

TILLÆG 2 til Kommuneplan 2025

Ændring af rammeområde 11C1 - Værløse Bymidte



FORSLAG

i offentlig høring fra
30.06.2025 til 18.08 2025

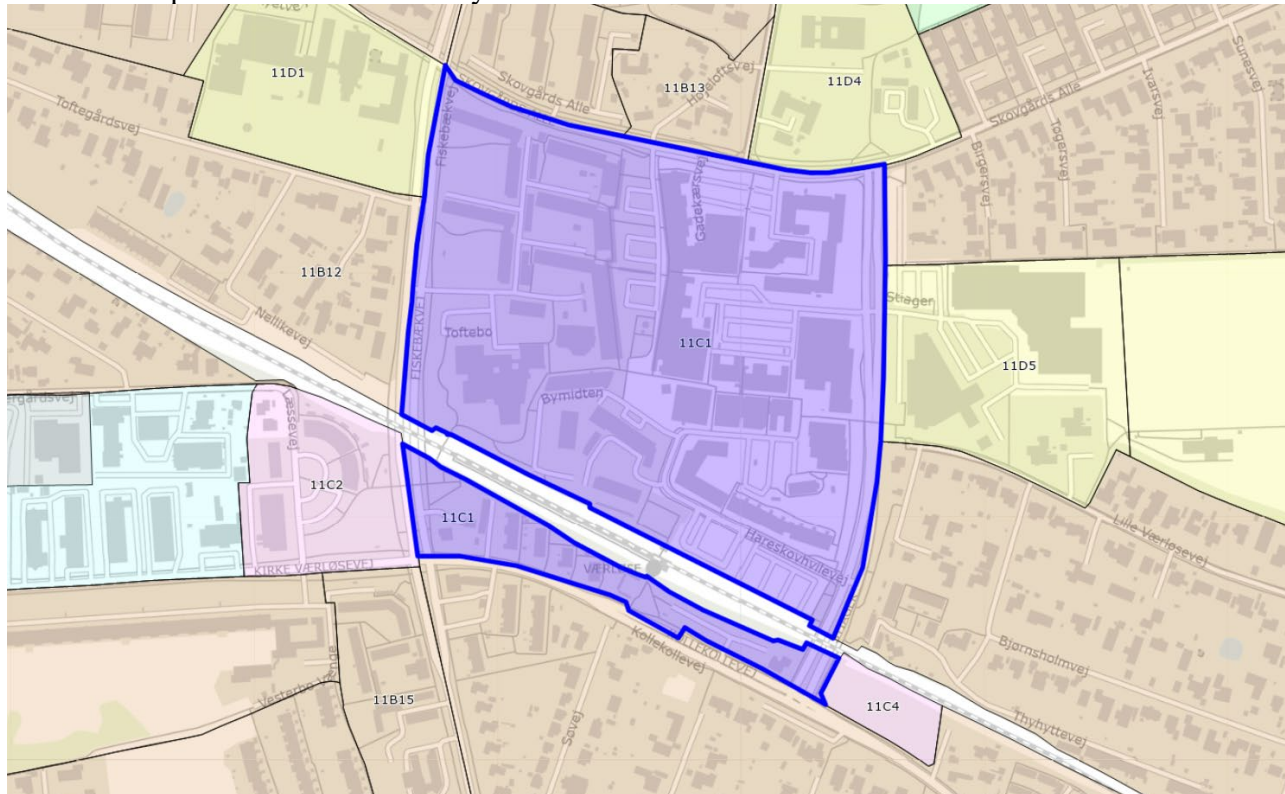


FURESØ
KOMMUNE

Bestemmelser

Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2025

I henhold til **Lov om planlægning** ændres kommuneplanens bestemmelser for lokalplanlægningen for rammeområde 11C1 for Værløse Bymidte. Kommuneplantillægget er tilvejebragt sammen med Rammelokalplan 166 for Værløse Bymidte.



Afgrænsning af kommuneplanramme 11C1 – Værløse Bymidte

Hidtidige rammebestemmelser for kommuneplanramme 11C1 – Værløse Bymidte:

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110% af området som helhed**

Maksimalt antal etager er **7**

Maksimalt **7** etager i randen af området, som er den yderste bebyggelse mod de omkran-

Bestemmelser

sende større veje.

Maksimalt **4** etager i midten af området

Rammer for butiksmål

Se de fastlagte maksimale bruttoetagearealer til butiksmål og maksimale butiksstørrelser i retningslinjerne "Rammer til butiksmål" under temaet Byer og centre.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 25 % af området skal udlægges som offentligt friareal (grønne områder, torve, legepladser og fodgængerarealer).

Lokalplanlægning

Dele af området er omfattet af Lokalplan nr. 10, 13, 33, 36, 39, 47, 71, 79, 139.1 og Byplanvedtægt nr. 11.

Formål

Tillæg 2 til Kommuneplan 2025 har til formål at justere anvendelsen for rammeområdet, således at det er muligt også at anvende bebyggelser til mindre håndværk- og produktionsvirksomheder.

Rammebestemmelser for Kommuneplanamme 11C1 med Tillæg 2 til Kommuneplan 2025:

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg, mindre håndværk- og produktionsvirksomheder.**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110% af området som helhed**

Maksimalt antal etager er **7**

Maksimalt **7** etager i randen af området, som er den yderste bebyggelse mod de omkringliggende større veje.

Maksimalt **4** etager i midten af området

Rammer for butiksmål

Se de fastlagte maksimale bruttoetagearealer til butiksmål og maksimale butiksstørrelser i retningslinjerne "Rammer til butiksmål" under temaet Byer og centre.

Bestemmelser

ser i retningslinjerne "Rammer til butiksformål" under temaet Byer og centre.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 25 % af området skal udlægges som offentligt friareal (grønne områder, torve, legepladser og fodgængerarealer).

Lokalplanlægning

Dele af området er omfattet af Lokalplan nr. 10, 13, 33, 36, 39, 47, 71, 79, 139.1 og Byplanvedtægt nr. 11 og **nr. 4**.

Forudgående høring og offentlig høring

Med Forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2025 foretages mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper. Der er således ikke gennemført en forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c.

Naturbeskyttelsesloven

Ved besigtigelse er det konstateret, at planområdet ikke indeholder arealer som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. Nærmest beskyttede naturtype er en sø ca. 170 meter nordvest for planområdet. Søen påvirkes ikke ved realisering af rammelokalplanen.

Naturbeskyttelseslovens § 19

Bestemmelsen fastsætter, at der ikke må opføres byggeri i mere end 8,5 meters højde inden for en afstand på 300 meter fra kirker, medmindre kirken er omgivet af bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

København Amt udpegede i 2001 hvilke kirker i amtet, der afkastede kirkebyggelinjer. Det blev ved den lejlighed konkluderet at Værløse Kirke ikke afkastede kirkebyggelinje jf. NBL's § 19. Furesø Kommune har ikke haft grund til at sætte spørgsmålstegn ved denne afgørelse, men Helsingør Stiftsøvrighed har i forbindelse med kommuneplanen rejst spørgsmålet, idet der henvises til senere afgørelser fra klagenævnene. Det skal derfor revurderes om Værløse Kirke afkaster kirkebyggelinjer. Hvis det viser sig at kirkebyggelinjen jf. NBL § 19 er gældende, forudsætter flere af rammelokalplanens fortætningsmuligheder en dispensation herfra før nybyggeri kan realiseres.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Planområdet indgår ikke i et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000). Nærmeste Natura 2000-område, som er N139 "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal skov" og omfatter habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109, ligger ca. 700 meter i hhv. nordøstlig og sydøstlig retning.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, men vil danne grundlag for efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner, som vil fastlægge mere detaljerede bestemmelser for byggefeltene. Rammelokalplanen

Bestemmelser

kalplanen fastlægger således juridisk bindende rammer og retningslinjer for volumener, højder, anvendelser og byrum.

Da rammelokalplanen ikke i sig selv medfører bygge- eller anlægsaktiviteter i planområdet, vurderes det, at vedtagelse af rammelokalplanen ikke vil medføre hverken direkte eller indirekte påvirkning af arter og naturtyper på Natura 2000- områdets udpegningsgrundlag.

Det vurderes desuden, at karakteren af den byomdannelse som rammelokalplanen muliggør, og som er formuleret i planens retningslinjer for de kommende byggeriers volumener, højder, anvendelser og byrum, vil kunne gennemføres uden at medføre væsentlig påvirkning af arter og naturtyper på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag. Dette er begrundet i, at da afstanden til nærmeste habitatnaturtype er 700 meter, kan en direkte påvirkning af de kommende byggeaktiviteter udelukkes. Bygge- og anlægsarbejderne vil desuden have helt lokal karakter og vurderes, at kunne gennemføres uden at medføre indirekte påvirkning af arter og naturtyper på Natura 2000- områdets udpegningsgrundlag. Projektet omfatter heller ikke sænkning af grundvandsspejl i området, eller andre aktiviteter som potentielt kan medføre en indirekte påvirkning af habitatnaturtyper, eller levesteder for arter.

Ved udarbejdelse af de kommende byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte delområder, som vil fastlægge detaljerede krav til hvert enkelt byggeprojekt, skal der ligeledes foretages en væsentlighedsvurdering og ovenstående vurdering erstatter således ikke væsentlighedsvurderinger i de kommende lokalplaner.

Det vurderes derfor, at en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området kan udelukkes, herunder en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områdets integritet eller af arter og naturtyper på udpegningsgrundlagene for området.

Bilag IV-arter

I forbindelse med udarbejdelse af rammelokalplanen er der foretaget flere besigtigelser af planområdet og vurdering af levesteder for bilag IV-arter.

Ved indledende bestigelser d. 1. og 13. november 2024 er det konstateret at planområdet ikke indeholder potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-padder, lys skivevandkalv, grøn mosaikguldsmed og stor kærguldsmid, da der ikke er vådområder eller vandflader hvor arterne kan yngle. Planområdet rummer heller ikke dødt ved, tuet vegetation eller andre strukturer som kan udgøre skjulested for bilag IV-paddearter. Markfirben er knyttet til forskellige typer af biotoper, og fælles for disse er, at de indeholder soleksponerede skrånninger med veldrænede, løse jordtyper og sparsom bevoksning. På baggrund af besigtigelserne vurderes det, at rammelokalplanområdet ikke er potentielt levested for markfirben.

Ved besigtigelsen blev et enkelt piletræ samt et antal bygninger vurderet til at være potentielle yngle- og/eller rastesteder for arter af flagermus.

D. 5. december 2024 og d. 5. februar 2025 er der derfor foretaget supplerende besigtigelser og levestedskortlægning af ovennævnte piletræ samt 5 bygninger og et mindre træskur. Der blev ikke fundet flagermus eller spor herefter i nogle af bygningerne, eller i piletræet. Værløse Bymidte er ikke et optimalt sted for flagermus med høj befæstelsesgrad og ingen flagermuspositive strukturer såsom skovbryn, vandløb eller søer. Bygningerne vurderes på baggrund af besigtigelsen ikke at være nuværende yngle- eller rastesteder for arter af flagermus.

Bestemmelser

Samlet vurdering

Det er således Furesø Kommunes vurdering, at vedtagelse af rammelokalplanen, ikke i sig selv, eller ifm. andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets Bilag IV.

Miljøvurderingsloven

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK 1225 af 25. oktober 2018) har Furesø Kommune vurderet, at forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2025 fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Furesø Kommune har derfor screenet planforslaget efter de kriterier, der er angivet i Miljøvurderingslovens bilag 3 og resultatet af en høring af berørte myndigheder. På baggrund heraf har Kommunen truffet afgørelse efter lovens § 10 om, hvorvidt planforslaget er omfattet af krav om en miljøvurdering.

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

Screeningsafgørelsen om miljøvurdering er vedhæftet planforslaget.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtagelse

Forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2025 er foreløbig vedtaget af Furesø Byråd den 25. juni 2025.

Offentlig bekendtgørelse af forslag til Kommuneplantillæg

Forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2025 er offentligt bekendtgjort den 30. juni 2025 med en høringsperiode indtil den 18. august 2025.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp
Direktør

Anny Toftkær Nielsen
Afdelingsleder