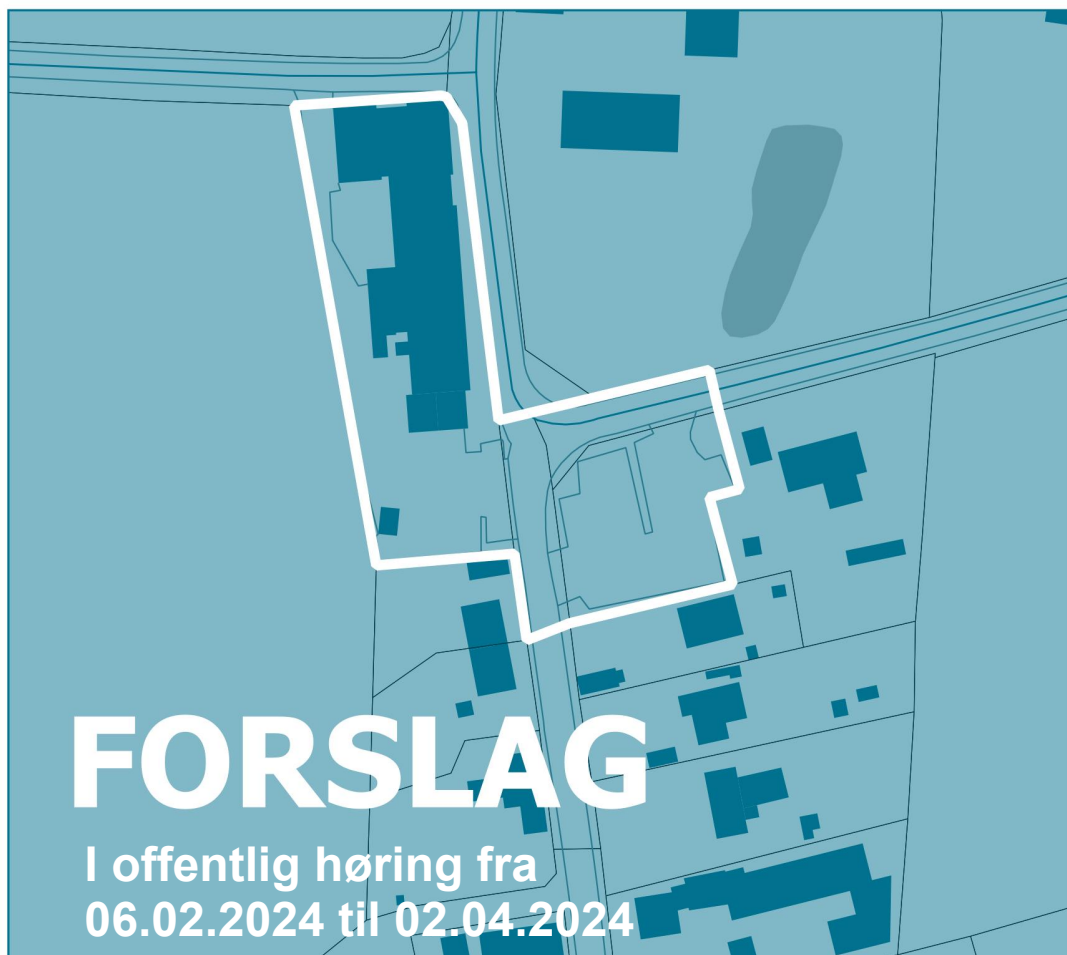
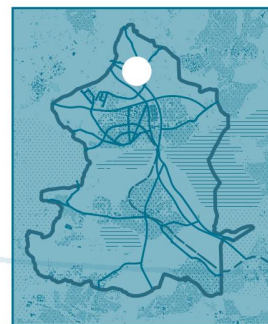


# LOKALPLAN 159 med Tillæg 3 til Kommuneplan 2023

Hotellejgheder i Bregnerød



## FORSLAG

I offentlig høring fra  
06.02.2024 til 02.04.2024



FURESØ  
KOMMUNE

# Forord

## 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 159, Hotellejligheder i Bregnerød har til formål at muliggøre den historiske hotelfunktion i nye rammer, hvor det sikres at den gamle rejsestald bevares. Lokalplanen giver mulighed for at de resterende bygninger kan nedrives for opførelse af ny tidssvarende bebyggelse. Lokalplanen fastsætter i den forbindelse rammerne for udviklingen af området med blik på kulturhistorien, landsbymiljøet og de omkringliggende omgivelser i et naturskønt område på kanten af skov og åbne marker.



# Forord



*Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Bregnerød Landsby, på kanten til skov og åbne marker.*

**Lokalplan 159 Hotellejligheder i Bregnerød**

Forord .....	2
§ 1 Formål .....	6
§ 2 Område og zonestatus .....	6
§ 3 Anvendelse .....	7
§ 4 Udstykning .....	8
§ 5 Veje, stier og parkering .....	9
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 8 Ubebyggede arealer .....	19
§ 9 Bevaringsbestemmelser .....	21
§ 10 Støj .....	23
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen .....	23
§ 13 Servitutter og lokalplaner .....	25
§ 14 Retsvirkninger .....	25
§ 15 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger .....	27
Kort 1 .....	28
Kort 2 .....	29
Kort 3 .....	30
Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring .....	31
Bilag 1: Illustration af lokalplanområdet .....	32
Bilag 2: Illustration af facadeprincip og farvepalette for Byggefelt 1, 2, 3 og 8 .....	33
Bilag 3, farverefERENCE .....	34
Bilag 4: Illustration af facadeprincip for Byggefelt 4, 5 og 6 .....	35
Bilag 5: Illustration af facadeprincip for Byggefelt 7 .....	36
Bilag 6: Illustration af facadeprincip for Byggefelt 9 og 10 .....	37
Bilag 7: Oversigtsillustration .....	38
Bilag 8: .....	39
Bilag 9, Illustration af skiltning .....	39
Lokalplanens baggrund og formål .....	40
Eksisterende forhold .....	41
Lokalplanens indhold .....	46
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	50
Ekspropriation .....	58



Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	59
---	----

## Lokalplan 159 Hotellejligheder i Bregnerød

I henhold til **Lov om planlægning**, jf. lov-bekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

At sikre en attraktiv ankomst til Bregnerød Landsby fra henholdsvis Hyrebakken, Høveltsvangsvej og Gammel Høveltevej.

At sikre, at fremtidig udvikling af både bygninger og parkeringsareal indpasses i landsbymiljøet og udvikles med respekt for områdets kulturhistorie.

### § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kort 1 og omfatter følgende matrikler:

- Matrikel nr. 5i Bregnerød By, Farum.
- Matrikel nr. 17 Bregnerød By, Farum.
- Del af matr.nr. 22 Bregnerød By, Farum.
- Del af matr.nr. 700b Bregnerød By, Farum.

2.2 Området er og forbliver i landzone.

#### **Bonusvirkning**

2.3 Lokalplanen erstatter eventuelle landzone-tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1, til de anvendelser af ejendommen, der er i overensstemmelse med lokalplanens § 3, og til opførelse af ny bebyggelse, ombygning af eksisterende bebyggelse og etablering af anlæg inden for området, der er i overensstemmelse med bestemmelser i lokalplanens §§ 5.11, 5.12, 6, 7 og 9.

## § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til:
- Rekreativt område i form af hotelvirksomhed med tilhørende funktioner.
  - Publikumsorienteret serviceerhverv såsom café og restaurant.
  - Værksted inden for miljøklasse 1 eller 2.
  - Parkering.
  - Erhverv inden for miljøklasse 1 eller 2 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne, udgivet november 2004.

*Ad 3.1 Tilhørende funktioner til hotelvirksomhed er f.eks. cykeludlejning, fitness faciliteter, mødelokaler, arbejdsstationer, køkken, spisested, reception, toiletter, lounge og lignende.*

*Inddelingen af virksomheder i miljøklasser er baseret på vurderinger af støj, lugt og andre forureningsgener samt sikkerhedsmæssige forhold.*

*Miljøklasse 1: Omfatter virksomheder, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og som således kan integreres med boliger og andre følsomme funktioner. Hovedparten af virksomhederne er forretninger, kontorer, liberale erhverv og små værksteder med butik.*

*Miljøklasse 2: Virksomheder der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne kan placeres i områder hvor der også findes boliger. Klassen omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, trykkerier, elektronikværksteder, små værksteder tilknyttet håndværkererhverv, laboratorier og fotografisk industri.*

- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, hvoraf Delområde 2 udlægges i 10 byggefeltter som vist på Kort 2.

For delområderne og byggefeltterne gælder følgende anvendelser:

- 3.3 **Delområde 1**  
Delområdet må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv i form af hotelvirksomhed med dertilhørende funktioner.
- 3.4 **Delområde 2**  
Der udlægges 10 byggefeltter inden for delområdet. Byggefeltterne udlægges til følgende anvendelser:



## 3.4.1 Byggefelt 1-5

- må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv i form af hotelvirksomhed med dertilhørende funktioner.

## 3.4.2 Byggefelt 6

- må kun anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af en restaurant og eller kontor- og serviceerhverv i form af hotelvirksomhed med dertilhørende funktioner.

## 3.4.3 Byggefelt 7

- må kun anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv og eller kontor- og serviceerhverv i form af hotelvirksomhed med dertilhørende funktioner.

## 3.4.4 Byggefelt 8

- må kun anvendes til affaldshåndtering, publikumsorienteret serviceerhverv og eller kontor- og serviceerhverv i form af hotelvirksomhed med dertilhørende funktioner.

*I stueplan byggefelt 8, skal der etableres en åbning i stueplan med en bredde på mindst 2,5 meter jf. § 6.6.*

*Igennem åbningen skal der etableres sti jf. § 5.3.*

## 3.4.5 Byggefelt 9

- må kun anvendes til værksted inden for miljøklasse 1 eller 2 og eller kontor- og serviceerhverv i form af hotelvirksomhed med dertilhørende funktioner.

## 3.4.6 Byggefelt 10

- må kun anvendes til sekundær bebyggelse.

*Ad. 3.2 Skurbebyggelse kan f.eks. benyttes til cykler, materiel opbevaring til pleje af udendørsarealer og lignende.*

## 3.5 Delområde 3

Delområdet må kun anvendes til parkering.

## § 4 Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanens område må der ikke udstykkes nye ejendomme, men der må gerne ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

## § 5 Veje, stier og parkering

### Veje

- 5.1 Lokalplanområdets Delområde 1 og 2 må kun vejbetjenes fra Bregnerød Byvej som i princippet vist på kort 3.

Lokalplanområdets Delområde 3 må kun vejbetjenes fra Gammel Høveltevej og Bregnerød Byvej som i princippet vist på kort 3.

### Sti

- 5.2 I Delområde 1 skal der langs bebyggelsen mod Bregnerød Byvej og Høveltsvangsvej samt i delområde 2 gennem portåbningen i byggefelt 8, etableres en sti der forbinder A-B og C-D som vist på Kort 3.

*Ad. 5.5 Bestemmelsen forhindrer ikke at der også andre steder kan etableres adgangsstier for gående og cyklister inden for lokalplanområdet*

- 5.3 Alle hoved og sekundære ind- og udgange, skal forbindes til stisystemet jf. § 5.4.

*Ad. 5.4 Bestemmelsen forhindrer ikke at der kan etableres sekundære indgange i bebyggelsen.*

Ind og udgange til terrasse er undtaget herfra.

- 5.4 I Delområde 3 skal der langs Gammel Høveltevej og Bregnerød Byvej, etableres en sti E-F som vist på Kort 3.

- 5.5 Stier, ramper og trapper skal etableres med en bredde på mindst 1,5 meter, udført med fast jævn belægning i form af fliser eller belægningstegl, der opfylder kravene til tilgængelighed for alle.

### Parkering

- 5.6 Bilparkering skal etableres inden for Delområde 3, som vist på Kort 3.

- 5.7.1 Der skal dog etableres mindst 1 parkeringsplads til handicappede køretøjer inden for Delområde 2.

5.7.2 Der skal inden for lokalplanområdet etableres bilparkering svarende til minimum følgende normer:

- 1,2 p-plads per hotellejlighed / hotelværelse
- 1 p-plads pr. 25,0 m<sup>2</sup> publikumsorienteret serviceerhverv, konference og møde faciliteter, hvis der etableres under 75,0 m<sup>2</sup>.
- 1 p-plads pr. 10 m<sup>2</sup> publikumsorienteret serviceerhverv, konference og møde faciliteter, der overstiger 75 m<sup>2</sup>.
- 4 p-pladser til personale.

Heraf skal der inden for Delområde 3 etableres parkeringspladser til minimum 1 handicapbil og 1 handicapbus.

5.7.3 Hver parkeringsplads skal etableres med:

- en bredde på mindst 2,5 meter
- en længde på mindst 5 meter
- et manøvreareal på mindst 7 meter

Handicapegnede p-pladser skal etableres med:

- en bredde på mindst 3,5 meter
- en længde på mindst 5 meter
- et manøvreareal på mindst 7 meter

P-pladser til handicapbus skal etableres med:

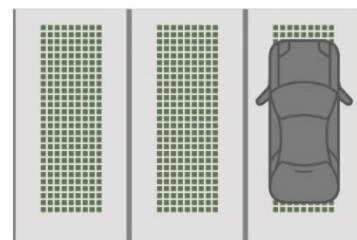
- en bredde på mindst 4,5 meter
- en længde på mindst 8 meter
- et manøvreareal på mindst 7 meter

Handicapegnede parkeringspladser skal anlægges med fast belægning i form af asfalt, fliser eller tegl, der opfylder kravene til tilgængelighed for alle.

Parkering inden for delområde 2, må kun etableres med fliser eller belægningstegl, der opfylder kravene til tilgængelighed for alle.

Parkeringspladserne kan udover ovenstående, anlægges med græsarmering i beton med et græsareal på mindst 50 og maks. 80 % pr. bås, dog skal et bånd i en bredde af

*Ad 5.7.3 Jf. BR 18 § 401 skal udformning og placering etableres så de kan anvendes af handicapegnede køretøjer.*



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

*Ad: 5.11*



50-70 cm i hver side af hver bås anlægges med fast, jævn belægning i form af asfalt, fliser eller tegl, der opfylder kravene til, tilgængelighed for alle.

Hver parkeringsplads skal markeres med skift i belægningen med enten farve eller materialeskift i asfalt, fliser eller belægningstegl.

Hver parkeringsplads må ikke markeres med påmalede striber.

5.8 Kørearealerne / manøvrearealerne på parkeringsarealet skal anlægges med fast jævn belægning i form af asfalt, fliser eller tegl, der opfylder kravene til tilgængelighed for alle.

5.9 Inden for lokalplanområdet må der ikke parkeres og henstilles lastbiler over 3.500 kilo, campingvogne, uindregistrerede køretøjer, større både og lignende.

### **Cykelparkering**

5.10 Inden for delområde 1 og 2 skal der etableres cykelparkering svarende til minimum følgende normer:

- 1 plads pr. hotellejlighed
- 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> publikumsorienteret serviceerhverv, hvis der etableres under 75 m<sup>2</sup>.
- 1 p-plads pr. 10 m<sup>2</sup> publikumsorienterede serviceerhverv, der overstiger 75 m<sup>2</sup>.
- 4 pladser til personale.

5.11 Udover de i § 5.14 nævnte cykelparkeringspladser, skal der etableres i alt mindst 2 cykelparkeringspladser til pladskrævende cykler, f.eks. ladcykler, inden for delområde 1 og 2.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.3 Inden for hele lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 65.
- 6.1 Al byggeri og andre faste konstruktioner skal placeres, inden for de dertilhørende byggefeltet.
- 6.2 Inden for byggefeltene i delområde 2 må der opføres tekniske anlæg og transformerstationer til områdets tekniske forsyning. Dog må der ikke placeres transformerstationer og tekniske anlæg på bygningssiden mod Bregnerød Byvej og Høveltsvangsvej og gavl på byggefelt 6.
- 6.4 Ny bebyggelse må kun placeres inden for delområde 2 i byggefeltene 1-10, som vist på kort 3 og med følgende omfang:
- 6.4.1 **Byggefelt 1 og 2:**
- 1 etage med udnyttet tagetage.
  - Bygningens højde må ikke overstige 7,5 meter.
  - Taghældning skal være symmetrisksadeltag på mellem 45 og 50 grader.
- 6.4.2 **Byggefelt 3 og 8:**
- 1 etage med udnyttet tagetage.
  - Bygningens højde må ikke overstige 8,5 m.
  - Taghældning skal være symmetrisksadeltag på mellem 45 og 50 grader.
  - Der skal etableres en åben passage i stueplan af byggefelt 8 med en bredde på mindst 2,5 meter i hele bygningens dybde, med en placering som vist på kort 3.
- 6.4.3 **Byggefelt 7:**
- 1 etage med udnyttet tagetage.
  - Bygningens højde må ikke overstige 8,5 m.
  - Taghældning skal være symmetrisk sadeltag på mellem 45 og 50 grader.

*Ad. 6.3 Lokalområdets samlede areal er 4846 m<sup>2</sup>.*

*Ad. 6.2 Tekniske anlæg og transformerstationer skal placeres inden for byggefeltene.*

Se også §§ 7.18 og 7.19



*Ad. 6.6*

*Kortet viser numre på byggefeltet og kan ses i dens fulde størrelse på Kort 3.*

*Den åbne passage sikrer stiføring, og udsyn til skoven fra torvet og Bregnerødvej byvej.*

## 6.4.4 Byggefelt 4 og 6:

- 2 etager med udnyttet tagetage
- Bygningens højde må ikke overstige 10,0 m.
- Taghældning skal være symmetrisk sadeltag på mellem 45 og 50 grader.

## 6.4.5 Byggefelt 5

- 1 etage med tagterrasse.
- Bygningshøjden må ikke overstige 4.2 meter målt til overside af tagterrasse.

*Ad: 6.4.5 Værn er ikke en del af makshøjden.*

## 6.4.6 Byggefelt 9

- 1 etage uden udnyttet tagetage.
- Bygningens højde må ikke overstige 5,3 meter.
- Taghældning skal være symmetrisk sadeltag på mellem 45 og 50 grader.
- Bygningen skal etableres som et længehus og må ikke fremstå med sidebygninger og kviste.

## 6.11 Byggefelt 10

- 1 etage uden udnyttet tagetage.
- Taghældning skal være mellem 0-55 grader. Såfremt taghældningen etableres med dobbeltsidet taghældning, skal det være symmetrisk sadeltag.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstand til naboskel og sti.

*Ad. 6.11 Bygningsreglementets bestemmelser om længde jf. § 181 er fortsat gældende.*

Mod vej må højden ikke være over 0,4 x afstanden til modstående vejlinje eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.

Dog må bygningshøjden ikke overstige 5,3 meter.

- 6.12 Inden for byggefelt 2, 3, 6, 7 og 8 skal gavler eller tagudhæng inklusiv eventuelle tagrender placeres i de angivne facadelinjer, som vist på Kort 3.



- 6.13 Inden for hele lokalplanområdet måles bygningshøjder fra naturligt terræn til bygningens øverste punkt, medmindre andet er angivet.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader

#### 7.1 Delområde 1

*Ad. 7.1 Inden for Delområde 1, Den gamle rejsestald, må bebyggelsen ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse, se § 9.*

#### 7.2 Delområde 2

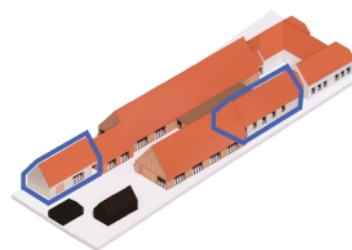
Inden for delområde 2 må facader og gavle kun fremstå som:

##### 7.2.1 **Byggefelt 1, 2, 3, 8**

- Pudset i en af nedenstående farver:
  - Terra di Siena
  - Brækket hvid
  - Brændt terra di siena
  - Jernoxidrød
  - Rød okker
  - Lys rødokker
  - Caput mortuum
  - Rå umbra
  - Brændt umbra
  - Lys brændt umbra
  - Perlegrå
  - Hvid
  
- Alle facader inden for det enkelte byggefelt, skal fremstå i samme farve.
- Byggefelterne skal samlet fremstå, i mindst to af ovenstående farver.

Se illustration for en mulig bebyggelse der kan opføres inden for byggefeltet på bilag 2 samt farverefERENCE på bilag 3.

*Ad. Mangler markering af byggefelt 1 og 2*



# Lokalplanbestemmelser

## 7.2.2 Byggefelt 4, 5 og 6

- Ubehandlet, termobehandlet, overfladebehandling med olie så træets struktur og åre i vækstlaget fremgår uden farvepigment, eller med mørkebrune eller brunsorte nuancer.

Se illustration for en mulig bebyggelse der kan opføres inden for byggefeltet på bilag 4.

## 7.2.3 Byggefelt 7

- Facader og gavle skal fremstå i blank teglstensmur i nuancer af rød, brunlig eller en blanding heraf.

Se illustration for en mulig bebyggelse der kan opføres inden for byggefeltet på bilag 5

## 7.2.4 Byggefelt 9 og 10

- Raftekonstruktion, træspån eller beklædningsbrædder der er ubehandlet, termobehandlet, overfladebehandling med olie så træets struktur og åre i vækstlaget fremgår uden farvepigment, eller med mørkebrune eller brunsorte nuancer.

Se illustration for en mulig bebyggelse der kan opføres inden for byggefeltet på bilag 6.

## Vinduer

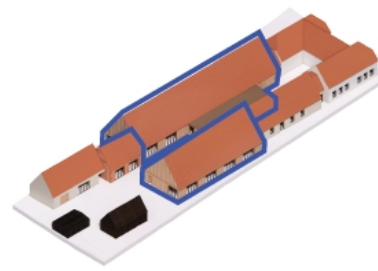
7.3 Inden for delområde 2 må vinduer kun udføres i træ og glaspartier i plant glas der følger taghældningen, flugter med tagfladen og med facaden.

7.3.1 Vinduesrammer skal fremstå i traditionelle pigmentfarver i en af nedenstående farver;

- Rød okker
- Brændt umbra

# Bemærkninger

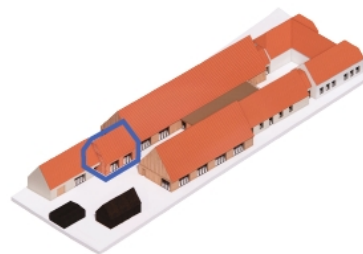
Ad. 7.4



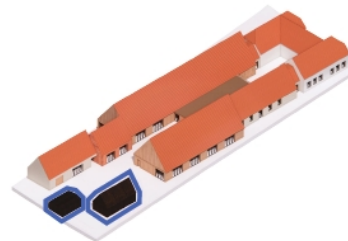
*Termobehandlet træ betyder at træet er blevet varmebehandlet for bl.a. at træet bliver mere modstandsdygtighed overfor svampeangreb uden anvendelse af kemiske midler.*

*Ved varmebehandling bliver træet mørkere end den naturlige ubehandlede farve.*

Ad. 7.2.3



Ad 7.2.4



- Caput mortum
- Sort
- Perlegrå grå
- Hvid
- Træets naturlige farve.

Se farverefERENCE på bilag 2.

- 7.3.2 Maksimalt 20 % af hvert glasparti må blændes ved tilklæbning og anden form for tildækning således, at det får karakter af facadebeklædning.

## Tage

- 7.4 Inden for byggefelt 1,2,3,4,6,7 og 8 skal tage fremstå med samme røde tegl.

*Ad. 7.12 Hældning på tage kan ses i § 6.5 til 6.11.*

- 7.4.1 Inden for byggefelt 9 må tage kun fremstå i en af nedenstående materialer:

- Mørkt tagpap med listedækning
- Træspån
- Beklædningsbrædder beklædningsbrædder der er ubehandlet, termobehandlet, overfladebehandling med olie så træets struktur og åre i vækstlaget fremgår uden farvepigment, eller med mørkebrune eller brunsorte nuancer.

- 7.4.2 Inden for byggefelt 10 må tage kun fremstå som beplantede tage.

*Ad. 7.4.2 Beplantning kan eksempelvis være græs eller stenurter herunder sedum.*

- 7.5 Kviste skal etableres som taskekviste i omfang som beskrevet i §§ 7.5.1-7.5.5.

*Ad. 7.5 Tage på kviste skal ligeledes fremstå med samme røde tegl.*

### 7.5.1 Byggefelt 1 og 2

- Kviste må fylde hele tagfladen.

### 7.5.2 Byggefelt 3

- Der skal være plads til 4 kviste på hver tagflade.
- Alle kviste skal have samme størrelse.
- Afstanden mellem kvistene skal mindst være bredden af kvisten.



- Kvisten må ikke placeres tættere på gavl end halvdelen af kvistens bredde.

## 7.5.3 Byggefelt 4 og 6

- Der skal være plads til 3 kviste på hver side af byggefelt 6 og 5 kviste på hver side af byggefelt 4
- Alle kviste skal have samme størrelse.
- Afstanden mellem kvistene skal mindst være bredden af kvisten.
- Kvisten må ikke placeres tættere på gavl end halvdelen af kvistens bredde.

## 7.5.4 Byggefelt 7 og 8

- Der skal være plads til 2 kviste på hver tagflade.
- Alle kviste skal have samme størrelse.
- Afstanden mellem kvistene skal mindst være bredden af kvisten.
- Kvisten må ikke placeres tættere på gavl end halvdelen af kvistens bredde.

7.6 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 15 målt efter Teknologisk Instituts metode.

*Ad. 7.6 Måling af glanstal (Teknologisk Institut): Der sendes en lysstråle i en vinkel på 60 grader 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 15 kan give væsentlige gener fra refleksion*

7.7 Der må ikke anvendes udvendige bygningselementer med overflader af kobber eller zink.

Taghætter, tagrender, nedløbsrør mv. er undtaget herfor.

*Ad. 7.7 Bestemmelsen er i henhold til Furesø Kommuneplan 2021's krav om bæredygtighed i lokalplaner. For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder må bygningselementer af zink og kobber ikke anvendes.*

## Tekniske installationer

- 7.8 Inden for hele lokalplanområdet skal tekniske anlæg og installationer herunder ventilationsafkast inddækkes, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 7.9 Inden for delområde 2 byggefelt 1,2,3,4 og 6 må der kun etableres solenergianlæg, såfremt de vender mod byggefelt 5 og såfremt de etableres med samme hældning som tagfladen.

Solenergianlægget må maks. hæves 15 cm over tagfladen.

## Skilte

- 7.10 Inden for hele lokalplanområdet, må skiltning kun udføres med fritstående enkeltstående bogstaver i farven sort, som ses på Bilag 10, illustration af skiltning.

Undtaget herfor er §§ 7.11 og 7.12

- 7.11 Der kan etableres ét frithængende skilt, monteret på den sydlige gavl af byggefelt 6, som i princippet vist på Bilag 3.

Skiltet skal udføres i træ eller stål og typografi udføres udstanset eller malet. Skiltet må maks. have følgende mål: 1,6 x 0,5 m

- 7.12 Der må opføres enkelte fritstående henvisningsskilte til bl.a. parkering, publikumso-rienteret serviceerhverv og lignende.

*Ad. 7.20 Bestemmelsen sikrer at der ikke kan etableres solceller på tagflader vendende mod skoven, Høveltsvangvej og Bregnerød byvej.*

*Ad 7.10*



*Fig. 2: Billede af den nordlige facade, hvor eksisterende skiltning fremgår.*

## § 8 Ubebyggede arealer

### Vareindlevering og holdeplads til affaldsafhentning

- 8.1 Område markeret som vareindlevering holdeplads til affaldsafhentning på kort 3 må kun etableres med fliser eller belægningstegl, der opfylder kravene til tilgængelighed for alle.

### Opholdsarealer

- 8.2 Inden for delområde 2 skal der sikres plads til fælles opholdsareal i form af et gårdrum.

### Terrænregulering

- 8.4 Inden for lokalplanområdet må der terrænreguleres maks. +/- 1,00 m i forhold til eksisterende terræn dog ikke nærmere nabo-skel end 1,00 m. Undtaget herfra er etablering af regnvandsbede, vandrender, og terrænregulering til sikring af niveaufri adgang.

### Beplantning

- 8.5 Inden for lokalplanområdet skal de valgte plantearter være hårdføre i forhold til forurening, saltpåvirkning, sygdomme og skadedyr.

Planterne må ikke optræde på nationale lister over invasive arter

- 8.6 Indenfor Delområde 1 og 2, skal der plantes mindst 6 træer.

*Ad. 8.6 Bestemmelsen forhindrer ikke at der kan plantes yderligere træer, buske, højbede og lignende.*

- 8.7 Inden for Delområde 3, Kort 3 skal der etableres beplantning bestående af buske og mindst 7 træer.

*Ad. 8.7 Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. For langt de fleste træer er efteråret det mest optimale tidspunkt for udplantning. Jorden er lun fra sommeren og tilpas fugtig, så træerne får den bedst mulige start og jorden om træet kan nå at sætte sig inden beplantningen igen skal til at vokse.*

De 7 træer skal have en stammeomkreds på mindst 12-14 cm når de plantes og fordeles ligeligt indenfor området.

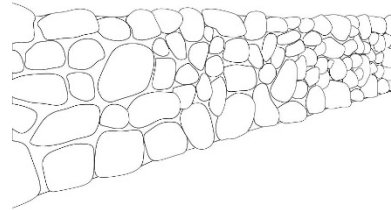
## Hegn

8.9 Hegn må kun etableres som levende hegn i en højde af maks. 1,8 meter.

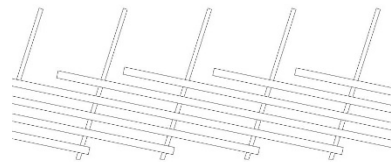
8.10 Inden for en afstand af 15 meter fra lokalplanområdets vestlige afgrænsning mod skoven, må hegn kun opføres som trægærde eller stengærde/stendige af natursten.

Stengærde / stendige må opføres i en højde på maksimalt 0,5 meter.

*Ad: 8.10*



*Illustration af et stengærde*



*Illustration af et trægærde*

8.11 Inden for en afstand af 10 meter fra lokalplanområdets nordlige og østvendte afgrænsning mod vejen, må der ikke opføres hegn.

## Belysning

8.12 Belysning inden for lokalplanområdet, må kun etableres som nedadrettet belysning med afskærmet lyskilde, således at det ikke vil være til gene for omkringboende og brugere af området i og udenfor lokalplannens afgrænsning.

## Oplag

8.13 Udendørs oplag, affaldshåndtering og lignende må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.

8.13.1 Affaldshåndtering skal etableres inden for byggefelt 8 og inddækkes, så det fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

## § 9 Bevaringsbestemmelser

### Bygningsbestemmelser for Delområde 1

- 9.1 Bebyggelse inden for Delområde 1, Den gamle rejsesald, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse. Dette gælder også ændringer i overensstemmelse med §§ 9.2 – 9.5

*Ad 9.1 Kompletterende bygningsdele på rejsesalden som f.eks. vinduer og kviste må gerne udskiftes eller tilbygges, da de eksisterende hverken er originale eller styrkende for den arkitektoniske helhed.*

#### *Bilag IV arter*

*Se det redegørende afsnit "Forholdelse til byggearbejder inden for lokalplanområdet", der beskriver hvorledes Bilag IV arter skal sikres og hvorledes arbejde som påvirker tagkonstruktionen, dvs. Alt som vedrører tagvinduer, kviste eller indvendige tagrum med direkte forbindelse til undersiden af taget, skal foregå yderst forsigtigt og under vejledning af en flagermusspecialist.*

### Facader og gavle

- 9.2 Inden for delområde 1 må facader og gavle kun fremstå i pudset mur i hvid til hvidlige nuancer.  
Se farverefERENCE på bilag 3.
- 9.2.1 Gavlen på rejsesaldens afvalmede tag i den sydlige del af den østlige længe, kan rette gavlen op således, at bygningen kan sammenbygges mod syd.

### Vinduer

- 9.3 Inden for delområde 1 må vinduer kun udføres i træ og glaspartier i plant glas der følger taghældningen, flugter med tagfladen og med facaden.



- 9.3.1 Vinduesrammer skal fremstå i traditionelle pigmentfarver i en af nedenstående farver;
- Rød okker
  - Brændt umbra
  - Caput mortum
  - Sort
  - Perlegrå grå
  - Hvid
  - Træets naturlige farve.

Se farverefERENCE på bilag 2.

- 9.3.2 Der må etableres tagvinduer mod vest og øst samt på tagfladerne mod gårdrummet og byggefelt 5, delområde 2.
- 9.3.3 Maksimalt 20 % af hvert glasparti må blændes ved tilklæbning og anden form for tildækning således, at det får karakter af facadebeklædning.

## **Tage**

- 9.4 Inden for delområde 1 må tage kun fremstå i røde tegl.
- 9.4.1 Kviste skal etableres som taskekviste i omfang som nedenfor:
- Tag mod vest og øst
- Der skal være plads til 3 kviste på hver tagflade.
  - Alle kviste skal have samme størrelse.
  - Afstanden mellem kvistene skal mindst være bredden af kvisten.
  - Kvisten må ikke placeres tættere på gavl end kvistens bredde.
- Tag mod nord
- Der skal være plads til 2 kviste.
  - Kvistene skal have samme størrelse.
  - Afstanden mellem kvistene, skal mindst være bredden af kvisten.

## Lokalplanbestemmelser

9.4.2 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 15 målt efter Teknologisk Instituts metode.

9.5 Inden for delområde 1 må der ikke anvendes udvendige bygningslementer med overflader af kobber eller zink.

Taghætter, tagrender og nedløbsrør mv. er undtaget herfor.

*Ad. 7.4.2 Måling af glanstal (Teknologisk Institut): Der sendes en lysstråle i en vinkel på 60 grader 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 15 kan give væsentlige gener fra refleksion*

*Ad. 9.5 Bestemmelsen er i henhold til Furesø Kommuneplan 2021's krav om bæredygtighed i lokalplaner. For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder må bygningslementer af zink og kobber ikke anvendes.*

## § 10 Støj

### Vejtrafikstøj

10.1 Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere inden for lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

*Ad. 10.1 Bestemmelsen om maks. Støjbelastning gælder eksempelvis også terrasser og altaner.*

## § 12 Forudsætninger for ibrugtagning

12.1 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før end § 12-11.1-11.7 er overholdt:

12.2 **Vareindlevering, affaldshåndtering og stiforbindelser**

- og stiforbindelser som betjener bebyggelsen er etableret i overensstemmelse med §§ 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 og 5.7.

12.3 **Parkeringspladser, cykel og bil**

- Parkering til cykler og biler er etableret i overensstemmelse med §§ 5.8, 5.9, 5.11, 5.12, 5.14, og 5.15

## 12.4 Opholdsarealer

- Opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.2

## 12.5 Beplantning

- Beplantning er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne herom i §§ 8.5, 8.6, 8.7.

## 12.6 Ubebyggede arealer

- Holdeplads til vareindlevering og affaldshåndtering er anlagt i overensstemmelse med § 8.1

## 12.7 Regnvand

- Der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl og eventuelt tøjvask. Kravet gælder for samlet ny bebyggelse herunder tilbygninger med et samlet omfang større end 350 m<sup>2</sup>.

Kravet gælder ikke for:

- småbygninger, f.eks. garager, carporte, drivhuse og lignende.
- tilbygninger, som ikke omfatter etablering af nye eller ombygning af eksisterende toiletter og vaskemaskiner.

Dette krav bortfalder for de tagflader der er beplantede jf. § 7.10

## 12.8 Dokumentation for støj

- Det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje er overholdt på bebyggelsens udendørs opholdsarealer og indendørs i sove- og opholdsrum.

## § 13 Servitutter og lokalplaner

### Lokalplaner

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 159 Bregnerød Kro ophæves den del af nedenstående lokalplan, som er omfattet af nærværende Lokalplan 159:
- Lokalplan 51 for Bregnerød Landsby – Nord, vedtaget af Farum Byråd maj 1990.

### Servitutter

- 13.2 Følgende servitutter, der er tinglyst på matr.nr. 5i, 17 samt matr.nr. 22 alle af Bregnerød By, Farum, aflyses for den del, der ligger inden for lokalplanområdet af den endeligt vedtagne Lokalplan 159:
- Servitut af 20.08.1971 med lbnr. 17624-15
  - Servitut af 30.09.1974 med lbnr. 25254-15
  - Servitut af 10.06.1950 med lbnr. 908764 15

## § 14 Retsvirkninger

- 14.1 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.

*Ad 14.1 Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg, uanset, om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter bygge Lovgivningen. 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. 16 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.

## 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

## Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

## Erstatning

Lokalplaner kan udlægge arealer til offentlige formål. Ejeren af sådanne arealer kan under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

*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.*

*Bestemmelserne i en lokalplan medfører som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen*

Lokalplaner kan bestemme, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

## § 15 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

15.1 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.

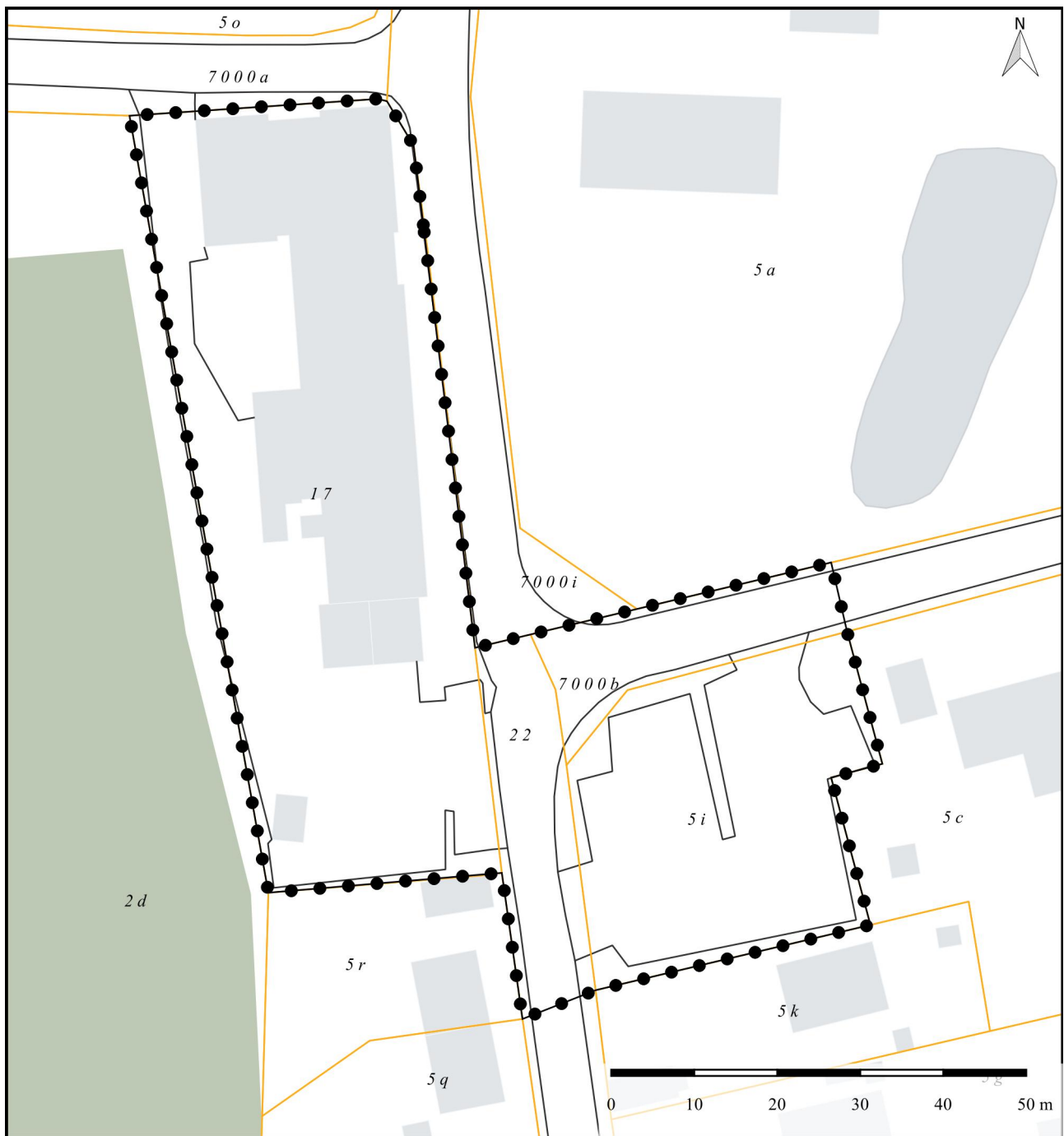
*Ad. 15.1 De omtalte "visse forudsætninger" består i, at planforslaget er overensstemmende med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra en offentlig myndighed.*

*Ved den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget kan byrådet foretage ændringer i det offentliggjorte lokalplanforslag, jf. § 27, stk. 3 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. 3, at der afholdes en ny offentlighedsfase om lokalplanforslaget.*

# Kort

## Kort 1



### Kort 1 - Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan 159 Hotellejligheder i Bregnerød

Målestok: 1:750 i A4-format

Lokalplanområde  
Matrikelskel

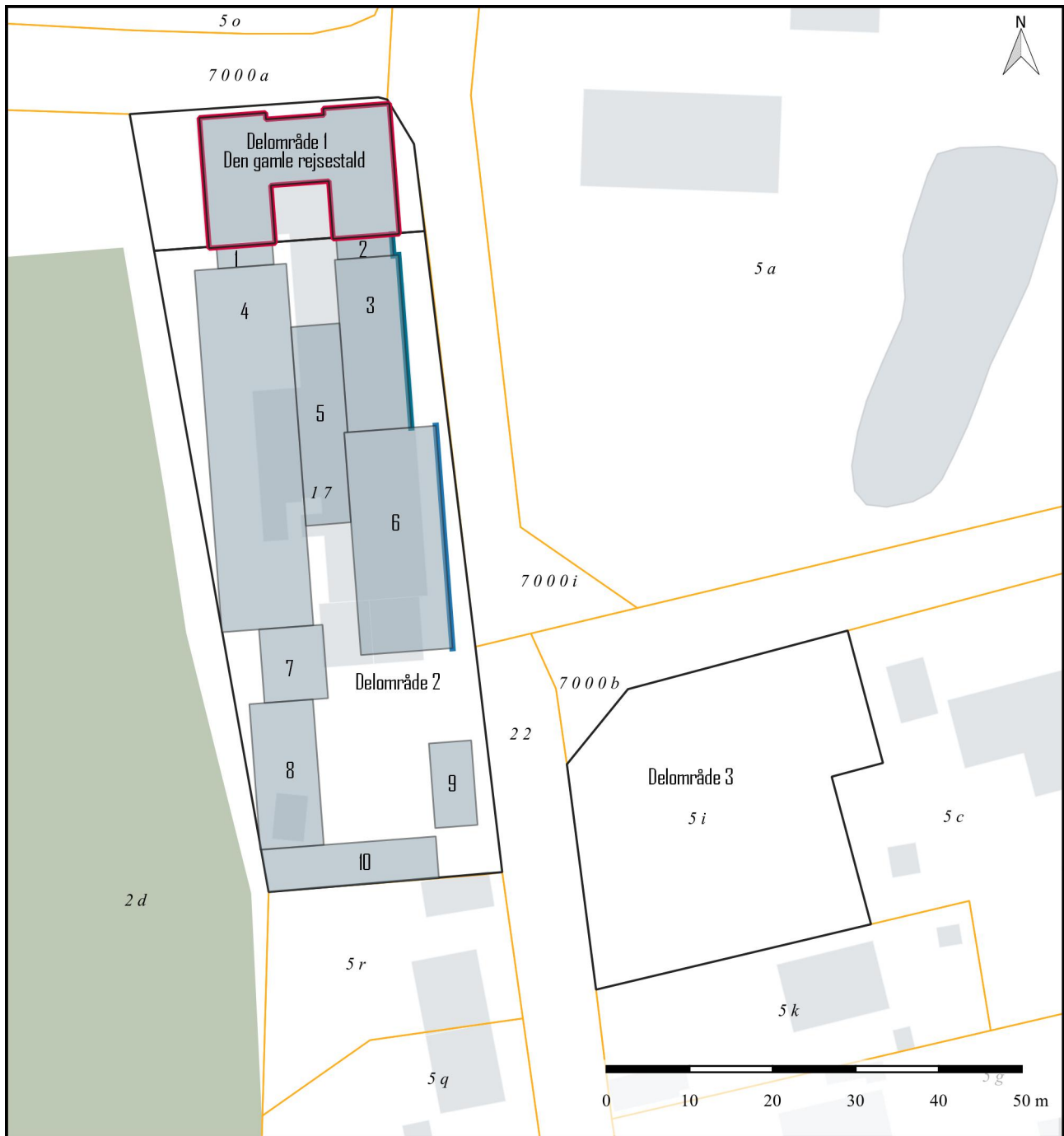
Bygning

Vej



# Kort

## Kort 2



### Kort 2 - Delområder og byggefelter

Lokalplan 159 Hotellejligheder i Bregnerød

Målestok: 1:750 i A4-format

Øvrige signaturforklaringer kan ses på Kort 1 og 3

- Delområde 1, 2, 3
- Den gamle rejsesæld
- Byggefelter 1-10
- Byggelinje

# Kort

## Kort 3



### Kort 3 - Stier og parkering

Lokalplan 159 Hotellejligheder i Bregnerød

Målestok: 1:750 i A4-format

Øvrige signaturforklaringer kan ses på Kort 1 og 2

Parkering	Sti	—
Holdeområde	Fælles friareal	·

# Vedtagelsespåtegning

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

Forslag til Lokalplan 159 blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 31. januar 2024.

Forslag til Lokalplan 159 blev offentligt bekendtgjort den 6. februar 2024 med en høringsperiode til og med den 2. april 2024.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp  
Direktør

Louise Pister  
Centerchef

# Bilag

## Bilag 1: Illustration af lokalplanområdet

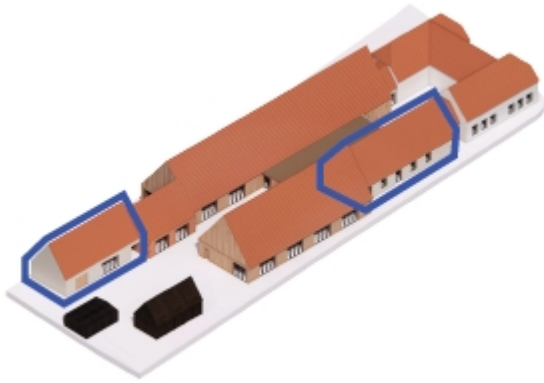


REV. C REV. DATO: 26.10.2023 REV. E/MNE: HJ Kommunikation for Trødal Kommune REV. SIGN: JJ  
Fruentekst  
Bregnerød Klo  
Suldamnsplan  
MÅL: 1:300 DATO: 17.03.2023 SIGN. CV: GDDK. JJ SAG NR.: 311 REV.: C  
E: GARD ARCHITECTUR A/S RUFENSGÅRD 11, 1. TV. 3160 KØBENHAVN K info@gardarchitektur.com



# Bilag

## Bilag 2: Illustration af facadeprincip og farvepalette for Byggefelt 1, 2, 3 og 8



# Bilag

## Bilag 3, farverefERENCE



### Øverste række

Terra di Siena, brækket hvid, brændt terra di Siena, jernoxidrød.

### Midterste række

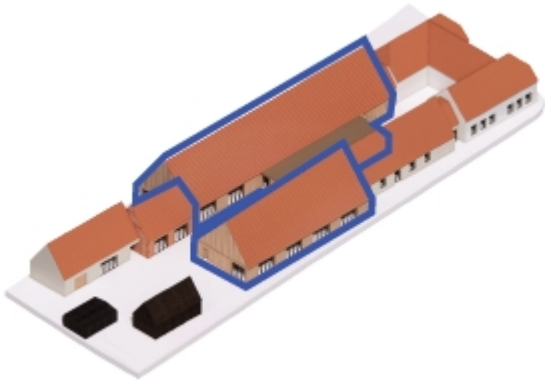
Rød okker, lys rødokker, caput mortuum, rå umbra.

### Nederste række

Brændt umbra, lys brændt umbra, perlegrå, hvid.

# Bilag

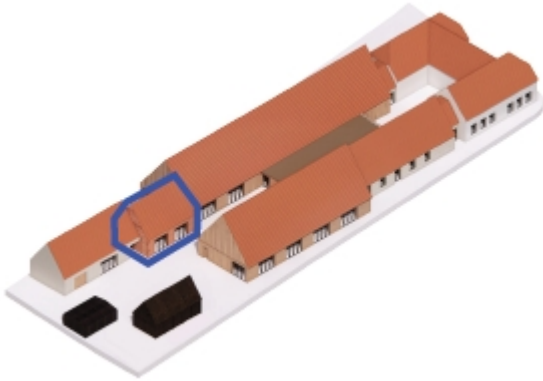
## Bilag 4: Illustration af facadeprincip for Byggefelt 4, 5 og 6





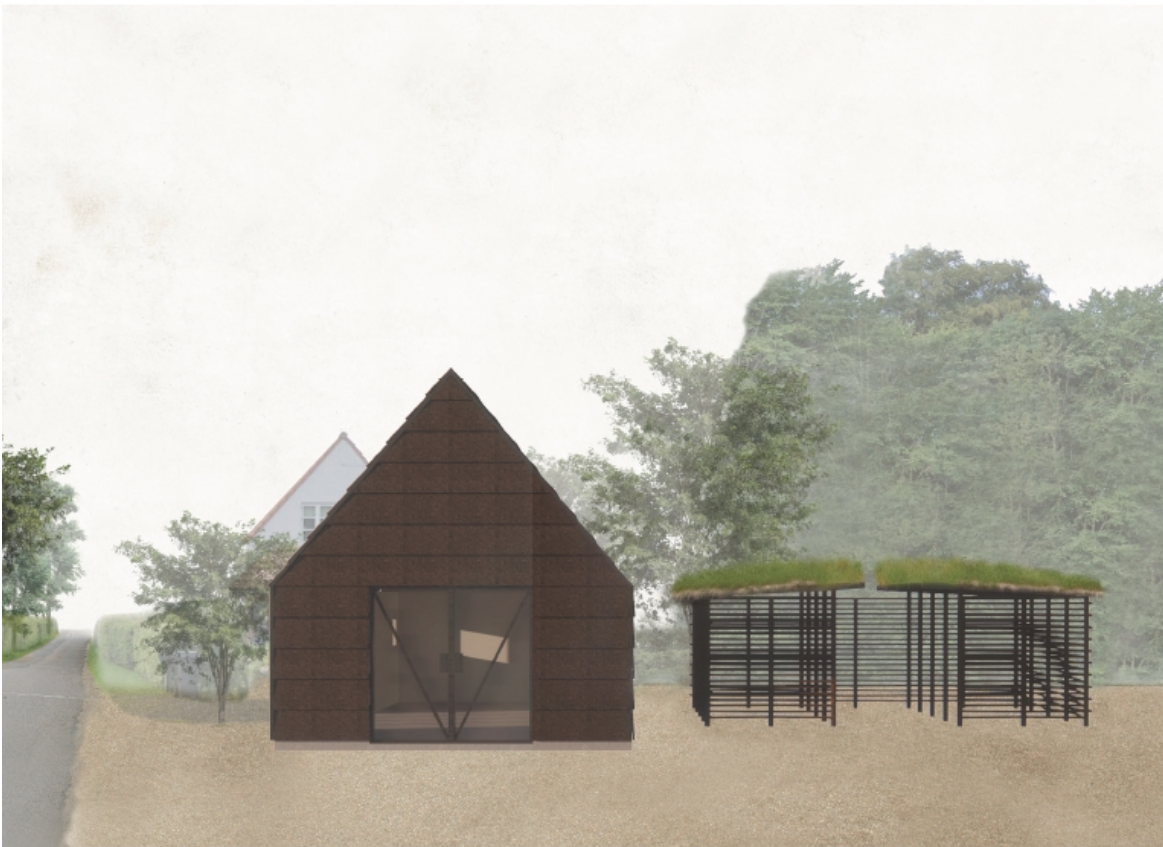
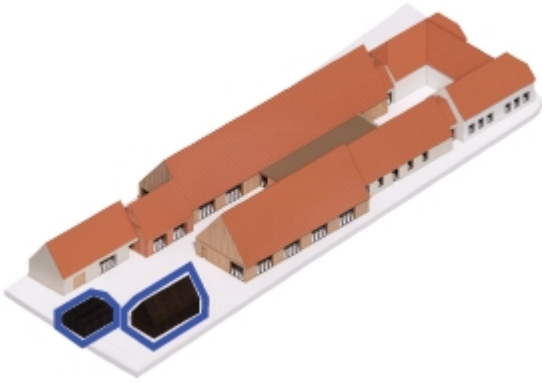
# Bilag

## Bilag 5: Illustration af facadeprincip for Byggefelt 7



# Bilag

## Bilag 6: Illustration af facadeprincip for Byggefelt 9 og 10

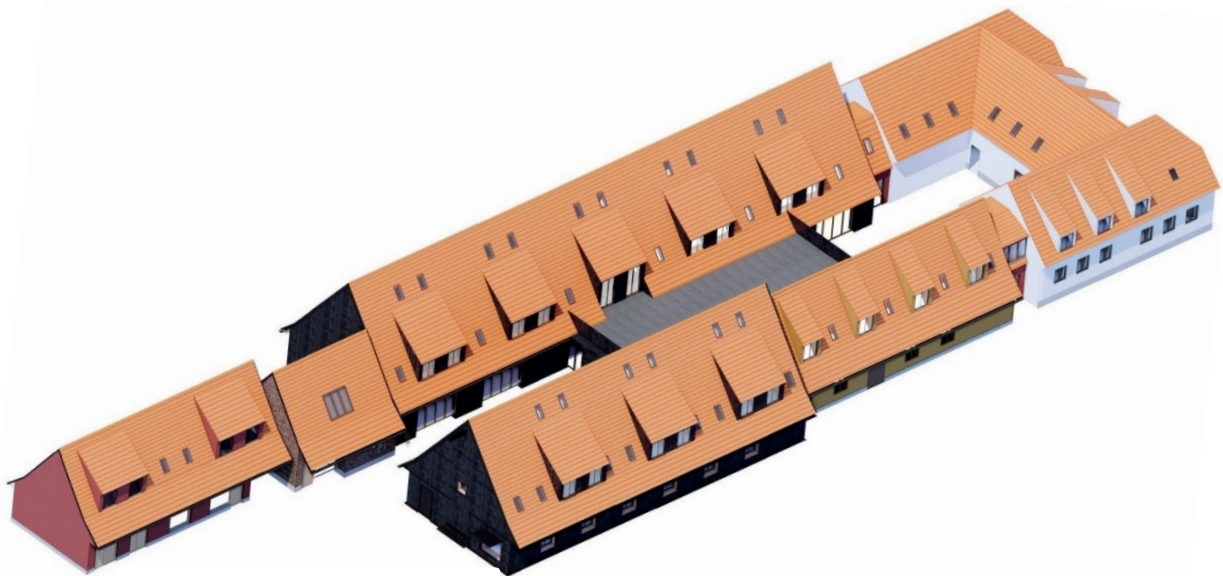


# Bilag



## Bilag 7: Oversigtsillustration

Nedenfor ses en illustration af et muligt byggeri inden for byggefelt 1-8.

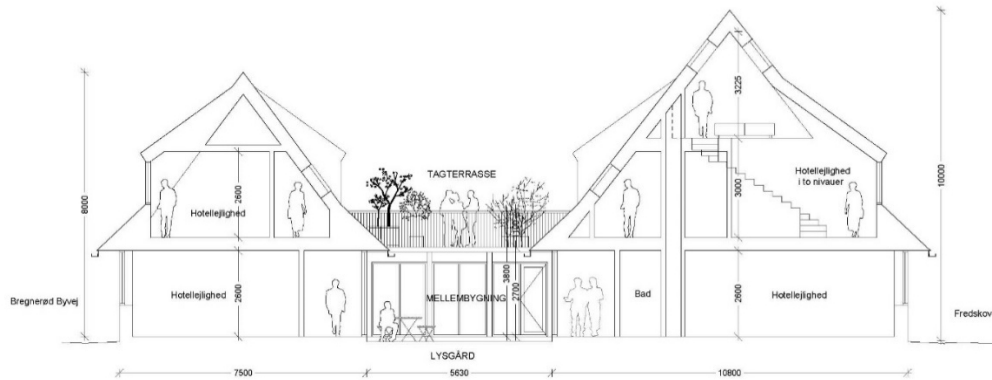




# Bilag

## Bilag 8:

Nedenfor ses en illustration af bygningernes sammenhæng med snit gennem byggefelt 4, 5 og 6.



Tegningsmateriale er udarbejdet af Elgaard Architecture A/S

## Bilag 9, Illustration af skiltning

Skiltning skal jf. § 21 udføres med fritstående enkeltstående bogstaver som illustreret på nedenstående billede.



# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund og formål.

Lokalplan 159 omfatter den historiske gamle Bregnerød Kro med tilhørende parkeringsareal. Bregnerød Kro er en historisk kro på vejen mellem København og Hillerød. Kroen har fungeret som hotel og spisested i mere end 200 år, men har de sidste år ikke været i drift.

Planen er udarbejdet for at understøtte virkeliggørelsen af kroens funktion og lokalplanen sikrer, at Bregnerød Kro igen skal anvendes som hotel med dertilhørende faciliteter. Dette opnås ved at lokalplanen giver mulighed for at udvikle området ved at nedrive den utidssvarende del af bebyggelsen og i stedet opføre ny bebyggelse, der matcher nutidens behov.

Ejendommene er i dag beliggende inden for Lokalplan 51 Bregnerød Landsby - Nord, som udlægger området til kro, hotel og kursusvirksomhed. Denne anvendelse fastholdes overordnet set i lokalplan 159.

Det er lokalplanens overordnede formål at bidrage til beskyttelse og en tilpasset benyttelse af hotelfunktion og det kulturhistoriske landsbymiljø der ses i Bregnerød landsby og for Bregnerød Kro. Med lokalplanen er der lagt vægt på at Bregnerød Kro kan udvikles på en måde, hvor:

- Identitet og brugsværdi styrkes,
- Bæredygtigheden styrkes
- Fortid, nutid og fremtid forbindes med udgangspunkt i Bregnerød Kros kulturhistorie,
- Kroen er et aktiv for by og omegn - herunder erhvervslivet,
- forbindelsen til naturområderne styrkes, herunder fredskoven og natura2000 området nord for lokalplanen.

Formålet med lokalplanen er således at muliggøre og fastsætte rammerne for udviklingen af Bregnerød Kro - dette både i forhold til bæredygtighed, kulturhistorie, de omkringliggende omgivelser og placeringen i Bregnerød Landsby.



Illustration er udarbejdet af Elgaard Architecture A/S

# Redegørelse

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er ca. 4.850 m<sup>2</sup> stort og er beliggende i den nordlige del af Bregnerød Landsby i Farum. Lokalplanområdet ligger i landzone, indenfor skovbyggelinjen og med Ravnsholt skov og Natura2000 området som nærmeste nabo mod vest. Mod syd og øst er boligbebyggelse og nord for lokalplanområdet er landbrugsjord. Området er den nordligste afgrænsning i landsbyen Bregnerød Landsby ca. 200 m nord for Hillerødmotorvejen og 2,5 km fra det centrale Farum.

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 5i, matrikel nr. 17, del af matrikel 22 samt del af matr.nr. 700b alle i ejerlav Bregnerød By, Farum.

Bregnerød Landsby består af en nordlig og sydlig del der er delt af Hillerødmotorvejen. Begge områder består hovedsageligt af boligbebyggelse, jordbrugsformål og enkelte erhverv der kan indpasses i landsbymiljøet.



## Arkitektonisk vurdering og SAVE-vurdering

Bregnerød kro er blevet ombygget igennem tiden. For at kortlægge bygningerne inden for lokalplanområdet er der udført en kortlægning ved hjælp af SAVE-metoden, hvor der ved en visuel, udvendig gennemgang af bygningen tildeles en bevaringsværdig på baggrund af 5 parametre; arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig, originalitets- og tilstandsværdi, de tre første vægtes almindeligvis højest.

SAVE-værdien udmunder i et tal fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste. Herunder inddeles de 9 punkter i 4 underemner med hver deres beskrivelse:

- Værdi 1 er oftest bygninger som er fredede eller folkekirker.
- Værdi 2-4 er de bygninger der i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.
- Værdi 5-6 er de bygninger der er jævne og pæne, men hvor der gennem tiden er sket utilpassede udskiftninger og ombygninger.
- Værdi 7-9 er bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning.

# Redegørelse

Bregnerød Kro opnår en samlet score på 4/5. Efter kommunens vurdering understøtter rapporten projektets hensigt i forhold til, at de primære bevaringsværdier er immaterielle i form af kulturhistorien, hvor de eksisterende fysiske forhold har mindre værdi.

I rapporten beskrives dette bl.a. som;

*”Anlæggets største værdier er den kulturhistoriske værdi, der er forholdsvis høj, men værdien ligger primært i bygningens hovedform eller fodaftryk og i, at der har ligget en kro på stedet helt tilbage fra 1600-tallet; dette er dog ikke direkte aflæseligt i den nuværende bygning, idet gadefacaden ganske vist ser historisk ud, men ved nærmere eftersyn er meget ombygget. Dertil kommer den miljømæssige værdi, hvor bygningens vigtigste egenskab er at medvirke til at danne landsbykarakter og gadelinje med sin placering og (oprindelige) proportioner.”*

*”Normalt lader man i en SAVE-vurdering de tre første karakterer vægte mest, dvs. arkitektur, kulturhistorie og miljø, men i dette tilfælde, hvor bygningen og anlægget er så markant ombygget på en måde, der ikke passer til et historisk hus, har originalitetsværdien fået større betydning for den samlede bevaringsmæssige karakter.”*

*”Hvis bygningen skal føres op til en sund og nutidig standard, vil det kræve en omfattende ombygning og genopbygning og ikke mindst nedrivning af alle tilbygningerne mod bagsiden. Og der vil ikke være ret mange originale bygningsdele, som en restaurering kan tages afsæt i. Derfor er der en risiko for, at den restaurerede bygning snarere vil nærme sig en ny bygning frem for en historisk.”*

- Center for Bygningsbevaring i Raadvad

## **Lokalplanområdets tilstand**

Den tidligere Bregnerød Kro (matrikel 17) fremstår i dag forfalden, og det ses tydeligt, at der ikke længere er kro med overnatning på ejendommen. Bygningsanlægget er sammensat af tre bygninger der har indeholdt den samlede hoteldrift, en krobygning, en trelænget rejsestald, samt en gårdbygning. Alt i alt fremstår byggerierne sammensat og usammenhængende og er præget af mange forskellige reparationer uden skelen til den arkitektoniske helhed eller original byggeteknik.

### *Den gamle rejsestald*

Den trelænget rejsestald staldbygning, er den af bygningerne der står mest originalt med halvvalm i tag, placering i landskabet og bygningsvolumen. Bygningen har dog fået nye større vinduer samt kviste.

### *Krobygning*

Krobygningen er ombygget, tilbygget og renoveret uden respekt for dens oprindelse. På det nordvendte tag, er taget belagt med bølgeeternitplader og mod syd mod bregnerød byvej er taget belagt med strå. Der er isat nyere vinduer og den oprindelige blanke teglstensfacade er pudset og malet.

### *Gårdbygning*

Gårdbygningerne orienterer sig mod det indre gårdrum mod nord. Bygningen er en tilbygning til krobygningen med både havestuelignende byggeri, overdækninger i plast og byggerier med fladt tag. Udformningen af disse bygninger har igen ikke skelet til området, men primært opført via en mangel på kvadratmeter.



## Redegørelse

Arkitektonisk knytter værdierne sig til bygningernes typologi og skala i relation til Bregnerød By, mens enkelte originalmaterialer isoleret set har værdi. Helhedsværdien for den oprindelige kro er sløret af de mange tilbygninger, men rejsestalden fremstår mere intakt i sin helhed.

Parkeringspladsen ved matrikel 5i anvendes i ny og næ af forbigående biler, men står ofte mere eller mindre tom.

Størstedelen af de ubebyggede arealer fremstår i dag som befæstede med asfalt eller i grus, dog ses der ud mod Bregnerød Byvej et forløb med belægning i sten og græs samt en række lindetræer, der står langs vejen.

Den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet udgør i dag ca. 1.250 etagemeter.



*Den gamle trelængede rejsestald - Nye kviste - Den nordvendte gavl*



*Den gamle krobygning langs bregnerød Byvej – Nyere vinduer og pudsede facade – Mellembygninger for sammenbinding – Utraditionel renovering – Tidens forskydning i bygninger*



## Redegørelse



*Den gamle gårdbygning mod nord og gårdrummet – Tidens vinduer mødes med nutidens – Diverse sammenbygninger – Byggeri efter behov - Sammenbygning*

### **Bygningsbevaring**

Efter SAVE-rapporten er det kommunens vurdering at projektets hensigt i forhold til, at de primære bevaringsværdier er immaterielle i form af kulturhistorien, hvor de eksisterende fysiske forhold har mindre værdi. Lokalplanen indeholder krav til, at rejsestalden, der ligger i den nordlige del af lokalplanområdet skal bevares og integreres med evt. ny bebyggelse hvor kroen og gårdbygningen ligger. Lokalplanen sikrer kun bevarelse af Den gamle rejsestald, dog må bygningen med byrådets tilladelse ombygges med nye kviste og lignende.

### *Historisk baggrund*

De kulturhistoriske værdier for ejendommen knytter sig til fortællingen om krofunktionen på stedet, som i hovedtræk kan sammenfattes til følgende:

Kroernes bygningstypologi har kulturhistorisk set hængt nøje sammen med deres privilegier. En privilegeret kro skulle stille sig til rådighed for de rejsende med bespisning, overnatning og plads til rytterne og dagvognens/diligencens heste, inden rejsen gik videre. Det har betydet, at der ud over krostue og overnatningsmuligheder også har været rejsestald. Ofte var kroejeren også forpligtet til at sørge for hestefoder til en rimelig pris.

Kroernes privilegier bestod i, at kroen havde lov til at fremstille og sælge øl, brændevin og brød, hvorfor der også har været bygninger eller afdelinger indrettet som Mølleri, Høkeri (beskedent ud salg af især fødevarer), Brænderi, Maltgørieri, og Bryggeri (ofte benævnt Mjødblenderi). De privilegerede kroers bevillinger gjaldt kun de rejsende. Den lokale befolkning havde ikke lov at købe varerne (det er dog velkendt, at der har været mange smugkroer). Alligevel spillede kroerne en central rolle i landsbyerne, da de ofte lå i tilknytning til en større gård og fungerede som centre for handel med lokale varer og postdistribution. Flere steder har der også været herredsting ved eller på kroerne, hvorfor mange kroer har haft en tingstue. Det er værd at bemærke, at det at holde fest på kroen er en sen foreteelse, der ikke har været en del af dens udviklingshistorie – det er et fænomen, man først ser op i det 20. århundrede. Først med Danmarks første beværterlov i 1912 bortfaldt landevejskroernes privilegier hvad angik eneret for salg af øl og brændevin. Herefter kunne alle søge bevilling gennem sogneråd og amtsråd.

## Redegørelse



Fig. 6: Bregnerød Kro mod Bregnerød Byvej i perioden 1900 - 1909, arkiv.dk

Bregnerød Kro er placeret på daværende Frederiksborgvej ledende fra København til Frederiksborg Slot, der er dateret år 1560. Krofunktionen har haft stor betydning for den lokale infrastruktur. Bregnerød Kro består af den oprindelige krobygning med tilhørende trelængede rejsestald og kroen kan dateres tilbage til 1683. Kroen blev brændt til grunden af svenske soldater i 1700 og blev genopført i 1705. Stedet har siden 1705 været i uafbrudt drift som kro, siden 1731 som kgl. privilegeret, men er undervejs udbygget og ombygget af flere omgange. De eksakte årstal for bygningerne kendes ikke, men den ældste del af krobygningen kan meget vel være tilbage fra 1705, mens rejsestalden skønnes nyere.

De kulturhistoriske kvaliteter knytter sig i høj grad til kroen som funktion og landsbyens strategiske placering når rejsende skulle mellem København og Frederiksborg.



Fig. 7: Bregnerød Kro: 1900 - 2017



# Redegørelse

## Naturområdet

Naturværdierne i det større naturområde, som ejendommen er en del af, er især karakteriseret ved at ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen og med Ravnsholt Skov som nærmeste nabo mod nord.

Ravnsholt Skov er udpeget Natura 2000-område N137: Kattehale Mose, som omfatter habitatområde H121. Området strækker sig ind i Allerød Kommune, hvor selve Kattehale mose ligger. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet er primært våde naturtyper og arterne stor kærguldsmed og stor vandsalamander, som er knyttet til de våde naturtyper.



## Lokalplanens indhold

### *Disponering og anvendelse*

For at ønskerne til udviklingen af Bregnerød Kro kan gennemføres, skal en ny lokalplan skabe mulighed for en mere hensigtsmæssig og tidssvarende brug af lokalplanområdet, der bygger videre på bestemmelserne i den gældende lokalplan, Lokalplan 51 Bregnerød Landsby – Nord.

Ejendommen skal derfor fortsat kunne anvendes til hotel-virksomhed med tilhørende funktioner, publikumsorienteret serviceerhverv såsom café, restaurant, mindre værksted inden for miljøklasse 1 eller 2 eksempelvis et cykelværksted samt parkering.

Realiseringen af ønskerne for kroen, kan ske ved at lokalplanen giver mulighed for at udvikle området ved at nedrive den utidssvarende del af bebyggelsen og i stedet opføre ny bebyggelse, der matcher nutidens behov.

Det er et ønske med lokalplanen at skabe et område med en moderne og bæredygtig kro/hotel/café/restaurant funktion, der både henvender sig til hotellets gæster såvel som de lokale i Bregnerød landsby og omegn.

Den gamle rejsestald ønskes overordnet bevaret i sin ydre hovedgeometri, da den repræsenterer en bevaringsværdi og samtidig er i en stand, hvor den vurderes egnet til fremtidig anvendelse og kan danne bro til bebyggelsens historie i videreudviklingen af stedet. Komplementerende bygningsdele som vinduer og kviste gives med lokalplanen mulighed for at de kan udskiftes hvis byrådets tilladelse kan opnås, da disse hverken er originale eller styrkende for den arkitektoniske helhed.

# Redegørelse

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse bestående af den oprindelige rejsestald der renoveres og nybyggeri. Den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet må maks være 3.150 m<sup>2</sup> etagemeter.

Det er forventningen, at projektet kommer til at tilbyde omkring 18 hotellejligheder / hotelværelser og publikumsorienteret erhverv i form af en mindre café og/eller en restaurant.

Byggemuligheden forventes anvendt i henhold til nedenstående arealopgørelser i etagemeter.

Tallene er angivet i runde tal og beror på det primært illustrative tegningsgrundlag og BBR-opgørelser og er behæftet med usikkerheder:

Den eksisterende bygningsmasse i etagemeter	: 1.250 m <sup>2</sup>
Hvor mange etagemeter, der bygges	: 2.570 m <sup>2</sup>
Hvor mange etagemeter, der rives ned	: 690 m <sup>2</sup>
Hvor mange etagemeter der bevares	: 560 m <sup>2</sup>
<b>Fremtidig bygningsmasse i etagemeter (2570 + 560)</b>	<b>: 3130 m<sup>2</sup></b>

## *Bebyggelse*

Det nye byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, relaterer sig skala- og typologimæssigt til den tilbageværende rejsestald samt øvrige stedstypiske bygninger i området.

Den foreslåede bebyggelse er sammensat af flere mindre volumener, som hver især er defineret ud fra en analyse af størrelse og karakter af de eksisterende bygninger i Bregnerød landsby. Det er væsentligt, at den nye bebyggelse opfattes som en fortsættelse af stedets eksisterende skala, og de skitserede bygningskroppe refererer alle til en størrelse, der allerede findes i landsbyen; laden, stalden, stuehuset, parcelhuset, garagen og skuret. Mod syd skaleres bebyggelsen ned for at møde nabobebyggelsen så ligeværdigt som muligt.

De forskelligartede volumener understøttes arkitektonisk gennem en variation i materialer, overflader og farver – som landsbyens øvrige huse.

Bebyggelsens facade mod skoven er ligeværdig med gadefacaden, hvor facaden gennem mindre terrasser og en åben opbygning skaber forbindelse mellem de to områder og forbedrer det arkitektoniske samspil mellem bebyggelse og landskab.

Den ny bebyggelse er foruden bebyggelse i de mindre byggefelt 1, 2, 5, 9 og 10 opbygget af følgende to bygningstyper:

- Bygningstype 1 er den høje og lidt bredere model i 2 etager med udnyttet tagetage og en højde på 10 meter.
- Bygningstype 2 er den lidt lavere og smallere model i 1 etage med udnyttet tagetage og en højde på 8 meter.

## *Bonusvirkning*

Planlovens § 35, stk. 1, angiver, at udstykning, opførelse af bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone kræver landzonetilladelse.

Efter planlovens § 15, stk. 4, kan vi tillægge en lokalplan for et område, der skal forblive i landzone bonusvirkning. Dvs. vi kan fastsætte bestemmelse om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

# Redegørelse

## *Veje, stier og parkeringsforhold*

Lokalplanen udlægger parkering på den eksisterende parkeringsplads, der ligger i krydset mellem Gammel Høveltevej og Bregnerød Byvej, hvor gæster til hotel og café samt medarbejdere kan parkere. Der er fastlagt en parkeringsnorm i lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen stiller krav om at der plantes træer og øvrig beplantning, som er med til at give området et mere grønt udtryk.

Langs byggeriets facader mod offentlig vej samt i periferien af parkeringspladsen stiller lokalplanen krav om gangstier, som skal være med til at sikre sammenhæng, gode adgangsforhold og binde parkeringspladsen og kroen mere sammen. Der ændres som udgangspunkt ikke på de matrikulære forhold og stiforløbet stilles som krav at skulle etableres på matrikel 17 og 5i Bregnerød By, Farum. Der stilles således ikke krav om etablering af stiforbindelse på offentlig vej.

Vejen, der i dag løber på bagsiden af den eksisterende bebyggelse langs skoven og Natura2000 området nedlægges for at mindske påvirkningen af Natura2000 området og danne grundlag for en bedre sammenhæng.

Se bilag 1 for illustration af ovenstående.

## *Opholdsarealer*

Bebyggelsens primære opholdsareal består af en større pladsdannelse, i midten lokalplanområdet kaldet "Torvet", hvor bebyggelsen delvist er trukket tilbage og falder i højden og dermed åbner op mod syd. Torvet vil bl.a. blive anvendt til udeservering af den planlagte café og er offentlig tilgængelig til gavn for både hotelgæster såvel som landsbyens beboere.

Derudover giver lokalplanen mulighed for at der kan etableres tre øvrige opholdsarealer, et gårdrum mod hovedindgangen, et lukket gårdrum, Lysgården, mellem byggefelt 1, 2,3, 4, 5 og delområde 1 og slut tagterrassen på byggefelt 5. Disse arealer formodes fortrinsvist at henvende sig til henvendt til hotellets gæster, hvor man kan nyde den sene eftermiddags- og aftensol.

Nedenfor er beskrevet en mulig indretning af de tre opholdsarealer på terræn.

# Redegørelse

## Torvet

Torvet er første møde ved ankomst til Bregnerød Kro. Her er mulighed for spontane møder med kroens gæster og byens øvrige indbyggere.

Området skal opleves som et inviterende rum med udsyn til skoven gennem kroens overdækkede passage.

Torvet skal rumme forskellige generationer med mulighed for ophold ved bænke samt leg ved det dybere regnvandsbassin.

I den sydøstlige ende finder man også den aktive zone med træstubbe til børnenes leg og udfoldelse.

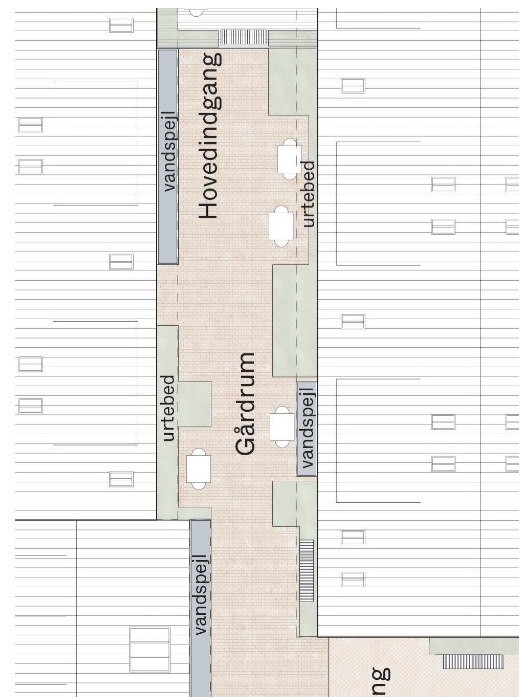


## Gårdrummet

Gårdrummet fungerer som kroens gågade. Mod ankomst går man skiftevis langs spejlbassiner og vegetation bestående af urtebede mm.

Besøgende i restauranten har direkte udsyn til det grønne gårdrum, samt mulighed for at gå ud og opholde sig i de grønne duftende lommer.

På regnfulde dage vil lyden af rislende vand kunne høres i gårdrummets spejlbassiner. På samme måde vil vandspejlet reflektere bygningens facader og himmellyset.

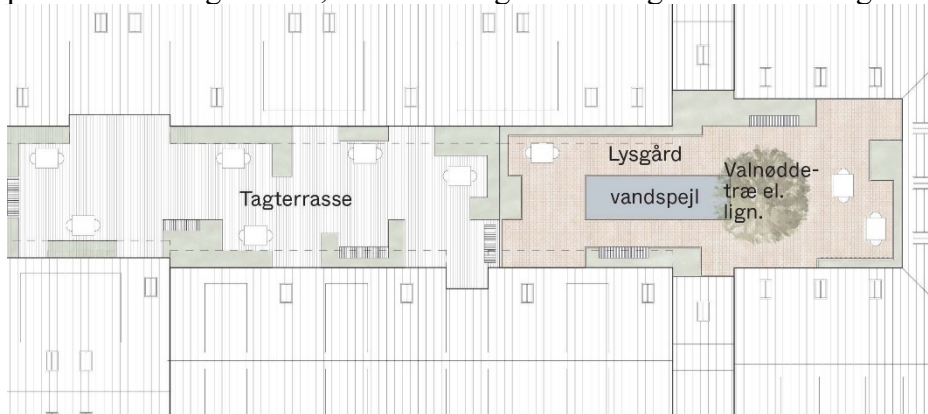


# Redegørelse

## Lysgården

Lysgården er kroens private atrium, hvor det er muligt for hotelgæster at opholde sig. Ligesom i gårdrummet finder man også her et spejlbassin, men det udmærker sig ved at være større og samlingspunkt i Lysgårdens midte.

I Lysgården kan hotelgæster finde ro i skyggen af det centralt placerede træ og den mere stille og private stemning tillader, at bassinet også får besøg af områdets fugleliv.



Udsnit af "Lysgården" fra Illustration 1

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Miljøministeren har 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 ligger inden for det, der i Fingerplan 2019 er udpeget som 'ydre grøn kile'.

For de ydre grønne kiler gælder overordnet jævnfør § 19:

- at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse,
- at områderne ikke inddrages til byzone,
- at områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål.

Fingerplanen slår samtidig fast, jævnfør § 19 stk. 5, at der i de dele af de ydre grønne kiler, som ikke er omfattet af arealreservationerne til transportkorridorer, kan lokalplanlægges for ændret anvendelse af eksisterende bygninger forudsat:

- at bygningerne repræsenterer en særlig samfundsmæssig, arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi, hvis langsigtede fastholdelse vurderes at kræve en ændret planlægning,
- at der er tale om eksisterende bygninger, der må anses egnede til det formål, som der planlægges for,
- at der ikke foretages væsentlige om- eller tilbygninger til de eksisterende bygninger, og at eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter bevares,
- at bygninger i landzone ikke må overføres til byzone,

## Redegørelse

- at der på tilgrænsende arealer omkring bygningerne overvejende planlægges for grønne områder med almen friluftsanvendelse, og at offentlighedens fri adgang til disse grønne områder sikres,
- at en ændret anvendelse af bygningerne ikke medfører en væsentlig forøget trafikbelastning og støj samt behov for nye vejanlæg,
- at der ikke gives mulighed for udendørs oplag.

### *Vurdering*

Det vurderes, at de eksisterende bygninger for en del repræsenterer en særlig samfundsmæssig, arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, hvis langsigtede fastholdelse kræver en ændret planlægning. Ligeledes vurderes det, at der for en del er tale om eksisterende bygninger, der må anses egnede til det formål, som der planlægges for. Med lokalplanen ønsker man ikke at udviske men tværtimod understøtte og bevare eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Udviklingen forventes ikke at medføre væsentlig forøget trafikbelastning, støj eller behov for nye vejanlæg på trods af et større bygningsvolumen, sammenlignet med tidligere, hvor kroen var i drift, da der etableres færre og større hotelenheder end tidligere.

En godkendelse af projektet vurderes ikke at ville medføre præcedens, da der er tale om en helt konkret og meget stedlig historik og anvendelse på netop denne grund.

Da området i forvejen er bebygget og nærværende projekt kun i begrænset omfang - synsmæssigt - vil udgøre en bebyggelsesmæssig tilføjelse, anses påvirkningen på den ydre grønne kile som uvæsentlig.

Projektets kobling til den historiske anvendelse som hotel, at lokalplanområdet allerede at udbygget og ligger inden for landsbyafgrænsningen, samt at projektet ikke vurderes at bryde afgrænsningen mod det åbne land, men tværtimod er med til at understøtte den klare grænse mellem by og land - og dette på en måde, hvor det ikke er på bekostning af landsbyens udvikling som et levedygtigt lokalsamfund med tilbud til det omkringliggende samfund og erhverv - er med til at understøtte dette potentiale.

### **Furesø Kommuneplan 2021**

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens bydel 20; Landområde Nord og er omfattet af Rammeområde 20B2 Bregnerød Landsby, Nord. Rammeområdet er udlagt til boligområde, landsbyområde, erhvervsområde og jordbrugsområde og er beliggende i landzone.

Lokalplan 159 er delvist i overensstemmelse med ovenstående rammes anvendelse, men tillader en bebyggelse med et omfang svarende til en bebyggelsesprocent på 65 % for det samlede lokalplanområde og en maks. etagehøjde på 2 med udnyttet tagetage, som ikke er i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanramme.

Der er derfor sammen med denne lokalplan tilvejebragt et tillæg til Kommuneplan 2021 for at muliggøre den planlagte udvikling i lokalplanen. I tillægget erstattes en del af Rammeområde 20B2 med det nye rammeområde; Rammeområde 20F12, der udlægger området til erhverv og fastsætter en bebyggelsesprocent på maks. 65 % for rammeområdet som helhed og en maks. etagehøjde på 2 etager med udnyttet tagetage.



# Redegørelse

Følgende rammebestemmelser gælder for ramme 20B2 i dag, mens indholdet i den nye ramme er markeret med rød:

## *Anvendelse*

Generel anvendelse er boligområde og (erhverv).

Specifik anvendelse er angivet til boligområde, landsbyområde, erhvervsområde, jordbrugsområde. (landsbyområde, erhvervsområde).

Erhvervsområde: Erhverv, der kan indpasset i landsbymiljøet (fastholdes).

For området gælder maks. 1 etage med udnyttet tagetage (2 etager med udnyttet tagetage).

## *Zonestatus*

Planlagt zone er landzone (fastholdes).

## *Bebyggelsesomfang*

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 % af det enkelte jordstykke (65 % for rammeområdet som helhed).

Maksimalt etageareal er 200 m<sup>2</sup>, beregnet for den enkelte grund (udgår).

Maksimalt antal etager er 1,5 (2,5)

## *Udstykning*

Rammen regulerer ikke udstykning (fastholdes).

## *Lokalplanlægning*

Området er omfattet af Lokalplan nr. 51 og 51.1 (Lokalplan 159).

## *Parkeringsnorm*

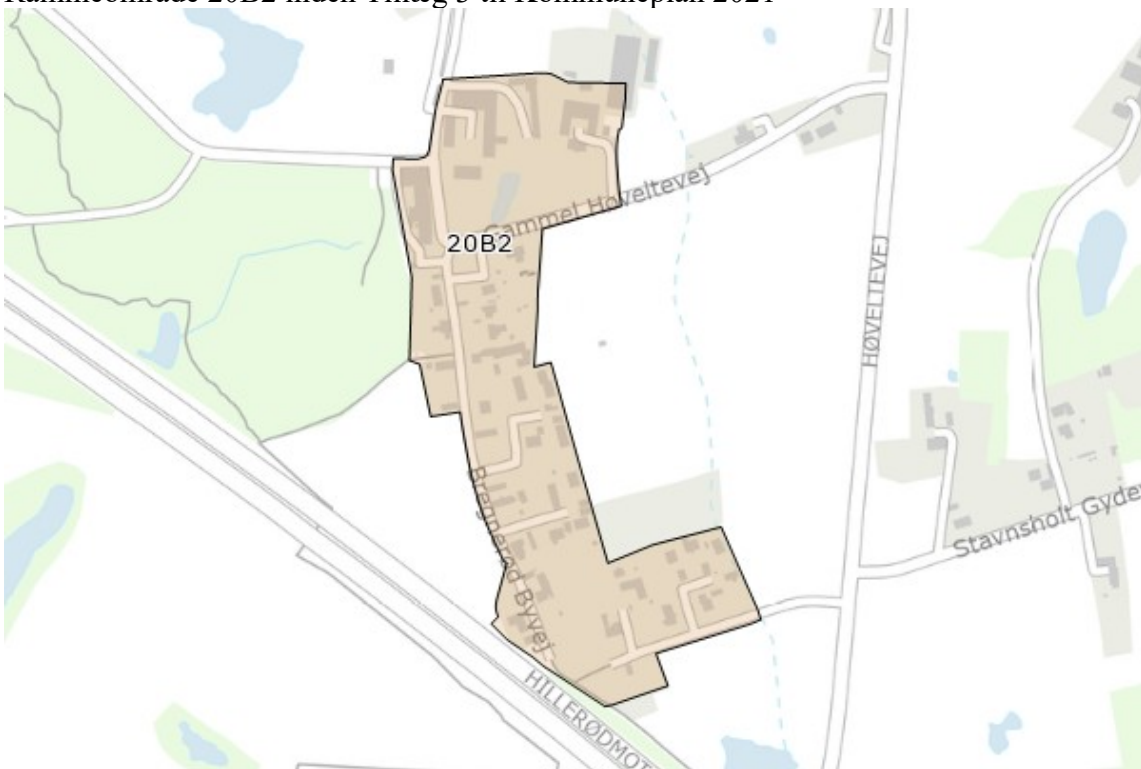
Der skal inden for lokalplanområdet etableres bilparkering svarende til minimum følgende normer:

- 1,2 p-plads per hotellejlighed.
- 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> publikumsorienteret serviceerhverv, hvis der etableres under 75 m<sup>2</sup>.
- 1 p-plads pr. 10 m<sup>2</sup> publikumsorienteret serviceerhverv, hvis der etableres over 75 m<sup>2</sup>.
- 4 p-pladser til personale.

På næste side ses kommuneplanens rammekort før og efter tillægget for det berørte område:

# Redegørelse

Rammeområde 20B2 inden Tillæg 3 til Kommuneplan 2021



Rammeområde 20B2 med markering af det nye Rammeområde 20F12 efter Tillæg 3 til Kommuneplan 2021



# Redegørelse

## *Arkitektur- og byrumsstrategi*

Furesø Kommunes Strategi for arkitektur og byrum indeholder syv principper for arkitektur og byrum. De syv principper omfatter: Helhed og sammenhæng, Kulturarv som fundament, Byggeri som arkitektur, Attraktive byrum, Veje og stier der samler, Rammer for fællesskaber, Natur og vand i byen.

Med Lokalplan 159 muliggøres etablering af en nutidig og levedygtig version af Bregnerød Kro, der trækker spor til områdets kulturarv, med et væsentligt fokus på sammenhængen mellem nyt og eksisterende byggeri, samt sammenhængen til det omkringliggende område både med hensyn til arkitektur, skala og tilgængelighed. Bebyggelsen vil således bestå af en kombination af nybyggeri og bevaret byggeri, hvor der i materialevalg og udformning er fokus på den arkitektoniske kvalitet og byggeriets ydre fremtoning og indpasning.

Lokalplanen muliggør samtidig, at området åbnes op, og der skabes attraktive opholdsrum mellem bygningerne, der i form af samspillet mellem bebyggelse, belægning, beplantning og inventar inviterer til rekreativt ophold.

## *Bevaringsværdigt landskab*

Lokalplanområdet ligger inden for bevaringsværdigt landskab, hvilket i øvrigt gør sig gældende for en stor del af Furesø kommune. Dette vurderes ikke som en hindring, da lokalplanområdet allerede er udbygget og i øvrigt ønskes forskønnet med lokalplanen.

## **Furesø Kommunes bæredygtighedskrav 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.

<b>Krav der som udgangspunkt skal gælde i alle nye lokalplaner</b>	<b>Forhold som sikres i Lokalplan 159, i det omfang det er relevant</b>
<b><i>Regnvand</i></b>	
Bygninger skal placeres og koteres i terrænet med henblik på at undgå oversvømmelse og med henblik på sikring af landskabet.	Lokalplanen fastlægger kun i begrænset omfang byggefelter og befæstelse, hvor der i dag ikke er bebyggelse eller befæstelse.
I områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, skal der etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion.	Området er ikke udpeget som værende i risiko for oversvømmelse eller erosion.
I områder, der bebygges eller befæstes, skal regnvandet så vidt muligt håndteres lokalt, f.eks. ved genbrug, nedsivning eller lokal afledning til søer, grøfter og regnvandsbassiner.	Lokalplanen giver samtidig mulighed for etablering af regnvandsbede til nedsivning af regnvand under hensyntagen til risiko for at forurene grundvandet.
Regnvandet skal så vidt muligt være synligt i bybilledet og i naturen, og være med til at øge den naturmæssige og rekreative værdi og/ eller	

## Redegørelse

ledes hen, hvor det gør mindst skade. Hvis dette ikke er muligt, skal det forsinkes, inden det ledes til kloak.	
De maksimale afløbskoefficienter i kommunens spildevandsplan skal sikres overholdt.	Ejendommen er spildevandskloakeret, der kan således ikke ledes tag og overfladevand i kloakken. Al tag og overfladevand skal således håndteres på egen grund. Der skal søges om tilladelse til nedsivning af tag og overfladevand ved kommunen.
Tagvand skal opsamles og genbruges til toilet skyl og eventuelt tøjvask i maskine.	Lokalplanen stiller krav om etablering af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toilet skyl og eventuelt tøjvask som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.  Kravet gælder for samlet ny bebyggelse herunder tilbygninger med et samlet omfang større end 350 m <sup>2</sup> . Kravet kan ikke fastsættes for: <ul style="list-style-type: none"> <li>• småbygninger, f.eks. garager, carporte, drivhuse og lignende.</li> <li>• tilbygninger, som ikke omfatter etablering af nye eller ombygning af eksisterende toiletter og vaskemaskiner.</li> </ul>
<b>Natur og landskab</b>	
Bygningstætheden skal være stor med henblik på en effektiv udnyttelse af arealet og minimering af bebyggelsens påvirkning af landskabet.	Lokalplanen giver mulighed for en bedre udnyttelse af grunden med en bebyggelsesprocent på 65%, hvor byggefelterne samtidig er lagt med henblik på at åbne mere op mod det omkringliggende område. Der gives samtidig ikke mulighed for bebyggelse, der ligger udenfor matriklen, hvor kroen ligger i dag.
Sammensætningen af arter skal sikre variation i det fysiske miljø og understøtte vores natur. Biodiversitet og udbredelse af hjemmehørende arter skal fremmes, især i det åbne land. I bymæssig, særligt i de mest befæstede områder, skal hårdføre plantearter, der er mest egnede til de mere ekstreme klimatiske og stedlige forhold, fremmes. Planterne må ikke optræde på de nationale lister over invasive arter.	Lokalplanen stiller krav om, at beplantningen inden for lokalplanområdet er varieret, hårdfør og egnede til de stedlige forhold. Planterne må på nær i urtebede, ikke optræde på de nationale lister over invasive arter.
Den udendørs belysning må ikke påvirke omgivelserne negativt.	Lokalplanen stiller krav om, at udendørs belysning på friarealer skal være orienterende. Belysningen skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.
<b>Ressourcer</b>	
Der skal sikres mulighed for, at bygninger helt eller delvist bliver forsynet med vedvarende	Lokalplanen giver mulighed for at etablere solenergianlæg, hvor det er foreneligt med et ar-

## Redegørelse

energi, eksempelvis varmepumper, solenergi og jordvarme.	kitektonisk tilfredsstillende udtryk, herunder hensynet til kulturarven.
Alle nye boligbebyggelser skal have mulighed for adgang til fælleshuse eller fælleslokaler samt fællesskure.	Ikke relevant.
Alle nye boliger skal have mulighed for adgang til tørrepladser.	Ikke relevant.
Områder skal fremtidssikres i forhold til kil-desortering, opbevaring og afhentning af af-fald, herunder genanvendelige affaldsfraktio-ner og storskrald.	Lokalplanen stiller krav om, at der skal etable-res fællesanlæg til affaldshåndtering, som mu-liggør sortering i 10 fraktioner.  Fællesanlægget til affaldshåndtering placeres indendørs.
<b>Transport</b>	
Vej-, sti- og parkeringsbestemmelser for biler og cykler skal prioritere gående, cyklister og kombinationsrejsende.	Lokalplanen stiller krav til, at der inden for lo-kalplanområdet etableres bilparkering sva-rende til minimum følgende normer: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,2 p-plads per hotellejlighed.</li> <li>• 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> publikumsorienteret serviceerhverv, hvis der etableres under 75 m<sup>2</sup>.</li> <li>• 1 p-plads pr. 10 m<sup>2</sup> publikumsorienteret serviceerhverv, hvis der etableres over 75 m<sup>2</sup>.</li> <li>• 4 p-pladser til personale.</li> </ul> Der skal inden for lokalplanområdet etableres cykelparkering svarende til minimum følgende normer: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plads pr. hotellejlighed</li> <li>• 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> publikumsorienteret ser-viceerhverv, hvis der etableres under 75 m<sup>2</sup>.</li> <li>• 1 p-plads pr. 10 m<sup>2</sup> publikumsorienterede serviceerhverv, der overstiger 75 m<sup>2</sup>.</li> <li>• 4 pladser til personale.</li> </ul> Samt krav om at der skal etableres i alt mindst 2 cykelparkeringspladser til pladskrævende cykler, f.eks. ladcykler, inden for delområde 1 og 2.
<b>Forurening</b>	
For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder bør bygningsele-menter af zink og kobber ikke anvendes.	Lokalplanen forbyder at anvende bygningsele-menter af zink og kobber.  Taghætter, tagrender og nedløbsrør er undtaget herfor.

# Redegørelse

Brændeovne skal af miljøhensyn undgås i nye boliger.	Ikke relevant.
--	----------------

## Lokalplaner

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 159 for Bregnerød Kro ophæves den del af nedenstående lokalplan, som er omfattet af nærværende Lokalplan 159:

- Lokalplan 51 Bregnerød Landsby – Nord vedtaget af Farum Byråd maj 1990.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Lokalplanen fastholder lokalplanområdets zonestatus.

## Varmeforsyning

Varmeplanlægningen udlægger den del af lokalplanområdet, hvor den nedlagte kro ligger i dag (matrikel nr. 17 af Bregnerød By, Farum) til individuel naturgasforsyning. Furesø Kommune har i 2022 vedtaget en ny varmeplan, der ikke lægger op til ændringer i områdets energiforsyning. For lavenergibyggeri er der ingen tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

## Miljøforhold

### *Forurennet jord*

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.

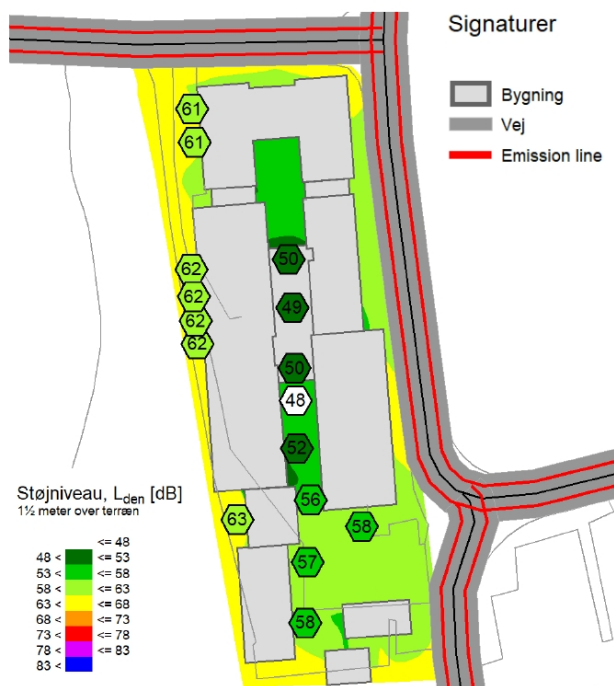
Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurennet. En ny bebyggelse eller ændret anvendelse vil forudsætte en tilladelse efter jordforureningsloven.

# Redegørelse

## Støj

Ifølge planlovens § 15a 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. Med lokalplan 159 udlægges støjbelastede arealer i landzone til støjfølsom anvendelse i form af Hotellejligheder med tilhørende servicefunktioner og opholdsarealer.

Det fremgår af Furesø Kommunes støjkort, at lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Hillerødmotorvejen på 63-68 dB.



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 års-middelværdien 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 liberale erhverv såsom hoteller, kontorer m.v. er  $L_{den}$  63 dB.

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplan 159 er der foretaget beregninger af støjforhold for den anvendelse og bebyggelse, som lokalplanen muliggør. På baggrund af de beregnede støjniveauer fra vejtrafikstøj vurderes det, alle opholdsarealer på terræn og på tagterrassen inden for byggefelt B5 alle kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj for udendørs opholdsarealer. På de udendørs opholdsarealer bl.a. ved lokalplanens nordlige del, er beregnet til under  $L_{den}$  63 dB. På tagterrassen og i gårdrummet er støjniveauet beregnet til under 58 dB.

Afhængigt af vinduesareal og rumvolumener i bebyggelsen, kan det ved nærmere projektering når bebyggelsens geometri og facader er endeligt fastlagt, at der for bebyggelsen vil være behov for særligt lydisolerende foranstaltninger i facaderne med henblik på at sikre det indendørs støjniveau fra vejtrafik med lukkede vinduer. Det indendørs krav med lukkede vinduer kan forventes opfyldt ved anvendelse af vinduer med lydafsærmende ruder.

Lokalplanen foreskriver at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før det er sikret, at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes på bebyggelsens udendørs opholdsarealer og indendørs i sove- og opholdsrum.

## Grundvandsbeskyttelse

Hele Furesø Kommune er udpeget som et "Område for Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD) og store dele af kommunen er udpeget som Nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI).

# Redegørelse

Anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet og muligheden for at etablere ny bebyggelse til boligformål vurderes ikke at føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige vandområdeplaner.

## Spildevandsplan og afløbsforhold

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.

Lokalplanen stiller krav til, at regnvand skal håndteres på egen grund, og regnvand fra tage skal genanvendes i bebyggelsen til f.eks. toiletskyl og tøjvask i maskine.

## 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 eller byplanvedtægt 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.



# Redegørelse

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.

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 hældningsforhold og oversigtsforhold.

### 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 Nordjylland.

Der er ikke tidligere registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

### Naturbeskyttelsesloven

#### *Beskyttet natur*

Lokalplanområdet ligger i skel mod Natura 2000område nr. 137: Kattehale Mose, som udgør habitatområde H121. Umiddelbart vest for lokalplanområdet udgøres Natura 2000-området af den sydøstligste del af den statsejede skov Høveltsvang. Der er kortlagt areal med habitatnaturtype 9110 Bøg på mor, lige vest for lokalplanområdet. Kun på en kortere strækning (de nordligste ca. 15 m) grænser habitatnaturtypen direkte op til lokalplanområdet, længere mod syd ligger habitatnaturtypen Bøg på mor i en afstand af ca. 25 m. Der er ikke kortlagt levesteder for arter på udpegningsgrundlaget i nærhed af lokalplanområdet.

I dag fremstår bebyggelsen mod naturområdet som en "bagside" med oplag, biler og en vej.

Med Lokalplan 159 er det ønsket at styrke og tydeliggøre forbindelsen til Natura 2000området, hvor dele af den nye bebyggelse er planlagt beliggende tæt op af naturområdet, som det fremgår af Kortbilag 3 og Illustration 1.

# Redegørelse

Bebyggelsens facade mod skoven er ligeværdig med gadefacaden, hvor facaden gennem mindre terrasser og en åben opbygning skaber forbindelse mellem de to områder og forbedrer det arkitektoniske samspil mellem bebyggelse og naturområdet mod vest.

I lokalplanens bestemmelser er der fastsat følgende krav, som skal være med til at styrke sammenhængen mellem kroen og Natura 2000-området i fremtiden:

- Der må ikke etableres en vej mellem den fremtidige bebyggelse og skoven, som det er tilfældet i dag, hvor der løber en vej.
- Der må ikke være nogen former for udendørs oplag.
- Vareindlevering og affaldshåndtering skal foregå fra Bregnerød Byvej og indrettes så bl.a. Natura 2000-området skærmes for gener herunder støj. Vareindleveringen må ikke ske fra vejen, men fra den hertil afmærkede båd øst for bygningen.
- Der skal etableres en overdækket passage gennem bebyggelsen i Byggefelt 8, der sikrer udsyn til skoven fra torvet og vejen som i princippet vist på Illustration 2.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at udviklingen, som lokalplanen giver mulighed for, er tilpasset til og tager hensyn til Natura 2000-området. Lokalplanområdet overlapper ikke med selve Natura 2000-området, og der sker derfor ikke nogen direkte påvirkning af hverken naturtyper eller levesteder for arter på udpegningsgrundlaget. Det vurderes, at den anvendelse som lokalplanen muliggør, ikke vil medføre en væsentlig indirekte påvirkning af det tilstødende Natura 2000-område. Dette er begrundet i, at lokalplanen muliggør hotelvirksomhed inden for selve lokalplanområdet og at der ikke vil ske f.eks. sænkning af grundvandet eller støj i væsentligt omfang, som vil kunne påvirke arter eller naturtyper indirekte. Projektet vurderes på den baggrund ikke at ville påvirke naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for habitatområdet negativt, men snarere tværtimod styrke forbindelsen til området.

## *Skovbyggelinje*

Skoven vest for Bregnerød Kor afkaster efter naturbeskyttelseslovens § 17 en byggelinje på 300 m. Lokalplanområdets samlede areal (såvel som resten af Bregnerød Landsby) er omfattet af denne byggelinje.

Siden 1. januar 2014 (lov nr. 1630 af 26. december 2014) har § 17 om skovbyggelinjen og planlovens landzonebestemmelser været tilpasset hinanden. I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

## *Bilag IV-arter*

Habitatdirektivets artikel 12<sup>1</sup> fastsætter bestemmelserne for en streng beskyttelsesordning af arter, som er opført på direktivets bilag IV litra a, og finder anvendelse indenfor arternes naturlige udbredelsesområde.

---

<sup>1</sup> EU. 1992. Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter.

# Redegørelse

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 forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udført undersøgelse af tilstedeværelsen af flagermus i de eksisterende bygninger.

Undersøgelsen indbefatter:

1. Screening af eksisterende data for at identificere de arter af flagermus, som potentielt forekommer i området omkring Bregnerød Kro.
2. Levestedskortlægning af de udvendige- og indvendige bygningsdele og strukturer af den del af Bregnerød Kro, som skal nedrives.  
Levestedskortlægningen fandt sted den 13. oktober 2022. Besigtigelsen blev udført af en biolog i samarbejde med en repræsentant fra Fønix A/S, som sikrede fuld adgang til bygningen.
3. Artskortlægning af de udvendige- og indvendige bygningsdele og strukturer i bygninger inden for lokalplanområdet.  
For at belyse, om bygningerne blev benyttet som yngle- eller rastested for flagermus, blev de undersøgt ad to omgange i yngleperioden (hhv. d. 12. juli og d. 27., 28. og 29. juli 2023) og en gang i sensommerperioden (d. 7. september).  
Undersøgelsen fandt sted fra solnedgang og ca. 2 timer frem. Vejret på undersøgelsesnetterne var relativt vindstille og tørt.

På baggrund af eksisterende viden om udbredelsen af flagermusarter i Danmark, samt kendskab til arternes levesteder vurderes der at forekomme seks arter af flagermus i området omkring Bregnerød Kro, som enten kan eller udelukkende benytter sig af bygninger som sommer- og/eller vinterkvarter.

Der blev ikke fundet sport efter flagermus i levestedskortlægningen. På baggrund af undersøgelsen er bygningen dog vurderet egnet som yngle- og rastested for flagermus i sommerperioden, da der er flere huller og sprækker i den udvendige facade, med direkte adgang til hulrumsstrukturer i facademuren, gavlrummene og undertaget. Bygningen vurderes ikke frostfri, hvorfor den er uegnet som overvintringslokalitet.

På baggrund af artskortlægningen med belysning af om bygningerne blev benyttet som yngle- eller rastested for flagermus, blev de undersøgt ad to omgange i yngleperioden (hhv. d. 12. juli og d. 27., 28. og 29. juli 2023) og en gang i sensommerperioden (d. 7. september). Allerede ved det første besøg i juli blev der registreret en høj aktivitet af dværgflagermus omkring den gamle rejsestald. Aktiviteten af de øvrige registrerede arter var sporadisk og ikke centreret omkring bygningerne. Ved de tre besøg i slutningen af juli blev der fokuseret på at finde ud af, hvor dyrene fløj ud. Der viste sig at være udflyvning af en del individer (mindst 20 individer blev set flyve ud, men der er utvivlsomt flere) fra skorstenen på den sydvendte tagflade af den midterste, gule bygning. Udover de observerede flagermus i skorstenen, formodes det at der er flere dværgflagermus rundt omkring under tegltaget af den gule bygning da det ikke er usædvanligt at en flagermuskoloni har flere tilholdssteder i tagarealet af den samme bygning.

## Redegørelse

Der blev ligeledes fokuseret på at observere, hvorvidt der også skete udflyvning fra den røde bygning. Der blev ikke observeret udflyvning fra den røde bygning. Det er derfor konkluderet at dværgflagermuskolonien primære tilholdssted, er i den gule bygning.

Bygningerne blev grundigt besigtiget udvendigt, og et enkelt loftsrum i den røde bygning blev ligeledes besigtiget. Der var ikke synlige spor efter flagermus nogen steder.

Der forefindes således en koloni af dværgflagermus i den gamle rejsstald. Forekomsten af dværgflagermusene er observeret til at være i skorsten og formodes ligeledes at være under tagstenene. Med lokalplanen bliver den gamle rejsstald udpeget til ikke at nedrives uden byrådets godkendelse.

### Andre bilag IV-arter

Inden for lokalplanområdet findes ingen søer eller lignende områder, som kan være levesteder for padder, ligesom der ikke findes områder, egnet som levested for krybdyr. Der er heller ikke tidligere registreret bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanområdet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for andre arter end flagermus på habitatdirektivets bilag IV. Det er derfor Furesø Kommunes vurdering, at det planlagte, ikke i sig selv, eller ifm. andre planer og projekter, vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for de arter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

# Redegørelse

## **Forholdelse til byggearbejder inden for lokalplanområdet (afværgeforanstaltninger for flagermus)**

Bregnerød Kro vurderes at være omfattet af levestedsbeskyttelsen, som er fastsat i habitatdirektivets artikel 12, stk. 1 litra d.

Der må derfor ikke ske beskadigelse eller ødelæggelse af Bregnerød Kro som yngle- og rastested for flagermus, uden at der implementeres afværgeforanstaltninger som kan sikre områdets økologiske funktion som yngle- og rasteområde på minimum samme niveau som hidtil. Med økologisk funktionalitet menes de vilkår, som et yngle- og rasteområde kan tilbyde en bestand af en art.

### *Øvrige bygninger*

Den røde bygning vurderes ikke at have nogen væsentlig betydning for kolonien, og det vurderes derfor, at den kan rives ned uden at skade den økologiske funktionalitet for dværgflagermusene.

Det kan ikke udelukkes, at enkeltindivider fra hovedkolonien i den gule bygning indimellem raster i den røde bygning. Derfor anbefales det at nedrivningen foregår i etaper, så eventuelle dyr kan nå at søge væk.

Det anbefales således at taget fjernes forsigtigt ved håndkraft plade for plade eller stråsektion for stråsektion. På første dag fjernes halvdelen af stråtaget på østsiden, en eller flere dage efter fjernes den anden halvdel, en eller flere dage efter fjernes halvdelen af pladetaget på vestsiden, og til sidst fjernes den sidste del af pladetaget efter en eller flere dage. Hvis der er nogen form for undertag, fjernes det ligeledes i etaper, som beskrevet ovenfor. Når alle former for tag er fjernes, efterlades den åbne tagkonstruktion i min. 2 dage, hvorefter resten af huset kan rives ned.

Nedrivningen kan foretages i to perioder om året, enten i starten af maj, før yngletiden, hvor alle dyr er aktive og flyvedygtige eller slut august/start september, hvor ungerne er flyvefærdige og kan flyve væk.

Hvis der ved fjernelse af taget mod forventning konstateres flere end enkelte individer af flagermus, bør en flagermusspecialist tilkaldes.

### *Den gamle rejsestald*

Alle modificeringer af bygningen inden for byggefelt 1, den gamle rejsestald, som påvirker tagkonstruktionen, dvs. alt som vedrører tagvinduer, kviste eller indvendige tagrum med direkte forbindelse til undersiden af taget, skal foregå yderst forsigtigt og under vejledning af en flagermusspecialist.

Forud for arbejdet med renoveringen af ovennævnte tiltag, skal der laves en detaljeret plan for arbejdet der nøje beskriver hvilke forholdsregler der skal tages under arbejdet.

## **Miljøvurderingsloven**

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. 973 af 25. juni 2020), skal der udarbejdes miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Derudover skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes øvrige planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

# Redegørelse

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 og Forslag til Lokalplan 159 er planer inden for fysisk planlægning og arealanvendelse, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser under miljøvurderingslovens bilag 2, Turisme og Fritid punkt c) Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde.

Det er samtidig vurderet, at Planforslagene selvom de fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet ved fundet af en Dværgflagermus koloni i skorstenen på den gamle rejsestald, delområde 1, hvorfor planerne ligeledes er miljø.

Furesø Kommune har derfor vurderet, at planforslagene er omfattet af Miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 1 og der derfor skal gennemføres miljøvurdering. Der er derfor igangsat en miljøvurdering af planforslagene efter Miljøvurderingslovens regler.

Forud for gennemførelse af miljøvurderingen er der jf. Miljøvurderingslovens § 11 udarbejdet et afgrænsningsnotat, som har været i høring hos berørte myndigheder i perioden d. 29. november 2023 til den 13. december 2019.

Der er ifm. høringen modtaget høringssvar fra Furesø Kommunes Natur og Miljø.

## Miljøvurdering, sammenfattende redegørelse

Efter miljøvurderingsloven skal kommuner tage hensyn til miljørapporten, når planen endeligt vedtages. Der skal i den forbindelse udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som skal følge den endeligt vedtagne eller godkendte plan. Redegørelsen skal vise, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan der er taget hensyn til udtalelserne fra høringerne, hvorfor planen er valgt frem for andre behandlede, rimelige alternativer og hvordan miljøpåvirkningerne vil blive overvåget.

Den sammenfattende redegørelse om miljøvurderingen af Lokalplan 159 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 er udarbejdet af Furesø Kommune og publiceret i et separat hæfte.

## Handicappolitik

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 veje og øvrige færdselsarealer kun må etableres med fast belægning.

## Servitutter og ledninger

Følgende servitutter, der er tinglyst på matr.nr. 5i, 17 samt matr.nr. 22 alle af Bregnerød By, Farum, aflyses for den del, der ligger inden for lokalplanområdet af den endeligt vedtagne Lokalplan 159:

- Servitut af 20.08.1971 med lbnr. 17624-15
- Servitut af 30.09.1974 med lbnr. 25254-15
- Servitut af 10.06.1950 med lbnr. 908764 15

# Miljøvurdering af forslag til Lokalplan 159 og forslag til Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021



Adresse: Bregnerød Byvej 2

Matr. nr.: 5i, 17, en del af matrikel 22, Bregnerød By, Farum

DGE-sag: 23-0693

Udarbejdet af: Rikke Hyttel, [rbh@dge.dk](mailto:rbh@dge.dk)  
Mathias Sørensen, [mhs@dge.dk](mailto:mhs@dge.dk)

Kontrolleret af: Kenneth Holm Pedersen, [kep@dge.dk](mailto:kep@dge.dk)

Dato: 18.12.2023

Rekvirent: Føniks A/S

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING .....	3
2	IKKE TEKNISK RESUME .....	4
2.1	Vurdering af miljøpåvirkningerne .....	4
2.2	0-alternativet .....	6
2.3	Afværgeforanstaltninger .....	6
2.4	Overvågning .....	6
3	PLANFORHOLD .....	7
3.1	Forslag til kommuneplantillæg nr. 4.....	7
3.2	Forslag til Lokalplan 159 .....	8
3.3	Andre planer og programmer .....	11
3.3.1	Landsplandirektiver .....	11
3.3.2	Natura 2000-planer 2022-2027 .....	11
3.3.3	Vandområdeplaner 2021-2027 .....	13
3.3.4	Regionale planer .....	13
3.3.5	Kommuneplanlagte interesseområder.....	13
4	LOVGRUNDLAG OG PROCES FOR MILJØVURDERING .....	14
5	TILGANG OG METODE I MILJØVURDERINGEN .....	15
5.1	Grundlag for vurderingen .....	16
5.2	Afgrænsning, vurdering og kriterier .....	16
5.3	0-alternativet .....	17
6	BIOLOGISK MANGFOLDIGHED, FLORA OG FAUNA – BILAG IV-ARTER – DVÆRGFLAGERMUS .....	18
6.1	Metode .....	18
6.2	Eksisterende forhold .....	19
6.2.1	Feltundersøgelse af bygning der skal nedrives i 2022 .....	20
6.2.2	Feltundersøgelse af yngle- eller rastesteder i 2023.....	22
6.3	0-alternativet .....	22
6.4	Vurdering af planens påvirkning .....	22
6.5	Kumulative effekter .....	23
6.6	Afværgetiltag.....	23
6.7	Overvågning.....	24
6.8	Manglende viden .....	24
7	REFERENCER.....	24



## **BILAGSFORTEGNELSE**

- Bilag 1 Afgrænsningsnotatet af 29. november 2023.
- Bilag 2 Flagermus levestedskortlægning, 24. oktober 2022.
- Bilag 3 Flagermusundersøgelse af Bregnerød Kro, 24. oktober 2023.
- Bilag 4 Vurdering af bevaringsværdi, Center for Bygningsbevaring, 17. maj 2022.

....

## **1 INDLEDNING**

Furesø Kommune har igangsat udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 159 for hotellejligheder i Bregnerød. Lokalplanens formål er at muliggøre at der på grunden, der i dag huser den lukkede Bregnerød Kro, kan genetableres den historiske hotelfunktion med dertilhørende faciliteter. Dette opnås ved at udvikle området, nedrive den utidssvarende del af bebyggelsen og i stedet opføre en ny og tidssvarende bebyggelse.

Vedtagelse af Lokalplan 159 forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021 med en ny kommuneplanramme for området, som muliggør det planlagte byggeri. Furesø Kommune har derfor udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 4, som ændrer rammebestemmelserne for en del af det eksisterende rammeområde nr. 20B2.

Planområdet omfatter matrikel nr. 5i, 17 samt en del af matrikel 22 samt del af matr.nr. 700b alle i ejerlav, Bregnerød By, Farum, der er beliggende i den nordlige del af Bregnerød Landsby i Farum og omfatter et ca. 4.850 m<sup>2</sup> stort område. Mod syd og øst er der boligbebyggelse og nord for lokalplanområdet er der landbrugsjord. Planområdet er beliggende ca. 200 m nord for Hillerødmotorvejen og 2,5 km fra det centrale Farum.

Furesø Kommune har vurderet, at planerne er omfattet af krav om miljøvurdering efter miljøvurderingsloven /1/, hvorfor der skal udarbejdes en miljøvurdering af plangrundlaget. Miljørapporten indeholder en vurdering af miljøpåvirkningen af de rammer og bestemmelser, som fastlægges i planforslagene.

## **2 IKKE TEKNISK RESUME**

Ønskerne om at skabe et område med en moderne og bæredygtig kro/hotel/café/restaurantfunktion, bevare den gamle rejsstald og nedrive ikke-bevaringsværdige bygninger på Bregnerød Kro kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan og et kommuneplantillæg, der ændrer rammerne for, hvordan ejendommen kan udvikles.

Furesø Kommune har vurderet, at planerne er omfattet af krav om miljøvurdering efter miljøvurderingsloven, hvorfor der skal udarbejdes en miljøvurdering af plangrundlaget.

Der er udarbejdet et notat i medfør af miljøvurderingslovens § 11 med henblik på at afgrænse miljøvurderingens omfang og detaljeringsgrad.

I perioden fra den 29. november 2023 til den 13. december 2023 har afgrænsningsnotatet været i høring dels internt i kommunen og dels ved høring af berørte myndigheder. Der er ikke modtaget nogen høringssvar.

Afgrænsningsnotatet angiver at det skal vurderes om og i hvilket omfang tilstanden af de registrerede bilag IV-arter påvirkes ved de muligheder som lokalplanen giver. I den forbindelse er der gennemført flagermusundersøgelser bestående af en levestedsundersøgelse og en artskortlægning.

### **2.1 Vurdering af miljøpåvirkningerne**

Det er vurderet, at planforslagene er i overensstemmelse med internationale, nationale, regionale planer samt kommuneplanlagte interesseområder.

Der er foretaget flagermusundersøgelser af den gamle røde bygning og den gamle rejsstald. Bygningernes placering fremgår af Figur 1.



Figur 1: Oversigtsfoto over Bregnerød Kro. Den gamle røde bygning er markeret med rød, da den skal nedrives.

Det har vist sig, at den gamle rejsestald huser en koloni af dværgflagermus, og det kan ikke udelukkes, at enkeltindivider indimellem raster i den gamle røde bygning.

Alle arter af flagermus er fredede og omfattet af Habitatdirektivets bilag IV, og der kan ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv. hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge deres yngle- eller rasteområder.

Flagermus påvirkes primært af nedrivning, hvis de befinder sig i bygningerne, når nedrivningen foregår. Bestanden af dværgflagermus i den gamle rejsestald kan dermed potentielt blive væsentligt påvirket ved ombygning af bygningen, hvilket kan medføre væsentlig påvirkning af områdets vedvarende økologiske funktion. Nedrivning af den gamle røde bygning med kun spredte forekomster af flagermus vurderes ikke at kunne medføre påvirkninger af en eventuel bestand.

I forhold til eventuelle andre flagermusarter i bygningerne vurderes det, at nedrivningsprojektet ikke kan medføre påvirkning af områdets vedvarende økologiske funktion, uanset hvordan og hvornår nedrivningen foretages. Den potentielle påvirkning af disse arter vedrører alene forstyrrelse og drab af enkeltindivider, og påvirkningen af den samlede bestand vurderes derfor at være lille.

## **2.2 0-alternativet**

0-alternativet er den situation, hvor planerne ikke vedtages. De eksisterende forhold vil derfor være uændrede og flagermusene vil sandsynligvis fortsætte med at have koloni og overvintre i den gamle rejsestald, hvorimod der sandsynligvis kun indimellem vil være rastende individer i den gamle røde bygning.

## **2.3 Afværgeforanstaltninger**

Målet med afværgeforanstaltningerne er at opretholde området's økologiske funktionalitet for flagermus og så vidt muligt at undgå drab og forstyrrelse af rastende individer.

For at opretholde området's økologiske funktionalitet for flagermus og så vidt muligt at undgå drab og forstyrrelse af rastende individer bør der ske nedrivning af den gamle røde bygning i etaper og alle ændringer af tagkonstruktionen på den gamle rejsestald skal foretages yderst forsigtigt og under vejledning af en flagermusspecialist.

Det vurderes, at planene med implementering af de rette afværgeforanstaltninger, kan gennemføres med ingen til en lille påvirkning af området's økologiske funktionalitet for flagermus.

## **2.4 Overvågning**

Der vurderes ikke at være behov for overvågning.

### 3 PLANFORHOLD

#### 3.1 Forslag til kommuneplantillæg nr. 4

Planområdet er i dag omfattet af kommuneplanramme nr. 20B2. Kommuneplanrammens bestemmelser fremgår af Tabel 1.

Generel anvendelse	Boligområde.
Specifik anvendelse	Boligområde, landsbyområde, erhvervsområde, jordbrugsområde.
Erhvervsområde	Erhverv, der kan indpasses i landsbymiljøet.
For området gælder	Maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage.
Zonestatus	Landzone.
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke. Maksimale etageareal er 200 m <sup>2</sup> , beregnet for den enkelte grund. Maksimale antal etager er 1,5.
Udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning.
Lokalplanlægning	Området er omfattet af Lokalplan nr. 51 og 51.1.
Min tilladte miljøklasser	-
Særlige bestemmelser	-

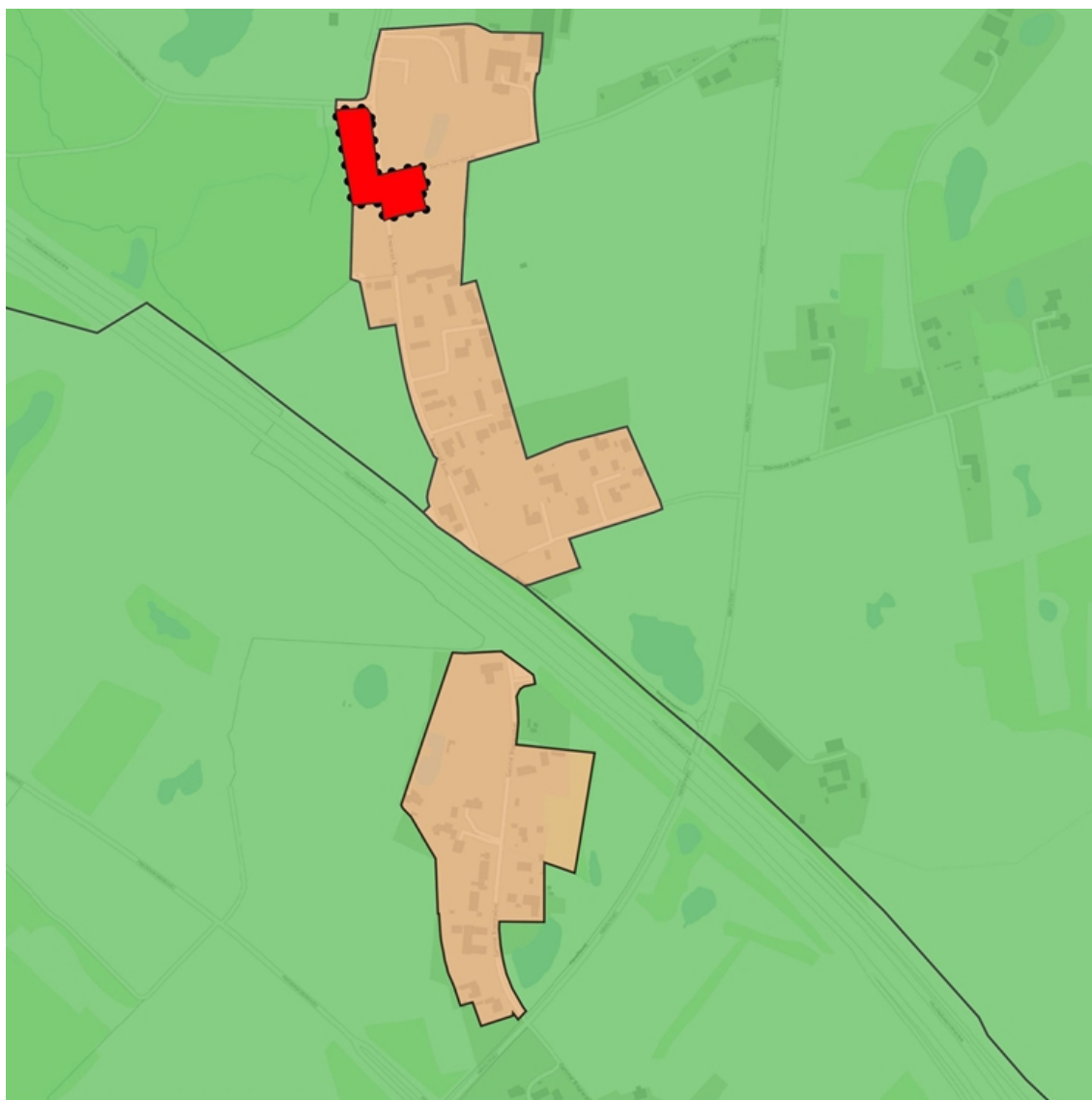
Tabel 1: Rammebestemmelser for kommuneplanramme 20B2.




Disse rammebestemmelser giver ikke de muligheder, der ønskes af forslag til Lokalplan 159. Der skal derfor udstedes nye rammebestemmelser for den del af rammeområdet, som omfattes af forslag til Lokalplan 159.

Med forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 afgrænses derfor et nyt rammeområde med rammebestemmelser i forhold til:

- Anvendelse generelt, som udlægges til erhverv.
- Bebyggelsesprocent som for rammeområdet som helhed kan være maksimalt 65 %
- Etagehøjde, som maks. kan være 2 etager med udnyttet tagetage.

Det nye rammeområde omfatter det samme areal som forslag til Lokalplan 159 og fremgår af Figur 2.



-  Ny Kommuneplanramme - var tidligere en del af rammen for boligområde
-  Boligområde
-  Landområde

Figur 2: Ny Kommuneplanramme i den nordlige del af Bregnerød.

### 3.2 Forslag til Lokalplan 159

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Figur 3.



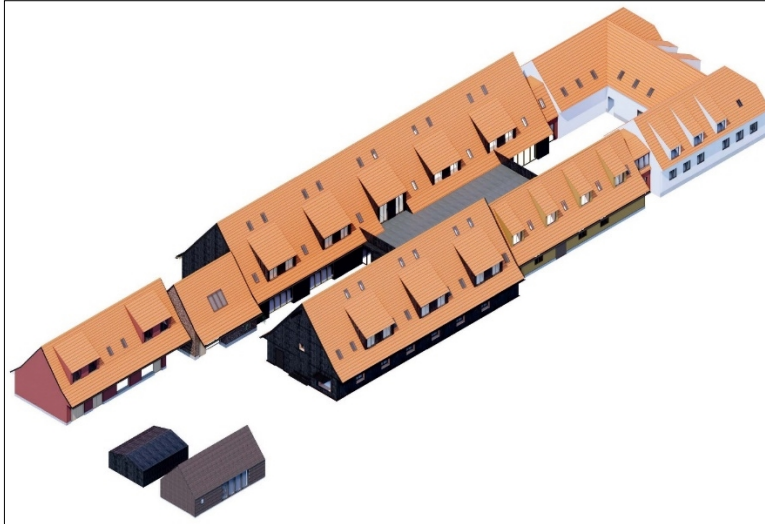


Figur 3: Afgrænsning af lokalplanområdet.

Vedtagelse af Forslag til Lokalplan 159, Hotellejligheder i Bregnerød har til formål at muliggøre, at området kan anvendes til hotelvirksomhed med tilhørende funktioner, publikumsorienteret serviceerhverv såsom café, restaurant, værksted indenfor miljøklasse 1 eller 2 og parkering.

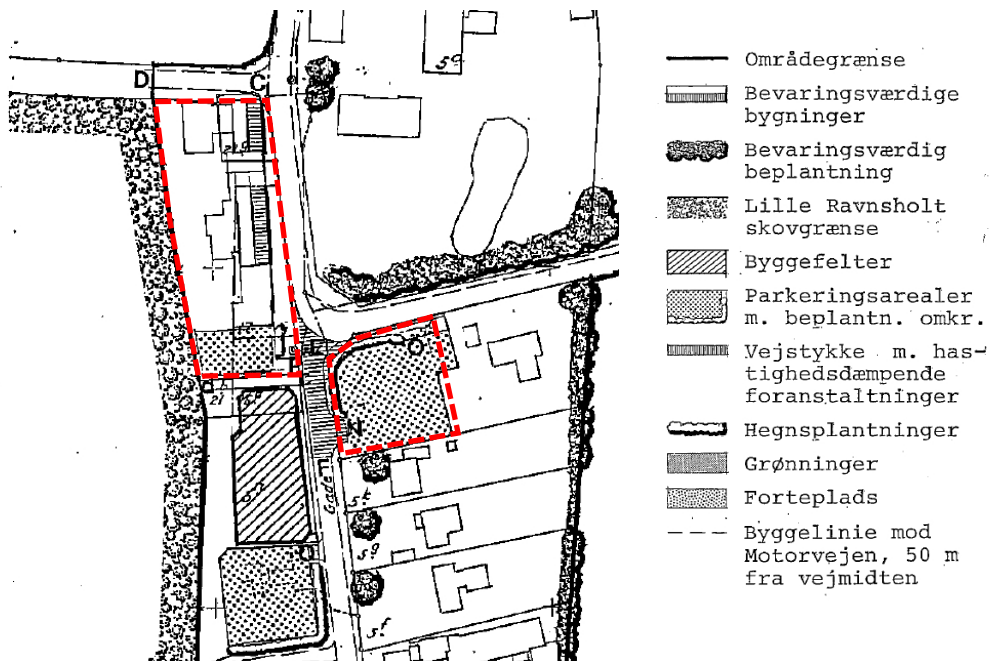
Planen skal også muliggøre nedrivning af dele af den eksisterende bebyggelse på Bregnerød Byvej 2 og opførelse af bebyggelse til hotellejligheder og lokalplanen fastlægger principper for områdets anvendelse og disponering, herunder bebyggelsens placering og udformning.

Det foreløbige projektforslag fra Elgaard Architecture er visualiseret i Figur 4.



Figur 4: Visualiseret foreløbigt projektforslag fra Elgaard Architecture.

Projektforslaget muliggøres ikke af Lokalplan 51, idet Bregnerød Kro ligger indenfor lokalplanens delområde 3, hvor der maksimalt må opføres 1.250 m<sup>2</sup> bebyggelse, ekskl. kælder og kun indenfor det i lokalplanen anviste byggefelt. Yderligere bebyggelse i delområde 3 kan derfor ikke finde sted.



Figur 5: Uddrag fra kortbilag 2 i Lokalplan 51. /4/ Planområdet er afmærket med stiplede rød linje.

Lokalplan 51 angiver i §8, at nogle af bygningerne i den gamle kro er bevaringsværdige (se Figur 5). Center for Bygningsbevaring, Raadvad har dog udført en vurdering af bevaringsværdier og tilstand af den bygning, der ønskes nedrevet (bilag 4). Vurderingen beror på en visuel, udvendig gennemgang af bygningen (SAVE vurdering). Den samlede bevaringsmæssige værdi er vurderet til 4/5, der udgør en middel bevaringsværdi, som ikke giver anledning til en fredning af bygningen eller en udpegning som bevaringsværdig.

Der er således behov for en ny lokalplan, hvor en del af Lokalplan 51 afløses af Lokalplan 159.

### **3.3 Andre planer og programmer**

#### **3.3.1 Landsplandirektiver**

Planområdet er omfattet af landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2019) /2/ og bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning, juli 2022 /3/, idet planområdet ligger indenfor Fingerplanens "ydre grønne kile".

Fingerplanen fastlægger de overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. Furesø Kommune skal derfor i kommune- og lokalplanlægningen følge fingerplanens bestemmelser, principper og arealudpegninger.

Fingerplanen udlægger grønne kiler til brug for det almene friluftsliv. De ydre grønne kiler beskrives nærmere i Fingerplanens § 19, som bl.a. angiver, at kilerne ikke må inddrages til byzone, bymæssige fritidsanlæg ikke må etableres inden for kilerne samt opstiller særlige krav til friluftsanlæg.

Idet der ikke lægges op til ændret anvendelse af planområdet, vurderes det, at planforslagene er i overensstemmelse med Fingerplanen.

#### **3.3.2 Natura 2000-planer 2022-2027**

Det nærmeste Natura 2000-område, nr. 137 Kattehale Mose ligger umiddelbart vest for planområdet, se Figur 6.



Figur 6: Det nærmeste Natura 2000 område (grønnetet signatur). /5/ Planområdet er vist med stiplede rød linje.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området fremgår af Figur 7.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 121		
Naturtyper:	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Hængesæk (7140)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Stilkege-krat (9190)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Stor kærguldsmed (1042)	Stor vandsalamander (1166)

Figur 7: Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. \* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype /6/.

Natura 2000-området er specielt udpeget for at beskytte skovforekomster af tørre og våde skovnaturtyper med dominans af bøg på mor og bøg på muld og for at beskytte stor kærguldsmed, der yngler i nogle af tørvegravene, og stor vandsalamander.

Området er også karakteriseret ved store skovarealer med ege-blandskov og stilkege-krat og i noget mindre omfang men dog stadig betydelige arealer med hængesæk, skovbevokset tørvemose og brunvandede søer.

Idet planerne ikke inddrager skov udlagt under Natura 2000-området eller med forurening medfører nogen direkte eller indirekte påvirkning på Natura 2000-området, vurderes planerne ikke at påvirke Natura 2000-området væsentligt.

### 3.3.3 Vandområdeplaner 2021-2027

Hele Furesø Kommune er udpeget som et "område for Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD) og store dele af kommunen er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Planerne vurderes hverken at påvirke grundvandsdannelsen eller med forurening at påvirke vandkvaliteten i området.

### 3.3.4 Regionale planer

Der er ikke udpeget regionale graveområder eller interesseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

### 3.3.5 Kommuneplanlagte interesseområder

Planområdet ligger udenfor områder med kulturmiljømæssige interesser og geologiske bevaringsværdier, men indenfor område udlagt som bevaringsværdige landskaber (se Figur 8).

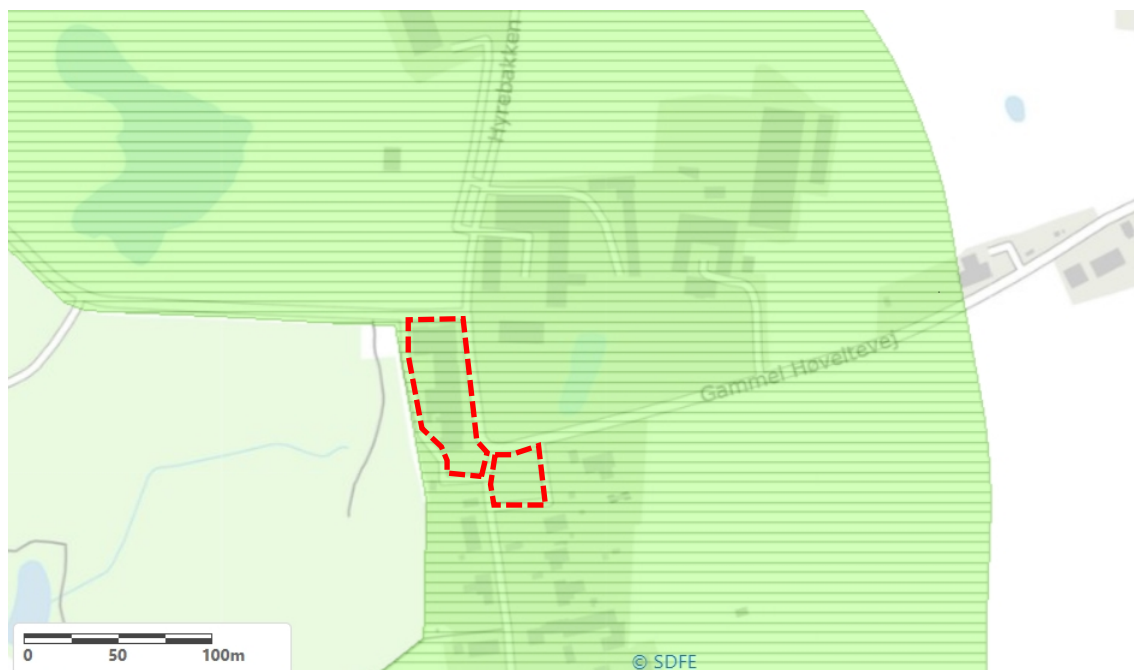


Figur 8: Område med bevaringsværdige landskaber vist med grøn skravering. /5/



Idet lokalplanområdet allerede er udbygget, og planerne ikke ændrer områdets landskabelige karakter, vurderes retningslinjerne for området at være overholdt.

Planområdet ligger indenfor skovbyggelinje omkring Ravnsholt Skov, der ligger mod vest og indenfor Natura 2000-området (se Figur 9).



Figur 9: Skovbyggelinje markeret med skraveret grøn signatur. /5/. Planområdet er vist med rød stiplede linje.

Da planområdet allerede er bebygget, har været anvendt som kro siden 1600-tallet og da planområdet allerede er udlagt som erhvervsområde i den gældende lokalplan og Furesø Kommuneplan 2021, vurderes planerne ikke at medføre en væsentlig påvirkning på fredskoven. Det vurderes derfor naturligt at ophæve byggelinjen indenfor planområdet.

Planområdet ligger udenfor særligt værdifulde landbrugsarealer, udenfor områder med naturinteresser og indgår ikke i Grønt Danmarkskort.

Desuden berører planområdet ikke konsekvensområde for risikovirksomheder og produktionserhverv eller oversvømmelses- og erosionstruede arealer.

#### **4 LOVGRUNDLAG OG PROCES FOR MILJØVURDERING**

Ifølge miljøvurderingsloven skal planmyndigheden udarbejde en miljøvurdering af planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning. Planer, der kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i en sådan plan, kan dog være undtaget fra kravet om miljøvurdering. For disse planfor-

slag gælder jf. lovens §8. stk. 2, at planmyndigheden skal gennemføre en screening af, om planforslaget må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og på baggrund heraf træffe afgørelse efter lovens §10, om planforslaget er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Furesø Kommune har vurderet, at forslag til Lokalplan 159 for hotellejligheder i Bregnerød og forslag til tillæg 4 til Kommuneplan 2021 kan give anledning til væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal derfor udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Udarbejdelse af en miljøvurdering er en proces, som kan opdeles i fem faser (se Figur 10).



Figur 10: Miljøvurderingsprocessen.

*Første fase* er den indledende høring, hvor berørte myndigheder kan komme med deres kommentarer, forslag til afgrænsning og input til den videre proces.

*Anden fase* består af en afgrænsning af miljørapportens indhold samt at myndigheden udarbejder en miljørapport, der vurderer miljøpåvirkningerne af planernes gennemførelse. Den endelige afgrænsning fremgår af miljørapporten, sammen med en beskrivelse af, hvordan relevante høringssvar fra berørte myndigheder er inddraget.

*Tredje fase* er høringsfasen, hvor offentligheden, berørte parter samt myndigheder får mulighed for at udtale sig om planforslag med miljørapport.

*Fjerde fase* består i endelig vedtagelse af planen med miljørapporten på baggrund af en sammenfattende redegørelse, der beskriver, hvorledes miljøvurderingen og indkomne høringssvar har indvirket på beslutningen om at vedtage planforslaget samt dennes offentliggørelse.

*Femte fase* er den eventuelle opfølgende overvågning af planens miljømæssige konsekvenser i overensstemmelse med det overvågningsprogram, der eventuelt er fastsat i miljørapporten.

## **5 TILGANG OG METODE I MILJØVURDERINGEN**

Miljøvurderingen skal udarbejdes på grundlag af de oplysninger, der er nævnt i bilag 4 i miljøvurderingsloven og vurdere den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.



Denne vurdering omfatter kommuneplanens mulige påvirkning af det brede miljøbegrebs miljøfaktorer:

- Den biologiske mangfoldighed.
- Befolkningen.
- Menneskers sundhed.
- Flora og fauna.
- Jordbund.
- Jordarealer.
- Vand.
- Luft.
- Klimatiske faktorer.
- Materielle goder.
- Landskab.
- Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv.
- Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker.
- Ressourceeffektivitet.

Derudover skal planens indvirkninger på overordnede relevante generelle målsætninger for miljø (nationale, regionale eller kommunale miljømålsætninger) vurderes.

### **5.1 Grundlag for vurderingen**

Ifølge miljøvurderingsloven skal en miljøvurdering indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til den aktuelle viden, gængse vurderingsmetoder samt planens detaljeringsgrad og placering i planhierarkiet. Nærværende miljøvurdering vil derfor være afgrænset til vurderinger på et overordnet niveau, hvor den nærmere vurdering af de konkrete konsekvenser vil afhænge af den efterfølgende, mere detaljerede planlægning, der skal udmønte kommuneplanens bestemmelser.

Grundlaget for miljøvurderingen er, som udgangspunkt, aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslaget, dvs. foreliggende planer og rapporter mv.

### **5.2 Afgrænsning, vurdering og kriterier**

Der er udarbejdet et notat i medfør af miljøvurderingslovens §11 med henblik på at afgrænse miljøvurderingens omfang og detaljeringsgrad.

I perioden fra den 29. november 2023 til den 13. december 2023 har afgrænsningsnotatet været i høring dels internt i kommunen og dels ved høring af berørte myndigheder i henhold til miljøvurderingslovens §32. Afgrænsningsnotatet har været i høring hos myndighedsområder varetaget af Furesø Kommune og Museum Nordsjælland.

Der er ikke modtaget nogen høringssvar.

Afgrænsningsnotatet er vedlagt som bilag 2. Det fremgår heraf, at miljøvurderingen afgrænses til følgende sandsynlige miljøfaktorer:

*Biologisk mangfoldighed, Flora og fauna – Bilag IV-arter – Dværgflagermus*

I Tabel 2 er der angivet kriterier og databehov til brug for vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger, der er identificeret i afgrænsningsnotatet.

Miljøfaktorer	Vurderingskriterier	Databehov
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna – Bilag IV arter	Om og i hvilket omfang påvirkes tilstanden af de registrerede bilag IV-arterne ved de muligheder som lokalplanen giver.	Flagermusundersøgelse: Artskortlægning Levestedsanalyse

Tabel 2: Kriterier og databehov til vurdering af påvirkning på afgrænsede miljøfaktorer.

### 5.3 0-alternativet

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af 0-alternativet. 0-alternativet beskriver det scenarie, at planforslaget ikke vedtages, så det ikke er muligt at nedrive samt bygge nyt inden for lokalplanområdet. Derved kan den ønskede anvendelse og udvikling ikke videreføres.

De nye funktioner der planlægges for, er afhængige af at volumen for byggeriet kan opnås for at sikre dets drift også fremadrettet. Ved at området i dag har en kro, dog uden de seneste år at have været i funktion som kro, vurderes området fortsat at kunne rumme denne drift. Der er derfor ikke vurderet andre alternativer.

Under hvert emne i miljørapporten gives en beskrivelse af den nuværende miljøstatus i planområdet. Denne miljøstatus udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved 0-alternativet, og udgør dermed en referenceramme for beskrivelsen af potentielle konsekvenser ved gennemførelse af planforslagene.

## **6 BIOLOGISK MANGFOLDIGHED, FLORA OG FAUNA – BILAG IV-ARTER – DVÆRGFLAGERMUS**

Planerne giver mulighed for nedrivning og ombygning af dele af den gamle Bregnerød Kro, der har stået ubeboet hen i en længere periode og i dag fremstår flere sprækker og huller i facade, tagudhæng, stråtag og mursten/mørtel.

Furesø Kommune har vurderet, at bilag IV arten - dværgflagermus kan blive påvirket væsentligt som en følge af planerne. Det skal derfor undersøges nærmere og vurderes om og i hvilket omfang tilstanden af de registrerede bilag IV-arter påvirkes af planerne.

### **6.1 Metode**

Jævnfør planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1. kan der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv. hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV litra a /8/.

Furesø Kommune har afgrænset miljøvurderingen til at omfatte flagermus, idet der kan være flagermus i de gamle bygninger på Bregnerød Kro.

Alle arter af flagermus er opført på habitatdirektivets bilag IV, og deres yngle- og rasteområder er derfor beskyttet.

Der er i Danmark registreret 17 arter af flagermus, hvor flere af arterne benytter sig af egnede bygninger som yngle- og rastested. Oftest er der en sammenhæng mellem bygningernes alder og deres egnethed som yngle- og rastested, da flagermus benytter sig af utætheder, sprækker, hulrum, løse tagplader og lignende i bygninger.

Vurderingen af planernes påvirkning af flagermus er konkret udarbejdet på baggrund af:

- En skrivebordsgennemgang af eksisterende viden om udbredelsen af flagermus i området omkring Bregnerød Kro. Her er benyttet oplysninger fra Det nationale overvågningsprogram af vand og natur, NOVANA /9/ og databaserne Arter.dk /10/ og NaturBasen/11/.
- En feltundersøgelse udført med henblik på at afgøre, om bygninger på Bregnerød Kro der skal nedrives er egnede som levested for flagermus eller ej. Undersøgelsen er foretaget i oktober 2022 og afrapporteringen er vedlagt som bilag 2. Der er udført en levestedskortlægning af både de udvendige- og indvendige bygningsdele og strukturer. Bygningen er systematisk gennemgået, hvor der har været særligt fokus på at undersøge utætheder og mulige adgangshuller til hulrumsstrukturer, som kan benyttes af flagermus, f.eks. sprækker og huller i mørtel, mursten, gavlrum, tagudhæng, vinduer, loftsrum, træbeklædning, tagmateriale og lignende.
- En feltundersøgelse udført for at belyse, om nogle af kroens bygninger blev benyttet som yngle- eller rastested for flagermus. Undersøgelsen er vedlagt

som bilag 3. Der er udført en arts kortlægning, og undersøgelsen foregik ad to omgange i yngleperioden (d. 12., 27., 28. og 29. juli 2023) og en gang i sensommerperioden (d. 7. september) og fandt sted fra solnedgang og ca. 2 timer frem. Flagermusene blev registreret og identificeret ved hjælp af flagermusdetektorer, som kan opfange ultralyd. Flagermusenes skrig blev optaget og samtlige lyde blev analyseret af PC programmet "Batsound". Det anvendte udstyr er professionelle detektorer af mærket Pettersson (hhv. D1000X og D500X). Derudover blev bygningerne eftersat for spor tegn efter flagermus, hovedsageligt udvendigt. Kun et enkelt, mindre loftsrum i en af de bygninger, der skal nedrives, var tilgængeligt, og dette blev besigtiget.

## 6.2 Eksisterende forhold

Bregnerød Kro består af en række ældre bygninger af forskellig alder (se Figur 11).



Figur 11: Bygninger på Bregnerød Kro.

Den røde bygning er fra starten af 1700-tallet og består af mursten med stråtag. Den gule bygning (den gamle rejsestald) er yngre og består af mursten med tegltag.

I den nationale overvågning af flagermus i perioden 2012-2017 er der indenfor det 10x10 km kvadrat, som Bregnerød Kro er beliggende indenfor, registreret seks arter af flagermus: vandflagermus, troldflagermus, dværgflagermus, brunflagermus, sydflagermus og skimmelflagermus. /9/ Ud fra et forsigtighedsprincip vurderes det desuden, at pipistrelflagermus og langøret flagermus potentielt også kan forekomme.

me i området omkring Bregnerød Kro, da begge arter er registreret i tilstødende kvadrater.

I Figur 12 ses en oversigt over de otte arter af flagermus, som vurderes at forekomme i området omkring Bregnerød Kro. Derudover fremgår sommerkvarter, vinterkvarter og flyvehøjde for de enkelte arter.

Art	Sommerkvarter	Vinterkvarter	Flyvehøjde
Vandflagermus	Hule træer.	Under jorden i form af kalkminer, gamle brønde mm. Hule træer.	Følger i meget høj grad ledelinjer i landskabet og jager helt tæt over vandflader.
Troldflagermus	Hule træer og bygninger.	Hule træer og bygninger.	Følger overvejende ledelinjer i landskabet i flere højder, men sjældent i lav højde.
Dværgflagermus	Hule træer og bygninger.	Hule træer og bygninger.	Flyver både tæt på vegetationen og følger landskabselementer samt i frie rum.
Brunflagermus	Hule træer.	Hule træer.	Flyver overvejende højt i frie lufrum.
Sydflagermus	Bygninger.	Bygninger.	Meget varierende, mellem 2-20 meters højde.
Skimmelflagermus	Bygninger.	Bygninger.	Flyver ofte i højde med belysning, ofte vejbelysning.
Pipistrelflagermus	Bygninger.	Bygninger.	Følger i nogen grad ledelinjer i landskabet, men følger især vegetation. Flyver i mange forskellige højder.
Langøret flagermus	Store åbne bygninger, f.eks. lader og kirker.	Gruber og bygninger.	Flyver meget tæt på vegetation, bygninger og mure.

Figur 12: Oversigt over arter af flagermus, som potentielt forekommer i området omkring Bregnerød Kro, samt deres sommerkvarterer, vinterkvarterer og flyvehøjde. Kilde: Bilag 2.

Af Figur 12 fremgår det, at to af arterne (vandflagermus og brunflagermus) ikke benytter sig af bygninger som sommer- eller vinterkvarter. De resterende seks arter (troldflagermus, dværgflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, pipistrelflagermus og langøret flagermus) benytter sig af bygninger som sommer- og/eller vinterkvarter.

Bregnerød Kro grænser mod vest op til Ravnsholt Skov, som er en del af Natura 2000-område nr. 137. Mod nord grænser kroen op til en kvæggærasset eng med vandhuller. Der er derfor flere potentielle ledelinjer og fourageringsområder for flagermus nær Bregnerød Kro, hvorfor området som helhed vurderes ideelt som levested for flagermus.

### 6.2.1 Feltundersøgelse af bygning der skal nedrives i 2022

I oktober 2022 er der udført feltundersøgelser af den røde bygning på Bregnerød Kro, som skal nedrives (se Figur 13).





Figur 13: Oversigtsfoto over Bregnerød Kro og det omkringliggende område. Bygningen der skal rives ned, er markeret med rød.

Ved besigtigelse af bygningen blev der fundet flere huller og sprækker i den udvendige facade, som dannede hulrumsstrukturer i facademuren, gavlrummene og facadebeklædningen. Derudover blev der registreret flere adgangshuller til undertaget og loftsrummet. Langt størstedelen af hullerne og sprækkerne havde en størrelse, hvor det vurderes muligt for flagermus at benytte dem. Især de mindre arter i pipistrellus slægten, som dværgflagermus, troldflagermus og pipistrellflagermus, der sjældent har en kropslængde større end 5 cm og en vægt over 8 gram, kan benytte sig af sprækker og huller, der ikke er mere end et par centimeter.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at Bregnerød Kro er et egnet levested for flagermus, da der er flere hulrumsstrukturer, som kan benyttes af flagermus.

Der blev dog ikke ved besigtigelsen fundet ekskrementer, mumificeringer eller andre sikre tegn på tilstedeværelse af flagermus. Der var imidlertid flere kroge af loftsrummet som ikke blev undersøgt, da de var svært tilgængelige. Med udgangspunkt i forsigtighedsprincippet kan det derfor ikke afvises, at loftsrummet benyttes som yngle- og rastested, både tidligere og fremadrettet, da levestedsbetingelserne er opfyldt.

Bygningen er dog så utæt og dårligt isoleret, at den vurderes uegnet som overvintringslokalitet. Ét af kravene til flagermus overvintringslokaliteter er, at lokaliteten

skal være frostfri. På loftet er der et vandrør, som er frostsprængt for et par år siden. Frostsprængninger af rør sker typisk kun, hvis temperaturen er lavere end -5 C° i længere tid ad gangen. På den baggrund vurderes Bregnerød Kro kun egnet som sommerkvarter.

Den røde bygning på Bregnerød Kro vurderes derfor egnet som yngle- og rastested for flagermus i sommerperioden (typisk april-oktober), men uegnet som overvintringslokalitet i vinterperioden (typisk november – marts). Den røde bygning på Bregnerød Kro er derfor omfattet af levestedsbeskyttelsen for bilag IV-arter, som fremgår af habitatdirektivets /7/ artikel 12, stk. 1, litra d, der bl.a. er implementeret i planhabitatbekendtgørelsen § 7, stk. 1.

### **6.2.2 Feltundersøgelse af yngle- eller rastesteder i 2023**

Undersøgelsen i 2023 blev udført for at belyse, om bygningerne på Bregnerød Kro blev benyttet som yngle- eller rastested for flagermus.

Der blev konstateret høj aktivitet af dværgflagermus omkring den gamle rejsestald. Mange individer blev set flyve ud fra skorstenen på den sydvendte tagflade af den midterste bygning og en beboer oplyste, at der var flagermus under bygningens tag. Det vurderes derfor, at den gamle rejsestald huser en koloni af dværgflagermus med flere tilholdssteder i bygningen.

Kolonien bor i bygningen om sommeren og muligvis også om vinteren. Dvalende dyr er umulige at påvise med detektormetoden, og man må derfor ud fra et forsigtighedsprincip gå ud fra, at flagermusene også bebor bygningen om vinteren.

Aktiviteten af de øvrige registrerede flagermusarter var sporadisk og ikke centreret omkring bygningerne.

Der blev ikke konstateret aktivitet ved den gamle bygning og der var ikke synlige spor efter flagermus nogen steder. Det vurderes derfor ikke, at den har nogen væsentlig betydning for kolonien. Det kan dog ikke udelukkes, at enkeltindivider fra hovedkolonien i den gule bygning indimellem raster i den røde bygning.

### **6.3 0-alternativet**

0-alternativet er den situation, hvor planerne ikke vedtages. De eksisterende forhold vil derfor være uændrede og flagermusene vil sandsynligvis fortsætte med at have koloni og overvintre i den gamle rejsestald, hvorimod der sandsynligvis kun indimellem vil være rastende individer i den gamle røde bygning.

### **6.4 Vurdering af planens påvirkning**

Flagermus påvirkes primært af nedrivning, hvis de befinder sig i bygningerne, når nedrivningen foregår. Det vurderes derfor, at nedrivning af bygninger, hvor der kun er spredte forekomster af flagermus, ikke vil kunne medføre påvirkninger af en eventuel bestand.



Den gamle rejsestald huser en koloni af dværgflagermus, som er fredet som de øvrige flagermusarter. Kolonien bor i bygningen om sommeren og muligvis også om vinteren. Dyrene synes primært at holde til i skorstenen på bygningens midterste fag, men der er belæg for at de også findes i den øvrige tagkonstruktion. Bestanden af dværgflagermus i den gamle rejsestald kan dermed potentielt blive væsentligt påvirket ved nedrivning og ombygning af bygningen og medføre væsentlig påvirkning af områdets vedvarende økologiske funktion.

Det kan ikke udelukkes, at enkeltindivider fra hovedkolonien i den gamle rejsestald indimellem raster i den gamle røde bygning. Bygningen vurderes dog ikke at have nogen væsentlig betydning for kolonien af dværgflagermus. Bygningen kan derfor rives ned uden at skade den økologiske funktionalitet for dværgflagermusene.

I forhold til eventuelle andre flagermusarter i bygningerne vurderes det, at nedrivningsprojektet ikke kan medføre påvirkning af områdets vedvarende økologiske funktion, uanset hvordan og hvornår nedrivningen foretages. Den potentielle påvirkning af disse arter vedrører alene forstyrrelse og drab af enkeltindivider, og påvirkningen af den samlede bestand vurderes derfor at være lille.

## **6.5 Kumulative effekter**

Der vurderes derfor ikke at forekomme kumulative effekter med andre projekter i området.

## **6.6 Afværgetiltag**

Målet med afværgeforanstaltningerne er at opretholde områdets økologiske funktionalitet for flagermus og så vidt muligt at undgå drab og forstyrrelse af rastende individer.

Derfor anbefales det, at nedrivning af den gamle røde bygning foregår i etaper, så eventuelle dyr kan nå at søge væk. Helt konkret anbefales det at fjerne taget forsigtigt, altså ved håndkraft, plade for plade eller stråsektion for stråsektion. På første dag fjernes halvdelen af stråtaget på østsiden, en eller flere dage efter fjernes den anden halvdel, en eller flere dage efter fjernes halvdelen af pladetaget på vestsiden, og til sidst fjernes den sidste del af pladetaget efter en eller flere dage. Hvis der er nogen form for undertag, fjernes det ligeledes i etaper, som beskrevet ovenfor. Når alle former for tag er fjernet, efterlades den åbne tagkonstruktion i min. 2 dage, hvorefter resten af huset kan rives ned.

Taget kan fjernes på to tidspunkter af året, enten slut august/start september, hvor ungerne er flyvefærdige og kan flyve væk, eller i starten af maj, før yngletiden, hvor alle dyr er aktive og flyvedygtige. Hvis der ved fjernelse af taget mod forventning konstateres mere end enkelte individer af flagermus, bør en flagermusspecialist tilkaldes.

Alle modificeringer af den gamle rejsestald som påvirker tagkonstruktionen, dvs. alt som vedrører tagvinduer, kviste eller indvendige tagrum med direkte forbindelse til undersiden af taget, skal foregå yderst forsigtigt og under vejledning af en flager-

musspecialist. En detaljeret plan for afværgeforanstaltninger kræver en meget nøje beskrivelse af de planlagte modificeringer, og det kan være nødvendigt at gennemføre modificeringerne over flere år, så kolonien ikke påvirkes for meget. En supplerende mulighed er at gennemføre flagermusvenlige tiltag i tagkonstruktionen på de bygninger, som etableres i stedet for den røde bygning. Formålet med disse tiltag er at sørge for, at dyrene kan benytte taget på det nye hus som tilholdssted. Hvis man på den måde sørger for flere tilholdssteder for den eksisterende flagermuskoloni, kan det være enklere at gennemføre de planlagte modificeringer uden at risikere at påvirke den økologiske funktionalitet for flagermuskolonien.

Det vurderes, at projektet med implementering af de rette afværgeforanstaltninger, kan gennemføres med ingen til en lille påvirkning af områdets økologiske funktionalitet for dværgflagermus.

### **6.7 Overvågning**

Der vurderes ikke at være behov for overvågning.

### **6.8 Manglende viden**

Grundlaget for at vurdere planernes påvirkning vurderes at være tilstrækkeligt.

## **7 REFERENCER**

- /1/ Miljøvurderingsloven, Bekendtgørelse af lov nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).
- /2/ Fingerplan 2019. Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, marts 2019. Erhvervsstyrelsen.
- /3/ Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning, Bolig- og Planstyrelsen, Juli 2022.
- /4/ Lokalplan 51, Bregnerød Landsby – Nord. Maj 1990 med ændringer fra 9. november 2022.
- /5/ Danmarks Arealinformation, Danmarks Miljøportal.
- /6/ Natura 2000-plan 2022-2027. Kattehale Mose, Natura 2000-område nr. 137. Habitatområde H121. Miljøstyrelsen, juni 2023.
- /7/ Habitatdirektivet. Rådets direktiv 92/43/EØF om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter med senere ændringer.
- /8/ Planhabitatbekendtgørelsen, Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

- /9/ DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, Aarhus Universitet. (2020). Arter 2012-2017, NOVANA. Videnskabelig rapport nr. 358.
- /10/ Miljøstyrelsen, SNM, Naturhistorisk Museum Aarhus & DanBIF. (2022). [www.arter.dk](http://www.arter.dk).
- /11/ NaturBasen. (2022). licens: E03/2014. [www.naturbasen.dk](http://www.naturbasen.dk).



**Miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 159,  
Hotellejligheder i Bregnerød og Forslag til tillæg 4 til  
Kommuneplan 2021  
AFGRÆNSNINGSNOTAT**

I høring fra den 29. november 2023 til 13. december 2023



## Indhold

1.	Indledning.....	2
2.	Planlægningens hovedindhold.....	2
2.1	Baggrund og formål.....	2
2.2	Planområderne.....	4
3.	Proces for miljøvurdering af Forslag til lokalplan 159 for Hotellejligheder i Bregnerød og Forslag til tillæg 4 til kommuneplan 20215	
4.	Områdets kendetegn og sårbarhed.....	6
5.	Screening.....	9
5.1	Sandsynlige væsentlige indvirkninger.....	9
6.	Screening af planforslagene.....	10
7.	Afgrænsning af miljøvurderingen.....	16
7.1	Afgrænsning af miljøfaktorer.....	16
7.2	Vurderingskriterier og databehov.....	16
7.3	Alternativer, herunder 0-alternativet.....	16
7.4	Geografisk afgrænsning.....	16
7.5	Detaljeringsgrad.....	17
7.6	Kumulative projekter.....	17
8.	Berørte myndigheder.....	17

Dato: 29-11-2023  
Sags nr.: 23/15753  
Dok.nr.: 130511/23

**Furesø Kommune**  
Center for By og Miljø  
Tlf.: 7235 4000

Telefon åbningstider:  
Mandag-fredag kl. 10-14  
Torsdag kl. 10-17

Skriv til os via Digital Post fra  
[borger.dk](mailto:borger.dk) og [virke.dk](mailto:virke.dk)

[www.furesoe.dk](http://www.furesoe.dk)



## 1. Indledning

Furesø Kommune har igangsat udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 159 for Hotellejligheder i Bregnerød og Forslag til tillæg 4 til kommuneplan 2021.

Furesø Kommune har vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene i overensstemmelse med Miljøvurderingslovens afsnit II bekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Dette afgrænsningsnotat er udarbejdet i medfør af Miljøvurderingslovens § 11 med henblik på at afgrænse miljørapportens omfang og detaljeringsgrad.

## 2. Planlægningens hovedindhold

I de følgende to afsnit beskrives hhv. planforslagenes baggrund og formål samt planområderne.

### 2.1 Baggrund og formål

Området udgør i dag den gamle Bregnerød Kro med tilhørende parkeringsareal. Bregnerød Kro er en historisk kro på vejen mellem København og Hillerød. Kroen har fungeret som hotel og spisested i mere end 200 år, men har de seneste mange år ikke været i drift.

Furesø Kommune ønsker at understøtte virkeliggørelsen af kroens funktion og samtidig sikre områdets fortsatte udvikling. Med lokalplanen lægges der op til, at området ved Bregnerød Kro skal anvendes som hotellejligheder med dertilhørende faciliteter.

Vedtagelse af Forslag til Lokalplan 159 Hotellejligheder i Bregnerød og Forslag til Kommuneplantillæg 4 skal sikre de planmæssige rammer for den fremtidige udvikling.

Med vedtagelse af lokalplansforslaget muliggøres udvikling af området. Dette gøres ved at give mulighed for at nedrive dele af eksisterende bebyggelsen og i stedet opføre ny bebyggelse, der matcher nutidens behov. Den gamle rejsestald der ligger mod Høveltsvangvej bevares og der gives mulighed for udskiftning af vinduer, kviste og ændring af tagkonstruktionen på den ene gavl, så den kan sammenbygges med nye bygninger.

Med vedtagelse af planerne gives der mulighed for at området kan anvendes til kontor og servicevirksomhed i form af hotelvirksomhed med tilhørende funktioner, publikumsorienteret serviceerhverv såsom café, restaurant, værksted inden for miljøklasse 1 eller 2 og parkering.

Anvendelserne er inddelt i efter byggefelter og delområder, og der gives flest m<sup>2</sup> til hoteldriften.

Det er lokalplanens formål at bidrage til beskyttelse og en tilpasset benyttelse af nutidens krofunktion og det kulturhistoriske landsbymiljø der ses i Bregnerød landsby og for Bregnerød Kro.

Med lokalplanen er der lagt vægt på at Bregnerød Kro kan udvikles på en måde, hvor nedenstående styrkes:

- Identitet og brugsværdi
- Bæredygtigheden
- Fortid, nutid og fremtid forbindes med kroens kulturhistorie
- Kroen er et aktiv for by og omegn - herunder erhvervslivet
- Forbindelsen til naturområderne styrkes, herunder fredskoven og Natura 2000-området nord for lokalplanen.

Formålet med lokalplanen er således at muliggøre og fastsætte rammerne for udviklingen af Bregnerød Kro - dette både i forhold til bæredygtighed, kulturhistorie, de omkringliggende omgivelser og placeringen i Bregnerød Landsby.

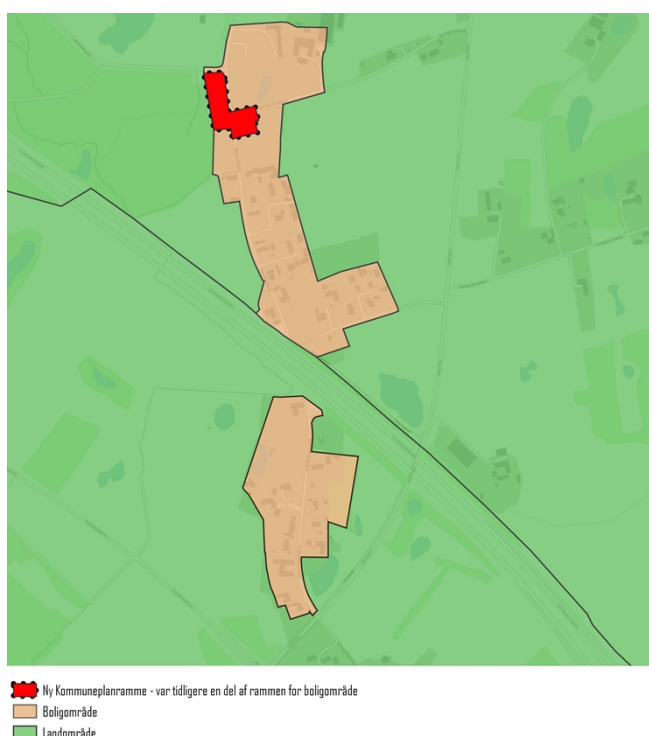
### **Kommuneplan**

Lokalplanområdet er i dag beliggende i kommuneplanens bydel 20; Landområde Nord og er omfattet af Rammeområde 20B2 Bregnerød Landsby, Nord.

Rammeområdet er udlagt til boligområde, landsbyområde, erhvervsområde og jordbrugsområde og er beliggende i landzone.

For at muliggøre den planlagte udvikling, skal der sammen med lokalplanen udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021.

I tillægget erstattes en del af Rammeområde 20B2 med det et nyt rammeområde som dækker lokalplanens afgrænsning. Området udlægges til erhverv, fastsætter en bebyggelsesprocent på maks. 65 % for rammeområdet som helhed samt giver mulighed for en maks. etagehøjde på 2 etager med udnyttet tagetage.





## 2.2 Planområderne

Lokalplanområdet er delvist sammenfaldende med rammeområdet omfattet af forslaget til kommuneplantillægget.

Lokalplanområdet er ca. 4.850 m<sup>2</sup> stort og er beliggende i den nordlige del af Bregnerød Landsby i Farum. Lokalplanområdet ligger i landzone, indenfor skovbyggelinjen og med Ravnsholt skov og Natura 2000-området som nærmeste nabo mod vest. Mod syd og øst er der boligbebyggelse og nord for planområdet er der landbrugsjord.

Bregnerød Landsby består af en nordlig og sydlig del, der er delt af Hillerødmotorvejen. Begge områder består hovedsageligt af boligbebyggelse, jordbrugsformål og enkelte erhverv, der kan indpasses i landsbymiljøet.

Lokalplanområdet er den nordligste afgrænsning i landsbyen Bregnerød Landsby med en placering ca. 2,5 km fra det centrale Farum.

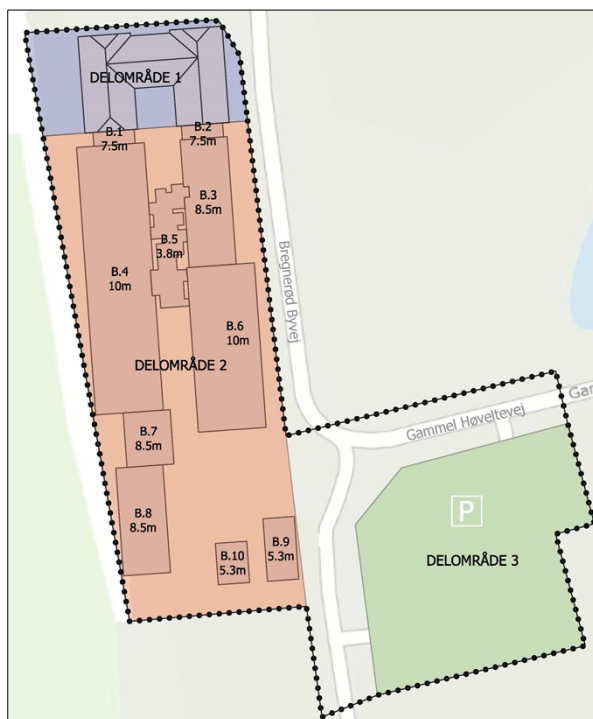
Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 5i, matrikel nr. 17, del af matrikel nr. 22 og del af matrikel nr. 7000b alle i ejerlav Bregnerød By, Farum.

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, inden for hvilke der fastsættes rammer for disponering og anvendelse af lokalplanområdet.

I Delområde 1 fastholdes anvendelsen af den eksisterende hotelvirksomhed, Kontor- og serviceerhverv i form af hotelvirksomhed med tilhørende funktioner, Delområde 2 udlægges i 10 byggefelter. Byggefelterne udlægges samlet til følgende anvendelser:

- kontor- og serviceerhverv i form af hotelvirksomhed med dertilhørende funktioner.
- publikumsorienteret serviceerhverv i form af en restaurant
- Affaldshåndtering
- værksted inden for miljøklasse 1 eller 2

Delområde 3 må kun anvendes til parkering



På billedet til højre, ses de forskellige delområder samt byggefelter.

### **3. Proces for miljøvurdering af Forslag til lokalplan 159 for Hotellejligheder i Bregnerød og Forslag til tillæg 4 til kommuneplan 2021**

Forud for udarbejdelse af miljørapporten skal der gennemføres en afgrænsning af miljøvurderingens omfang, jf. miljøvurderingslovens §11.

Afgrænsningen har til formål at fastlægge miljørapportens indhold og detaljeringsgrad. Nærværende afgrænsningsrapport omfatter forslag til afgrænsning af miljøemner.

Afgrænsningen er foretaget på baggrund af en vurdering af planforslagene forventede miljøkonsekvenser. Efterfølgende høres berørte myndigheder om afgrænsningen.

Miljøvurderingsprocessen er illustreret nedenfor:





#### 4. Områdets kendetegn og sårbarhed

Dette afsnit giver i skemaform en beskrivelse af karakteristika for planområdet, herunder beskrivelse af bindinger og arealinteresser i området, som grundlag for vurdering af påvirkningsgrad og sårbarhed.

Kriterier jf. MVL, bilag 3	Ja	Nej	Beskrivelse
<b>Lovmæssige bindinger</b> – er der særlige lovæssige bindinger i området inden for natur og landskab og kulturarv:			
Bygge- og beskyttelseslinjer, NBL § 8, 15-19	X		Inden for hele lokalplanområdet er en skovbyggelinje, formålet med denne beskyttelse er at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv forløber der en skovbyggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven.
Beskyttede naturtyper, NBL § 3		X	Der er ikke registreret § 3-beskyttede naturtyper inden for lokalplanens område.
Beskyttede diger og fortidsminder, ML § 29		X	Der er ikke registreret beskyttede sten-, jorddiger eller fortidsminder inden for lokalplanens område.
Kystnærhedszonen, PL § 5b		X	Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen.
Fredskov, SL § 3		X	Der er ikke registreret fredskov inden for lokalplanområdet, men forefindes på nabomatriklen mod vest.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X		Den gamle rejsstald udpeges fortsat i lokalplanen som bevaringsværdig og må ikke nedrives eller ændres. Det er denne bygning hvor der er fundet en koloni af Dværgflagermus. Nogle af de gamle krobygninger, udpeges ikke længere som bevaringsværdige med Lokalplan 159, hvorved der gives mulighed for at de kan nedrives.
Bilag IV-arter	X		Der er i forbindelse med artskortlægningen for Flagermus, registreret en koloni af dværgflagermus der bruger i skorstenen på



			den gamle rejsestald som rasteområde.
<b>Statslige planer</b> – Ligger planområdet inden for eller i nærheden af områder omfattet af statslige planer:			
Natura 2000-planer 2022-2027 (Habitat-, Ramsar- og Fuglebeskyttelsesområde)		X	Nærmeste Natura 2000-område ligger som nærmeste nabo, vest for planområderne. Natura 2000-område nr. 137 Kattehale Mose. Projektet vurderes dog ikke at påvirke Natura 2000-området væsentligt.
Vandområdeplanerne 2021-2027 (Herunder områder med grundvandsinteresser OSD/NFI, indvindingsoplande, mv.)		X	Hele Furesø Kommune er udpeget som et "område for Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD) og store dele af kommunen er udpeget som nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI)
Landsplandirektiver		X	Planområderne er omfattet af landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning (Fingerplanen 2021) og bekendtgørelse om regler for detailhandel i hovedstadsområdet.  Planområdet er omfattet af fingerplan 2019, der bl.a. medfører begrænsninger for hvilke typer af funktioner, der kan placeres i planområdet. Lokalplanen fastlægger anvendelsen og muliggør eksempelvis ikke at der kan være kontorerhverv uden det er tilknyttet hoteldriften. Bygningerne skal fortrinsvis bruges til hotelfunktion med tilhørende servicefunktioner.  Furesø kommune har været i dialog med erhvervsstyrelsen om planlægning for hotellejligheder i landzone.
<b>Regionale planer:</b> - ligger planområdet inden for eller i nærheden af områder omfattet af regionale planer:			
Råstofplaner		X	Der er ikke udpeget graveområder eller interesseområder i eller



			umiddelbar nærhed af projektområdet.
<b>Kommuneplanlagte interesseområder:</b> - ligger planområdet inden for kommuneplanlagte særlige interesseområder:			
Byudviklings og rammeområder		X	Planområdet er og forbliver i Landzone. Der lægges op til at lokalplanen giver bonusvirkning på nogle bestemmelser
Landskabsområder, kulturmiljøer, geologiske interesseområder, kirkeindsigtsområder.		X	Planområdet ligger uden for områder med landskabelige og kulturmiljømæssige interesser.
Naturområder, økologiske forbindelser, Grønt danmarkskort.		X	Planområdet ligger uden for områder med naturinteresser. Området indgår ikke i Grønt Danmarkskort.
Områder til skovrejsning, landbrug, tekniske anlæg, infrastrukturanlæg og andet.		X	Planområdet ligger udenfor særligt værdifulde landbrugsarealer.
Konsekvensområde for risikovirk-somheder og produktionserhverv.		X	Ikke berørt.
Oversvømmelse og erosionstruede arealer.		X	Ikke berørt.
<b>Sammenfatning</b> Overordnet karakteristika af planområdet.			<p>Planområderne ligger inden for skovbyggelinjen og der skal derfor anmodes om dispensation for skovbyggelinjen.</p> <p>Lokalplanen er og forbliver i landzone, der lægges op til med lokalplanen at der gives bonusvirkning efter efter planlovens § 35, stk. 1, til de anvendelser af ejendommen, der er i overensstemmelse med lokalplanens § 3, og til opførelse af ny bebyggelse, ombygning af eksisterende bebyggelse og etablering af anlæg inden for området, der er i overensstemmelse med bestemte §§ i lokalplanen.</p> <p>Inden for lokalplanområdet opretholdes bevaring af den gamle rejsstald, denne må ikke nedrives eller ombygges uden byrådets tilladelse.</p> <p>De øvrige eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet, muliggøres med lokalplanen at de kan nedrives til fordel for ny bebygge.</p> <p>Ved renovering af den gamle rejsstald, hvor der er observeret en koloni af dværgflagermus der raster i skorstenen, skal arbejde i forbindelse</p>



	<p>med denne bygning sikres så der ikke sker forsættelig død for flagermus.</p> <p>Ligeledes skal der for de bygninger der skal nedrives, nedrives med omtanke på at der kan, dog mod forventning, forekomme flagermus.</p> <p>Planområderne er i lighed med hele Furesø Kommune udpeget som et ”område for Særlige Drikkevandsinteresser” (OSD) og store dele af kommunen er udpeget som Nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).</p>
--	--

## 5. Screening

I Miljøvurderingsloven er der krav om, at miljørapporten skal baseres på den sandsynlige væsentlige indvirkning inden for et bredt miljøbegreb, der omfatter følgende faktorer:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen
- Menneskers sundhed
- Jordbund og Jordarealer
- Vand
- Luft
- Klimatiske faktorer
- Materielle goder
- Landskab
- Kulturarv, herunder kirker og dens omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk kulturarv
- Større menneskeskabte katastroferisici og ulykker
- Ressourceeffektivitet
- Det indbyrdes forhold mellem ovennævnte faktorer

### 5.1 Sandsynlige væsentlige indvirkninger

Vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger er gennemført iht. de i loven fastlagte miljøfaktorer og kriterier for bestemmelse af den sandsynlige indvirkning på miljøet.

Denne screening er gennemført for at identificere de områder, hvor der kan være sandsynlighed for en væsentlig miljøpåvirkning, og som derfor skal vurderes nærmere i miljørapporten.



## 6. Screening af planforslagene

Skemaet sammenfatter overblik over planens påvirkning efter kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 3.

Te- ma	Miljøfaktor	Mulig påvirkning:	Ingen el- ler kun ubetyde- lig på- virkning	Potentiel væsentlig påvirkning
		Scoping:	Vurderes ikke yderlige- re	Miljøvur- deres i rapport
N A T U R	<b>Biologisk Mangfoldighed</b> Biodiversitet, Biotoper (dyre- og planteliv), Bilag IV-arter sammenhængende naturområder	<p>Arealet er screenet efter registreringer af fredede arter, rødlistearter eller arter på Habitatdirektivets bilag IV inden for planområdet på diverse databaser.</p> <p>På baggrund af eksisterende viden om udbredelsen af flagermusarter i Danmark, samt kendskab til arternes levesteder vurderes der at forekomme seks arter af flagermus i området omkring Bregnerød Kro, som enten kan eller udelukkende benytter sig af bygninger som sommer- og/eller vinterkvarter.</p>		X
		<p>Furesø kommune igangsatte dels i 2022 og senest i sommeren og start efterår 2023 en flagermusundersøgelse på baggrund af viden om mulig forekomst af flagermus.</p> <p>I oktober 2022 blev der lavet en levestedskortlægning af Bregnerød Kro, denne viste at bygningerne blev vurderet egnet som yngle- og rastested for flagermus i sommerperioden, da der er flere huller og sprækker i den udvendige facade, med direkte adgang til hulrumstrukturer i facademuren, gavlrummene og undertaget. Bygningerne vurderes ikke at være frostfri, hvorfor de er uegnet som overvintringslokalitet.</p> <p>For at få mere viden om flagermus i bygningerne ved Bregnerød kro, blev der i sommer/efterår 2023 udført en arts kortlægning. Med belysning af om bygningerne blev benyttet som yngle- eller rastested for flagermus. Bygningerne blev undersøgt ad to omgange i yngleperioden (hhv. d. 12. juli og d. 27., 28. og 29. juli 2023) og en gang i sensommerperioden (d. 7. september). Undersøgelsen viste, at der er en flagermuskoloni med dværgflagermus, der bruger skorstenen på den gamle rejsestald som rastested.</p> <p>Såfremt rejsestalden ønskes renove-</p>		





		ret med forhold, der kan påvirke tagets konstruktion og undertag, beskriver i flagermusrapporten, hvilke forhold og evt. forholdsregler der skal tages, for at sikre bilag IV arterne.		
	<b>Flora og fauna</b> Naturområder, (Natura 2000, § 3 områder, fredskov) Planlagt natur (Grønt DK-kort, økologiske forbindelser/spredningskoo­ridorer) Blå – Grønne strukturer Skovrejsning/nedlæggelse Lavbundsarealer	Fredskov vest for planområderne, afkaster en skovbyggelinje. Planområderne ligger, ligesom resten af Bregnerød Landsby inden for denne byggelinje.  Der bliver ikke opført byggeri i Natura2000 området, der ligger som nærmeste nabo mod vest.  Området har en høj befæstelsesgrad i dag, og vil ligeledes blive ved med det. Overfladevand vil ligesom nu skulle håndteres på egen grund, bl.a. ved opsamling til toiletskyl, regnvandsbede og lignende.		X
V A N D	<b>Grundvand</b> Almene grundvandsforhold og drikkevandsinteresser Risiko for forurening af grundvandsressourcen Vandforsyning	Hele Furesø Kommune udpeget som et ”område for Særlige Drikkevandsinteresser” (OSD) og store dele af kommunen er udpeget som Nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).  Lokalplanen muliggør ændret anvendelse inden for delområde 2, som omfatter arealer, som allerede er bebygget.  Fodaftrykket af det bebyggede areal inden for delområde 2, vil samlet set stige i forhold til eksisterende forhold.  Arealet er ikke registreret som foruren­et og den nye bebyggelse omfatter ikke anvendelse, som kan medføre risiko for forurening af grundvandet.  De ændringer, som lokalplanen muliggør, forventes derfor ikke at have en negativ påvirkning på grundvandet.	X	
	<b>Overfladevand</b> Påvirkning ad hav, vandløb og vådområder (hydrologi og vandmiljø) Grundvands­senkning nedsvivning og LAR-løsninger Udledning af spildevand Okkerforurening	Lokalplanen muliggør udvidelse af det bebyggede areal. Kommunens spildevandsplan skal overholdes.  Den ny bebyggelse forventes ikke at have en påvirkning på vådområdet.	X	
	<b>Befolkning (Levevilkår)</b> Trafikafvikling (Bek­lastning, fremkommelighed, barrierer-	Lokalplanen muliggør nedrivning af alle andre bygninger end Den gamle rejses­ald.  Planen giver mulighed for at områ-	X	



B E F O L K N I N G	<p>effekt) trafikal tilgængelighed Kollektiv trafik Adgang til uddannelse og arbejde Påvirkning af erhvervslive Boligforhold Sociale forhold Utryghed/kriminalitet Svage grupper/handicappede Gener og begrænsninger (nærhed, transporttid, udviklingsmuligheder)</p>	<p>det kan udvikles til et nyt attraktivt område med mulighed for hotellejligheder og serviceerhverv samt et mindre publikumsorienterede område med eksempelvis en mindre cafe. I mindre omfang vil område genere arbejdspladser, der vil komme nye stier og byrum, hvilket vil have en positiv påvirkning på sociale forhold og tryghed.</p> <p>Lokalplanen muliggør etablering af en udvidelse og renovering af den gamle rejsestald så bygningsmassen kan omdannes til hotellejligheder. Det forventes at der med lokalplanen kan etableres omkring 18 hotellejligheder samt et mindre areal til Publikumsorienterede serviceerhverv og værksted inden for miljøklasse 1 og 2.</p> <p>Bilparkering til lokalplanområdet skal ske inden for delområde 3 hvor der er krav om at parkeringspladser skal etableres med en belægning der jf. bygningsreglementets krav er tilgængelig for alle, der skal både etableres almindelige parkeringspladser og parkeringspladser til handicappede køretøjer.</p> <p>Inden for delområde 2, skal der udover pladserne i delområde 3 også etableres en parkeringsplads for handicappede køretøjer.</p> <p>Cykelparkering er der ligeledes også fastlagt bestemmelser for inden for lokalplanområdet.</p> <p>Det forventes ikke at ændringerne i området inden for lokalplanområdet, vil have en væsentlig påvirkning på trafikbelastningen.</p>		
	<p><b>Materielle goder</b> Adgang til service og detailhandel Mødesteder med social værdi (fælleshus, torve og pladser) Ejendomsforhold (fysisk ejendom, matrikulære sager) Attraktive, omgivelser (udsigt, indbliksgener, naboer, opholdsarealer) Begrænsning for anvendelsen af naboarealer Socioøkonomiske effekter (arealudnyttelse, eksponering, mo-</p>	<p>Lokalplanen muliggør etablering af en torvelignende plads, hvorfra der er en sti der går gennem en portåbning og til skoven.</p> <p>Ligeledes muliggøres det i lokalplanen, at der kan etableres mindre erhverv, eksempelvis en cafe samt et cykelværksted. Med beliggenhed direkte til supercykelsti mellem Farum og Allerød ses det i dag at der er mange cyklister der ligger vejen forbi. Disse og lokalsamfundets brugere kunne forestilles at ville gøre brug af de nye udendørs faciliteter.</p> <p>Det forventes ikke at ændringerne for området med nye attraktive are-</p>	X	



	bilitet)	aler, vil have en væsentlig påvirkning af området.		
	<b>Menneskers sundhed</b> Støjpåvirkning og vibrationer Luft- og lugtpåvirkning Lysgener og refleksion Skyggepåvirkning Vindforhold / turbulens Trafiksikkerhed Fritidsliv og rekreative interesser Bynær natur	Med lokalplanen udlægges arealerne til ny støjfølsom anvendelse i form af hotellejligheder.  Støjberegninger viser, at der ikke er nogle fælles opholdsarealer udpeget i lokalplanen, der er støjbelastet, i forhold til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.  Det vurderes at infrastrukturen, som den ses i dag, fortsat er optimal for hotellejlighedernes drift og de offentlige formål.	X	
<b>S I K K E R H E D</b>	<b>Sikkerhed</b> Beredskab og redning Menneskeskabte katastroferisici og ulykker Terrorrisiko Brand- og eksplosionsfare Giftpåvirkning Udslip af kemikalier og miljøfremmede stoffer Risikovirksomheder	Der findes ikke risikovirksomheder inden for eller i umiddelbar nærhed af lokalplanens områder. De nye tiltag, som lokalplanen muliggør, forventes ikke at have en sikkerhedsmæssig påvirkning.	X	
<b>J O R D</b>	<b>Jordarealer</b> Arealforbrug (arealudnyttelse og disponering, inddragelse af nye arealer) Arealanvendelse Råstoffer	Lokalplanen muliggør etablering af en ny bebyggelse, så bebyggelsesprocenten for området som helhed kan være op til 65%. Ny bebyggelse må kun opføres inden for delområde 1 og 2 og bebyggelsesprocenten vil blive højest inden for delområde 2.  Delområde 1 og 2 er i dag stort set helt befæstet med undtagelse af enkelte bede og et mindre smalt areal langs Bregnerød Byvej og Høveltsvangvej  Med projektet gives der mulighed for mere bebygget areal, men befæstelsesgraden vil ikke stige væsentligt.	X	
	<b>Jordbund</b> Kendskab til jordforurening (V1, V2 og områdeklassificering) Forureningsrisiko Kemikalier og miljøfremmede stoffer Jordhåndtering og flytning	Der er ikke registreret forurenede jord inden for planområdet.  Lokalplanen muliggør at dele af bebyggelsen kan nedrives samt at der kan opføres ny bebyggelse.	X	
<b>R E S</b>	<b>Ressourceeffektivitet</b> Forbrug af råstoffer Vandforbrug	De nye tiltag, som lokalplanen muliggør, forventes ikke at påvirke ressourceeffektiviteten.	X	



S O U R C E R	Energiforbrug Affaldsproduktion og håndtering Transportarbejde			
L U F T	<b>Klimatiske faktorer</b> Tilpasningsbehov (Skybrud, over- svømmelse, storm- flod) Lavbundsarealer / bluespot Erosion Forebyggelse (CO <sub>2</sub> udledning, trans- portvaner, vedvaren- de energi, energifor- syning, skovrejsning) Ny Teknologi	For at mindske belastningen på klo- aksystemet og for at mindske foru- reningen og den hydrauliske belast- ning af vandområderne samt øge grundvandsdannelsen tilstræber Fu- resø Kommune, at regnvand så vidt muligt håndteres lokalt. Det kan være som opsamling til eksempel- vis toiletskyl eller at lade nedsive så regnvandet indgår som en naturlig del af byrummet, og så vandet filtreres inden det enten ledes ud til recipient eller siver ned til grund- vandet.  Lokalplanen muliggør brugen af kobber og zink på taghætter og ta- grender.	X	
&  K L I M A	<b>Luft</b> Emission (CO <sub>2</sub> , par- tiklermv) Luftforurening, her- under støv og lugt Diffuse kilder	Det forventes ikke at den øgede tra- fikbelastning i området, kan have påvirkning på luftkvaliteten. Nord for lokalplanområdet ligger åbent, ubebygget areal, vest for lig- ger fredsskoven og de omkringlig- gende områder mod syd og øst er bebyggede områder, som består af lav bebyggelse på op til 2 etager, med maks bebyggelsesprocent på 25. Spredningsforholdene er derfor go- de.  Lokalplanen muliggør udover ne- drivning af nogle af de eksisterende bygninger også opførelse af nye. I en nedrivnings- og anlægsfase vil der være en markant forøgelse af tung trafik i området, som kan med- føre en øget lokal udledning af par- tikler og drivhusgasser.	X	
L A N D S	<b>Landskab</b> Landskabelig værdi og overordnet land- skabsstruktur Forholdet mellem by og land Kystnærhedszonen Geologisk værdiful- de områder Fredede arealer (Fredningssager og flitfredninger) Bygge og beskyttel- seslinjer NBL § 15- 19 (Strand, å, sø,	Nybygning af bebyggelsen som lo- kalplanen muliggør, sikrer at lokal- området styrkes med de visuelle og landskabelige forhold i forhold til området. Planområdet er beliggende i kanten af den nordlige del af Bregnerød Nord på grænsen mellem by og land med det åbne land mod nord vest og samtidig er den omkringlig- gende bebyggelse relativt lav. Den planlagte beplantning, regn- vandshåndtering, grønne tage og ubebyggede arealer, vil give områ- det et grønt præg, der forstærker	X	



K A B	skov, kirke og fortidsminde) Terrænforhold	indtrykket af de eksisterende grønne områder.		
	<b>Visuelle forhold</b> Bylandskaber og bymiljø Indsigtslinje og udviklingspunkter Arkitektur og det bebyggede miljø Byrum (pladser og veje) og byliv Beplantning Inventar	Landskabsmæssigt fremtræder lokalplanområdet rimelig fladt (ca. kote 55 DVR90) med et let fald fra nord til syd.  Udenfor lokalplanområdet er der dels fredskov med skov, mod nord er der åbne marker med græssende kvæg og mod syd/øst er bebygget med landsbyens boliger.  Der stilles krav til nyplantning af træer og buske som vurderes at have positiv påvirkning på landskabet og byrummet inden for lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer en sigtelinje der forholder sig til vejens forløb.	X	
K U L T U R A R V	<b>Arkæologiske værdier</b> Jordfaste fortidsminder og arkæologisk arv Kulturarvsarealer Almene bevaringsinteresser Beskyttede fortidsminder	Der er ikke registrerede beskyttede fortidsminder, kulturarvsarealer eller lignende inden for lokalplanens område.	X	
	<b>Kulturhistoriske værdier</b> Kirker og deres omgivelser Fredede eller bevaringsværdige bygninger Beskyttede diger Kulturhistoriske elementer / strukturer Kulturmiljøer Bevaringsværdier	Kroen er i dag udpeget i lokalplan 51, Bregnerød Landsby – Nord til at være bevaringsværdig og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres medmindre byrådet giver tilladelse hertil.  Dette forhold opretholdes for den gamle rejsestald, men der gives mulighed for at de andre bygninger inden for lokalplanområdet kan nedrives.  Der er ikke registrerede kirkebygningelinjer, fredede eller bevaringsværdige bygninger og lignende inden for lokalplanens område.	X	
E F F E K T E R	<b>Midlertidige effekter</b> -Anlægsfase (støj, ressourcer, vibrationer, trafik mv)	Der kan forekomme påvirkning i form af støj og vibrationer ifm. Nedrivning og nybygning. Påvirkningerne er midlertidige og forventes ikke at have en væsentlig påvirkning på omgivelserne.	X	
	<b>Kumulative effekter</b> -af flere emner eller flere områder (etaper el. tilstødende områder)	De tiltag som lokalplanen muliggør, forventes ikke at medføre kumulative effekter.	X	

## 7. Afgrænsning af miljøvurderingen

### 7.1 Afgrænsning af miljøfaktorer

På baggrund af screeningen i skemaet ovenfor vurderes det, at der skal udarbejdes miljøvurdering af planforslagene. Miljørapporten afgrænses til følgende sandsynlige miljøfaktorer:

- Biologisk mangfoldighed, Flora og fauna – Bilag IV-arter – Dværgflagermus

### 7.2 Vurderingskriterier og databehov

I nedenstående tabel er der angivet en række kriterier og databehov til brug for vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger, der er identificeret ovenfor i afsnit 6.1

Miljøfaktorer	Vurderingskriterier	Databehov
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna – Bilag IV arter	Om og i hvilket omfang påvirkes tilstanden af de registrerede bilag IV-arterne ved de muligheder som lokalplanen giver.	Flagermusundersøgelse: Artskortlægning Levestedsanalyse

### 7.3 Alternativer, herunder 0-alternativet

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af 0-alternativet. 0-alternativet beskriver det scenarie, at planforslaget ikke vedtages, så det ikke er muligt at nedrive samt bygge nyt inden for lokalplanområdet. Derved kan den ønskede anvendelse og udvikling ikke videreføres.

De nye funktioner der planlægges for, er afhængige af at volumen for byggeriet kan opnås for at sikre dets drift også fremadrettet. Ved at området i dag har en kro, dog uden de seneste år at have været i funktion som kro, vurderes området fortsat at kunne rumme denne drift. Der er derfor ikke vurderet andre alternativer.

Under hvert emne i miljørapporten gives en beskrivelse af den nuværende miljøstatus i planområdet. Denne miljøstatus udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved 0-alternativet, og udgør dermed en referenceramme for beskrivelsen af potentielle konsekvenser ved gennemførelse af planforslagene.

### 7.4 Geografisk afgrænsning

Udgangspunktet for miljøvurderingen følger de afgrænsede planområder. Miljøvurderingen vil derudover vurdere den udbredelse af miljøpåvirkningen, der er relevant uden for planområdet ift. Påvirkningens karakter.

### **7.5 Detaljeringsgrad**

Ifølge miljøvurderingsloven skal miljørapporten kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges mht. aktuelle gængse vurderingsmetoder, og til planens detaljeringsgrad. Der skal endvidere tages hensyn til på hvilket trin planen befinder sig i et beslutningsforløb / planhieraki, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin.

Konsekvensvurderingen tager udgangspunkt i, at der er tale om en lokalplan, der er den mest detaljerede plantype i det danske plansystem, men at der ikke er et færdigt, konkret projekt, der ligger til grund for planlægningen.

### **7.6 Kumulative projekter**

Derudover vurderes, at der ikke er andre planer eller projekter i nærheden af planområdet, der er relevante at tage i betragtning i miljørapporten.

## **8. Berørte myndigheder**

Ifølge miljøvurderingslovens § 32, jf. § 10 og 11, skal der som led i gennemførelsen af miljøvurderingen og afgrænsning af miljørapportens indhold foretages høring af berørte myndigheder.

Ved en berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar eller lokale og regionale kompetencer kan forventes at blive berørt af planens indvirkning på miljøet

Der er identificeret følgende potentielle berørte myndigheder af planen, der hører i forbindelse med planlægningen:

- Furesø Kommunes afdelinger: Natur- og miljø samt vej, Trafik og grøn omstilling
- Museum Nordsjælland
- Furesø Museer
- Naturstyrelsen
- Miljøstyrelsen



# Lokalplan Bregnerød Kro

## Flagermus levestedskortlægning

### FØNIKS A/S

Dato: 24. oktober 2022

#### Indhold

1	Indledning.....	2
2	Lovgrundlag .....	4
3	Eksisterende viden.....	5
3.1	Metode .....	5
3.2	Resultater .....	5
4	Feltbesigtigelse .....	7
4.1	Metode.....	7
4.2	Resultater .....	7
5	Vurdering .....	9
6	Konklusion.....	10

# 1 Indledning

Bregnerød Kro er en gammel bygning fra starten af 1700-tallet, som er beliggende på Bregnerød Byvej 2A i Furesø Kommune (matr. nr. 17, Bregnerød By, Farum). Kroen var i drift frem til ca. 2013, hvor den blev begæret konkurs og solgt på tvangsauktion. Siden da har bygningen periodevis været udlejet til håndværkere, som skurplads. Bygningen bliver dog sjældent benyttet i de koldeste vintermåneder (ca. december – primo februar).

Bregnerød kro er i dag ejet af Fønix A/S, som ønsker at udvikle den gamle kro og bl.a. etablere hotellejligheder. Ejeren ønsker bl.a. at opføre nye tilbygninger, samt nedrive eksisterende bygningsdele. For at kunne realisere ejernes projekt, skal der udarbejdes en ny lokalplan og et kommuneplantillæg, der ændrer rammerne for, hvordan ejendommen kan udvikles. På Figur 1.1 fremgår en oversigt over den del af Bregnerød kro, som skal nedrives, og på Figur 1.2 ses et foto af Bregnerød kro, som bygningen ser ud i dag.

Jævnfør planhabitatbekendtgørelsen<sup>1</sup> § 7, stk. 1. kan der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV litra a. Det fremgår endvidere af punkt 2.1.5 i *Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning*<sup>2</sup>, at kommuneplanlægning skal ske i overensstemmelse med beskyttelseshensyn og bestemmelser for de internationalt beskyttede arter, herunder varetagelsen af forbuddet mod at beskadige eller ødelægge bilag IV-dyrearternes yngle- og rasteområder. Vurderingen heraf skal fremgå af planforslagets redegørelse.

Alle arter af flagermus er opført på habitatdirektivets bilag IV, og deres yngle- og rasteområder er derfor beskyttet jf. ovenstående. Der er i Danmark registreret 17 arter af flagermus, hvor flere af arterne benytter sig af egnede bygninger som yngle- og rastested. Oftest er der en sammenhæng mellem bygningernes alder og deres egnethed som yngle- og rastested, da flagermus benytter sig af utætheder, sprækker, hulrum, løse tagplader og lignende i bygninger.

Dette notat har derfor til formål at redegøre for potentialet som yngle- og rastested for flagermus, i den del af Bregnerød kro som skal nedrives. Notatet har således til formål at tilvejebringe tilstrækkelig viden, til at der kan udføres en vurdering af projektet i henhold til planhabitatbekendtgørelsen § 7, stk. 1 eller potentielt afgøre behovet for yderligere undersøgelser og afværgeforanstaltninger.

Notatet er udarbejdet på baggrund af:

**Eksisterende viden:** Der er indsamlet eksisterende viden om udbredelsen af flagermus i området omkring Bregnerød kro, som er beskrevet i afsnit 3.

**Feltbesigtigelse:** Der er udført en feltbesigtigelse i form af en levestedskortlægning af Bregnerød kro, for at vurdere bygningens potentiale som yngle- og rastested for flagermus. Der er ikke foretaget en konkret artseftersøgning af flagermus med detektor, og feltundersøgelsen kan derfor ikke afgøre, hvorvidt flagermus faktisk benytter sig af bygningen på nuværende tidspunkt. Feltundersøgelsen kan derfor alene benyttes til at afgøre, om bygningen er egnet som levested for flagermus eller ej.

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

<sup>2</sup> Erhvervsstyrelsen. (2018). *Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning*.



Figur 1.1: Oversigtsfoto over Bregnerød Kro og det omkringliggende område. Bygningen der skal rives ned er markeret med rød.



Figur 1.2: Foto af Bregnerød Kro. Foto: Niras A/S, den. 13. oktober 2022.



## 2 Lovgrundlag

Habitatdirektivets artikel 12, stk. 1 litra a-d<sup>3</sup> fastsætter bestemmelserne for en streng beskyttelsesordning af arter, som er opført på direktivets bilag IV litra a, og finder anvendelse indenfor arternes naturlige udbredelsesområde. Alle arter af flagermus i Danmark er opført på habitatdirektivets bilag IV og dermed omfattet af den strenge beskyttelsesordning. Habitatdirektivets artikel 12 er implementeret flere steder i dansk lov, bl.a. via planhabitatbekendtgørelsen, hvor beskyttelsen er fastsat i § 7, stk. 1.

Beskyttelsen af bilag IV-arter er beskrevet i vejledning til habitatdirektivets artikel 12<sup>4</sup> og vejledningen til habitatbekendtgørelsen<sup>5</sup>.

De specifikke beskyttelsesbestemmelser fremgår af habitatdirektivets artikel 12, stk. 1, litra a-d, og omfatter forbud mod følgende:

- Forsætlig indfangning eller drab af enheder af arter
- Forsætlig forstyrrelse af arter i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer
- Forsætlig ødelæggelse eller indsamling af æg i naturen
- Beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder

Bestemmelsen varetager dermed dels en individbeskyttelse af de enkelte arter i forhold til forbuddet mod forsætlig forstyrrelse, indfangning og drab samt en levestedsbeskyttelse af arternes yngle- og rasteområder. Der kan således ikke meddeles tilladelse, dispensation eller godkendelse til planer og projekter, som er i strid med ovennævnte beskyttelse af bilag IV-arter, herunder alle arter af flagermus.

### Forsigtighedsprincippet

Forsigtighedsprincippet er fastslået af EU-domstolen og betyder at bevisbyrden omhandler at kunne dokumentere fravær af skadelige virkninger snarere end deres forekomst. Heraf følger at vurderingen skal være tilstrækkelig detaljeret og begrundet til at kunne dokumentere fravær af skadelige virkninger på baggrund af den bedst tilgængelige viden på området. Der er altså tale om en høj prioritering af et sikkert fagligt grundlag. Forsigtighedsprincippet indebærer, at hvis der er videnskabeligt grundlag for rimelig tvivl om påvirkning, skal denne tvivl altid komme Bilag IV-arterne til gode. Hensynet til de beskyttede arter skal vægtes højest.

Levestedsvurderingen er derfor foretaget med udgangspunkt i forsigtighedsprincippet.

---

<sup>3</sup> EU. 1992. Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter.

<sup>4</sup> Europa Kommissionen. (2021). Vejledning om streng beskyttelse af dyrearter af fællesskabsbetydning i henhold til habitatdirektivet.

<sup>5</sup> Miljøstyrelsen. (2020). Habitatvejledningen. Vejledning til bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

## 3 Eksisterende viden

I det følgende kapitel beskrives den eksisterende viden om udbredelsen af flagermus i området omkring Bregnerød Kro. Først er det beskrevet, hvordan den eksisterende viden er tilvejebragt.

### 3.1 Metode

Der er indledningsvist foretaget en screening af eksisterende data for at identificere de arter af flagermus, som potentielt forekommer i området omkring Bregnerød Kro. Screeningen er foretaget på baggrund af:

- **Det nationale overvågningsprogram af vand og natur, NOVANA<sup>6</sup>:** DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, Aarhus Universitet varetager den statslige overvågning af Danmarks natur, hvor der løbende udgives rapporter med resultater af den udførte overvågning for at imødekomme nationale og internationale behov og forpligtelser. Overvågningen af arter er baseret på et 10x10 km kvadrat net, hvor forekomsten af arter er undersøgt i udvalgte kvadrater. Flagermus er senest undersøgt i perioden 2012-2017 og afrapporteret i 2020.
- **Arter.dk<sup>7</sup> og NaturBasen<sup>8</sup>:** Arter.dk er en offentligt tilgængelig database med artsregistreringer fra både private og offentlige kilder. NaturBasen er ligeledes en offentligt tilgængelig database med private artsregistreringer, hvor data fremsendes med NIRAS licens E03/2014.

### 3.2 Resultater

I den nationale overvågning af flagermus i perioden 2012-2017 er der indenfor det 10x10 km kvadrat, som Bregnerød Kro er beliggende indenfor, registreret seks arter af flagermus: vandflagermus, troldflagermus, dværgflagermus, brunflagermus, sydflagermus og skimmelflagermus.

Flagermus er meget mobile arter, og de kommer vidt omkring under deres fouragering og færden mellem yngle- og rastesteder. Samtidig kan antallet af arter med en vis sandsynlighed være større i de enkelte kvadrater, eftersom at alle arter af flagermus ikke er eftersøgt i samtlige kvadrater ifm. med den nationale overvågning. Ud fra et forsigtighedsprincip vurderes det derfor, at pipistrellflagermus og langøret flagermus potentielt også forekommer i området omkring Bregnerød Kro, da begge arter er registreret i tilstødende kvadrater.

I Tabel 3.1 ses en oversigt over de otte arter af flagermus, som vurderes at forekomme i området omkring Bregnerød Kro. Derudover fremgår sommerkvarter, vinterkvarter og flyvehøjde for de enkelte arter. Af tabellen fremgår det, at to af arterne (vandflagermus og brunflagermus) ikke benytter sig af bygninger som sommer- eller vinterkvarter. De resterende seks arter (troldflagermus, dværgflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, pipistrellflagermus og langøret flagermus) benytter sig af bygninger som sommer- og/eller vinterkvarter. Især de tre arter sydflagermus, skimmelflagermus og pipistrellflagermus er særligt tilknyttet menneskelig bebyggelse og benytter sig udelukkende af bygninger som både sommer- og vinterkvarter.

Den nærmeste registrering af flagermus i forhold til Bregnerød kro er ved en bygning ca. 100 m mod syd, hvor der er registreret fouragerende dværgflagermus i september 2022. Arten er både set og hørt med detektor. Samme sted blev der i 2019 set en uidentificeret flagermus flyve ud fra et tagudhæng på en bygning omkring solnedgang. Indenfor en radius af ca. 1,5 km fra Bregnerød Kro er der også registreret vandflagermus, brunflagermus og pipistrellflagermus.

<sup>6</sup> DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, Aarhus Universitet. (2020). Arter 2012-2017, NOVANA. Videnskabelig rapport nr. 358.

<sup>7</sup> Miljøstyrelsen, SNM, Naturhistorisk Museum Aarhus & DanBIF. (2022). [www.arter.dk](http://www.arter.dk).

<sup>8</sup> NaturBasen. (2022). licens: E03/2014. [www.naturbasen.dk](http://www.naturbasen.dk).

Tabel 3.1: Oversigt over arter af flagermus, som potentielt forekommer i området omkring Bregnerød Kro, samt deres sommerkvarterer, vinterkvarterer og flyvehøjde.

Art	Sommerkvarter	Vinterkvarter	Flyvehøjde
Vandflagermus	Hule træer.	Under jorden i form af kalkminer, gamle brønde mm. Hule træer.	Følger i meget høj grad ledelinjer i landskabet og jager helt tæt over vandflader.
Troldflagermus	Hule træer og bygninger.	Hule træer og bygninger.	Følger overvejende ledelinjer i landskabet i flere højder, men sjældent i lav højde.
Dværgflagermus	Hule træer og bygninger.	Hule træer og bygninger.	Flyver både tæt på vegetationen og følger landskabselementer samt i frie rum.
Brunflagermus	Hule træer.	Hule træer.	Flyver overvejende højt i frie luftrum.
Sydflagermus	Bygninger.	Bygninger.	Meget varierende, mellem 2-20 meters højde.
Skimmelflagermus	Bygninger.	Bygninger.	Flyver ofte i højde med belysning, ofte vejbelysning.
Pipistrelflagermus	Bygninger.	Bygninger.	Følger i nogen grad ledelinjer i landskabet, men følger især vegetation. Flyver i mange forskellige højder.
Langøret flagermus	Store åbne bygninger, f.eks. lader og kirker.	Gruber og bygninger.	Flyver meget tæt på vegetation, bygninger og mure.

## 4 Feltbesigtigelse

I det følgende kapitel beskrives metoden og resultaterne af feltbesigtigelsen af Bregnerød Kro.

### 4.1 Metode

Der er udført en levestedskortlægning af både de udvendige- og indvendige bygningsdele og strukturer af den del af Bregnerød Kro, som skal nedrives. Bygningen er systematisk gennemgået, hvor der har været særligt fokus på at undersøge utætheder og mulige adgangshuller til hulrumsstrukturer, som kan benyttes af flagermus, fx sprækker og huller i mørtel, mursten, gavlrum, tagudhæng, vinduer, loftsrum, træbeklædning, tagmateriale og lignende.

Feltbesigtigelsen er udført den 13. oktober. Besigtigelsen er udført af en biolog i samarbejde med en repræsentant fra Fønix A/S, som sikrede fuld adgang til bygningen.

### 4.2 Resultater

Bygningen er fra starten af 1700-tallet og består af mursten med stråtag. Bygningen består af et stueplan samt et loftsrum og en mindre kælder. En del af stueetagen er udlejet til håndværkere som skurplads, som beskrevet indledningsvis.

Langs den udvendige facade er der flere sprækker og huller i tagudhæng, stråtag, facadebeklædning og mursten/mørtel. Flere af sprækkerne og hullerne er direkte forbundet med undertaget og andre steder skaber de hulrumsstrukturer i facademuren og træbeklædningen. På figur 4.1 ses der eksempler på huller og sprækker i den udvendige facade, som fører til hulrumsstrukturer. Flere af hullerne og sprækkerne har en størrelse på >5x5 cm.



Figur 4.1: Billeder af huller og sprækker i den udvendige facade. Fotos: Niras A/S, den 13. oktober 2022.



Den indvendige bygning fremstår slidt og uvedligeholdt. Rummene i stueetagen fremstår dog i mere eller mindre grad uden utætheder og huller. Loftsrummet har stået ubenyttet i mange år, hvor der er flere utætheder og huller til det udvendige miljø, se figur 4.2.

På loftet forløber også et foret vandrør, som tidligere er frostsprængt. Dette bevidner også, at loftsrummet er utæt og dårligt isoleret. Loftsrummet er derfor heller ikke frostfrit i kolde vintermåneder.

Huller og sprækker er udbredt på hele bygningen der skal rives ned, og findes især langs tagudhænget på hele den udvendige facade og flere steder på loftsrummet.

Der blev ikke ved besigtigelsen fundet ekskrementer, mumificeringer eller andre sikre tegn på tilstedeværelse af flagermus. Der var imidlertid flere kroge af loftsrummet som ikke blev undersøgt, da de var svært tilgængeligt pga. opfyld med gamle møbler samt løse loftsbrædder.



Figur 4.2: Øverst t.v. ses en del af loftsrummet. Øverst t.h. ses et frostsprængt vandrør der er blevet foret. Nederst t.v og t.h. ses to fotos af huller i stråtaget (markeret med rød cirkel). Fotos: Niras A/S, den 13. oktober 2022.

## 5 Vurdering

På baggrund af den eksisterende viden om udbredelsen af flagermusarter i Danmark, samt konkrete artsregistreringer, vurderes der at være otte arter af flagermus i området omkring Bregnerød Kro. Seks af disse arter benytter sig af bygninger som sommer- og/eller vinterkvarter: trolflagermus, dværgflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, pipistrelflagermus og langøret flagermus.

Der foreligger ingen konkrete registreringer af flagermus i selve Bregnerød Kro. Bygningen er dog aldrig blevet målrettet artseftersøgt. Der foreligger imidlertid flere registreringer i nærområdet omkring Bregnerød Kro, hvor det nærmeste konkrete fund af flagermus er ca. 100 m syd for kroen (dværgflagermus observeret i september 2022).

Bregnerød Kro grænser mod vest op til Ravnsholt Skov, som er en del af Natura 2000-område nr. 137. Mod nord grænser kroen op til en kvæggræsset eng med vandhuller. Der er derfor flere potentielle ledelinjer og fourageringsområder for flagermus nær Bregnerød Kro, hvorfor området som helhed vurderes ideelt som levested for flagermus.

Ved besigtigelsen af bygningen blev der fundet flere huller og sprækker i den udvendige facade, som dannede hulrumsstrukturer i facademuren, gavlrummene og facadebeklædningen. Derudover blev der registreret flere adgangshuller til undertaget og loftsrummet. Langt størstedelen af hullerne og sprækkerne havde en størrelse, hvor det vurderes muligt for flagermus at benytte dem. Især de mindre arter i *pipistrellus* slægten, som dværgflagermus, trolflagermus og pipistrelflagermus, der sjældent har en kropslængde større end 5 cm og en vægt over 8 gram, kan benytte sig af sprækker og huller, der ikke er mere end et par centimeter.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at Bregnerød Kro er et egnet levested for flagermus, da der er flere hulrumsstrukturer som kan benyttes af flagermus. Bygningen er dog så utæt og dårligt isoleret, at den vurderes uegnet som overvintringslokalitet. Ét af kravene til flagermus overvintringslokaliteter er, at lokaliteten skal være frostfri. På loftet er der et vandrør, som er frostsprængt for et par år siden. Frostsprængninger af rør sker typisk kun, hvis temperaturen er lavere end  $-5\text{ C}^\circ$  i længere tid ad gangen. På den baggrund vurderes Bregnerød Kro kun egnet som sommerkvarter.

Bregnerød Kro vurderes derfor egnet som yngle- og rastested for flagermus i sommerperioden (typisk april-oktober), men uegnet som overvintringslokalitet i vinterperioden (typisk november – marts).

Selvom der ikke ved besigtigelsen blev observeret konkrete beviser på tilstedeværelse af flagermus, som fx ekskrementer, mumificeringer eller levende individer, kan det med udgangspunkt i forsigtighedsprincippet ikke afvises, at loftsrummet benyttes som yngle- og rastested, både tidligere og fremadrettet, da levestedsbetingelserne er opfyldt. Samtidig blev hele loftsrummet ikke undersøgt pga. begrænsninger i tilgængelighed, hvorfor det ikke kan afvises, at der er flagermus skjult bag brædder, plader eller i hulmure.

Det vurderes derfor, at Bregnerød Kro er omfattet af levestedsbeskyttelsen for bilag IV-arter, som fremgår af habitatdirektivets artikel 12, stk. 1, litra d, der bl.a. er implementeret i planhabitatbekendtgørelsen § 7, stk. 1.

## 6 Konklusion

På baggrund af eksisterende viden om udbredelsen af flagermusarter i Danmark, samt kendskab til arternes levesteder vurderes der at forekomme seks arter af flagermus i området omkring Bregnerød Kro, som enten kan eller udelukkende benytter sig af bygninger som sommer- og/eller vinterkvarter.

På baggrund af en levestedskortlægning af Bregnerød Kro er bygningen vurderet egnet som yngle- og rastested for flagermus i sommerperioden, da der er flere huller og sprækker i den udvendige facade, med direkte adgang til hulrumsstrukturer i facademuren, gavlrummene og undertaget. Bygningen vurderes ikke frostfri, hvorfor den er uegnet som overvintringslokalitet.

Bregnerød Kro vurderes derfor at være omfattet af levestedsbeskyttelsen, som er fastsat i habitatdirektivets artikel 12, stk. 1 litra d. Der må derfor ikke ske beskadigelse eller ødelæggelse af Bregnerød Kro som yngle- og rastested for flagermus, uden at der implementeres afværgeforanstaltninger som kan sikre områdets økologiske funktion som yngle- og rasteområde på minimum samme niveau som hidtil. Med økologisk funktionalitet menes de vilkår, som et yngle- og rasteområde kan tilbyde en bestand af en art.

# Notat: Flagermusundersøgelse af Bregnerød Kro

Udarbejdet for:

Jesper Charles Djørup

## Baggrund og undersøgelsesområde

En del af den gamle Bregnerød Kro ønskes nedrevet, nærmere bestemt den røde bygning, som er delvis stråttækt. Den gule bygning, som er tidligere rejsestald bevares (se Figur 1), men plantegninger fremsendt af Furesø Kommune indikerer dog adskillige planlagte indgreb i taget på den gule bygning, såsom tilføjelse af kviste og tagvinduer samt ombygning af eksisterende kviste.



Figur 1. I forgrunden den gule bygning, som bevares, mens den røde, delvist stråttækte bygning længst til venstre ønskes nedrevet. Foto: Dorte Fahl Zschau.

## Metode

For at belyse, om bygningerne blev benyttet som yngle- eller rastested for flagermus, blev de undersøgt ad to omgange i yngleperioden (hhv. d. 12. juli og d. 27., 28. og 29. juli 2023) og en gang i sensommerperioden (d. 7. september).

Undersøgelsen fandt sted fra solnedgang og ca. 2 timer frem. Vejret på undersøgelsesnætterne var relativt vindstille og tørt.

I yngleperioden (ultimo juni – primo august) sidder hunnerne sammen i større eller mindre kolonier i træer, huse eller andre menneskeskabte konstruktioner, hvor de føder deres unger. Omkring solnedgang flyver de

ud i deres søgning efter føde, og på dette tidspunkt og 2-3 timer frem kan man registrere størst aktivitet fra dyrene. Hunnerne vender tilbage til kolonien flere gange i løbet af natten for at give ungerne dige. Når en hun nærmer sig kolonien, vil der oftest kunne høres sociale lyde fra både hunner og unger, og disse lyde, i kombination med observation af dyrene, bruges til identifikation af ynglekolonier.

I sensommerperioden (medio august - medio september) er ungerne blevet selvstændige. Dyrene flytter rundt i landskabet, og findes ofte andre steder end hvor de yngede. Det er hovedsæsonen for parring, og hannerne forsøger vha. revirsang at lokke hunner til deres harem fx i træer eller huse. Dyrene kan i højere grad sidde enkeltvis eller i små grupper, og kan derfor være vanskelige at lokalisere.

Flagermusene blev registreret og identificeret vha. deres orienteringsskrik, som ligger i ultralydsspektret og oftest ikke kan opfanges af menneskeøret. Skrigene blev omsat til hørbare frekvenser ved hjælp af flagermusdetektorer, som kan opfange ultralyd. Lydene blev optaget og gemt til efteranalyse.

Samtlige lyde blev efterfølgende analyseret på computeren vha. programmet "Batsound". Det anvendte udstyr er professionelle detektorer af mærket Pettersson (hhv. D1000X og D500X).

Derudover blev bygningerne eftersat for sportegn efter flagermus, hovedsagligt udvendigt. Kun et enkelt, mindre loftsrum i den røde bygning var tilgængeligt, og dette blev besigtiget.

## Resultater

Allerede ved det første besøg i juli blev der registreret en høj aktivitet af dværgflagermus omkring den gule bygning. Aktiviteten af de øvrige registrerede arter var sporadisk og ikke centreret omkring bygningerne. Ved de tre besøg i slutningen af juli blev der fokuseret på at finde ud af, hvor dyrene fløj ud. Der viste sig at være udflyvning af en del individer (mindst 20 individer blev set flyve ud, men der er utvivlsomt flere) fra skorstenen på den sydvendte tagflade af den midterste, gule bygning.

En af beboerne i den røde bygning fortalte, at han for få år siden havde været med til at løfte nogle teglsten fra den gule bygning, og at de ved den lejlighed havde observeret flagermus under teglstenen. Det må derfor formodes, at der udover dværgflagermusene i skorstenen kan være flere dværgflagermus rundt omkring under tegltaget af den gule bygning. Det er ikke usædvanligt at en flagermuskoloni har flere tilholdssteder i tagarealet af den samme bygning.

Der blev naturligvis fokuseret meget på at observere, hvorvidt der skete udflyvning fra den røde bygning også, men dette synes ikke at være tilfældet. Derfor konkluderes det at dværgflagermuskoloniens primære tilholdssted er i den gule bygning.

Bygningerne blev grundigt besigtiget udvendigt, og et enkelt loftsrum i den røde bygning blev ligeledes besigtiget. Der var ikke synlige spor efter flagermus nogen steder.

## Konklusion og anbefalinger

Den gule bygning huser en koloni af dværgflagermus. Denne art er den almindeligste art i Danmark, men den er naturligvis fredet som de øvrige arter. Kolonien bor i bygningen om sommeren og muligvis også om vinteren. Dvalende dyr er umulige at påvise med detektormetoden, og man må derfor ud fra et forsigtighedsprincip gå ud fra, at flagermusene også bebor bygningen om vinteren. Dyrene synes primært at holde til i skorstenen på husets midterste fag, men der er belæg for at de også findes i den øvrige tagkonstruktion.



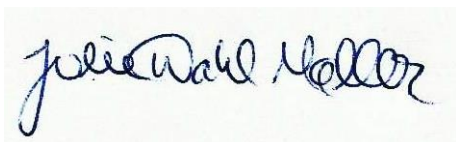
Den røde bygning ser ikke ud til at have nogen væsentlig betydning for kolonien, og det vurderes derfor, at den kan rives ned uden at skade den økologiske funktionalitet for dværgflagermusene.

Det kan dog ikke udelukkes, at enkeltindivider fra hovedkolonien i den gule bygning indimellem raster i den røde bygning. Derfor anbefales det at nedrivningen foregår i etaper, så eventuelle dyr kan nå at søge væk. Helt konkret anbefales det at fjerne taget forsigtigt, altså ved håndkraft, plade for plade eller stråsektion for stråsektion. På første dag fjernes halvdelen af stråtaget på østsiden, en eller flere dage efter fjernes den anden halvdel, en eller flere dage efter fjernes halvdelen af pladetaget på vestsiden, og til sidst fjernes den sidste del af pladetaget efter en eller flere dage. Hvis der er nogen form for undertag, fjernes det ligeledes i etaper, som beskrevet ovenfor. Når alle former for tag er fjernes, efterlades den åbne tagkonstruktion i min. 2 dage, hvorefter resten af huset kan rives ned.

Taget kan fjernes på to tidspunkter af året, enten slut august/start september, hvor ungerne er flyvefærdige og kan flyve væk, eller i starten af maj, før yngletiden, hvor alle dyr er aktive og flyvedygtige. Hvis der ved fjernelse af taget mod forventning konstateres mere end enkelte individer af flagermus, bør en flagermusspecialist tilkaldes.

Alle modificeringer af den gule bygning som påvirker tagkonstruktionen, dvs. alt som vedrører tagvinduer, kviste eller indvendige tagrum med direkte forbindelse til undersiden af taget, skal foregå yderst forsigtigt og under vejledning af en flagermusspecialist. En detaljeret plan for afværgeforanstaltninger kræver en meget nøje beskrivelse af de planlagte modificeringer, og det kan være nødvendigt at gennemføre modificeringerne over flere år, så kolonien ikke påvirkes for meget. En supplerende mulighed er at gennemføre flagermusvenlige tiltag i tagkonstruktionen på de bygninger, som etableres i stedet for den røde bygning. Formålet med disse tiltag er at sørge for, at dyrene kan benytte taget på det nye hus som tilholdssted. Hvis man på den måde sørger for flere tilholdssteder for den eksisterende flagermuskoloni, kan det være enklere at gennemføre de planlagte modificeringer uden at risikere at påvirke den økologiske funktionalitet for flagermuskolonien.

Bjerget, d. 24. oktober 2023



Julie Dahl Møller Consult  
CVR 32435009  
Kærupvej 21  
7741 Frøstrup  
Mobil: 61 33 34 77  
Email: [julie@birkemusen.dk](mailto:julie@birkemusen.dk)

# Vurdering af BEVARINGSVÆRDI

FURESØ KOMMUNE  
BREGNERØD BYVEJ 2A, FARUM



Bregnerød Byvej 2 a har tidligere rummet Bregnerød Kro



## EJENDOMMENS DATA

Kommune:	Furesø Kommune
Adresse:	Bregnerød Byvej 2 a. 3520 Farum
Matr. nr.	17 Bregnerød By
Omfang:	Bregnerød Byvej 2 A

## RÅDGIVERS DATA



Navn:	Center for Bygningsbevaring
Adresse:	Raadvad 40, 2800 Kongens. Lyngby
Mailadresse:	info@bygningsbevaring.dk
CVR.NR.:	21265543
Besigtigelsesdato:	17.05.2022
Besigtiget af:	Anne Lindegaard.

## SAVE - vurdering af BEVARINGSVÆRDI

### INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning
Opgavens omfang
Historie
Bregnerød kro – beliggenhed og historie
Bregnerød kro 2022
SAVE vurderingen
Arkitektonisk værdi
Kulturhistorisk værdi
Miljømæssig værdi
Originalitetsværdi
Tilstandsværdi
Samlet bevaringsmæssig værdi
Kommentarer
SAVE vurdering – forudsætninger og metode
Karakterer
Litteratur mm

## INDLEDNING

Center for Bygningsbevaring i Raadvad er blevet kontaktet af Fønix A/S og på opfordring fra Furesø Kommune, for at fortage en uvildig vurdering af bevaringsværdier for ejendommen Bregnerød Byvej 2A og med afsæt i SAVE systemet.

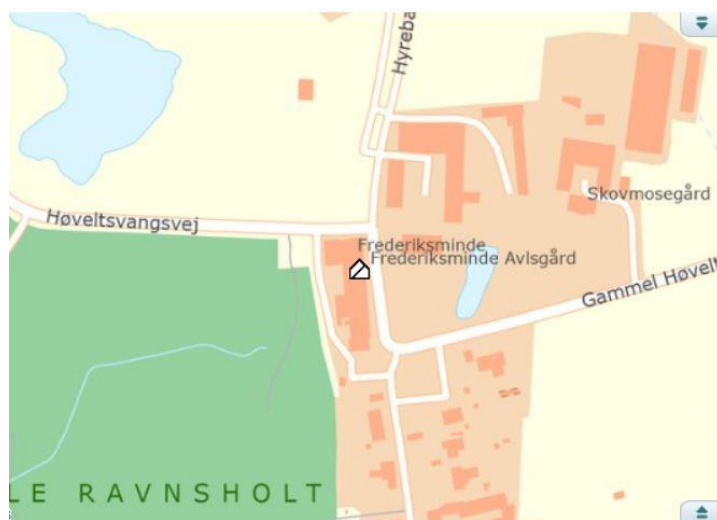
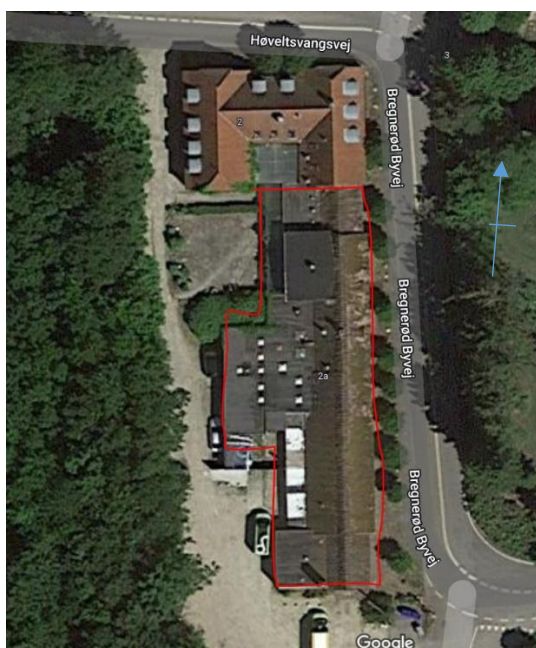
Bregnerød Kro har været lukket i mange år. Kroen var, med sin flere hundrede år lange historie, tidligere kendt som et populært udflugtssted. Med et nyt kroprojekt ønsker ejerne, at skabe liv i området igen. Ejeren ønsker derfor at opføre nye bygninger, som bl.a. skal huse hotellejligheder og destilleri.

Ejerne af kroen ønsker at bevare og renovere den nordligste del af anlægget, der er beliggende ud til Høveltsvangsvej medens den sydlige del lider under at være blevet uhensigtsmæssigt renoveret. Derfor skal sidstnævnte bygninger SAVE registreres og bevaringsvurderingen indarbejdes i en kommende lokalplan og kommuneplantillæg med det formål, igen at kunne drive krovirksomhed i Bregnerød.

Vurdering af bevaringsværdier og tilstanden beror på en visuel, udvendig gennemgang af bygningen, og der er ikke foretaget destruktive undersøgelser.

Bregnerød Byvej 2a har ikke tidligere været SAVE vurderet, men har været omfattet af lokalplan 51 Farum Kommune 1990

## OPGAVENS OMFANG



Bevaringsvurderingen omfatter den sydlige del af den tidligere Bregnerød Kro, dvs. ikke den mod nord liggende gule bygning, den tidligere rejsestald.

## HISTORIE

Landsbyen Bregnerød ligger nord for Farum Landsby, grænsende op til det store område, som før udskiftningen var Farum Landsbys fælles overdrevsjord.

I perioden omkring 1682 består "landsbyen" kun af to gårde og en kro. Bregnerød landsby er således opstået omkring de to gårde Skovmosegaard og Frederiksminde, hvilket fremgår af samtidige matrikelkort.

Omkring 1720 ligger der 5 gårde spredt i området og i perioden omkring 1808 udlægges mindre husmandssteder. Først herefter begynder den nuværende landsby at tage form.

Bregnerød kro blev udskilt fra Frederiksminde i 1884.

Bregnerød er i "Danske landsbytyper" betegnet som småby med ganske få gårde, og landsbyen har ikke umiddelbart kunnet typebetegnes. Der er altså ikke tale om en egentlig vejby, hvilket man måske kunne tro.



Topografisk kort 1842-99



Topografisk kort 1901-71

## BREGNERØD KRO – BELIGGENHED OG HISTORIE

Ejendommen Bregnerød Byvej 2a er beliggende med en facade vendt mod øst ud til Bregnerød Byvej, en facade vendt mod skovbrynet ud til Lille Ravnholt og en stor gavlfacade vendt mod syd og p-pladsen.

Anlæggets nordlige del er sammenbygget med kroens tidligere rejsestald, der i dag er beboelse og som ligger naturskønt vendt mod Frederiksmindes græsmarker og med udsigt til Ravnholt skov.

Bregnerød kro har spillet en central rolle for landsbyen som mødested for landsbybeboerne og folk fra oplandet. Der har været livlig aktivitet på kroen i form af teater, dans, fastelavn og generalforsamlinger for diverse lokale foreninger, og kroen har været brugt som overnatningssted for forskellige håndværkere og andre fagfolk fra Nordsjælland.

Den gamle krobygning bidrager stadig til landsbymiljøet. Den langstrakte facade vendt mod Bregnerød Byvej er karaktergivende for den lille landsby, selv om der ikke er tale om nogen egentlig rumdannelse, idet den modsatte side af vejen støder op til Frederiksmindes landbohave.

Den tidligere rejsestald fremstår i dag kraftigt ombygget og med beboelse i to etager.

Den tidligere rejsestald indgår ikke i bevaringsvurderingen.



Foto: Furesø Museer / Arkiv.dk Den nordligste del af Bregnerød Kro fotograferet mellem 1900-1909, hvor rejsestalden kan ses i sit tidligere udtryk bagerst i billedet. Krobygningen og rejsestalden er endnu ikke bygget sammen og facaden på krobygningen står i blank mur med tydelige fuger og vandrette murstik over vinduerne.



Foto: Furesø Museer /Arkiv.dk Foto mellem 1910-1930



Foto: Lokalarkivet Alsønderup -Tjæreby Arkiv.dk Foto 1981



**BREGNERØD KRO 2022**

Foto 2022. Bregnerød Byvej 2a set fra krydset mellem Bregnerød Byvej og Gammel Høveltevej. Til højre i billedet Frederiksminde, hvorfra kroen blev udstykket i 1884.



Bregnerød Byvej 2a set fra krydset mellem Bregnerød Byvej og Gammel Høveltevej. Maj 2022





Bregnerød Byvej 2a set fra nord i krydset mellem Bregnerød Byvej og Høveltevangsvej. Maj 2022  
Den gule bygning udgør den tidligere kros nordlige del og indeholder rester af rejsestalden,  
der blev ombygget og udvidet til beboelse i 1987



Foto maj 2022. Mellembygningen mellem krobygningen og den tidligere rejsestald ses ikke på de ældre kort





Foto maj 2022. Nyere tilbygning i krobygningens sydligste ende.



Foto maj 2022. Bagsiden af ejendommen består af en lang række forskelligartede knopskydninger og den oprindelige kro kan knapt nok erkendes. Tagfladerne på den ældste del af ejendommen er udskiftet til bølgeeternit med kragetræer fra facadesidens stråtag.



Foto maj 2022. Bagsiden af den nordligste del af ejendommen og nogle af de mange tilbygninger



Foto maj 2022. Sammenbygning mellem den tidligere rejsestald og krobygningen set fra bagsiden.





Foto maj 2022. Kig fra gangen på 1 sal i den tidligere rejsestald giver indtryk af, hvor komplekst anlæggets bagside er blevet, med et virvar af forskellige udbygninger og tagmaterialer.



Foto maj 2022. Vinduer er ikke oprindelige. De nuværende termovinduer er dateret 1987 og fremmede for et historisk hus.



Foto maj 2022  
Der er enkelte tagkviste og en bevaret skorsten

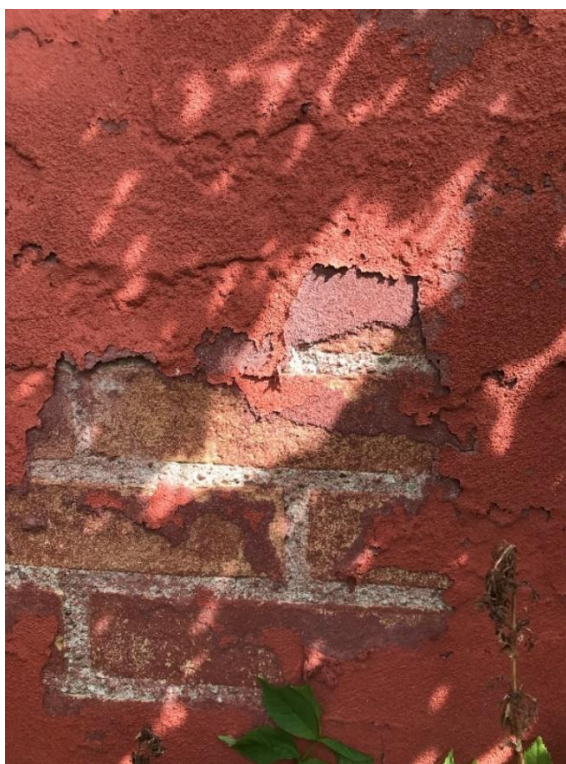


Foto maj 2022 De murede facader er alle pudset over, men alle mure fremstår røde. Dog har der været anvendt forskellige overfladebehandlinger bl.a. plastmaling.

## SAVE VURDERINGEN

### Arkitektonisk værdi: 5

Arkitektonisk vurdering:

Mod Bregnerød Byvej fremstår ejendommens facade som et traditionelt, ældre længehus med forholdsvis rytmisk placerede vinduesfag. Taget er belagt med strå, der er enkelte tagkviste og en bevaret skorsten. Ejendommen synes noget sammensat trods overpudsede facader, ensartet farve og gennemgående stråtag. Mod bagsiden er facaden dækket af tilbygninger.

### Kulturhistorisk værdi: 3

Kulturhistorisk vurdering:

Ejendommen er trods sammenbygninger og ombygninger aflæselig som en ældre bygning i kraft af skala og proportioner (lav og med en beskeden husdybde), men refererer ikke til en bestemt byggeperiode. Den kulturhistoriske værdi er forholdsvis høj pga. historien som kro og den deraf følgende placering langs vejen og med en tilknyttet rejsestald. Værdien ligger dog primært i bygningens hovedform eller fodaftryk og i den historiske viden om, at der har ligget en kro på stedet helt tilbage fra 1600-tallet.

### Miljømæssig værdi: 3

Miljømæssig vurdering:

Som helhed, og sammen med den tidligere rejsestald, er Bregnerød gamle kro meget idyllisk beliggende ud til mark og skov, og samtidig udgør ejendommen med sin markante beliggenhed i vejkrydsene mellem Gammel Høveltevej, Bregnerød Byvej og Høveltevangsvej en slags centrum i landsbyen. Den langstrakte facade mod Bregnerød Byvej er tillige både karaktergivende og delvist rumdannende, idet den danner en rolig, sammenhængende facadelinje.

### Originalitetsværdi: 6

Originalitetsvurdering:

Ejendommen ser umiddelbart historisk ud set fra Bregnerød Byvej, men ved nærmere eftersyn ses, at der er mange fornyelser og ændringer og ikke ret meget originalt tilbage. Murværket er overpudset og dele er enten omsat eller nyere og en del er plastmalet. Gesimsen under tagskægget mod gadesiden vidner ligeledes om flere ombygninger, idet der både ses opskalkede spærender, muret gesims og sugfjæl i træ. Stråtaget er i meget dårlig stand og findes primært mod gadesiden, mens det på bagsiden er erstattet af bølgeeternitplader; rygningen er alligevel lukket med strå og kragetræer.

Yderdørene er af nyere dato, og vinduernes termoruder er dateret 1987 og fremstår plastmalet.

Mod bagsiden er det oprindelige hus helt forsvundet eller opløst i uklædelige tilbygninger i fremmede materialer, dimensioner og tagdækninger.

### Tilstandsværdi: 6

Tilstandsvurdering:

De fleste synlige ydermure er i forholdsvis god stand, men en del vil formentlig skulle afrensnes, genoppudsnes og kalkes ved en eventuel istandsættelse. Tagene er i ringe stand og skal nytækkes. Nogle af vinduerne er i en ringe tilstand, og både vinduer og døre vil skulle udskiftes.

### Samlet bevaringsmæssig værdi: 4/5

Kulturhistorisk vigtigt anlæg med sin lange historie som kro. Miljømæssigt er den lange bygning i gadelinjen sammen med den tidligere rejsestald med til at markere landsbyen og gaden. Det knopskudte og meget ændrede anlæg har trods gode (oprindelige) proportioner og facadetakt ikke længere en høj arkitektonisk værdi, og mens anlægget er stemningsfuldt og har rod i historiske bygninger, er det sammensat og om- og tilbygget til et udtryk, der kun signalerer historisk hus mod vejsiden og sydvendte gavl.

## KOMMENTAR

Anlæggets største værdier er den kulturhistoriske værdi, der er forholdsvis høj, men værdien ligger primært i bygningens hovedform eller fodaftryk og i, at der har ligget en kro på stedet helt tilbage fra 1600-tallet; dette er dog ikke direkte aflæseligt i den nuværende bygning, idet gadefacaden ganske vist ser historisk ud, men ved nærmere eftersyn er meget ombygget. Dertil kommer den miljømæssige værdi, hvor bygningens vigtigste egenskab er at medvirke til at danne landsbykarakter og gadelinje med sin placering og (oprindelige) proportioner.

Normalt lader man i en SAVE-vurdering de tre første karakterer vægte mest, dvs. arkitektur, kulturhistorie og miljø, men i dette tilfælde, hvor bygningen og anlægget er så markant ombygget på en måde, der ikke passer til et historisk hus, har originalitetsværdien fået større betydning for den samlede bevaringsmæssige karakter.

I andre SAVE-registreringer i Furesø Kommune, f.eks. for Farum Hovedgade, var det en forudsætning for registreringen, at bagfacader ikke skulle vægte på samme måde som gadefacader i en erkendelse af, at mange bagfacader er blevet ændret i tidens løb, og at disse ændringer er mindre betydningsfulde sammenlignet med ændringer i gadefacaderne, der er meget vigtige for gadebilledet, både historisk, arkitektonisk og miljømæssigt. Såfremt en lignende tilgang lægges til grund for Bregnerød kro, kunne man argumentere for en højere bevaringsmæssig karakter, men da bygningen også mod vejen har færre historiske reminiscenser, end den umiddelbart ser ud til, vil det ikke ændre den bevaringsmæssige karakter.

Hvis bygningen skal føres op til en sund og nutidig standard, vil det kræve en omfattende ombygning og genopbygning og ikke mindst nedrivning af alle tilbygningerne mod bagsiden. Og der vil ikke være ret mange originale bygningsdele, som en restaurering kan tages afsæt i. Derfor er der en risiko for, at den restaurerede bygning snarere vil nærme sig en ny bygning frem for en historisk.

Bygningen interiør fremstår ligeledes voldsomt ændret. Væggene og lofter er for en stor del pladebeklædte. Der kan iagttages enkelte gamle dørgerichter der kan stamme fra tiden omkring 1800 og en enkelt ældre dør. I et enkelte rum ses synlige loftbjælker med let afskallede bemalinger af ukendt alder. Imellem loftbjælkerne er opsat paploftbeklædning. Herudover ser det ud til, at det meste interiør af historisk interesse forsvundet.

## SAVE VURDERING – forudsætninger og metode

Registreringen er foretaget i henhold til SAVE-metodens kriterier for enkeltbygningsregistrering. Det er en metode, der normalt er beregnet til at give et hurtigt overblik over en større mængde bygninger, og hver bygning er derfor oversigtligt og ikke dybdegående registreret.

**De fem kriterier i en SAVE registrering, som registrator kigger på og giver karakterer er følgende:**

### Arkitektonisk værdi:

Man ser på bygningens proportioner, facaderytme, den arkitektoniske bearbejdningsgrad og på samspillet mellem form, materialevirkning og funktion.

Ved den arkitektoniske vurdering ser man også på, om bygningen i den lokale sammenhæng er et fornemt, middelmådigt eller mindre heldigt eksemplar af en given bygningstype.

### Kulturhistorisk værdi:

Man ser på, om bygningen er repræsentant for en særlig stilperiode og om den er udtryk for særlig håndværksmæssig kunnen. Desuden kan bygningen have fortællerværdi som en bestemt



samfundsgruppes boligtype, f.eks. et byggeforeningshus, en arbejderbolig, en landbrugsejendom, en fabrikantvilla og lignende.

#### Miljømæssig værdi:

Man ser på bygningens betydning eller 'støtteværdi' for de tilstødende bygninger og for helheden eller anlægget. Man ser på, hvordan bygningen er placeret og tilpasset landskabet, husrækken, gadebilledet eller det miljø, den er en del af.

#### Originalitet:

Man ser på, i hvor høj grad bygningens oprindelige udtryk er bevaret, eller om det helhedsindtryk, som man har søgt at skabe ved en eventuel større ombygning fremstår originalt. Ofte er der snarere tale om *autenticitet*; ændringer der er sket med respekt for det oprindelige.

#### Tilstand:

Man ser på, om bygningen er ordentligt og rigtigt vedligeholdt, herunder de almene, byggetekniske forhold – kort sagt om bygningen virker sund. Men da SAVE kun vurderer udefra, er det ikke sikkert, at man får det hele med.

Den praktiske anvendelse af SAVE-metoden består i at vurdere en given bygning i forhold til hver af de ovenstående fem værdier og derefter at sammenfatte resultaterne heraf i en samlet bevaringsværdi.

#### Andet

Ud over de love og regler, der gælder for bevaringsværdige huse, er der de "bløde" forpligtelser. Ejere af et bevaringsværdigt hus skal værne om de arkitektoniske og kulturelle værdier, som huset er blevet kendt bevaringsværdigt for. Det handler fx om valg af vinduer, døre, kviste og tag, men også om at bevare nogle af de overflader, stoffligheder og teksturer, som huset har. For at bevare disse træk, så er det en god ide at vælge traditionelle materialer, teknikker, overfladebehandlinger og farver, som en efterfølgende lokalplan kan forklare nærmere.

### **KARAKTERER**

I registreringen foretages en vurdering for hver bygning ud fra fem kriterier, der hver gives en karakter mellem 1 og 9, og hvor 1 er den bedste:

Disse karakterer samles i en bevaringsværdi, hvor de tre første kriterier vægter højest. Karaktererne 1-3 er høj bevaringsværdi, 4-6 er middel bevaringsværdi, og 7-9 er lav bevaringsværdi. I mange kommuner vælger man at udpege en bevaringsværdig bygning med karakterer mellem 1 og 4.

På s. 39 i SAVE-vejledningen (se link nederst i rapporten) er den generelle betydning af de enkelte karakterer forklaret, og det er denne forståelse, der ligger til grund for registreringen:

"Bevaringsvurderingerne udspringer således altid af den lokale sammenhæng, og et hus, der er bevaringsværdigt i Slagelse vil således ikke nødvendigvis være bevaringsværdigt i Ikast – og omvendt. Vurderingskriteriet for de bevaringsværdige bygninger er således at de har regional eller lokal betydning, mens de fredede bygninger skal have national betydning.

Kommunerne har i den hidtidige praksis ladet de bygninger, der har fået bevaringsværdierne 1-4 være dem, der skal passes på, og udpeget dem som bevaringsværdige.

Bygninger med den højeste værdi (1) vil som oftest, men ikke altid, være fredede bygninger eller folkekirker.

Bygningerne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie, og håndværksmæssige udførelse er lokalt fremtrædende eksempler indenfor deres slags, eller bygninger, der i kraft af deres placering er umistelige for en helhed.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Her vil enkle og gennemtænkte udskiftninger eller renoveringsarbejder ofte kunne styrke bygningernes udtryk.

Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden særligt arkitektonisk udtryk eller uden væsentlig historisk betydning. Det kan også være bygninger, der er så ombyggede eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Bevaringsværdien er udtryk for den samlede vurdering på besigtigelsestidspunktet. Når der senere sker ændringer med bygningen, vil karaktererne ændre sig og bevaringsværdien skal muligvis korrigeres. En bygning kan ved en god istandsættelse eller renovering opgraderes.

Man skal være opmærksom på, at bevaringsværdien ikke har noget med brugsværdien at gøre.”

På s. 38 i vejledningen er det forklaret, hvad der lægges vægt på i den samlede karakter: bevaringsværdien:

”Almindeligvis vil den arkitektoniske, den kulturhistoriske og den miljømæssige værdi veje tungest i forhold til bevaringsværdien. Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie. Den hænger sammen med, om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om den er intakt eller om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk og endelig om bygningen er uundværlig i gadebilledet, i landskabet eller for helheden.”

## LITTERATUR mm

SAVE Kortlægning og registrering af bymiljøers og bygningers bevaringsværdi

<https://slks.dk/omraader/kulturarv/bevaringsvaerdige-bygninger-og-miljoer/bevaringsvaerdige-bygninger-metode/save>

Historiske kort: Slots og Kulturstyrelsens FBB database

Historiske fotos: [www.ARKIV.dk](http://www.ARKIV.dk)

Lokalplan 51- Bregnerød Landsby – Nord. Farum kommune maj 1990

Danske Landsbytyper – en geografisk analyse. Frits Hastrup, Århus Universitet 1964