

TILLÆG 4 til Kommuneplan 2025

Ændring af rammeområde 13B2 - Jonstruphusene og 13D1 - Søndersø plejehospitaler

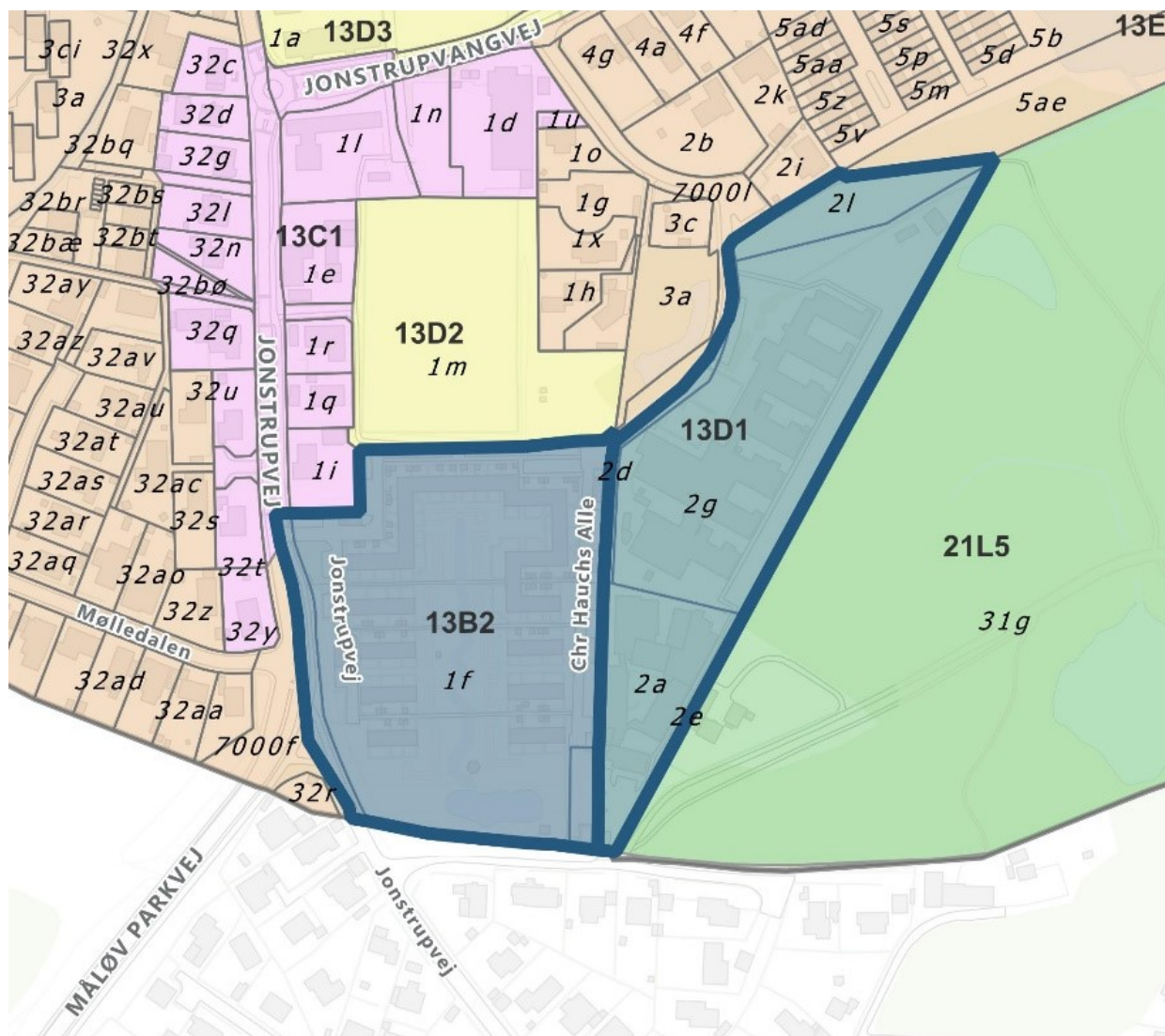


**FURESØ
KOMMUNE**

Redegørelse

Tillæg 4 til Kommuneplan 2025

I henhold til **Lov om planlægning** ændres kommuneplanens afgrænsning for rammeområderne 13D1- Søndersø plejehospital og 13B2-Jonstruphusene. Kommuneplantillægget er tilvejebragt sammen med Lokalplan 163 for døgninstitution i Jonstrup.



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

Redegørelse

Hidtidige rammebestemmelser for kommuneplanrammerne:

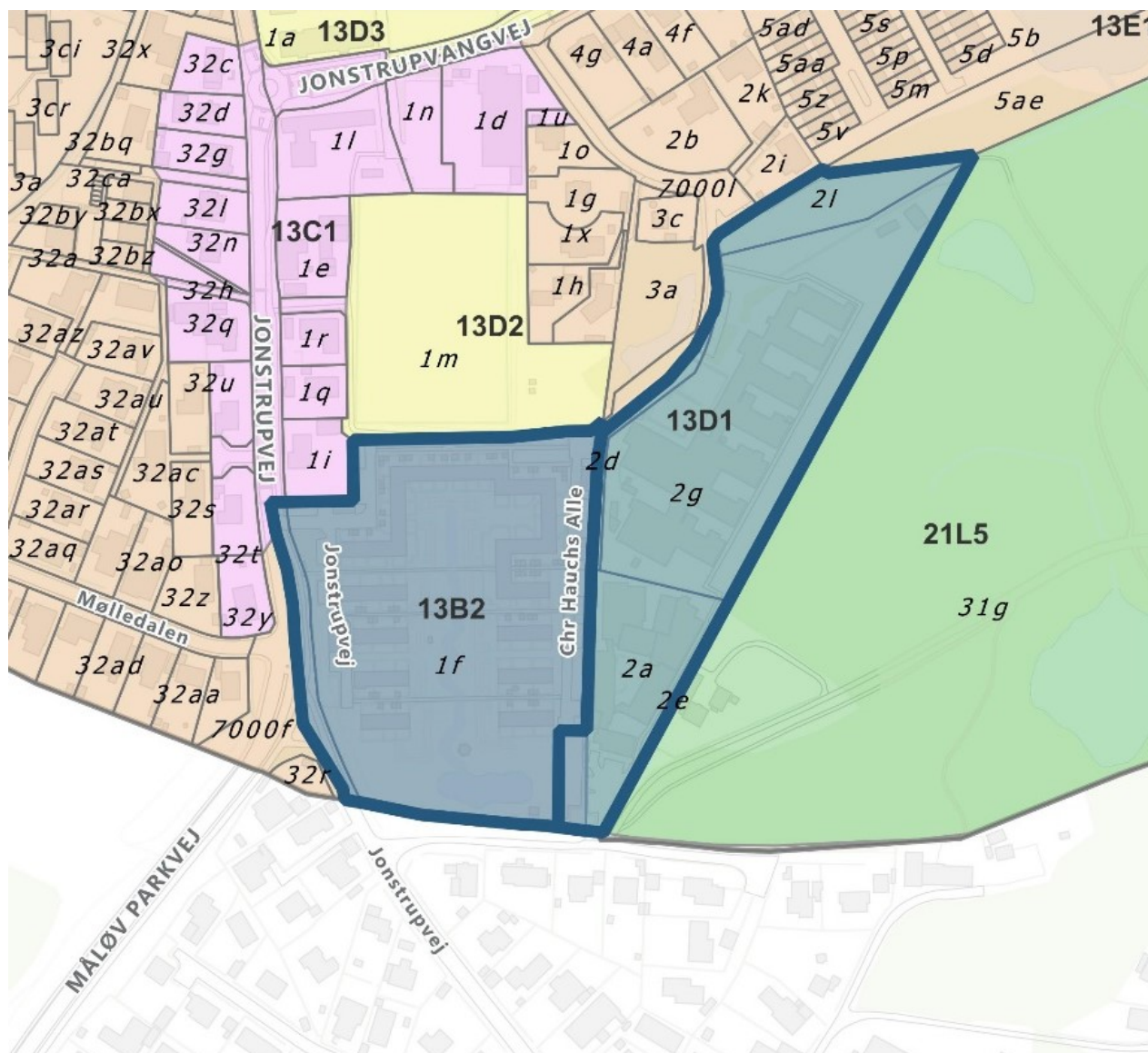
13D1 – Søndersø plejehospitaler	13B2 – Jonstruphusene
Anvendelse	Anvendelse
Generel anvendelse er område til offentlige formål	Generel anvendelse er boligområde
Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål, døgninstitutioner	Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Zonestatus
Planlagt zone er byzone	Planlagt zone er byzone
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsens omfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 45% af det enkelte jordstykke	Maksimal bebyggelsesprocent er 30 % af det enkelte jordstykke
Maksimalt antal etager er 2	Maksimalt antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m	Maksimal højde er 8,5 m
Udstykning	Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning
	Opholds- og friarealer
	Eksisterende fælles friarealer skal fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.
	Lokalplanlægning
	Dele af området er omfattet af Lokalplan nr. 35.

Formål

Formålet med Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 er at udvide afgrænsningen af rammeområde 13D1 så rammen fremover omfatter hele området omfattet af Lokalplan 163 for døgninstitution i Jonstrup. 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 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.

Redegørelse



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

Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanområdet og rammeområde 13D1 grænser i skel mod øst op til Natura 2000-området Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov som har et samlet areal på 3.844 ha, hvoraf 1.161 ha er vandflade i søerne. Området er udpeget som habitatområde nr. 123 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov og fuglebeskyttelsesområde nr. 109 Furesø med Vaserne og Farum Sø.

Redegørelse

Bilag IV-arter

Habitatdirektivets artikel 121 fastsætter bestemmelserne for en streng beskyttelsesordning af arter, som er opført 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>

Padder

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af planerne udført biologiske undersøgelser af tilstedeværelsen af padder i og omkring planområderne. Undersøgelsen er udført med fokus på at vurdere, om planerne kan påvirke paddebestanden som er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, herunder særligt stor vandsalamander og spidssnudet frø som er registreret i nærområdet.

Undersøgelsen viser, at stor vandsalamander yngler i et moseområde direkte øst for lokalplanområdet og rammeområde 13D1 inde i Natura 2000-område nr. 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Arten søger primært føde og raster i det omkringliggende grønne område. Dog vurderes det at enkelte individer af arten også kan vandre nordøst på fra det primære moseområde hen over planområderne til mosen beliggende vest for planområderne. Mosen beliggende vest for planområderne vurderes ikke at være et egnet ynglested, men det kan ikke udelukkes at stor vandsalamander kan raste der.

Selve planområdet består primært af eksisterende bebyggelse, befæstede arealer og haveanlæg og udgør derfor ikke i sig selv egnede yngle- eller rasteområder for padder. Der er ikke konstateret tegn på, at bygninger, kældre eller andre strukturer inden for området anvendes som overvintringslokaliteter. Området kan dog fungere som spredningsareal mellem de nærliggende vandhuller. For at sikre, at paddebestanden fortsat kan bevæge sig over lokalplanområdet, friholdes den nordlige ende af planområdet (i nordligt skel af matr. 21) for byggeri og indrettes som en passage med raste og skjulesteder i form af gren- og kvasbunker.

Flagermus

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af planerne udført undersøgelse af tilstedeværelsen af 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, der er beskyttet efter habitatdirektivets bilag IV.

Der er foretaget en visuel gennemgang af bygningerne for at identificere potentielle adgangsveje og hulrum samt en kortlægning af større træer, der kunne være egnede som sommeropholdssteder.

Derudover er der indsamlet data om registrerede forekomster i nærområdet fra Arter.dk og Danmarks Miljøportal, og området er blevet besigtiget med henblik på at vurdere behovet for supplerende undersøgelser, herunder brug af lyttebokse og flagermusdetektorer.

I nærområdet er der registreret aktivitet af flere flagermusarter, herunder dværgflagermus, brun flagermus, pipistrellflagermus, troldflagermus og sydflagermus, men aktiviteten er primært knyttet til skovbrynene og lysåbne områder vest for planområdet, der fungerer som vigtige fourageringsområder. Der blev kortlagt et træ med egnede strukturer, som potentielt kan være levested for flagermus. Træet er på den baggrund udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanen, hvilket betyder at træet ikke udover sædvanlig pleje må beskæres, fældes eller flyttes.

Redegørelse

Udover det ene træ vurderes selve planområdet ikke at udgøre et væsentligt yngle- eller rasteområde for flagermus, og en realisering af lokalplanen forventes derfor ikke at medføre væsentlige negative påvirkninger.

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.

Furesø Kommune har vurderet, at planforslagene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan for så vidt, angår lokalplan 163 og angiver mindre ændringer i kommuneplan 2025 for så vidt angår overførsel af en mindre del af rammeområde 13B2 til rammeområde 13D1 og dermed, at der skal foretages en vurdering af, om planlægningen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Furesø Kommune har derfor foretaget en screening af forslaget til Lokalplan 163 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 efter de kriterier, der er angivet i Miljøvurderingslovens bilag 3.

Området der overføres mellem de to kommuneplanrammer anvendes i dag til parkering. Anvendelsen til parkering vil blive videreført i den nye planlægning. Den faktiske anvendelse ændres dermed ikke ved overførslen af den mindre del af rammeområde 13B2 til rammeområde 13D1.

Da den specifikke anvendelse i rammebestemmelserne for de to områder sammenlignet ikke vil kunne medføre en væsentlig miljøpåvirkning, har kommunen vurderet, at Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planforslaget 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 4 til Kommuneplan 2025 er foreløbig vedtaget af Furesø Byråd den 17. december 2025.

Offentlig bekendtgørelse af forslag til Kommuneplantillæg

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 er 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