

# TILLÆG 3 til Kommuneplan 2021

Tilføjelse af rammeområde 20F12 Hotellejgheder i Bregnerød



FURESØ  
KOMMUNE

## Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021

I henhold til **Lov om planlægning** ændres kommuneplanens bestemmelser for lokalplanlægningen for Rammeområde 20B2 Bregnerød Landsby nord.

Kommuneplantillægget er tilvejebragt sammen med Lokalplan 159 for Bregnerød Kro.



*Afgrænsning af kommuneplanramme 20F12 - Hotellejligheder i Bregnerød*

### Hidtidige rammebestemmelser for kommuneplanramme 20B2:

Anvendelse:	Generel anvendelse er boligområde.
Specifik anvendelse:	Specifik anvendelse er angivet til boligområde, landsbyområde, erhvervsområde, jordbrugsområde. Erhvervsområde: Erhverv, der kan indpasset i landsbymiljøet.
Bebyggelses procent:	Max. 30 % af det enkelte jordstykke. Maksimalt etageareal er 200 m <sup>2</sup> , beregnet for den enkelte grund.
Etageantal og højde:	Maks. 1 etage med udnyttet tagetage.
Udstykning:	Rammen regulerer ikke udstykning.
Lokalplanlægning:	Området er omfattet af Lokalplan nr. 51 og 51.1.

### Formål

Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 udlægger et nyt rammeområde, der har til formål at muliggøre den planlagte udvikling i lokalplanen med en maks. bebyggelsesprocent på 65 % for rammeområdet som helhed og en maks. etagehøjde på 2 med udnyttet tagetage.

Ligeledes indarbejdes der med tillægget en parkeringsnorm i den nye ramme for denne specifikke anvendelse, da der ikke er fastsat en i kommuneplanens generelle rammer for parkering.

## **Forudgående høring og offentlig høring**

Der har i forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 været gennemført en forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c. I høringsperioden blev der desuden afholdt et borgermøde.

## **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)

Forslag til Tillæg 4 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 rejsstald, 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 er derfor gennemført 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.

## **Internationale naturbeskyttelsesområder og bilag IV-arter**

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.

## Bilag IV-arter

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

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.

## Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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

## Rammebestemmelser for Kommuneplanamme 20F12 med Tillæg 3 til Kommuneplan 2021:

Anvendelse:	Generel anvendelse er erhvervsområde.
Specifik anvendelse:	Specifik anvendelse er angivet til erhvervsområde, der kan indpasses i landsbymiljøet.
Bebyggelses procent:	Max. 65 % af rammeområdet som helhed.
Etageantal og højde:	Maks. 2 etager med udnyttet tagetage.
Udstykning:	Rammen regulerer ikke udstykning.
Lokalplanlægning:	Området er omfattet af Lokalplan nr.159.
Parkeringsnorm	Der skal inden for lokalplanområdet etableres bilparkering svarende 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></ul> 4 p-pladser til personale.

## **Foreløbig vedtagelse**

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 31. januar 2024.

Forslag blev offentligt bekendtgjort den 6. februar 2024 med en høringsperiode indtil den 2. april 2024.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp  
Direktør

Louise Piester  
Center