robuste arter med blomstring, frugtsætning og/eller variation i den enkelte plantes løvfarve over året eller planterne imellem.

*Ad 8.3 For at understøtte korridorens økologiske funktion herunder iboende naturkvalitet udlægges strukturer af gren- og kvasbunker, træstammer og/eller stenbunker. Strukturernes medvirker desuden til at gøre korridoren attraktiv for stor vandsalamander og understøtte artens 'tilfældige' vandringer efter nye levested og ynglesteder.*

*Ad 8.4 Hensigten med beplantningsbælte er at sikre drypzonen omkring de bevaringsværdige træer, samt plads til at videreføre hegnets selvgroede karakter.*

*Ad 8.5 Gradueringen kan eksempelvis ske ved, at de mindre træer i §§ 8.12-8.13 plantes ind mellem boliggrupperne eller at skovlysningsbeplantningen lægger sig i tunger ind mellem boliggrupperne.*

*Lysninger karakteriseres ved en uklipet beplantning af græsser og urter.*

*Det anbefales, at der kun udføres høstet 1-2 gange årligt.*

*Ad 8.6 Med robuste arter menes arter med høj grad af eksempelvis tørke- og/eller saltresistens.*

*Med buske lavere end 1,2 meter menes, at der kan vælges planter, som har en udvokset højde eller klippes ned til 1,2 meter.*

## Kort

8.7 De på kort 2 viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

*Ad 8.7 Den bevaringsværdig træække står meget karakteristisk i en linje langs med stien, og afgrænser stiens forløb.  
De to udpegede træer mod Studekrogen og det ene mod Jonstruphuse er alle ahorntræer.*

8.8 Det på kort 2 viste døde træ må ikke fældes.

*Ad 8.8 Det udgåede og stærkt nedbrudte træ står i koordinaterne  
55°45'29.2"N 12°20'27.2"E*

8.9 Der skal etableres mindst 100 m<sup>2</sup> bede i forbindelse med etablering af opholdsarealer og udendørsarealer, jf. § 8.1. Disse skal beplantes jf. § 8.6.

8.10 Der skal i alt plantes mindst 25 nye træer.

8.11 Mindst 3 af træerne skal

- på det konkrete sted kunne opnå en totalhøjde på mindst 20 meter.
- have en stammeomkreds, når de plantes på mindst 18-20 cm.
- være hjemmehørende og løvfældende.

*Ad 8.11 De tre store træer kan eksempelvis være af arterne bøg, eg, spids-løn eller lind.*

*Hjemmehørende arter skal fremgå af Naturstyrelsens liste på:  
[www.plantevalg.dk](http://www.plantevalg.dk)*

8.12 Mindst 10 af træerne skal

- på det konkrete sted kunne opnå en totalhøjde på 8 meter.
- have en stammeomkreds, når de plantes på mindst 12-14 cm.

8.13 Mindst 12 af træerne skal

- på det konkrete sted kunne opnå en totalhøjde på mindst 4 meter.
- have en stammeomkreds, når de plantes på mindst 8-10 cm.

## Kort

- 8.14 Omkring hvert nyt træ skal der være areal med vandgennemtrængelig overflade på mindst:

- 20 m<sup>2</sup> for træer beskrevet i § 8.11.
- 10 m<sup>2</sup> for træer beskrevet i § 8.12.
- 5 m<sup>2</sup> for træer beskrevet i § 8.13.

Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst:

- 10 m<sup>2</sup> for træer beskrevet i § 8.11.
- 5 m<sup>2</sup> for træer beskrevet i § 8.12.
- 2,5 m<sup>2</sup> for træer beskrevet i § 8.13.

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,80 meter tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes i en dybde på mindst 0,20 meter, så den samlede beddybde er mindst 1 meter.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava- og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

### Støttemure

- 8.15 Støttemure skal fremstå i natursten såsom granit, sandsten, kalksten, skifer og andre naturligt forekommende stenmaterialer eller facademateriale, jf. § 7.13. Gabion er ikke tilladt.

- 8.16 Støttemure kan opføres i andre materialer end § 8.15, når der etableres tæt beplantning foran.

*Ad 8.14 Med vandgennemtrængelig overflade menes en overflade, der er ubefæstet eller hvor græsarmeringen udgør højst 50 %.*

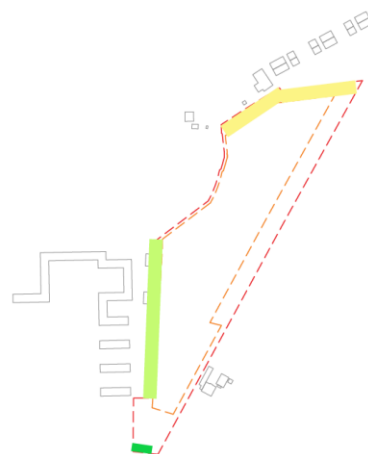
*Ad 8.16 Beplantning kan foretages på overkanten og/eller langs foden af støttemuren, så det kan brede sig (klatre op og/eller hænge ned) og begrønne støttemuren.*

## Terrænregulering

- 8.17 Det færdige terræn skal ligge inden for koteintervallerne +50 cm/- 25 cm, som vist på kort 4.  
Det gælder ikke for anlæg til regnvands-håndtering, som eksempelvis grøfter, render og bassiner.
- 8.18 Mod lokalplanens ydre grænse må der ikke terrænreguleres nærmere skel mod Jonstruphusene end 1 meter samt inden for udlægget af den økologiske korridor og beplantningsbæltet, som vist på kort 2.

*Ad 8.17 Inden for et område med et koteinterval på 20-20.5 skal terrænoverfladen ligge i kote 19.75-21.00. Se uddybende forklaring i redegørelsen under lokalplanens indhold.*

*Ad 8.18*



*Skel mod Jonstruphusene er markeret med lysegrøn den økologiske korridor med gult og beplantningsbæltet med mørkegrøn.*

- 8.19 Terrænet skal udformes så bebyggelse ikke placeres i områder med risiko for oversvømmelse.

## Anlæg til opsamling af regnvand

- 8.20 Der skal anlægges mindst 100 m<sup>2</sup> lavning(er) til opsamling af regnvand på terræn.
- 8.21 Kanterne på regnbade og/eller bassiner skal udføres med en hældning på 1:3.

*Ad 8.20 Lavning(er) kan udformes som ét eller flere bassiner, render og lignende. Lavninger må anlægges i bede omkring bebyggelsen eller frit i terrænet.*

*Ad 8.21 Opsamlet vand kan føres i rør hen til bede og bassiner.*



# Kort

## Belysning

- 8.22 Belysning inden for lokalplanområdet, må kun etableres som nedadrettet belysning med afskærmet lyskilde.

På områdets friarealer, herunder stier, samt i en afstand af 5 meter fra det døde træ, så længe det står, må belysning højst opsættes i en højde af 1,2 meter og skal været udformet med en nedadrettet afskærmet lyskilde.

- 8.23 Der må ikke opsættes belysning i den økologiske korridor.

*Ad 8.22 Belysning reguleres, så det ikke vil være til gene for dyrelivet, omkringboende og brugere af området i og udenfor lokalplanens afgrænsning.*

*Det døde træ vurderes at stå få år endnu, da det er stærkt nedbrudt.*

## Oplag og affaldshåndtering

- 8.24 Udendørs oplag må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

- 8.25 Der skal udlægges mindst 53 m<sup>2</sup> areal til affaldshåndtering.  
Affaldshåndtering skal etableres inden for byggefeltet, som vist på kort 2, og inddækkes.  
Inddækningen skal fremstå i metal, træ eller tegl og må suppleres med beplantning på ydersiden.

*Ad 8.25 Inddækning betragtes som større bygningsdele, der skal farvesættes, jf. lokalplanens § 7.1.*

*Arealet kan udlægges samlet eller på flere lokationer.*

*Udlægget er inklusiv areal til en 8 m<sup>3</sup>-container, dog uden bakkeareal for lastbil.*

## § 9 Støj

- 9.1 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje skal sikres overholdt på boligernes udendørs opholdsarealer og indendørs i sove- og opholdsrum.

*Ad. 9.1 Bestemmelsen om maksimal støjbelastning gælder eksempelvis også terrasser og altaner.  
Støjniveauet må ikke overskride nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB):*

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58*
- Indendørs i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46*

### § 10 Forudsætninger for ibrugtagen

- 10.1 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de i § 5.4 nævnte stier er etableret.
- 10.2 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de i § 5.9, § 5.15 og § 5.16 antal bil- og cykelparkeringspladser er etableret.
- 10.3 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de i § 8.1 nævnte opholdsarealer er etableret.
- 10.4 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de i § 8.3 nævnte strukturer i den økologiske korridor er anlagt.
- 10.5 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de i § 8.5, § 8.6, § 8.9, § 8.11 § 8.12 og § 8.13 nævnte nye beplantninger og træer er etableret, med de nævnte forhold for vandgennemtrængning.
- 10.6 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at anlægget til håndtering af regnvand i § 8.20 er etableret.
- 10.7 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

*Ad. 10.7 Støjniveauet må ikke overskride nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB)*

- *Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58*
- *Indendørs i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46*

### § 11 Servitutter og lokalplaner

- 11.1 Ingen tilstandsservitutter vil bortfalde i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 24.
- 11.2 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves den del af lokalplan 35, vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse i januar 1992, som er omfattet af nærværende lokalplans afgrænsning.

## § 12 Retsvirkninger

- 12.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

*Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg, uanset, om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.*

*Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 24 udtrykkeligt er anført i planen.*

## Fravigelser fra planen, dispensation

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.*

## Anden lovgivning

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen

## § 13 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

- 13.1 De ejendomme, der er omfattet af et forslag til lokalplan, må ikke anvendes, udstykket, bebygges, eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Når offentlighedsfasen om planforslaget er udløbet, kan Byrådet dog under visse forudsætninger give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med planforslaget. De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget til den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort – dog højst ét år, jf. planlovens § 17.

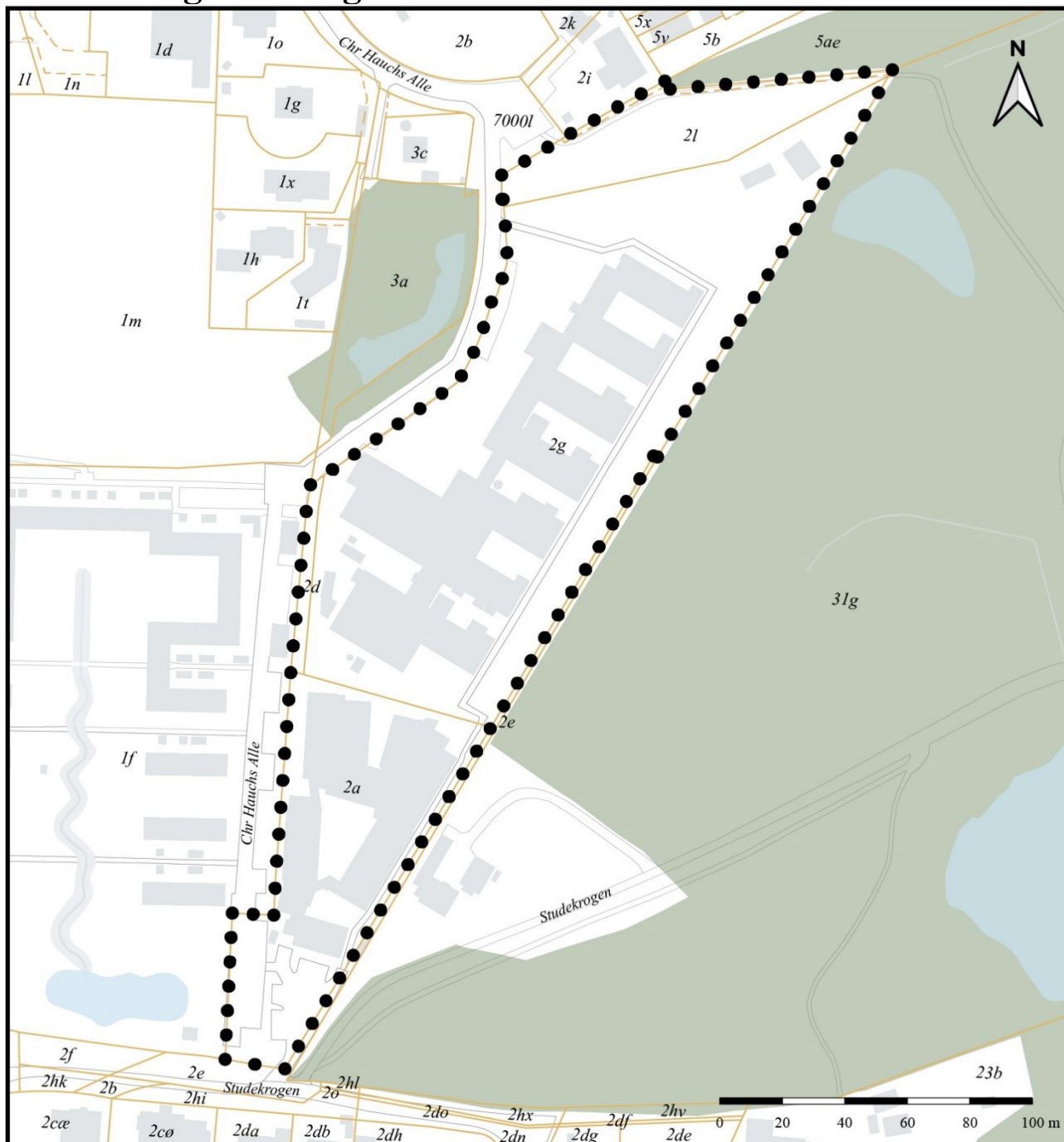
*De omtalte "visse forudsætninger" består i, at planforslaget er overensstemmende med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra en offentlig myndighed.*

*Ved den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget kan byrådet foretage ændringer i det offentliggjorte lokalplanforslag, jf. § 27, stk. 2 i planloven.*

*Ændringer i planforslaget, der fører til, at planforslaget helt skifter karakter således, at der reelt foreligger et nyt planforslag, kræver efter planlovens § 27, stk. 2, at der afholdes en ny offentlighedsfase om lokalplanforslaget.*

# Kort

## Kort 1- Afgrænsning



### Kort 1 - Afgrænsning

Lokalplan 163 for Jonstrupvang  
Måleforhold 1:2000 i A4-format

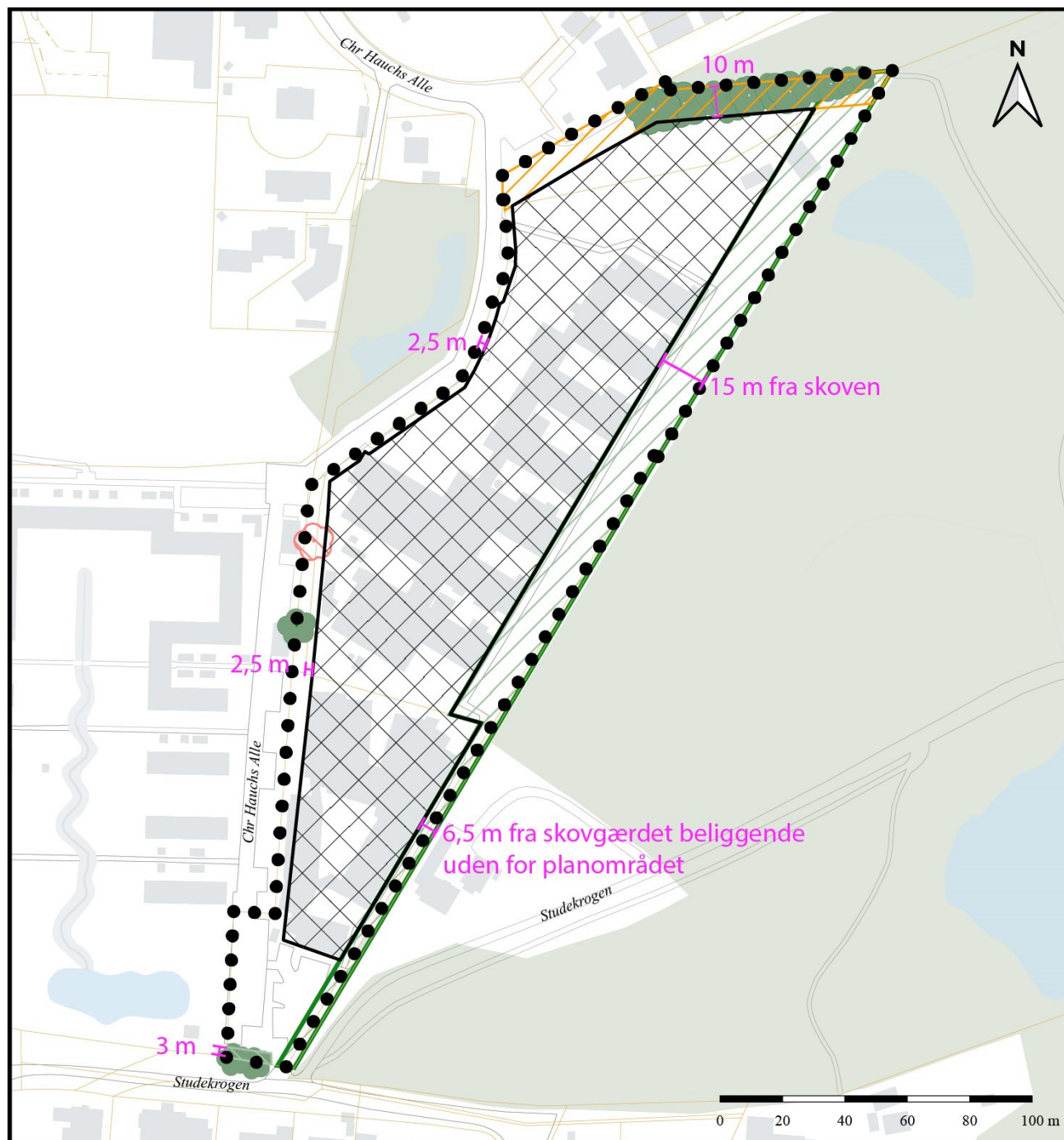
● ● ● Lokalplanområde  
Matrikelkort

Bygning  
Vej

Sø  
Skov

## Kort

### Kort 2 – Byggefelt og bindinger



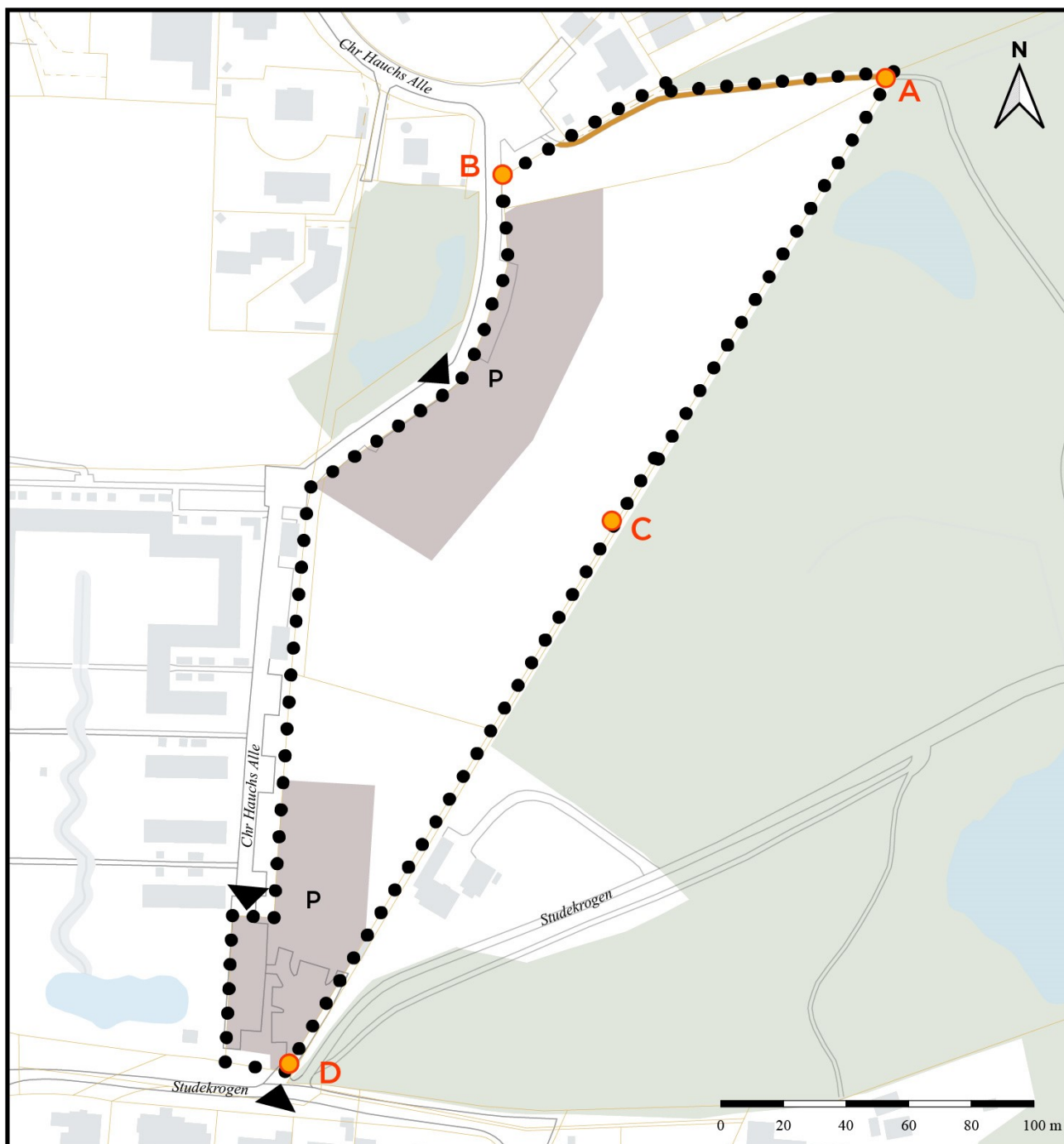
#### Kort 2 - Bindinger

Lokalplan 163 for Jonstrupvang  
Måleforhold 1:2000 i A4-format

|                       |                   |                        |
|-----------------------|-------------------|------------------------|
| ● ● ● Lokalplanområde | Bygning           | Sø                     |
| Matrikelkort          | Vej               | Skov                   |
| Økologisk korridor    | Byggefelt         | Bevaringsværdige træer |
| Skovbyggelinje        | Beplantningsbælte | Dødt træ               |

## Kort

### Kort 3 – Veje, stier og parkering



#### Kort 3 - Veje, stier og parkering

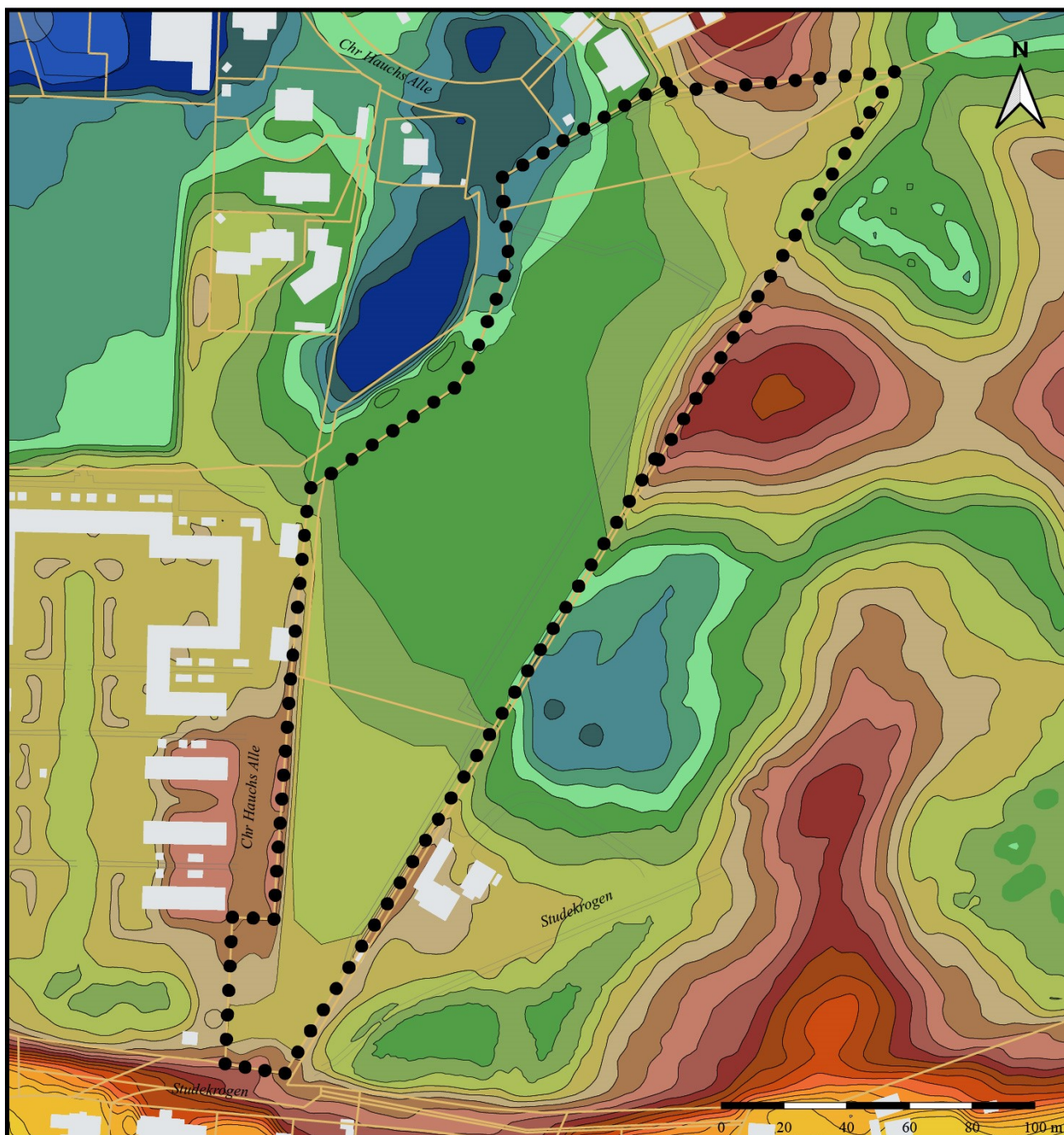
Lokalplan 163 for Jonstrupvang  
Måleforhold 1:2000 i A4-format

- |                     |           |      |
|---------------------|-----------|------|
| ●●● Lokalplanområde | Bygning   | Sø   |
| □ Matrikelkort      | Vej       | Skov |
| P Parkeringzone     | Stipunkt  |      |
| ■ Deklareret sti    | Vejadgang |      |



# Kort

## Kort 4 – Terræn



### Kort 4 - Fremtidigt terræn

Lokalplan 163 for Jonstrupvang  
Måleforhold 1:2000 i A4-format

● ● ● Lokalplanområde

□ Nabobebyggelse

□ Matrikelkort

Kote 16,5-17

Kote 17-17,5

Kote 17,5-18

Kote 18-18,5

Kote 18,5-19

Kote 19-19,5

Kote 19,5-20

Kote 20-20,5

Kote 20,5-21

Kote 21-21,5

Kote 21,5-22

Kote 22-22,5

Kote 22,5-23

Kote 23-23,5

Kote 23,5-24

Kote 24-24,5

Kote 24,5-25

Kote 25-25,5

Kote 25,5-26

Kote 26-26,5

Kote 26,5-27

Kote 27-27,5

Kote 27,5-28

Kote 28-28,5

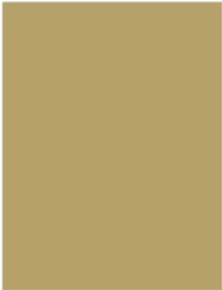
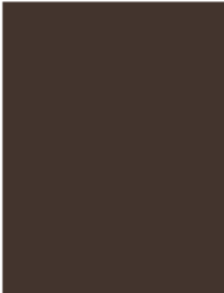
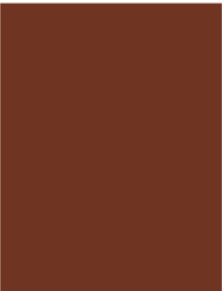
Kote 28,5-29

Kote 29-29,5



## Bilag 1 – Udvalgte jordfarver

*Farveskala – NCS = Natural Color System, et internationalt farvesystem, der anvendes af forhandlere.*

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    |
| S8010 -B70G                                                                         | S2540 -Y20R                                                                         | S4040-Y20R                                                                           |
|   |   |   |
| S8005-R20B                                                                          | S7010-Y80R                                                                          | S6020-Y30R                                                                           |
|  |  |  |
| S2570-Y40R                                                                          | S2070-Y70R                                                                          | S5040-Y80R                                                                           |
|  |  |  |
| S4050-Y80R                                                                          | S550-Y80R                                                                           | S8005-R20B                                                                           |

## Bilag 2 – Minimumsdimensioner på parkering

Kilde bilparkering: Vejdirektoratet (2023): Håndbog - Anlæg for parkering og standsning i byer

Kilde cykelparkering: Cykelparkeringshåndbogen

### Bilparkering

Alle mål er angivet i meter.

Mål med **fed**: De angivne mål er eksklusiv bredden på den ubrudte 0,1 m kantlinje.

Mål med *kursiv*: De angivne mål er fra midte til midte af 0,1 m kantlinje.

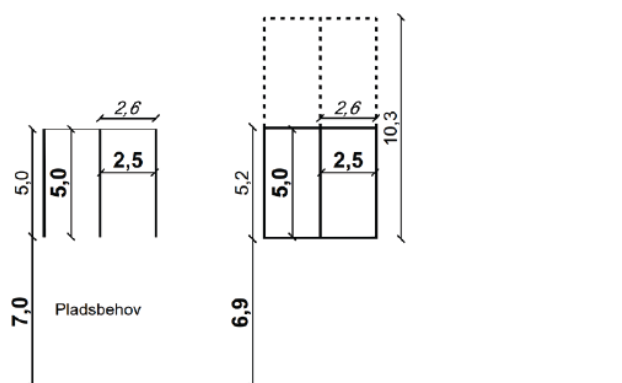
Alle øvrige mål er ydre mål inklusiv 0,1 m kantlinje.

#### Vinkelret parkering 90°

Bredde: min. 2,6 m inkl. kantlinje

Længde: min. 5,2 m inkl. kantlinje

Manøvreareal: min. 6,9 m

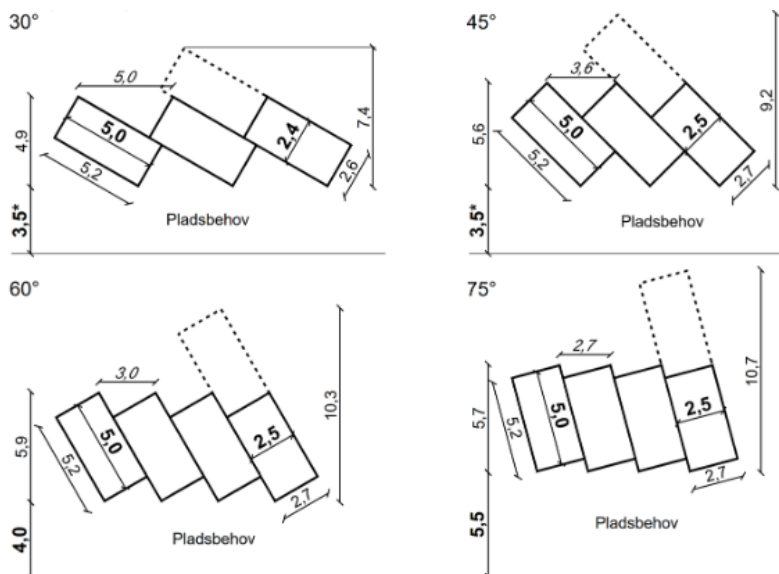


#### Skråparkering

Bredde: min. 2,6 m inkl. kantlinje

Længde: min. 5,2 m inkl. kantlinje

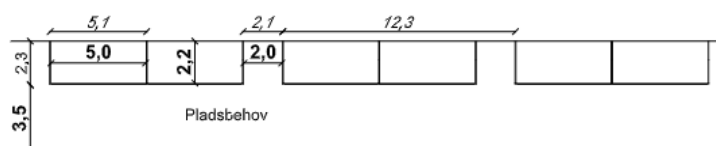
Manøvreareal: Varierer, min. 3,5 meter alt efter hvilke grader skråparkeringen etableres med.



\*For skråparkering med 30° og 45° er pladsbehovet på 3,5 m fastlagt, under foretages snerydning af lastbil med sneplov, renovation, bugsering mv. Skal dette hensyn ikke indgå, kan pladsbehovet for skråparkering med 30° og 45° skråparkering reduceres til 3,0 m.

#### Længdeparkering

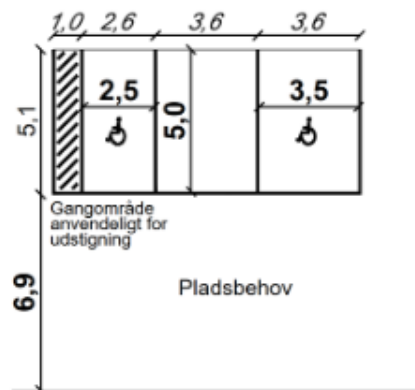
Bredde: min. 2,3 m inkl. kantlinje



# Bilag

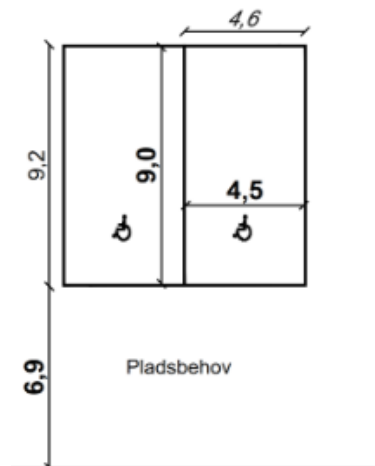
## Handicapparkering

- Bredde: min. 3,6 m inkl. kantlinje.  
(Hvis båsene placeres, så de grænser op til arealer, der kan benyttes ved ind- og udstigning, kan bredden reduceres til min. 2,6 m inkl. kantlinje.)
- Længde: min. 5,2 m inkl. kantlinje
- Manøvreareal: min. 6,9 m



## Handicapparkering til liftbus/kassebil

- Bredde: min. min. 4,6 inkl. kantlinje

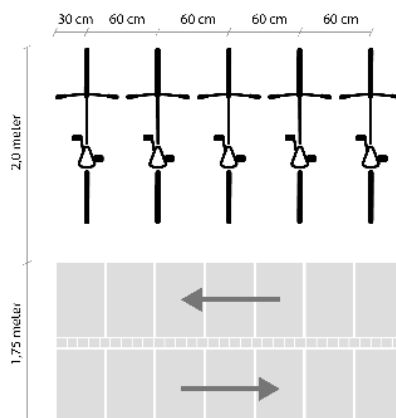


# Bilag

## Cykelparkering

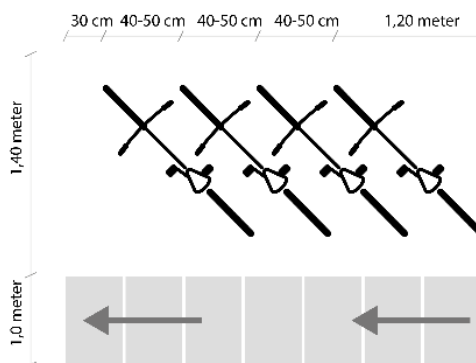
### Vinkelret parkering 90°

Bredde: 60 cm midt hjul  
Længde: 2.0 meter  
Manøvreareal: 1.75 meter (samme ved cykelparkering på begge sider af fortovet)



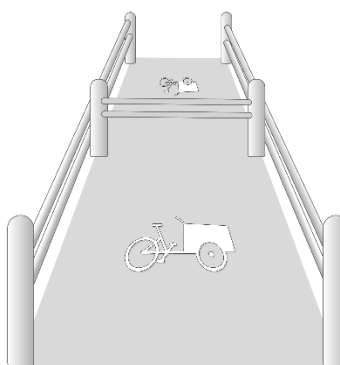
### Skråparkering, ensrettet

Bredde: 40-50 cm midt hjul og slut 1.20  
Længde: 1.40 meter  
Manøvreareal: 1.00 meter



### Pladskrævende cykler

Bredde: 110 cm  
Længde: 2.5 meter



# Vedtagelsespåtegning

## **Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring**

Forslag til Lokalplan 163 blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 17. december 2025.

Forslag til Lokalplan 163 blev offentligt bekendtgjort den 14. januar 2026 med en høringsperiode indtil den 11. marts 2026.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp

Direktør

Anny Toftkær

Afdelingsleder for Plan og Byg

## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplan 163 er igangsat på baggrund af et ønske fra Region Hovedstaden og Jonstrupvang, der er et eksisterende specialiseret bo- og dagtilbud for borgere over 18 år med cerebral parese og betydelig varig nedsat funktionsevne. Jonstrupvang er opført i 1976 og arealkravene til et tidssvarende bosted, som er indrettet til kørestolsbrugere, kan ikke rummes inden for den eksisterende bebyggelse. Region Hovedstaden har derfor opkøbt tilgrænsende arealer, herunder den kommunale ejendom, hvor det tidligere plejehjem Søndersø står tomt. Bygningerne er i meget dårlig vedligeholdelsesmæssig stand og er ikke egnede til at rumme et nyt Jonstrupvang, hvorfor de nedrives. Området er ikke tidligere lokalplanlagt. Lokalplanen har derfor til formål at fastsætte rammerne for udviklingen af området med blik på arealfordeling, funktionalitet og landskabsbearbejdning – samt bebyggelse således at der opnås en byggeretsgivende lokalplan.

Planen er udarbejdet for at understøtte tilvejebringelse af en tidssvarende døgninstitution med gode fællesarealer, behandlings-, trænings- og personalemæssige forhold, som opfylder de nyeste myndighedskrav.

Jonstrupvang er beliggende i et naturskønt område med nærhed til Hareskoven og grønne omgivelser, som i høj grad præger stedets stemning og atmosfære til gavn for lokalsamfundet og Jonstrupvangs beboere. Omgivelserne spiller en væsentlig rolle i beboernes hverdag – oplevet både fra bebyggelsen og fra stier i området. Landskabsbearbejdningen gives særlig opmærksomhed og ønskes disponeret med udgangspunkt i, at stort set alle beboere og borgere, der benytter dagtilbudene, er kørestolsbrugere.

Arbejdet med lokalplanen blev igangsat af Plan og Byudvikling i november 2024, og i maj 2025 godkendte udvalget et retningsgivende notat for det videre arbejde med lokalplanlægning for området. I november 2025 havde Plan og Byudvikling en 1. behandling af det foreløbige lokalplanforslag og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr.nr. 2l, 2g 2d og 2a alle i ejerlav Jonstrup Vang, Værløse. Området er beliggende i et naturskønt område i Jonstrup syd for Værløse. Lokalplanområdet ligger i byzone, med Natura 2000-område som nærmeste nabo mod øst. Mod vest og nord ligger boligbebyggelse og i lokalplanområdets sydligste skel ligger kommunegrænsen mod Ballerup Kommune, hvor der også er boligbebyggelse.

## Lokalplanområdet

Den eksisterende bebyggelse på Jonstrupvang består af en bebyggelse i ét plan med syv boligklynger, forbundet via en lang fordelingsgang. Centralt i planområdet findes to større bygninger med ekstra loftshøjde, som rummer fællesfunktioner såsom café, køkken og aktivitetsrum. Arkitektonisk fremstår bebyggelsen i et lavt volumen med facadespring og intime gårdrum. Bebyggelsen er opført med hvide murede gavle, mørke limtræsbjælker og synlige træ søjler. I skovkanten lidt fra den øvrige bebyggelse ligger et træhus, Vikingehytten, der danner rammen om sociale arrangementer.

Landskabet omkring det nuværende Jonstrupvang er præget af kuperet terræn med Hareskoven mod øst og Jonstrup by mod vest. Den matrikel, hvorpå Jonstrupvang ligger i dag, matrikel 2g, blev i sin tid terrænreguleret for at imødekomme bygningens funktionelle krav og sikre tilgængelighed i og til bebyggelsen. Nabogrunden, matrikel 2a – den tidligere plejehjemsgrund, ligger cirka

# Redegørelse

2,5 meter højere. Mod vest indgår matrikel 2d som en smal udvidelse i den sydlige ende af matrikel 2g og mod matrikel 2a. Mod nord indgår matrikel 2l, som i dag fremstår som et grønt areal. Adgang til dag- og botilbuddet Jonstrupvang sker i dag via Chr Hauchs Alle. Det tidligere plejehjem har vejadgang via Studekrogen. Derudover er der i dag offentlig adgang gennem området via eksisterende stier, der strækker sig over områdets nordlige del.

Parkering til bo- og dagtilbud Jonstrupvang sker primært på parkeringspladsen ved hovedindgangen ved den centrale bebyggelse med fællesfunktioner. Derudover er der vinkelret parkering langs med Chr Hauchs Alle. Parkering til det tidligere plejehjem ligger i den sydligste del af matrikel 2a med adgang fra Studekrogen.

## Lokalplanens indhold

### Disponering og anvendelse

Udviklingen af Jonstrupvang skal sikre at beboere og medarbejdere får de bedste rammer for trivsel, omsorg og aktiviteter. For at skabe disse tidssvarende og funktionelle rammer skal der udarbejdes en ny lokalplan, som understøtter en hensigtsmæssig anvendelse af området. Lokalplanen giver mulighed for, at Jonstrupvang fortsat kan fungere som døgninstitution med de nødvendige faciliteter.

Lokalplanen giver mulighed for at de eksisterende bygninger kan nedrives, så en ny tidssvarende bebyggelse kan opføres. De nye bestemmelser for området skal sikre en modernisering af Jonstrupvang med mulighed for at indrette et tidssvarende bosted med gode fællesarealer, behandlings-, trænings- og personalemæssige forhold, som opfylder de nyeste myndighedskrav.

Den nye bebyggelse disponeres med servicearealer placeret centralt i området og med boliggrupper i forlængelse heraf mod nord og syd.

De centrale servicearealer vil primært bestå af køkken, træningsfaciliteter, kontorer samt personale- og omklædningsrum, som samles enten i én sammenbygget bygning eller i en klynge af fritliggende bygninger.

Boligfunktionerne vil bestå af op til 50 boliger, som vil blive opdelt i mindre grupper, fordelt på mellem 3 og 7 boliggrupper. Hver boliggruppe kan opføres samlet under samme tag eller som klynger af fritliggende bygninger, afhængigt af den konkrete disponering.

Denne organisering vil sikre en klar struktur, hvor service- og fællesfunktioner er centralt placeret, mens boligerne grupperes i overskuelige enheder med tilknyttede udearealer og indendørs fællesområder.

### Bebyggelse

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet er tilpasset områdets grønne karakter gennem materialevalg og proportionering, således at bygningerne opleves indpasset i landskabet. Bygningerne skal desuden udføres med en høj grad af fleksibilitet, så indretning og funktion kan tilpasses ændrede bolig- og anvendelsesbehov over tid. Dette kan ske gennem fleksible ruminddelinger, muligheder for ændringer i installationer samt adgangsforhold, der understøtter forskellige anvendelsesmuligheder.

Alle bygninger inden for lokalplanområdet skal være fuldt tilgængelige for kørestolsbrugere. Det indebærer, at hovedindgange og bygninger skal være trinløse med fast og jævnt underlag og have tilstrækkelig bredde til fri passage. Døråbninger skal være tilstrækkeligt brede, og hvor der forekommer niveauforskelle, skal der etableres ramper eller elevatorer i overensstemmelse med Bygningsreglementets krav til tilgængelighed for alle.



# Redegørelse

Samlet sikrer dette, at lokalplanområdet udvikles med respekt for områdets grønne karakter samtidig med, at fleksibilitet, bæredygtighed og tilgængelighed prioriteres som centrale elementer i planlægningen.

Facadeudformningen skal understøtte en bæredygtig udvikling og sikre lang levetid med minimal vedligeholdelse. Materialer er valgt med fokus på holdbarhed, genanvendelighed og lavt klimaaftryk, samtidig med at de skal kunne patinere på en værdig måde og indgå i en driftssikker helhed, der ikke kræver væsentlige udskiftninger eller ressourcetung vedligeholdelse over tid.

Jonstrupvangs ydre skal udføres i materialer og farver, der harmonerer med det omkringliggende skovområde og de nærliggende boligbebyggelser. De nedenfor anførte materialer og referencer skal betragtes som eksempler på den ønskede materialitet og udgør således ikke en fastlæggelse af bestemte farver eller æstetiske udtryk.



# Redegørelse

## Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanen udlægger ikke nye adgangsforhold til området, men fastsætter krav til antallet af cykel- og parkeringspladser samt angiver parkeringszoner til placering af bilparkering.

Endvidere sikrer lokalplanen, at den eksisterende deklarerede sti i den nordlige del af området opretholdes. Lokalplanen stiller også krav om etablering af nye stier, som skal understøtte både interne forbindelser inden for lokalplanområdet og adgang på tværs af området.

## Ubebyggede arealer

Lokalplanen stiller krav om, at de fælles friarealer skal have en grøn karakter, der tager udgangspunkt i grundens placering ved skoven. Beplantningen skal sikre en glidende overgang mellem skovområdet mod øst og bebyggelsen mod vest. Det er indarbejdet gennem krav om, at beplantningen gradvist ændrer sig fra en naturlig og hjemmehørende karakter mod skoven til en bymæssig karakter tættere på bebyggelsen.

Mod skoven anvendes primært hjemmehørende arter, der tager afsæt i den eksisterende skovstruktur. Der plantes 3 større træer af hjemmehørende og løvfældende arter for at skabe sammenhæng og overgang mellem skov og bebyggelse. Mellem bygningerne plantes der mindst 10 træer i bede med lav busk- eller bunddække. Lokalplanen stiller krav om etablering af i alt mindst 25 træer. Her kan anvendes robuste arter, herunder eksotiske, for at sikre en varieret og langtidsholdbar beplantning. Derudover bevares en træække langs den nordlige grænse og enkelte solitære træer langs lokalplanområdets grænser. Mod Studekrogen udlægges et beplantningsbælte, som en respektafstand omkring de eksisterende træer, og to store ahorntræer udpeges som bevaringsværdige.

De udendørs opholdsarealer opdeles i tre kategorier: private opholdsarealer i direkte tilknytning til boligerne, fællesopholdsarealer ved de centrale service- og fællesarealer samt offentligt tilgængelige arealer.

De private områder skal give beboerne mulighed for ro og ophold, mens fællesarealerne primært placeres mellem bygningerne, og så vidt muligt med orientering mod skoven i øst og skal understøtte samvær, aktivitet og ophold for beboere, personale og gæster. De offentligt tilgængelige arealer skal bidrage til områdets rekreative funktioner, som eksempelvis bålplads til sankthansbål. Alle opholdsarealer skal udformes med fokus på tilgængelighed og opholdskvalitet, herunder niveaufri adgang, stier, siddepladser og grønne elementer.

## Terræn

Det eksisterende terræn inden for planområdet er i dag stærkt bearbejdet. Med lokalplanen søges terrænet ført tilbage til et mere naturligt terræn, der sænker de højeste bebyggede områder og udjævner de interne terrænforskelle. Derved tilgodeses naboernes udsigt over området til skovbrynet og tilgængeligheden for beboerne på Jonstrupvang både indendørs- og på udendørsarealer.

Farverne på figurerne og kort angiver et kote-interval, da fladerne er tegnet mellem to højdekurver.



# Redegørelse

## Historisk terræn

Inden den eksisterende institutionsbebyggelse Jonstrupvang blev opført, var området kendetegnet ved at være et småbakket landskab. Det historiske terræn kan ses på Figur 1.

Terrænet inden for planområdet spændte sig ud mellem tre bakker, hvoraf den højeste lå langs området østlige kant og den laveste i områdets sydlige ende. Den tredje bakke rakte ind i området fra nord. Imellem de tre bakker lå et 4-6 meter lavereliggende strøg på tværs af området, der endte i mosen vest for området.

## Nuværende terræn

I forbindelse med opførelsen af den nuværende institution Jonstrupvang blev det lavtliggende strøg fyldt op og planeret ud med jord fra den østlige og den sydlige bakke. Begge bakker blev gravet af helt ind til skel mod henholdsvis skoven og det daværende Søndersø Plejehjem. Noget af jorden blev også fordelt i området omkring plejehjemmet. Kun den nordlige bakke og dennes skråning henlå uberørt. Det nuværende terræn kan ses på Figur 2.

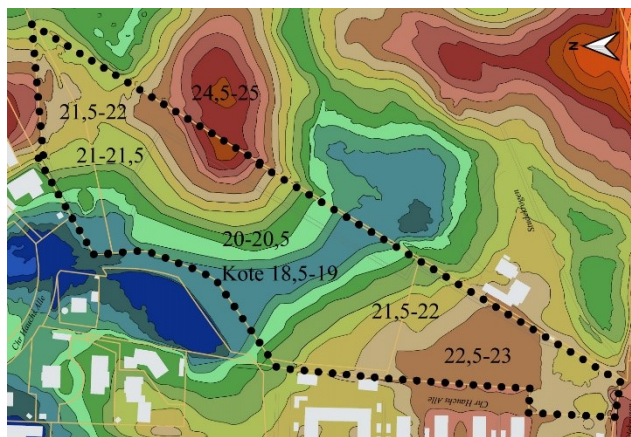
## Fremtidigt terræn

Det fremtidige terræn, som vist på Figur 3, er udformet med udgangspunkt i, at den eksisterende centrale servicebygning bevares og terrænet omkring bygningen derfor fastholdes i kote 20-20,5.

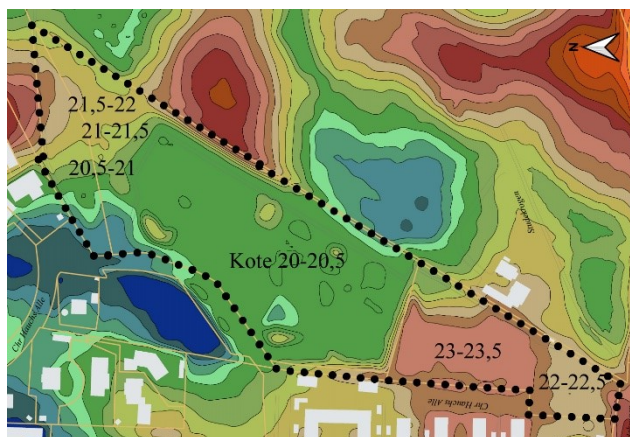
Terrænet i planområdets nordlige del ændres ikke af hensyn til den økologiske korridor og rækken af bevaringsværdige træer langs den deklarerede sti. Overgangen til den afgravede bakke mod øst opblødes ved at hæve terrænet med 0,5-1 meter og trække bakkeskråningen ind i området igen i en afrundet kurve.

I planområdets sydlige del, hvor plejehjemmet Søndersø lå, sænkes terrænet cirka 2 meter og ligger derved tilsvarende lavere end nabobebyggelser Jonstruphusene og skovløberhuset. Terrænet ligger i samme niveau som plateauet øst for skovløberhuset og falder derfor fint ind i området.

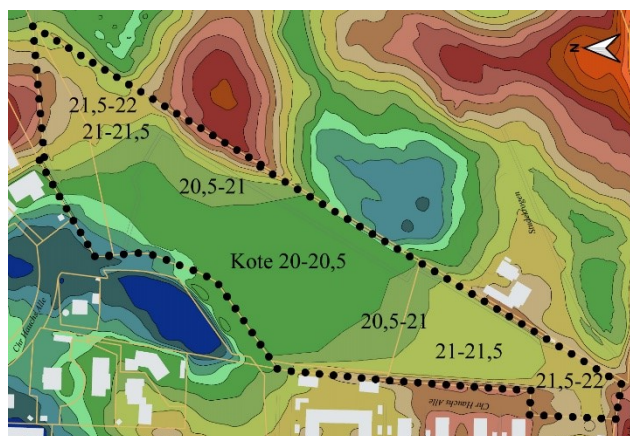
Skråningen, der før lå mellem institutionen Jonstrupvang og plejehjemmet Søndersø udjævnes for at sikre tilgængelighed i den fremtidige bebyggelse og dennes udearealer.



Figur 1 Historisk terræn



Figur 2 Nuværende terræn



Figur 3 Fremtidigt terræn

# Redegørelse

## Lokalplanens regulering af terrænet

Med lokalplanen fastsættes bestemmelser, der beskriver hvordan terrænet skal se ud, når byggeriet er opført.

Lokalplanen bestemmer, at terrænet skal ligge inden for de angivne koteintervaller +50 cm/-25 cm, som illustreret på Figur 4.

De farvede flader angiver koteinterval-lerne, eksempelvis kote 20-20.5.

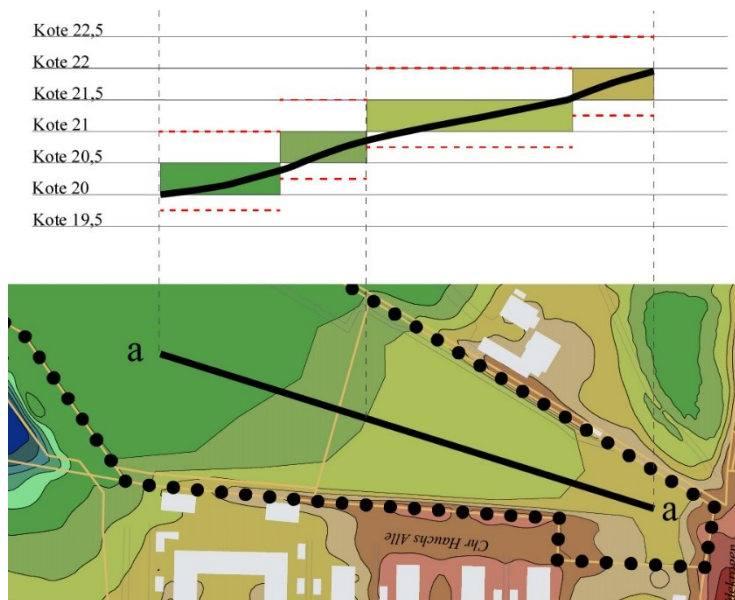
De rødstiplede streger viser +50 cm/-25 cm ud for hvert interval og angiver det laveste og højeste niveau det færdige terræn må ligge i.

Det betyder, at det færdige terræn indenfor koteintervallet 20-20.5 (mørkegrøn) må ligge i kote 19.75-21.

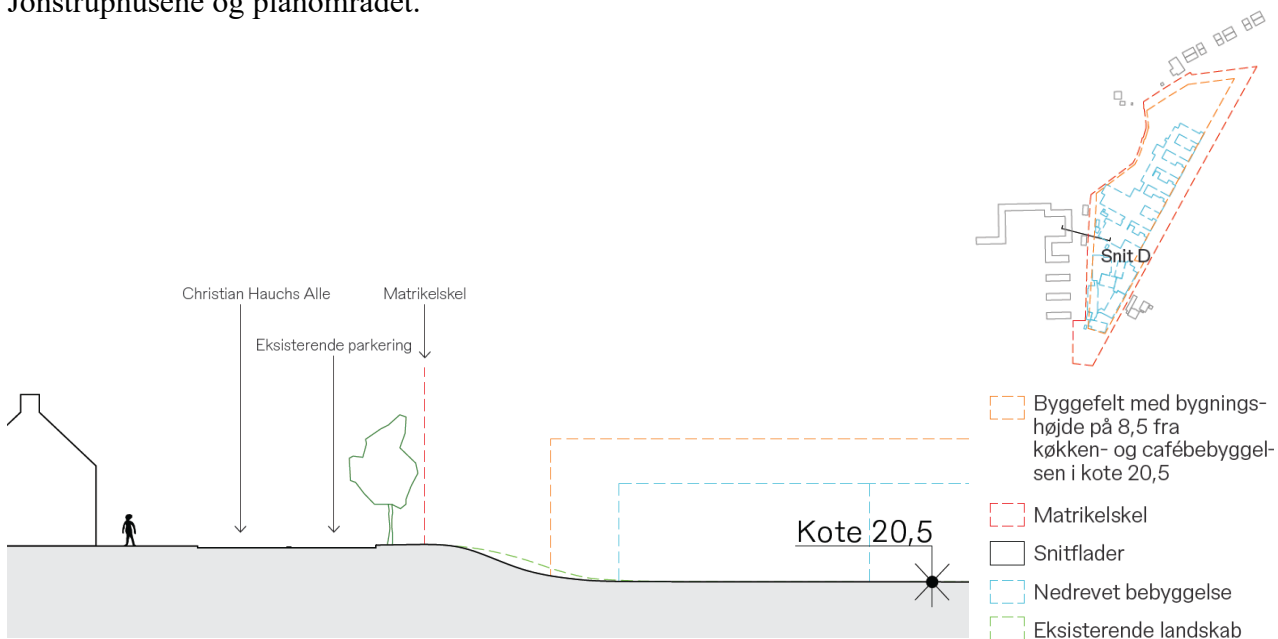
Tilføjelsen på +50 cm/-25 cm har til hensigt ikke at fastlåse terrænet langs overgangene mellem to koteintervaller.

Med tilføjelsen sikres en fleksibilitet til mødet mellem to intervallet både vertikalt og horisontalt samt at muliggøre et terræn, der kan tilpasses brugernes tilgængelighedsbehov samt tilstræbe størst mulig jordbalance i projektet.

Snittet herunder viser en mulig overgang mellem nabobebyggelsen Jonstruphusene og planområdet.



Figur 4 Illustration af lokalplanens terrænbestemmelser.



Figur 5 Snit D viser overgangen mellem Chr Hauchs Alle og planområdet.

# Redegørelse

Nedenstående figur viser snit gennem det eksisterende og fremtidige terræn, eksisterende bebyggelse, der nedrives, fremtidigt byggefelt med maksimal bygningshøjde set i forhold til nabobebyggelse og skoven.

Byggefeltet angiver det område, der kan placeres bebyggelse inden for, men bebygges ikke i sin fulde udstrækning.

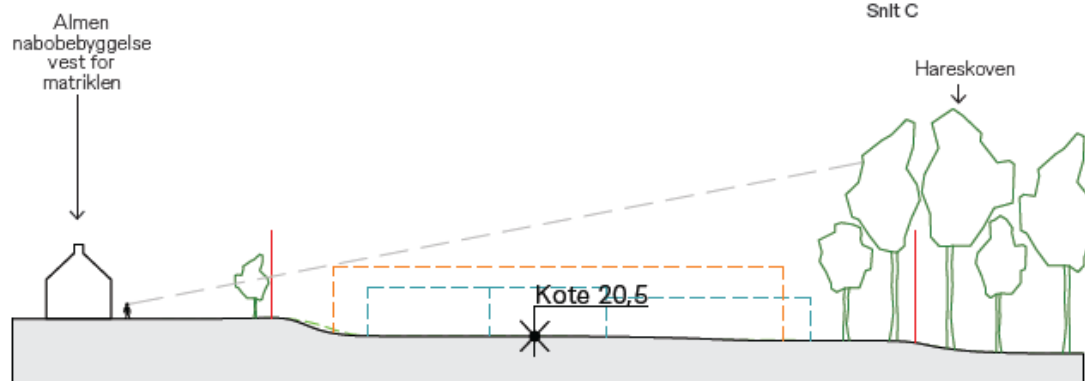
Byggefelt med bygningshøjde på 8,5 fra køkken- og cafébebyggelsen i kote 20,5

Matrikelskel

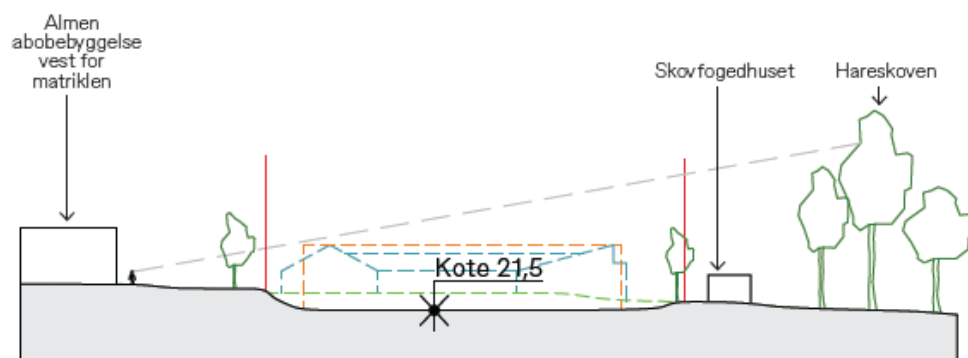
Snitflader

Nedrevet bebyggelse

Eksisterende landskab



Tværslit A – 1:500



Tværslit B – 1:500



Længdesnit C – 1:500

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Overordnet planlægning

#### *Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning*

Der er efter planlovens § 5j, stk. 4, fastsat konkrete regler for planlægningen i hovedstadsområdet i form af et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2019. Fingerplan 2019 er en revision af Fingerplan 2017. Landsplandirektivet opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde.

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde (Byfingrene), jf. Fingerplanens § 9. Her skal kommuneplanlægningen bl.a. sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

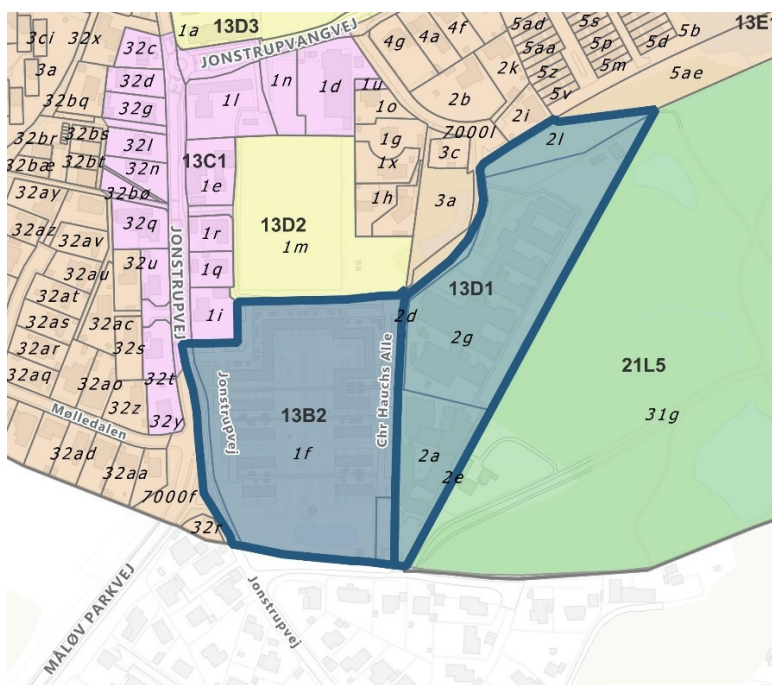
Der inddrages ikke nye arealer fra det åbne land, og planens funktion — døgninstitution og dagtilbud — er i tråd med Fingerplanens intentioner om placering af offentlige institutioner i eksisterende byområder.

Planforslaget muliggør nybyggeri inden for allerede byzoneudlagt areal og er dermed i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2019.

### Furesø Kommuneplan 2025

#### *Kommuneplanens rammer*

Området er i kommuneplanens rammedel beliggende i bydel 13, Jonstrup og omfatter rammeområdet 13D1, som vist herunder på udsnit af rammekortet fra Kommuneplan 2025. Et mindre område, der i dag henligger som parkering, er omfattet af rammeområde 13B2.



Kortet viser, med blå afgrænsning, den hidtidige afgrænsning af kommuneplanrammerne 13D1- Søndersø plejeinstitutioner og 13B2 - Jonstruphusene



# Redegørelse

| <b>13D1 – Søndersø plejehospitaler</b>                                                                      | <b>13B2 – Jonstruphusene</b>                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anvendelse</b>                                                                                           | <b>Anvendelse</b>                                                                                                                                             |
| Generel anvendelse er offentlig formål                                                                      | Generel anvendelse er boligområde                                                                                                                             |
| Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål, døgninstitutioner | Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse.                                                                                                   |
| <b>Zonestatus</b>                                                                                           | <b>Zonestatus</b>                                                                                                                                             |
| Planlagt zone er <b>byzone</b>                                                                              | Planlagt zone er <b>byzone</b>                                                                                                                                |
| <b>Bebyggelsens omfang</b>                                                                                  | <b>Bebyggelsens omfang</b>                                                                                                                                    |
| Maksimal bebyggelsesprocent er <b>45%</b> af det enkelte jordstykke                                         | Maksimal bebyggelsesprocent er <b>30 %</b> af det enkelte jordstykke                                                                                          |
| Maksimalt antal etager er <b>2</b>                                                                          | Maksimalt antal etager er <b>2</b>                                                                                                                            |
| Maksimal højde er <b>8,5 m</b>                                                                              | Maksimal højde er <b>8,5 m</b>                                                                                                                                |
| <b>Udstykning</b>                                                                                           | <b>Udstykning</b>                                                                                                                                             |
| Rammen regulerer ikke udstykning                                                                            | Rammen regulerer ikke udstykning                                                                                                                              |
|                                                                                                             | <b>Opholds- og friarealer</b>                                                                                                                                 |
|                                                                                                             | Eksisterende fælles friarealer skal fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra mindre bygninger og anlæg til kollektive formål. |
| <b>Lokalplanlægning</b>                                                                                     | <b>Lokalplanlægning</b>                                                                                                                                       |
| Området er ikke omfattet af en lokalplan.                                                                   | Området er ikke omfattet af en lokalplan.                                                                                                                     |

Lokalplan 163 muliggør etablering af en døgninstitution inden for lokalplanområdet. Ifølge kommuneplanen er lokalplanområdet omfattet af to rammeområder, hvor kun den ene ramme giver mulighed for offentlige formål. Den del af lokalplanområdet, der i dag er omfattet af rammeområdet 13B2 – Jonstruphusene, er udlagt til boligformål og omfatter ikke døgninstitution. Da lokalplanen åbner mulighed for en anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplans rammer, udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2025 i forbindelse med lokalplan 163.

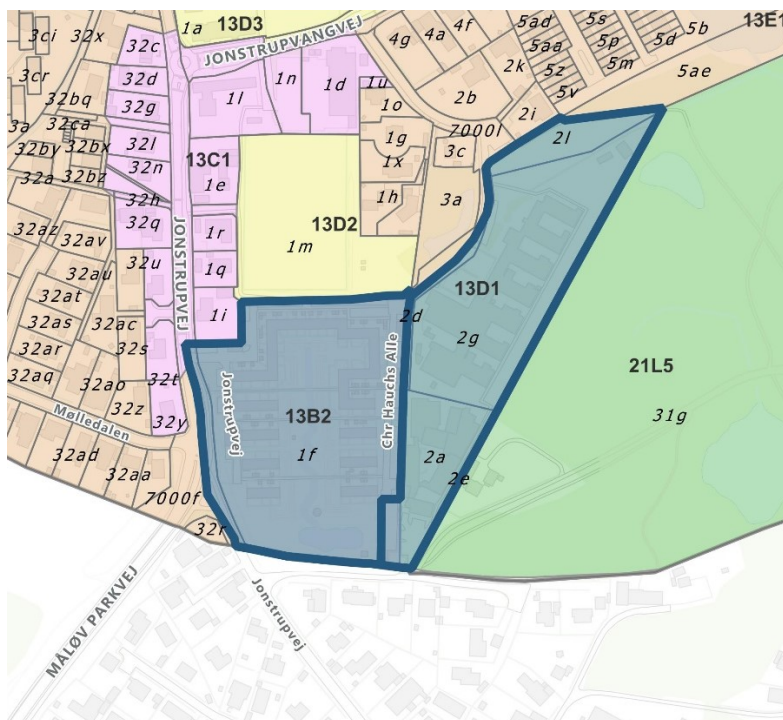
## *Tillæg 4 til Kommuneplan 2025*

Formålet med Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 er at ændre afgrænsningen af rammeområde 13D1 så rammen fremover omfatter hele lokalplanområdet. På den måde sikres, at hele området planlægges efter de samme rammebestemmelser, og at anvendelsen til døgninstitution harmonerer med kommuneplanens rammer. Tillægget justerer således den geografiske afgrænsning for rammeområde 13D1, så den omfatter hele matrikel 2a, men viderefører de eksisterende rammebestemmelser

## Redegørelse

for anvendelse og bebyggelsens omfang, så de gælder for hele lokalplanområdet. Tilsvarende reducerer tillægget afgrænsningen af rammeområde 13B2, så matrikel 2a ikke længere er omfattet af rammeområde B2.

Herudover ændres navnet for ramme 13D1 til 13D1 – Jonstrupvang.



Kortet viser, med blå afgrænsning, den nye afgrænsning af kommuneplanrammerne 13D1- Jonstrupvang og 13B2 – Jonstruphusene ved Tillæg 4 til Kommuneplan 2025.

### *Kommuneplanens retningslinjer i forhold til Arkitektur- og byrumsstrategi*

Med vedtagelse af Arkitektur og Byrumstrategien er der skabt et overordnet grundlag for det strategiske arbejde med arkitektur og byrum i Furesø Kommune.

Strategien for Arkitektur og Byrum indeholder 9 principper og indgår i kommuneplanens retningslinjer.

| Strategiens principper                                                                                                                                                        | Sådan er de behandlet i Lokalplan 163                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Helhed og sammenhæng</b><br>Der skal være helhed og sammenhæng på flere niveauer.<br>I kommunen som helhed, i byområderne og inden for de enkelte bebyggelser og byrum. | Med lokalplanen fastsættes bestemmelser, der skaber en sammenhæng mellem Jonstrup by, Hareskoven og det nye Jonstrupvang. Stedets placering mellem by og natur rummer en række eksisterende kvaliteter, som lokalplanen har til formål at indarbejde og understøtte i både den nye bebyggelse og de omkringliggende friarealer. Derved sikres, at stedet ikke bliver en barriere men en forbindelse mellem byen og naturen. |



# Redegørelse

| Strategiens principper                                                                                                                                                                                                      | Sådan er de behandlet i Lokalplan 163                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>2. Kulturarv som fundament</b><br/>Kulturarven er det fundament og "DNA", som vi bygger nyt på. Vi kan ikke bevare alt men være opmærksomme på at bevare det, der giver værdi og fortæller vores fælles historie.</p> | <p>Det nuværende landskab, som blev reguleret i forbindelse med opførelsen af det eksisterende Jonstrupvang og plejehjemmet Søndersø, er ikke egnet til at rumme en sammenhængende bebyggelse, der opfylder gældende tilgængelighedskrav. I arbejdet med lokalplanen er der derfor foretaget en undersøgelse af historiske terræn, som har dannet grundlag for det terræn, der foreslås i lokalplanen. Derudover foreslås det, at boligerne opføres med rejste tage i en mindre skala og i naturlige materialer, hvorpå bebyggelsen skaber en sammenhæng mellem Hareskoven og de omkringliggende ældre villakvarterer.</p> |
| <p><b>3. Byggeri som arkitektur</b><br/>Når vi bygger nyt, skal det være byggeri med høj arkitektonisk kvalitet. Det giver værdi i form af attraktive og velfungerende kvarterer at bo og leve i.</p>                       | <p>Lokalplanen stiller krav om, at bebyggelsen skal opføres med forskydninger samt materiale- eller farveskift ved lange facader. Herved sikres det, at bygningerne indpasses i kontekstens skala med villaer og rækkehuse og dermed opleves som stednære og trygge.</p> <p>Køkken- og cafébebyggelse fra 1976 bevares så vidt muligt og vil i så fald danne rammen om arkitekturen på de nye omkringliggende centerfunktioner. Dermed gives mulighed for, at stedets oprindelige arkitektur fastholdes, samtidig med at den nyfortolkes i moderne materialer og funktioner.</p>                                           |
| <p><b>4. Attraktive byrum</b><br/>Vi skal skabe attraktive byrum. Velindrettede byrum i menneskelig skala og med tilpassede funktioner skaber byliv og lyst til ophold, bevægelse mv.</p>                                   | <p>Den eksisterende bebyggelse er opdelt i syv mindre boligklynger med tilhørende gårdrum. Denne opdeling skaber en følelse af nærhed og understøtter mindre fællesskaber. Bebyggelsen er lav og horisontal i sin udformning, hvilket både fremmer tilgængelighed og bidrager til en tryk, menneskelig skala.</p> <p>De ubebyggede arealer rundt om bebyggelsen har i højere grad karakter af offentlig park med busketter og træ, der står solitært eller i rækker. Stierne gennem området understøtter bevægelse og inviterer bylivet ind i området.</p>                                                                 |

| Strategiens principper                                                                                                                                                                                                               | Sådan er de behandlet i Lokalplan 163                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                      | Disse overordnede principper videreføres i det nye byggeri.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>5. Veje og stier der samler</b><br/>           Veje og stier er byrum, der i sig selv skal have høj kvalitet. Samtidig er de også de rum, der forbinder byernes øvrige områder og sikrer god tilgængelighed og sammenhæng.</p> | <p>Lokalplanen sikrer den eksisterende stiforbindelse fra Chr. Hauchs Alle til lågen mod skoven i planområdets nordøstlige hjørne, samt en nord-sydgående sti langs skovbrynet, øst for byggeriet.</p> <p>Veje og parkeringsarealer skal fortsat placeres i tilknytning til de områder, hvor de i dag er beliggende ved Jonstrupvang og det tidligere plejehjem Søndersø. Samtidig skal parkeringen udformes efter principperne om tilgængelighed for alle, herunder etablering af handicapparkering i nær tilknytning til bebyggelsen.</p> <p>Parkeringsløsningerne må ikke komme til at dominere området, men skal fordeles omkring bebyggelsen, så trafikken spredes og de naturlige bevægelsesmønstre i området understøttes. På denne måde skabes et trygt og overskueligt bymiljø, hvor fokus er på den sikre by og gode bevægelsesmuligheder for alle.</p> |
| <p><b>6. Rammer for fællesskaber</b><br/>           Byområder er ofte opdelt i funktioner adskilt fra hinanden. Vores byrum skal styrke, at man kan mødes på tværs og de skal give plads til fællesskaber.</p>                       | <p>Bygningerne tilrettelægges i flere mindre fællesskaber i boliggrupperne omkring det større, centrale fællesskab i centerbebyggelsen.</p> <p>Samtidig lægger lokalplanen op til, at offentligheden frit kan bevæge sig på bebyggelsens friarealer, hvor der skabes attraktive udendørs faciliteter og opholdsarealer, der understøtter både fællesskab og rekreation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>7. Natur og vand i byen</b><br/>           Det grønne og blå i byen skal styrkes og bindes sammen. Det giver karakter og rekreativ værdi og understøtter biodiversitet og klimatilpasning.</p>                                 | <p>Jonstrupvang ligger i overgangszonen mellem by og skov, og det er derfor lokalplanens ambition, at det nye Jonstrupvang i videst muligt omfang skal bidrage til at udjævne denne grænseflade. Dette skal ske gennem anvendelse af naturlige materialer på facaderne, beplantning samt en synlig regnvandshåndteringsstrategi, således at overgangen mellem by og skov fremstår så</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

# Redegørelse

| Strategiens principper                                                                                                                                                                                                                                                     | Sådan er de behandlet i Lokalplan 163                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | naturlig som muligt – både visuelt og biologisk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>8. Aktive byer</b><br/>Byrummene skal muliggøre bevægelse på forskellige niveauer. Ved at inkorporere plads til bevægelse i byrummene, både fysisk bevægelse og sanselige ophold, fremmes sundhed for alle borgere.</p>                                              | <p>Jonstrupvangs friarealer skal understøtte stedets funktioner og krav til tilgængelighed. Det er derfor væsentligt, at stierne dimensioneres og belægges på en måde, der gør det så nemt som muligt for beboerne at færdes i området med deres køretøjer. Samtidig er det vigtigt, at opholdet udendørs beriges af sanseindtryk fra de naturlige omgivelser – eksempelvis dufte, lyde eller rislende vand. Friarealerne skal derfor tilbyde natur i forskellige former og farver, som kan bidrage til en varieret og sanselig oplevelse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>9. Robuste byer</b><br/>Bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen af kommunen skal vægtes højt. Generelt skal genbrug, renovering og omdannelse indtænkes og der skal være fokus på at sikre robusthed og langsigtet holdbarhed, når der planlægges og udvikles.</p> | <p>Lokalplanen muliggør, at den eksisterende køkken- og cafébebyggelse bevares med sine nuværende funktioner, mens der opføres nye, tidssvarende centerfunktioner i direkte tilknytning hertil. De nye bygninger bør videreføre de arkitektoniske principper, der kendetegner den eksisterende bebyggelse f.eks. med murede, stabiliserende gavle og mellemliggende trækonstruktioner med udhæng – men samtidig udformes med en fleksibilitet, der gør det muligt at tilpasse dem til fremtidige behov. På den måde skabes et centerområde, der både fastholder stedets arkitektoniske identitet og har kapacitet til at rumme nye funktioner og aktiviteter mange år frem i tiden.</p> <p>Ud over køkken- og cafébebyggelsen bevares også skovhytten, som er beliggende ved skovbrynet i planområdets nordlige del.</p> <p>Materiemæssigt lægger lokalplanen vægt på anvendelse af naturlige og robuste facadematerialer såsom tegl, træ eller pudset mur. De eksisterende hvide maskinsten, som Jonstrupvang oprindeligt er opført med, skal i videst muligt omfang genanvendes enten i den nye bebyggelse eller i landskabet, hvilket understøtter en bæredygtig tilgang.</p> |

# Redegørelse

| Strategiens principper | Sådan er de behandlet i Lokalplan 163                                                                                                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | Det nye Jonstrupvang vil primært bestå af én-etages bebyggelse, hvilket muliggør lette og fleksible konstruktioner, eksempelvis i træ, der giver mulighed for løbende tilpasning og omdannelse over tid. |

## *Kommuneplanens generelle rammer vedrørende tilgængelighed*

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er det blevet undersøgt, på hvilken måde tilgængelighedshensyn eventuelt kan tilgodeses yderligere inden for de muligheder, som planloven giver. Lokalplanen bestemmer herefter, at de påkrævede stier og parkeringsareal kun må etableres med fast belægning.

## *Kommuneplanens generelle krav til bæredygtighed i lokalplaner*

Furesø Kommune har vedtaget en række særlige krav til bæredygtighed i lokalplaner, som fremgår af kommuneplanens generelle rammer. Kravene omfatter en række forhold, som, idet omfang de er relevant i området, er kommenteret i forhold til lokalplanen i skemaet herunder.

| Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner                                                                                                                                                                                                                                                                        | Krav som er indarbejdet i Lokalplan 163, i det omfang det er relevant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KLIMATILPASNING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Oversvømmelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bygninger skal placeres og koter i terrænet med henblik på at undgå oversvømmelse, under hensyntagen til landskabet.                                                                                                                                                                                                                     | Lokalplanen fastlægger, at terrænregulering kun må ske inden for de fastsatte koter på kort 4. Derudover skal terrænregulering altid ske under hensyntagen til Vandløbslovens § 6.                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Afværgeforanstaltninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| I områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, skal der etableres afværgeforanstaltninger ude eller indenfor lokalplanområdet, som betingelse for ibrugtagning.                                                                                                                                                         | Det fremgår af oversvømmelseskortet i kommuneplan 2025, at der er risiko for minimale oversvømmelser omkring den eksisterende café og køkkenbebyggelse. Vi vurderer at der er tale om forhold af underordnet betydning, som ikke kræver afværgeforanstaltninger ud over almindelig terrænbearbejdning.                                                                                               |
| <b>Håndtering af regnvand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| I områder, der bebygges eller befæstes, skal regnvandet så vidt muligt håndteres lokalt, under hensyntagen til risiko for at forurene grundvandet eller natur med vej-salt samt tilgængelighedskrav.<br><br>Regnvandet skal så vidt muligt være synligt i bybilledet og i naturen, og være med til at øge den naturmæssige og rekreative | Der skal vælges løsninger for regnvandshåndtering, som tager hensyn til institutionens funktion og sikre, at udearealerne forbliver tilgængelige for alle brugere. Belægninger og færdselsarealer må derfor ikke have vandrender, lavninger eller grøfter, som hindrer adgang eller bevægelse. Regnvand skal, hvor det er nødvendigt, tilbageholdes i lavninger eller nedsives i faskiner. Lavninger |

## Redegørelse

| Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Krav som er indarbejdet i Lokalplan 163, i det omfang det er relevant                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| værdi og/eller ledes hen, hvor det gør mindst skade. Hvis dette ikke er muligt, skal det forsinkes, inden det ledes til kloak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | kan samtidig indrettes som en aktiv del af udearealerne, eksempelvis som oplevelsesområder, hvor det bliver muligt at gå rundt om dem eller bruge dem som et udflugtsmål for beboere og gæster.                                                                                                                                                               |
| <b>Spildevandsplanen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| De maksimale afløbskoefficienter i kommunens spildevandsplan skal sikres overholdt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Den gældende afløbskoefficient for lokalplanområdet er 0,5 for de bebyggede matrikler 2a, 2g og 0 for den ubebyggede matrikel 2l, jf. kendelse fra Landvæsenskommissionen af 1972. Afløbskoefficienten for matrikel 2d er sat til 1. Den samlede afløbskoefficient for alle fire matrikler er 0,45.                                                           |
| <b>Befæstelsesgrad</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Den maksimale befæstelsesgrad for grunde og forhaver skal sikres overholdt i eksisterende og nye boligområder. Hvor stor en del af grunden og forhaven der må befæstes med fast belægning, afhænger af størrelsen på grunden. Forhaven er defineret som de første 7 meter af grunden, fratrullet boligbebyggelsen.<br><br>Ved ikke at befæste store dele af grundene og forhaverne, sikres at mere regnvand nedsives på grunden. Fra forhaverne ledes mindre vand dermed til vejenes kloakker. Maksimal befæstelse skal sikre reduktion af overløb og dermed god badevandskvalitet, samt skåne de fælles kloakker for overbelastning. | Befæstelse i området vil udgøre en større andel. I det omfang, det er muligt, vil befæstelse ske med grønne og permeable løsninger, så regnvandet kan nedsives, forsinkes eller tilbageholdes lokalt. Hvilket vil bidrage til at aflaste det offentlige afløbssystem, skabe et grønnere miljø og understøtte områdets landskabelige og rekreative kvaliteter. |
| <b>Genanvendelse af regnvand</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tagvand skal opsamles og genbruges til toiletskyl og eventuelt tøjvask i maskine. Etableringen foretages, med henblik på at reducere forbruget af rent grundvand og skåne kloaksystemet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Der stilles ikke krav om etablering af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl og eventuelt tøjvask, idet lokalplanen muliggør en institution for særligt følsomme grupper.                                                                                                                                                                   |
| <b>Forebygge varmeophedning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ved fortætning i centerområder skal der stilles krav til materiale- og farvevalg, samt begrønning mm. Med henblik på at sikre lokalklima og forebygge varmeophedning i den tætte by.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vurderes ikke relevant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>NATUR, LANDSKAB OG FRIAREALER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Redegørelse

| Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Krav som er indarbejdet i Lokalplan 163, i det omfang det er relevant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fortætning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bygningstætheden skal være stor med henblik på en effektiv udnyttelse af arealet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vurderes ikke relevant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Biodiversitet og bynatur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Der skal stilles krav til kvalitet og omfang af bynatur.</p> <p>Biodiversiteten og udbredelse af hjemmehørende arter i kommunen skal fremmes. Sammensætningen af arter skal sikre variation i det fysiske miljø og understøtte vores natur. Planter må ikke optræde på de nationale lister over invasive arter.</p> <p>De valgte plantearter bør som udgangspunkt bidrage til biodiversiteten, dog skal der udvises opmærksomhed på arternes evne til at håndtere forhold som forurening, saltpåvirkning, mikroklima eller kendte sygdomme og skadevoldere. Der kan derfor vælges både hjemmehørende og ikke hjemmehørende plantearter.</p> <p>Der skal stilles krav til vækstbetingelser for beplantningen både over og under jordoverfladen, for at sikre, at beplantningen også er levedygtig på lang sigt.</p> | <p>Beplantningen i lokalplanområdet skal bidrage til en naturlig sammenhæng mellem skovområdet mod øst og bebyggelsen mod vest, så området opleves som et skovbryn med lysninger, hvor vegetationen gradvist ændrer karakter. Mod skoven prioriteres hjemmehørende arter, der harmonerer med den eksisterende skovstruktur, mens beplantningen tættere på bygningerne kan have en mere varieret og bynær karakter.</p> <p>Der etableres større løvfældende træer, som styrker overgangen mellem skov og bebyggelse, og mellem bygningerne plantes træer i kombination med lavt busk- og bunddække. Her kan udvalgte robuste og eksotiske arter anvendes for at skabe variation, sikre langtidsholdbarhed og understøtte biodiversiteten i området.</p> |
| <b>Lysforurening</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Den udendørs belysning må ikke påvirke natur- og dyreliv i omgivelserne negativt. Dog med hensyntagen til sikkerhed og tryghed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Sikring mod lysforurening sker ved, at belysning skal udføres med nedadrettede og afskærmede armaturer, som kan placeres, hvor det er nødvendigt (f.eks. på stier og ved adgangspartier). Derudover begrænses belysning af skiltning i byzone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>RESSOURCER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Solenergianlæg og varmepumper</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Der skal sikres mulighed for, at bygninger helt eller delvist bliver forsynet med solenergianlæg og varmepumper.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Lokalplanen fastsætter i bestemmelserne krav til placering og omfang af solenergianlæg. Der stilles ikke krav til varmepumper, da området overgår til fjernvarme i 2025 jf. kommunens varmeplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Overdækkede tørrepladser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Alle nye boliger skal have mulighed for adgang til tørrepladser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Vurderes ikke relevant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



## Redegørelse

| Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner                                                                                      | Krav som er indarbejdet i Lokalplan 163, i det omfang det er relevant                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Affaldshåndtering</b>                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Områder skal fremtidssikres i forhold til kildesortering, opbevaring og afhentning af affald, herunder genanvendelige affaldsfraktioner og storskrald. | I lokalplanens bestemmelse er der afsat 53 m <sup>2</sup> areal til affaldshåndtering inden for lokalplanområdet. Når der konkretiseres et projekt, efter vedtagelse af lokalplanen, skal der sikres vendepladser til renovationsbiler. Således at afhentning af affald kan ske trafiksikkert, uden bakkende renovationsbiler. |
| <b>TRANSPORT</b>                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Prioritering af lette trafikanter</b>                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vej-, sti- og parkeringsbestemmelser for biler og cykler skal prioritere gående, cyklister og kombinationsrejsende.                                    | Prioritering af lette trafikanter gennem krav til: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plads til attraktive, gerne overdækkede, cykelparkeringsmuligheder tæt ved bygninger og arbejdspladser mv.</li> </ul>                                                                                                              |
| <b>Alternative drivmidler</b>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| For at imødekomme brug af alternative drivmidler, skal der sikres plads til etablering af passende infrastruktur i tilknytning til parkeringspladser.  | Antallet af parkeringspladser samt omfanget og etablering af ladefaciliteter fastsættes i overensstemmelsen med det til enhver tid gældende bygningsreglement og ladestanderbekendtgørelsen.                                                                                                                                   |
| <b>FORURENING</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Zink og kobber</b>                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder bør bygningselementer af zink og kobber ikke anvendes.                         | Forbud mod at anvende bygningselementer af zink og kobber udvendigt, hvor der er risiko for forurening.                                                                                                                                                                                                                        |

### *Kommuneplanens generelle rammer for trygge byområder*

Furesø Kommune har vedtaget en række principper for fysiske tryghedsfremmende og kriminalpræventive tiltag, som skal indarbejdes i lokalplaner, hvor det er relevant. Principperne fremgår af kommuneplanens generelle rammer.

Lokalplanen understøtter Furesø Kommunes principper for tryghedsskabende og kriminalpræventive tiltag. Dette sker blandt andet ved at lade facader og indgange til institutionen vende mod veje og stier, hvilket skaber synlighed og naturlig overvågning. Hovedindgangen markeres tydeligt med enten lys, frem eller tilbagerykning, skift i materialer eller farveskift.

Forbindelsesgange mellem boliggrupperne og de centrale servicearealer udføres med klart glas som primært facademateriale, hvilket skaber transparens og overskuelighed i området. Stiforløb udformes overskueligt, og strategisk belysning etableres på stier og byrum for at sikre tryghed og

# Redegørelse

synlighed. Parkeringspladser og adgangsarealer placeres og indrettes, så de understøtter passiv overvågning. Dette kommer til udtryk i lokalplanens bestemmelser.

## Lokalplaner og servitutter

For langt den største del af området er der ingen eksisterende lokalplan. Dog er en mindre del af matr. 2a Jonstrup Vang, Værløse, omfattet af Lokalplan 35 for Boligbebyggelse på det centrale areal i Jonstrup. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves den del af lokalplan 35, vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse i januar 1992, som er omfattet af nærværende lokalplans afgrænsning.

Der er ingen tilstandsservitutter, som bortfalder i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 24. Gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter ophører, hvis opretholdelsen af servitутten strider mod lokalplanens formål, og hvis servitутten ikke bortfalder automatisk efter planlovens § 18.

I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 24, kan en lokalplan fastsætte bestemmelser om ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, når deres opretholdelse er i konflikt med lokalplanens formål. Endvidere kan en tilstandsservitut i særlige tilfælde være fortrængt af en lokalplan efter planlovens § 18.

Det forudsætter dog, at konflikten mellem servitутten og lokalplanen er klar og utvetydig, hvilket betyder, at servitutbestemmelsen ikke kan opfyldes samtidigt med lokalplanens bestemmelser.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og lokalplanen fastholder områdets zonestatus som byzone.

## Varmeforsyning

I henhold til Furesø Varmeplan er lokalplan i et område udlagt til naturgasforsyning.

Furesø Kommune vedtog i 2022 en ny varmeplan, som udlægger Jonstrup Midt til et område som forventes at blive konverteret til fjernvarme. Lokalplanområdet er en del af Jonstrup Midt og forventes ifølge varmeplanen at blive tilbudt fjernvarme senest i 2025. For lavenergibyggeri er der ingen tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

## Spildevandsplan

Efter spildevandsplanen skal regnvand og spildevand holdes hver for sig. Det tilstræbes generelt, at regnvand i videst muligt omfang, og hvor det er teknisk og miljømæssigt forsvarligt, nedsives, genanvendes eller tilbageholdes i regnvandssøer eller -bassiner. Furesø Kommune tillader dog ikke nedsivning i/på forurenede lokaliteter. Spildevandsplanen fastsætter også afledningsretten for regnvand ved maksimal grænse, afløbskoefficienten, for hvor stor en andel af den enkelte ejendom, der må lede regnvand direkte i kloakken. Afløbskoefficienterne for de enkelte områder findes i kommunens spildevandsplan, Spildevandsplan 2020, Bilag 7.

Den gældende afløbskoefficient for lokalplanområdet er 0,5 for de bebyggede matrikler 2a, 2g og 0 for den ubebyggede matrikel 2l jf. kendelse fra Landvæsenskommissionen af 1972. Afløbskoefficienten for matrikel 2d er sat til 1. Den samlede afløbskoefficient for alle fire matrikler er 0,45.

# Redegørelse

Indenfor lokalplanområdet skal regnvand, hvor det er nødvendigt for at overholde afløbskoefficienten, tilbageholdes eller nedsives. Lavninger til tilbageholdes af regnvand kan samtidig indrettes som en aktiv del af udearealerne, eksempelvis som rekreative elementer, hvor det bliver muligt at gå rundt om dem eller bruge det som et udflugtsmål for beboere og gæster. Vandet kan desuden nedsives eller tilbageholdes gennem lokal afledning til regnvandsbede, bassiner eller grøfter.

Tag- og overfladevand håndteres lokalt, indenfor de rammer som er teknisk og miljømæssigt forsvarligt, således at institutionens funktion og udearealernes tilgængelighed for alle brugere tilgodeses.

Belægninger og færdselsarealer må derfor ikke have vandrender, lavninger eller grøfter, som hindrer adgang eller bevægelse.

Genanvendelse af regnvand i bebyggelsen til eksempelvis toiletskyld vurderes ikke at være sundhedsmæssigt forsvarligt, da anvendelsen er fastlagt til bo- og dagtilbud for en særlig sårbar borgergruppe.

Belægninger på opholdsarealer ved de enkelte boliger samt på stiarealer skal udføres i nedsivningsegnete materialer, hvor det er muligt.

Novafos har deklareret to ledninger, henholdsvis én regn- og én spildevandsledning, der krydser ejendommen. Disse ledninger ligger inden for det område, som i lokalplanen er udlagt til byggefelt. For at gennemføre byggeriet kan det derfor kræves, at grundejeren for egen regning og i overensstemmelse med Novafos' anvisninger flytter de eksisterende ledninger til en ny placering, der godkendes af grundejeren. Flytningen skal sikre fortsat drift og vedligehold af forsyningsanlægget, og arbejdet med flytningen må først påbegyndes, når nødvendige tilladelser eller godkendelser foreligger.

## Planloven i øvrigt

### Støj

Ifølge planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Sådanne afskærmningsforanstaltninger kan bestå i anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal.

Det fremgår af Furesø Kommunes støjkort, at trafikstøj i lokalplanområdet ikke overstiger de vejledende grænseværdier. Der skal derfor ikke tages særligt højde for støj fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

Trafikstøj er på grundlag af bl.a. trafiktal og topografi beregnet for områderne langs de større veje i Furesø Kommune. Kortet viser et udsnit af kommunens trafikstøjs kort fra Kommuneplan 2025 med lokalplanafgrænsningen vist som rød polygon. Af kortet kan det ses, at lokalplanområdet ikke er påvirket af vejstøj på mere end 58 dB.

# Redegørelse

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder. De vejledende støjgrænser er formuleret for indikatoren  $L_{den}$ , som benyttes til støjkortlægning og planlægning, og de gælder for årsmiddelværdien af støjen udendørs i frit felt.  $L_{den}$  er en indikator, som tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den vejledende støjgrænse for boligområder er  $L_{den}$  58 dB.



Efter lokalplanen må ny boligbebyggelse ikke tages i anvendelse før, det er sikret, at de vejledende støjgrænser kan overholdes for boligerne og deres primære opholdsarealer.

## Ekspropriation

Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser).
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

For lokalplaner sendt i høring efter den 1. januar 2019, gælder desuden at adgangen til at foretage ekspropriation bortfalder, hvis ikke der er truffet beslutning inden 5 år efter lokalplanens offentliggørelse.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

# Redegørelse

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".

## Lokalplanens forhold til anden lovgivning

### Byggelovgivningen

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

### Vejlovgivningen

Anlæg af veje forudsætter, at vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vejanlægget med en redegørelse for vejens længde- og tværprofil, befæstelse afvanding mv. (privatvejslovens § 41). Det gælder uanset, hvordan vejen er udlagt. Vejlovgivningen fastlægger en række vejregler om vejenes udformning, herunder om hælningsforhold og oversigtsforhold.

### Jordforureningsloven

Lov om forurennet jord, § 71, medfører pligt for ejeren af en ejendom, for bygherre og for de ansvarlige firmaer, der deltager i et bygge- eller anlægsarbejde til at standse bygge- eller anlægsarbejdet, hvis der under arbejdet konstateres jordforurening. Miljøbeskyttelseslovens § 21 medfører pligt til at underrette kommunen om den konstaterede forurening.

Området er omfattet af områdeklassificeringen i henhold til jordforureningsloven. Ved bygge- eller anlægsarbejde skal jordens tilstand afklares, og eventuelle afværgeforanstaltninger gennemføres i overensstemmelse med kommunens og jordforureningslovens bestemmelser.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurennet, jf. jordforureningsloven § 72b.

### Vandforsyningsloven

Hele Furesø Kommune er i henhold til udpegningsbekendtgørelsen (BEK nr. 442 af 29/4/2025) udpeget som et "Område for Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD). Dette gælder derfor også for det aktuelle lokalplanområde. Store dele af kommunen er også udpeget som Nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI), dette gælder derfor også for det aktuelle lokalplanområde.

Anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet vurderes ikke at føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen og vil dermed være i overensstemmelse med de statslige vandplaner.

# Redegørelse

## Museumsloven

Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

## Skovloven

Vest for lokalplanområdet på nabomatriklen er et areal udlagt som fredskov, som afkaster en skovbyggelinje, se kort 2. Skovbyggelinjen er behandlet under afsnittet om Naturbeskyttelsesloven, Bygge- og beskyttelseslinjer. Lokalplanen medfører ikke behov for tilladelser efter skovloven.

## Naturbeskyttelsesloven

### *Beskyttet natur*

Der er ikke registreret naturbeskyttede områder efter naturbeskyttelseslovens § 3 inden for lokalplanområdet. Det nærmeste § 3-område er en mose, som ligger nordvest for planområdet. En realisering af lokalplanen vil ikke ændre forholdene for mosen eller andre omkringliggende § 3-områder, og der vil dermed ikke ske påvirkning af beskyttet natur.

### *Bygge- og beskyttelseslinjer*

Langs den østlige del af lokalplanområdet er en reduceret skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen er reduceret i henhold til de efterfølgende nævnte deklARATIONER. På matr.nr. 2g er skovbyggelinjen pålagt med Fredningsnævnets deklARATION af 1. november 1974 til en linje mod skoven på 15 meter. På matr.nr. 2a er der pålagt skovbyggelinje med Fredningsnævnets deklARATION af 25. november 1953, som starter ved skovgærdet og strækker sig over matr. 31g, 2e og 2a. Skovbyggelinjens bredde er 6,5 m.

Inden for skovbyggelinjen må der som udgangspunkt ikke opføres ny bebyggelse, medmindre der meddeles dispensation. På den nordlige del af matr.nr. 2g er der dog tilladt og opført et fritliggende træhus (Vikingehytten), hvor væsentlige til- og ombygninger af træhuset, vil kræve dispensation fra skovbyggelinjen.

Lokalplanen udlægger et byggefelt, der er afgrænset af skovbyggelinjens udbredelse. Herved sikres, at de nye byggemuligheder i lokalplanen kan realiseres uden behov for dispensation efter naturbeskyttelsesloven, og at skovbyggelinjens formål om at bevare skovens landskabelige værdier og levested for plante- og dyrelivet opretholdes.

### *Beskyttet stendige*

Parallelt med lokalplanområdets østlige grænse findes et registreret beskyttet stendige, jf. museumslovens § 29a. Diget ligger 1,25 meter bag den matrikulære grænse mod skoven og dermed uden for planområdet, jf. deklARATION af 1. november 1974 med løbe nr. 21485. Diget ligger fortsat i landzone.

Stendigets tilstand må ikke ændres, fjernes eller på anden måde påvirkes uden forudgående tilladelse fra de relevante myndigheder. Lokalplanens realisering indebærer ingen ændringer, der berører stendiget, og dets nuværende tilstand bevares uændret.

# Redegørelse

## Internationale naturbeskyttelsesinteresser

### *Internationale naturbeskyttelsesområder*

Lokalplanområdet grænser i skel mod øst op til Natura 2000-område N139 for Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal. Natura 2000-område N139 omfatter habitatområde nr. H123 for Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov og fuglebeskyttelsesområde nr. F109 Furesø med Vaserne og Farum Sø. Den nærmeste del af Natura 2000-området udgøres af habitatområdet. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området er gengivet fra Natura 2000-plan 2022-2027 i Tabel 1 og Tabel 2.

*Tabel 1 Udpegningsgrundlag for habitatområde nr. H123 – naturtyper og arter. \* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.*

|                    |                                |                           |
|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Naturtyper:</b> | Søbred med småurter (3130)     | Kransnålalge-sø (3140)    |
|                    | Næringsrig sø (3150)           | Brunvandet sø (3160)      |
|                    | Vandløb (3260)                 | Kalkoverdrev* (6210)      |
|                    | Surt overdrev* (6230)          | Tidvis våd eng (6410)     |
|                    | Urtebræmme (6430)              | Hængesæk (7140)           |
|                    | Kildevæld* (7220)              | Rigkær (7230)             |
|                    | Bøg på mor (9110)              | Bøg på muld (9130)        |
|                    | Ege-blandskov (9160)           | Stilkege-krat (9190)      |
|                    | Skovbevokset tørvemose* (91D0) | Elle- og askeskov* (91E0) |
|                    | Stor kærguldsmed (1042)        | Lys skivevandkalv (1082)  |
| <b>Arter:</b>      | Skæv vindelsnegl (1014)        | Sumpvindelsnegl (1016)    |
|                    | Stor vandsalamander (1166)     |                           |

*Tabel 2 Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområde nr. F109. (Y) står for ynglefugl.*

|               |                       |            |
|---------------|-----------------------|------------|
| <b>Fugle:</b> | Rørdrum (Y)           | Rørhøg (Y) |
|               | Plettet rørvagtel (Y) | Isfugl (Y) |
|               | Sortspætte (Y)        |            |

Eftersom realisering af lokalplanens nybyggeri forudsætter nedrivning af den eksisterende bebyggelse, er der i den sammenhæng set på både anlægs- og driftsfasen ved den gennemførte væsentlighedsvurdering. Væsentlighedsvurderingen kan læses i den fulde form i miljørapportens Afsnit 7.2, som er bilag til nærværende lokalplan.

Realisering af lokalplanen i anlægs- og driftsfasen vurderes ikke at have betydning for Natura 2000-områdets naturtyper på udpegningsgrundlaget, da de planlagte forhold ikke etableres inden for Natura 2000-området, og det vurderes, at der ikke vil forekomme afledte påvirkninger af de nærmeste naturtyper inden for påvirkningszonen af naturtyperne, herunder utilsigtet ændring af hydrologiske forhold. Lokalplan 163 vurderes dermed ikke at påvirke Natura 2000-områdets naturtyper væsentligt.

Realisering af lokalplanen i anlægs- og driftsfasen vurderes ikke at have betydning for Natura 2000-områdets arter stor kærguldsmed, skæv vindelsnegl, lys skivekalv og sumpvindelsnegl, da planområdet ikke indeholder egnede habitater for arterne, som alle er knyttede til forskellige former for våde naturtyper. Stor kærguldsmed er meget spredningsdygtig, men arten har særlige krav til habitater. Derudover er stor kærguldsmed afhængig af et netværk af habitater for en stabil populationsudvikling, og habitaterne skal være i et givet successionstrin. Arten har derfor behov for, at dens habitat vedligeholdes. Det vurderes på den baggrund, at realisering af lokalplan 163 ikke



## Redegørelse

vil påvirke Natura 2000-områdets arter stor kærguldsmed, skæv vindelsnel, lys skivekalv og sumpvindelsnegl væsentligt.

I relation til Natura 2000-områdets art stor vandsalamander, så rummer selve lokalplanområdet ingen egnede fouragerings-, yngle- eller -rasteområder, da området ikke har egnede ynglehabitaterne (alle typer af søer eller temporære søer) eller egnede raste- og fourageringsområder (alle typer af skovmiljøer), som realisering af lokalplanen kan påvirke i anlægs- eller driftsfasen. Planområdet kan dog udgøre en del af stor vandsalamanders vandringsområder, som ikke kan specificeres til naturtyper. De potentielle vandreruter betyder, at der ikke kan afvises en væsentlig påvirkning af stor vandsalamander fra anlægstrafik og -arbejde i forbindelse med nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse. Anlægstrafik og -arbejder kan dermed medføre individdrab af en art på Natura 2000-områdets bevaringsmålsætning. Der er på den baggrund gennemført en konsekvensvurdering for anlægsfasens konsekvens for stor vandsalamander.

Realisering af lokalplan 163 forudsætter anlægsaktiviteter, som lokalplanens bestemmelser ikke regulerer. Anlægsaktiviteterne kan potentielt medføre individdrab af stor vandsalamander, der vandrer efter nye yngle- og rasteområder. Påvirkning af stor vandsalamander kan undgås ved op-sætning af paddehegn, som vist i miljørapporten, langs lokalplanområdets nord-, øst- og sydside. Under forudsætning af, at afværgetiltaget skal indgå som en del af Furesøs myndighedstilladelse til byggeriet, vurderes det, at realisering af lokalplanen ikke vil påvirke stor vandsalamander som art på udpegningsgrundlaget og bevaringsmålsætning til Natura 2000-område N139 væsentligt, og lokalplanen dermed ikke har konsekvenser for Natura 2000-områdets integritet. Konsekvensvurderingen kan læses i fulde form i miljørapportens Afsnit 7.2, som er bilag til nærværende lokalplan.

### *Bilag IV-arter*

Habitatdirektivets artikel 121 fastsætter bestemmelserne for en streng beskyttelsesordning af arter, som er oplistet på direktivets bilag IV litra a, og finder anvendelse indenfor arternes naturlige udbredelsesområde.

Habitatdirektivet omfatter mere end 200 naturtyper og 700 arter af planter og dyr. Af dem findes ca. 60 naturtyper og mere end 100 arter i Danmark.

Habitatdirektivet kan findes her: <https://mst.dk/erhverv/rig-natur/naturbeskyttelse/international-naturbeskyttelse/eus-naturbeskyttelsesdirektiver>

Der er i løbet af lokalplan- og miljøvurderingsprocessen bl.a. gennemført feltundersøgelser, som sammen med skrivebordskortlægning udgør grundlaget for vurderinger af lokalplanens betydning for arternes økologiske funktionalitet. Fokus er stor vandsalamander, spidssnudet frø og flagermus, som er bilag IV-arter, som er registreret i og omkring lokalplanområdet.

### *Stor vandsalamander*

Den gennemførte feltundersøgelse viser, at stor vandsalamander yngler i en beskyttet mose direkte øst for lokalplanområdet inde i Natura 2000-område nr. N139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Stor vandsalamander yngler i vandhuller af meget forskellige størrelser og typer. Fødesøgningsområder er foruden ynglehabitaterne alle typer skovmiljøer. Vest for lokalplanområdet findes en beskyttet mose, og det er vurderet, at individer af arten kan vandre henover lokalplanområdet fra Jonstrup Vang til mosen vest for lokalplanområdet.

## Redegørelse

Selve lokalplanområdet består primært af eksisterende bebyggelse, befæstede arealer og haveanlæg. Lokalplanområdet rummer ingen egnede fouragerings-, yngle- eller -rasteområder, da området ikke har egnede ynglehabitater (alle typer af søer eller temporære søer) eller egnede raste- og fourageringsområder (alle typer af skovmiljøer).

For at sikre, at paddebestanden fortsat kan bevæge sig over lokalplanområdet, friholdes den nordlige ende af lokalplanområdet for byggeri og indrettes som en passage med raste og skjulesteder i form af gren- og kvasbunker.

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke påvirker yngle- og rasteområder for stor vandsalamander, da der ikke findes egnede habitater i planområdet. Realisering af de planlagte forhold vil heller ikke medføre en indirekte påvirkning af yngle- og rasteområder omkring planområdet, da projektet ikke ændrer de hydrologiske forhold i egnede naturtyper eller har betydning for fredskoven. Den økologiske korridor vurderes at understøtte en potentiel vandrerute på tværs af området, hvor krav om strukturer kan give skjul og rastemuligheder, hvilket vurderes at være af positiv betydning sammenlignet med den nuværende situation. Under forudsætning af, at Furesø Kommune stiller krav om de beskrevne paddehegn, under afsnit om internationale naturbeskyttelsesområder, i tilladelsen til projektet, så vurderes det, at der ikke vil ske en forringelse af områdets funktion for stor vandsalamander, og at den økologiske funktionalitet for stor vandsalamander opretholdes.

### *Spidssnudet frø*

De nærmeste registreringer af spidssnudet frø er ca. 280 meter sydøst for lokalplanområdet. Imellem lokalplanområdet og fundene er fredskoven Jonstrup Vang. Lokalplanområdet indeholder ingen yngle- og rasteområder for spidssnudet frø, da planområdet ikke indeholder vådområder eller områder med udbredt naturlig vegetation, såsom enge, moser og skove.

Nedrivning og etablering af ny bebyggelse samt udlæg af en 10 meter bred spredningskorridor med sten- og kvasbunder vurderes at kunne medføre den samme påvirkning af spidssnudet frø som beskrevet under stor vandsalamander.

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke påvirker yngle- og rasteområder for spidssnudet frø, da der som nævnt ikke findes egnede habitater i planområdet. Realisering af de planlagte forhold vil heller ikke medføre en indirekte påvirkning af yngle- og rasteområder omkring planområdet, da projektet ikke ændrer de hydrologiske forhold i egnede naturtyper eller har betydning for fredskoven. Den økologiske korridor vurderes at understøtte en potentiel vandrerute på tværs af området, hvor krav om strukturer kan give skjul og rastemuligheder, hvilket vurderes at være af positiv betydning sammenlignet med den nuværende situation. Under forudsætning af, at Furesø Kommune stiller krav om de beskrevne paddehegn, under afsnit om internationale naturbeskyttelsesområder, i tilladelsen til projektet, så vurderes det, at der ikke vil ske en forringelse af områdets funktion for spidssnudet frø, og at den økologiske funktionalitet for spidssnudet frø opretholdes.

### *Flagermus*

Der er i forbindelse med lokalplan- og miljøvurderingsprocessen gennemført feltundersøgelse efter flagermus i området og de eksisterende bygninger. Undersøgelsen er udført med henblik på at vurdere, om de eksisterende bygninger, træer og nærliggende strukturer fungerer som raste- yngle eller fourageringsområder for flagermus. De gennemførte undersøgelser kan ses i miljørapportens Afsnit 7.2, som er bilag til nærværende miljørapport.

## Redegørelse

Der er foretaget en visuel gennemgang af bygningerne for at identificere potentielle adgangsveje og hulrum. De eksisterende bygninger blev ikke vurderet egnede yngle- og rastesteder, hvilket udover den visuelle gennemgang blev baseret på udflyvningstidspunktet for registrerede arter med flagermusdetektorer. I området blev registreret brunflagermus, dværgflagermus, skimmelflagermus, sydflagermus og troldflagermus.

Lokalplanområdets store træer blev besigtiget, hvilket har resulteret i, at en død ahorn bevares med lokalplanen. Derudover bevares beplantning i den nordlige del af området, som kan fungere som ledelinje for flagermus. Lokalplanen har ingen betydning for fredskoven.

Besigtigelser, herunder lytning med stationære flagermusdetektorer, har synliggjort, at lokalplanområdet ved den nuværende situation udgør et vigtigt fourageringsområde for brunflagermus, dværgflagermus, sydflagermus og troldflagermus. Det er arealerne omkring bygningerne langs skoven Jonstrup Vang, som vurderes at udgøre fourageringsområdet.

Flagermus har udviklet sig til at være aktive om natten for at udnytte de store insektmængder, der flyver om natten, samtidig med at der er lav prædationsrisiko fra fugle. Lysforurening er en stigende trussel for bl.a. flagermus. Flagermus har et udmærket syn, og kunstigt lys kan få flagermusene til at ændre adfærd med negative effekter. Lokalplanen fastlægger på den baggrund bestemmelser med krav til belysning langs skovbrynet, hvilket skal sikre, at fouragerende flagermus ikke generes unødigt.

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke påvirker yngle- og rasteområder for flagermus, da træ med hulhed bevares i området, og at der holdes afstand til Jonstrup Vangs skovbryn. Derudover er der vurderet, at områdets bygninger ikke fungerer som fast rastested for flagermus. I miljøvurderingen er det desuden vurderet på anlægsbelysning, hvor det forudsættes, at Furesø Kommune stiller krav til afstand og anlægsbelysning til det bevaringsværdige træ langs planområdets vestside i myndighedstilladelsen til projektet. Det vurderes samlet set, at der ikke vil ske en forringelse af områdets funktion for flagermus, og at den økologiske funktionalitet for flagermus oprettholdes.

## Miljøvurderingsloven

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 4 af 3. januar 2023 med senere tilføjelser) skal myndigheder foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøvurderingsloven har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelsen og vedtagelsen af planer. Det indebærer, at den ansvarlige planmyndighed skal foretage en miljøvurdering af planer, der er tilvejebragt i medfør af lovgivningen, og som kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. De planer, der i givet fald skal miljøvurderes, er planer for projekter på lovens bilag 1 og 2.

Forslaget til Lokalplan 163 for døgninstitutionen i Jonstrup vurderes at være omfattet af miljøvurderingslovens regler, jf. § 8, stk. 1, pkt. 1, i miljøvurderingsloven, da det er fysisk planlægning, som fastlægger rammer for anlægstilladelser til et projekt på bilag 2, pkt. 10b for *Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg*. Da lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, har Furesø Kommune på den baggrund gennemført en screening, jf. lovens § 8, stk. 2, pkt. 1. Screeningen er foretaget efter de kriterier, som er angivet i miljøvurderingslovens Bilag 3. Screeningen har resulteret i, at Furesø Kommune har truffet en

## Redegørelse

afgørelse om, at lokalplan 163 kan medføre potentielle påvirkninger af miljøemnet biologisk mangfoldighed, flora og fauna, jf. miljøvurderingslovens § 10. Furesø Kommune har derudover afgrænset miljørapportens indhold til, at under miljøemnet skal Natura 2000-område og bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og flagermus behandles.

Furesø Kommune har gennemført høring af andre myndigheder om afgrænsning af indholdet i miljøvurderingen. Dette afstedkom ikke ønsker om at medtage yderligere miljøemner i vurderingen.

Miljørapporten er bilag til lokalplanen og er vedlagt som et separat hæfte/sammen med planen.

### Andet

#### *Affaldshåndtering*

Virksomheder skal sortere deres husholdningslignende affald på samme måde som husholdninger. Virksomheder er ikke omfattet af den kommunale indsamlingsordning. Virksomheder skal selv entre med transportør om korrekt håndtering af affald. Bygherre skal i forbindelse med udviklings- og anlægsarbejdet være opmærksom på, at transportørerne typisk har en række krav til adgangsforhold og indretning af standplads for affald; herunder krav der skal sikre, at skraldebilen kan komme frem.