

TILLÆG 3 til Kommuneplan 2025

Ændring af rammeområde 11B3 – Bavnehøj Park nord

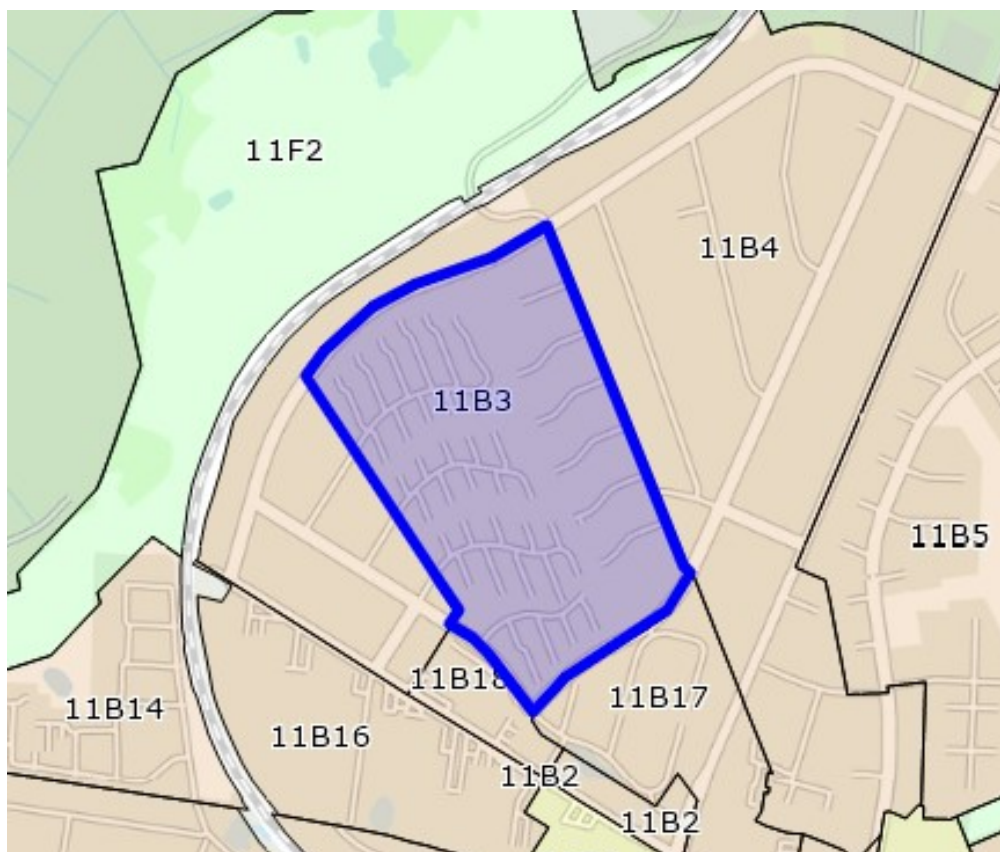


FURESØ
KOMMUNE

Redegørelse

Tillæg 3 til Kommuneplan 2025

I henhold til **Lov om planlægning** ændres kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 11B3 – Bavnehøj Park nord. Kommuneplantillægget er tilvejebragt sammen med Lokalplan 168 for Bavnehøjpark i Værløse.



Afgrænsning af kommuneplanramme 11B3

Hidtidige rammebestemmelser for kommuneplanramme 11B3:

Anvendelse	Generel anvendelse er boligområde Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang	For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder Maksimal bebyggelsesprocent er 35% af det enkelte jordstykke Maksimalt antal etager er 1
Udstykning	Området må ikke udstykkes
Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles friarealer skal fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.
Lokalplanlægning	En mindre del af området er omfattet af Lokalplan nr. 68.
Særlige bestemmelser	Yderligere udstykning må ikke finde sted. Matr.nr. 7 kø Lille Værløse kan dog udstykkes i 4 parceller efter en samlet udstykningsplan.

Redegørelse

Formål

Formålet med Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 er at justere bestemmelserne i rammeområde 11B3 – Bavnehøj Park nord med følgende, så lokalplan 168 kommer i overensstemmelse med kommuneplanen:

- Tilføje åben-lav boligbebyggelse, som der er i området i dag. Med en maksimal bebyggelsesprocent på **35%** af det enkelte jordstykke og et maksimalt antal etager på **1**.
- Øge den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav fra 35 til 40 %.

Lokalplanforslaget er heller ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for parkering, derfor er der i forslag til tillæg 3 til Kommuneplan 2025 givet mulighed for:

- En sænket p-norm for tæt-lav boligbebyggelse fra 2 p-pladser pr. bolig til 1 p-plads pr. bolig. Da det er en eksisterende boligbebyggelse, hvor der ikke vurderes at være plads til at etablere flere p-pladser.

Fremtidige rammebestemmelser for kommuneplanramme 11B3 med Tillæg 3 til Kommuneplan 2025:

Nedenfor er de justerede bestemmelser i rammeområde 11B3 indarbejdet med **rødt**.

Anvendelse	Generel anvendelse er boligområde Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang	For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder Maksimal bebyggelsesprocent er 35% 40% af det enkelte jordstykke Maksimalt antal etager er 1 For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder Maksimal bebyggelsesprocent er 35% af det enkelte jordstykke Maksimalt antal etager er 1
Udstykning	Området må ikke udstykkes
Infrastruktur	Parkering For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder 1 p-plads pr. bolig
Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles friarealer skal fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.
Lokalplanlægning	Største delen af området er omfattet af Lokalplan 168. En mindre del af området er omfattet af Lokalplan nr. 68.
Særlige bestemmelser	Yderligere udstykning må ikke finde sted. Matr.nr. 7 kø Lille Værløse kan dog udstykkes i 4 parceller efter en samlet udstykningsplan.

Redegørelse

Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger ca. 170 meter øst og syd for Natura 2000-område N139: Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som udgør habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109. Der er udpeget habitatnaturtyperne 9130 Bøg på muld og 91E0 Elle- og askeskov hhv. 170 og 300 meter øst for lokalplanområdet. Der er kortlagt levesteder for stor vandsalamander ca. 330 meter nord for lokalplanområdet og mose- og rørskovsfugle ca. 500 meter nord for lokalplanområdet. Kommuneplanrammen, som Kommuneplantillægget omfatter, ligger længere fra ovenstående end lokalplanområdet.

Lokalplanen muliggør regulering af bygningernes udtryk ved renovering og nybyggeri, og lokalplanen, samt kommuneplantillægget medfører ikke i sig selv nedrivninger af bygninger eller ændringer i bestående beplantning.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at udviklingen, som lokalplanen og kommuneplantillægget giver mulighed for, ikke vil have direkte eller indirekte påvirkning af hverken naturtyper eller levesteder for arter på udpegningsgrundlaget for habitatområdet. Lokalplanen regulerer bygningernes fremtidige udtryk og der vil ikke ske f.eks. sænkning af grundvandet eller støj i væsentligt omfang, som vil kunne påvirke arter eller naturtyper indirekte. Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes på den baggrund ikke at ville påvirke naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for habitatområdet negativt.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivets artikel 12 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>.

Ryget Skov og Baunesletten, som ligger ca. 80 meter nord vest for lokalplanområdet, er levested for flere arter af flagermus, herunder bl.a. brun-, brun langøre-, trold-, dværg- og sydflagermus.

Lokalplanen vedrører et eksisterende beboet parcel- og rækkehusområde, og medfører ikke i sig selv nedrivninger af bygninger eller ændringer i bestående beplantning. Der fældes ikke træer i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for arter af flagermus, da lokalplanen muliggør regulering af bygningernes udtryk ved fremtidig renovering og nybyggeri. Det er endvidere kommunens vurdering, at realisering af lokalplanen ikke vil medføre ændringer af det bestående miljø, der forhindrer, at arter af flagermus fortsat kan benytte de eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet.

Der er registreret spidssnudet frø og stor vandsalamander på Baunesletten, som ligger ca. 30 meter nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen muliggør regulering af bygningernes udtryk ved renovering og nybyggeri, og det er derfor kommunens vurdering, at realisering af lokalplanen ikke vil medføre beskadigelse eller

Redegørelse

ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for padder. Det er samtidig kommunens vurdering, at der ikke findes egnede levesteder for markfirben inden for lokalplanområdet.

Det er Furesø Kommunes samlede vurdering, at realisering af lokalplanen og kommuneplantillægget ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer eller projekter, vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle eller rasteområder for de arter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøvurderingsloven

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 3. januar 2023) har Furesø Kommune vurderet, at forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 og Lokalplan 168 fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og medfører kun mindre ændringer i forhold til bebyggelsens omfang og udformning. Furesø Kommune har derfor screenet planforslagene efter de kriterier, der er angivet i Miljøvurderingslovens bilag 3 og resultatet af en høring af berørte myndigheder. På baggrund heraf har Kommunen truffet afgørelse efter lovens § 10 om, hvorvidt planforslagene er omfattet af krav om en miljøvurdering.

Kommunen har vurderet, at planforslagene kun vil have få og uvæsentlige miljøkonsekvenser, og at planforslagene derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at Byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtagelse

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 er foreløbig vedtaget af Furesø Byråd den 17. december 2025.

Offentlig bekendtgørelse af forslag til Kommuneplantillæg

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 er offentligt bekendtgjort den 9. januar 2026 med en høringsperiode indtil den 6. marts 2026.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp
Direktør

Anny Toftkær
Afdelingsleder for Plan og Byg