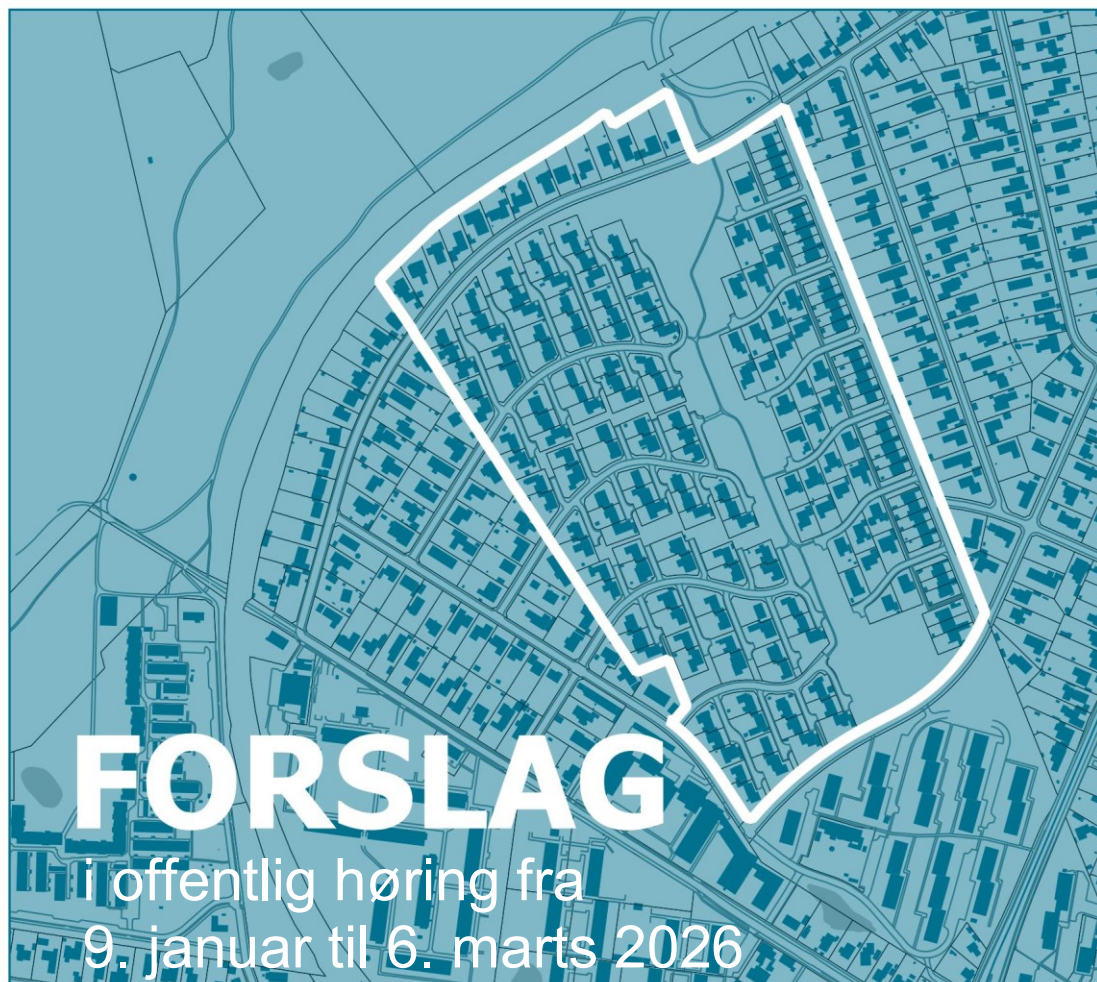
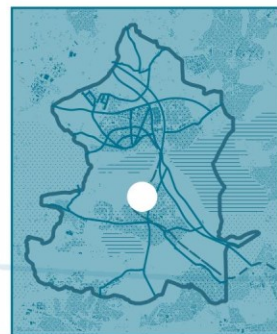


LOKALPLAN 168 med Tillæg 3 til Kommuneplan 2025

for Baunehøjpark i Værløse



FORSLAG

i offentlig høring fra
9. januar til 6. marts 2026



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, med mindre 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

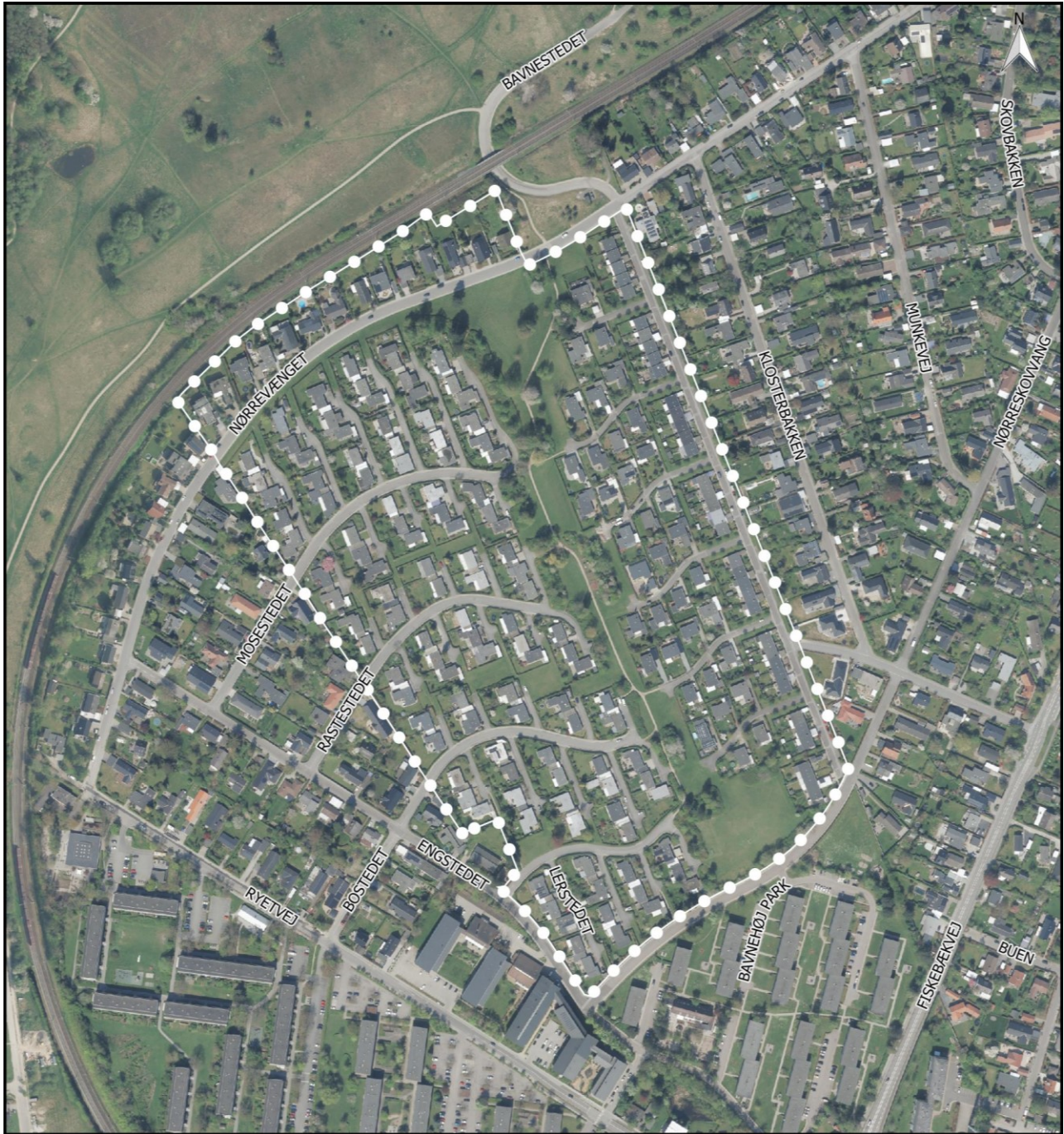
Planloven fastlægger, at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse. I denne lokalplan består redegørelsen dels af bemærkninger, der – under samme overskrift – løbende følger lokalplanens bestemmelser, dels af ”Redegørelse” bagest i hæftet. I denne del findes bl.a. en samlet redegørelse for, hvordan 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

Lokalplanen fastlægger de fremadrettede muligheder for boligbebyggelserne i området omfattet af grundejerforeningen Baunehøjpark.

Bebyggelsen består af 201 boliger fordelt på 4 forskellige bebyggelsestyper, kædehuse, rækkehuse, parcelhuse med samme arkitektur samt parcelhuse med forskellig arkitektur. Herudover har bebyggelsen et stort grønt fælles friareal, der kiler sig ned igennem bebyggelsen. Formålet med lokalplanen er at opretholde bebyggelsernes overordnede struktur og forskellige arkitektoniske karakteristika, der sikrer genkendelighed og tilknytning lokalt, samt fordelingen mellem bebyggede arealer og fælles friarealer. Desuden skal lokalplanen sikre, at tilbygninger, ombygninger og nybyggeri underordner sig de enkelte bebyggelsestypers karakter og bebyggelsens struktur.

Forord



På ovenstående kort er lokalplanområdet vist med hvid, prikket afgrænsning.

Indhold

Lokalplan 168 for Baunehøjpark i Værløse

Indhold

Forord.....	2
§ 1 Formål.....	5
§ 2 Område og zonestatus	5
§ 3 Anvendelse	7
§ 4 Udstykning.....	7
§ 5 Veje, stier og parkering	8
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 7 Bebyggelsens udseende	19
§ 8 Ubebyggede arealer	23
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen.....	27
§ 10 Servitutter	27
§ 11 Retsvirkninger.....	28
§ 12 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	29
Kort 1	30
Kort 2	31
Kort 3	32
Kort 4A.....	33
Kort 4B.....	34
Kort 5A.....	35
Kort 5B.....	36
Bilag 1	37
Bilag 2	38
Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring	39
Lokalplanens baggrund og formål	40
Eksisterende forhold	40
Lokalplanens indhold	51
Lokalplanens forhold til anden planlægning	52
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	66

Lokalplanen er udarbejdet af Furesø Kommune og rettighederne til kort og foto tilhører kommunen.

Lokalplan 168 for Baunehøjpark i Værløse

I henhold til **Lov om planlægning**, jf. lov-
bekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024
fastsættes herved følgende bestemmelser
for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål:

at bevare områdets nuværende præg, med
den eksisterende bebyggelsesstruktur og
arkitektoniske karakteristika, den lave byg-
ningshøjde, fordeling mellem bebyggede
arealer og fælles friarealer, og udsigtskiler
fra områdets fælles friarealer, samt sikre at
nybyggeri, om- og tilbygninger tilpasses
hertil.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kort 1
og omfatter følgende ejendomme:
matr.nr.ne
7000br, 7000bs, 7db, dc, 7dd, 7de, 7df,
7dg, 7dh, 7di, 7dk, 7dl, 7dm, 7dn, 7do,
7dp, 7dq, 7dr, 7ds, 7dt, 7du, 7dv, 7dx, 7dy,
7dz, 7dæ, 7dø, 7ea, 7eb, 7ec, 7ed, 7ee, 7ef,
7eg, 7eh, 7ei, 7ek, 7el, 7em, 7en, 7eo, 7ep,
7eq, 7er, 7es, 7et, 7eu, 7ev, 7ex, 7ey, 7ez,
7eæ, 7eø, 7fa, 7fb, 7fc, 7fd, 7fe, 7ff, 7fg,
7fh, 7fi, 7fk, 7fl, 7fm, 7fn, 7fo, 7fp, 7fq,
7fr, 7fs, 7ft, 7fu, 7fv, 7fø, 7ge, 7gf, 7gg,
7gh, 7gi, 7gk, 7gl, 7gm, 7gn, 7go, 7gp,
7gq, 7gr, 7gs, 7gt, 7gu, 7gv, 7gx, 7gy, 7gz,
7gæ, 7gø, 7ha, 7hb, 7hc, 7hd, 7he, 7hf,
7hg, 7hh, 7hi, 7hk, 7hl, 7hm, 7hn, 7ho,
7hp, 7hq, 7hr, 7hs, 7ht, 7hu, 7hv, 7hx, 7hy,
7hz, 7hæ, 7hø, 7ia, 7ib, 7ic, 7id, 7ie, 7if,
7ig, 7ih, 7ii, 7ik, 7il, 7im, 7in, 7io, 7ip, 7iq,
7ir, 7is, 7it, 7iu, 7iv, 7ix, 7iy, 7iz, 7iæ, 7iø,
7ka, 7kb, 7kc, 7kd, 7ke, 7kf, 7kg, 7kh, 7ki,
7kk, 7kl, 7km, 7kn, 7ko, 7kp, 7kq, 7kr,
7ks, 7kt, 7ku, 7kv, 7kx, 7ky, 7kz, 7kæ, 7la,

7lb, 7lc, 7ld, 7le, 7lf, 7lg, 7lh, 7li, 7lk, 7ll, 7lm, 7ln, 7lo, 7lp, 7lq, 7lr, 7ls, 7lt, 7lu, 7lv, 7lx, 7ly, 7lz, 7læ, 7lø, 7ma, 7mb, 7mc, 7md, 7mf, 7mg, 7mh, 7mi, 7mk, 7ml, 7mm, 7mo, 7mp, 7mq, 7mr, 7ms, 7mt, alle af Ll. Værløse By, Værløse,

samt del af 7000be, 7000bo, 7000bp, 7000bq, alle af Ll. Værløse By, Værløse,

samt alle parceller, der efter den 7. august 2025 udstykkes i området.

2.2 Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

2.3 Lokalplanområdet inddeles i 6 delområder – delområde A, B, C1, C2, D og E, som vist på Kort 2.

Delområderne opfatter følgende:

- Delområde A:
Kædehusbebyggelse på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet.
- Delområde B:
Parcelhusbebyggelse på Bavnestedet,
- Delområde C1:
Rækkehusbebyggelse på Bavnestedet bortset fra Bavnestedet nr. 15, 17, 19 og 157.
- Delområde C2:
Rækkehusbebyggelse på Bavnestedet nr. 15, 17, 19 og 157.
- Delområde D:
Parcelhusbebyggelse på Nørrevængeget.
- Delområde E:
Fælles friarealer.

Ad 2.3 Delområderne C1 og C2 er delt op i hvert sit delområde, da rækkehusgrunde er større i delområde C2 end i delområde C1.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanens delområde A, B, C1, C2 og D må kun anvendes til boligformål i form af helårsboliger.

Ad 3.1 Enhver boligejer må, uanset anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, udøve erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke, f.eks. ved udformning, skiltning, parkering, støj- eller lugtgener, ændrer karakter af beboelsesejendom. Hidtidig lovlig anvendelse kan fortsætte. Det vil sige, at ejendomme, der hidtil lovligt er anvendt til erhverv, fortsat kan anvendes til erhverv.

- 3.2 Der må kun etableres én bolig på hver ejendom.

Ad 3.2 Bestemmelsen skal forhindre, at der fx bygges dobbelthuse på en grund.

- 3.3 Lokalplanens delområde E må kun anvendes til fælles friareal/rekreativt område.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Inden for delområde A, B, C1, C2, D og E må der ikke foretages udstykning.

Ad 4.1 Udstykning vil medføre, at der opstår en eller flere nye ejendomme. Forbuddet mod udstykning betyder fx, at de nuværende ejendomme med beboelsesbygninger ikke må udstykkes i to ejendomme, og det betyder også, at det grønne område ikke må udstykkes.

- 4.2 Byrådet kan tillade mindre arealoverførsler mellem eksisterende matrikler.

Ad 4.2 Med "mindre arealoverførsler mellem eksisterende matrikler" menes arealoverførsler, der ikke ændrer på antallet af boligmatrikler. Ved arealoverførsel kan man overføre et areal fra en ejendom til en tilgrænsende ejendom. Det kan ikke udelukkes, at dette i særlige tilfælde bør kunne lade sig gøre.

Ved arealoverførsler mellem eksisterende matrikler i delområde A, C1 og C2, skal der sikres en grundstørrelse på minimum:

- 390 m² i delområde A
- 330 m² i delområde C1
- 430 m² i delområde C2

Byrådets tilladelse til mindre sammenlægninger og arealoverførsler forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Veje

5.1.2 Veje og fortove skal etableres med jævn fast belægning.

Ad 5.1.2 Bestemmelsen er for at sikre tilgængelighed.

5.1.3 Til hver ejendom må der kun etableres én overkørsel, som må have en bredde på højst 5 m.

Ad 5.1.3 Med overkørsel menes areal til kørende adgang.

Etablering af nye overkørsler eller udvidelse af eksisterende overkørsler må ikke ske uden vejmyndighedens tilladelse.

5.2 Stier

5.2.1 Stien A - B, som vist på Kort 3 skal fastholdes gennem delområde E. Stien må gives et andet forløb, men skal sikres en bredde på minimum 2,1 m. Fra stien A-B skal der etableres forbindelsesstier i en bredde på minimum 1,2 m til de tilstødende boligveje.

Ad 5.2.1 Der er i dag anlagte stier på det store fælles friareal. Bestemmelsen er med til at sikre, at stierne fastholdes i fremtiden, og bliver etableret med tilgængelig belægning ved evt. omlægning. Dog må forløbet gerne ændres,

5.2.2 Stier skal etableres med jævn fast belægning.

Ad 5.2.2 Bestemmelsen er for at sikre tilgængelighed.

Jævn fast belægning kan f.eks. være belægningssten eller leret stigrus, der kan opfylde kriterierne for tilgængelighed for alle.

5.3 Belysning af veje og stier

5.3.1 Belysning af veje, fortove og stier må kun ske med nedadrettet lys og afskærmede armaturer.

Ad. 5.3.1 Bestemmelsen er fastsat for at begrænse lysspredning og lysforurening og ud fra hensynet til dyr- og plantelivet.

5.4 Parkering

5.4.1 På den enkelte ejendom inden for delområde A (kædehusbebyggelsen), C1 og C2 (rækkehusbebyggelsen på Bavnstedet) skal der som minimum etableres 1 p-plads pr. bolig.

Ad. 5.4.1 For kædehusene i delområde A og rækkehusene i delområderne C1 og C2 er der kun begrænset plads i forhaverne, hvorfor der kun stilles krav om 1 p-plads pr. bolig.

Efter færdselsloven må man parkere på offentlig vej, der er i dag plads til længdeparkering langs Bavnstedet.

5.4.2 På den enkelte ejendom inden for delområde B (parcelhusbebyggelsen på Bavnestedet) og delområde D (parcelhusbebyggelsen på Nørrevænget) skal der som minimum etableres 1 p-plads pr. bolig samt udlægges areal svarende til yderligere 1-p-plads pr. bolig.

5.4.3 På private ejendomme må der ikke opbevares campingvogne, uindregistrerede biler, både, skurvogne og lign., ligesom der på private grunde ikke må parkeres køretøjer på over 3,5 tons.

Ad 5.4.3 Parkering på offentlig vej er reguleret af færdselsloven.

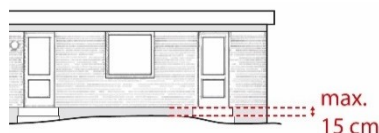
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Ved beregning af bebyggelsesprocenten inden for delområderne A, B, C1, C2 og D må der ikke medregnes andele af nogle af de fælles friarealer.

6.2 Inden for delområderne A, B, C1 og C2 må bebyggelse opføres i højst én etage.

6.3 Inden for delområderne A, B, C1 og C2 må overkant sokkel opføres højst 15 cm over naturligt terræn, hvor terrænet langs facaden er højest. Ved tilbygning må sokkel etableres i samme højde som eksisterende.

Ad 6.3



Illustration, der viser, at overkant sokkel må opføres højst 15 cm over naturligt terræn, hvor terrænet langs facaden er højest.

6.4 Delområde A - Kædehusbebyggelsen

6.4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Etagearealet på den enkelte ejendom må dog ikke overstige 206 m².

Ad 6.4.1 Ved beregning af bebyggelsesprocent for kædehuse (Delområde A), kan man jf. bygningsreglementets (BR18) fradragsregler, fratrække 20 m² der omfatter carport, skur, overdækket terrasse og lign. fra etagearealet, før man beregner bebyggelsesprocenten. Dette gør det muligt at bygge lidt mere uden at overskride den tilladte bebyggelsesprocent.

Det vil sige ved angivelse af etageareal vil 20 m² af byggeri, der omfatter carport, skur, overdækket terrasse og lign. ikke skulle

medregnes i bebyggelsesprocenten, og de 20 m² indgår heller ikke i det angivne maksimale etageareal på 206 m².

6.4.2 Boligerne skal opføres med den længste facade i facadelinjerne, som vist på Kort 4A og 4B, og skal placeres i en afstand af minimum 1,3 m fra skel mod de øvrige veje.

6.4.3 Der må ikke opføres tilbygninger til boligerne, carporte eller garager foran facadelinjen mod adgangsvejen, som vist på Kort 4A og 4B. Undtaget herfor er carporte/garager jf. § 6.4.8.

Ad 6.4.3 Adgangsvejen er den vej, hvortil boligen har overkørsel.

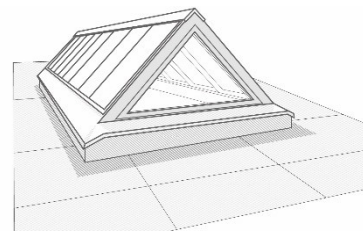


Illustration, der viser facadelinjen mod adgangsvejen, se også Kort 4A og 4B.

6.4.4 Beboelsesbygninger skal etableres med fladt tag.

6.4.5 Ovenlys, ovenlyskupler og lignende bygningsdele må have en højde på op til 60 cm over tagflade, og må samlet udgøre 10 % af tagfladens areal. Der må dog ikke etableres rytterlys (saddelformet ovenlysparti) på tagfladen.

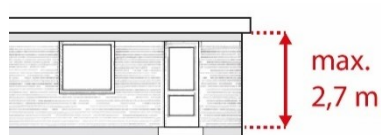
Ad 6.4.5



Der må ikke etableres rytterlys (saddelformet ovenlysparti) på tagfladen.

6.4.6 Boligbebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 2,7 m målt fra overkant af sokkel til underkant tagrem.

Ad 6.4.6



Facadehøjde må ikke overstige 2,7 m målt fra overkant af sokkel til underkant af tagrem.

Kædehusene er i dag 2,4 m fra overkant af sokkel til underkant tagrem (de brædder, der er sat op i de bærende bjælker. Hertil

kommer en stern på maksimalt 57 cm (svarer til 5 sternbrædder af 12,5 cm).

Højden på 2,7 m er ca. 30 cm højere end i dag, hvilket gør det muligt at hæve højden på et hus lidt ved fx genopførelse, som følge af ændrede isoleringskrav og ændret byggemetoder.

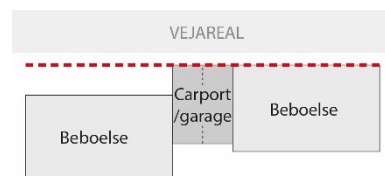
Dette regulerer ikke, hvor høj soklen må være. Soklen er visse steder høj pga. naturligt terrænspring ved fx indkørsel.

Tagremmen er en vandret bjælke, der er monteret under taget og langs ydermurene, hvorpå tagspærene hviler. Den fungerer som et bærende element, der støtter tagets konstruktion.

Carporte og garager

- 6.4.7 Carporte og garager må kun placeres ud for eksisterende overkørsel til vej.
- 6.4.8 For carporte/garager, der er sammenbyggede, må carport/garage ikke opføres tættere på vejareal end flugt af facade på det af de to oprindelige huse, der er opført tættest på vejarealet.
- 6.4.9 Carporte/garager skal etableres med fladt tag.
- 6.4.10 Overkant af stern på carporte/garager skal være lavere end underkant af stern på beboelsesbygningen den er bygget op ad. Ved sammenbyggede carporte/garager, skal carporte/garager opføres i samme højde, hvor overkant stern er i samme kote, og overkant af stern skal være lavere end underkant af stern på den laveste af de to beboelsesbygninger, de er bygget mellem.

Ad 6.4.8

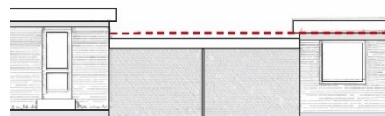


Illustrationen viser, at sammenbyggede carporte/garager ikke må opføres tættere på vejareal end flugt af facade af det hus, der er opført tættest på vejareal.

Ad 6.4.10



Illustrationen viser, at overkant stern på carporte/garager skal være lavere end underkant stern på beboelsesbygningen den er bygget op ad.



Illustrationen viser, at ved sammenbyggede carporte/garager, skal overkant af stern være lavere end underkant af stern på den laveste af de to beboelsesbygninger, de er bygget mellem.

6.5 Delområde B - parcelhusbebyggelsen på Bavnestedet

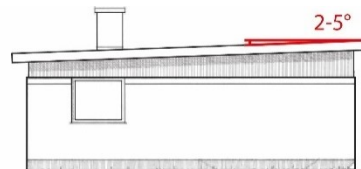
6.5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

Ad 6.5.1 Ved beregning af bebyggelsesprocent for fritliggende enfamiliehuse (delområde B), kan man jf. bygningsreglementets (BR18) fradragsregler, fratrække 50 m² der omfatter carport, skur, overdækket terrasse og lign. fra etagearealet ved beregning af bebyggelsesprocenten. Dette gør det muligt at bygge lidt mere uden at overskride den tilladte bebyggelsesprocent.

Det vil sige ved angivelse af bebyggelsesprocenten, vil 50 m² af byggeri, der omfatter carport, skur, overdækket terrasse og lign. ikke skulle medregnes i etagearealet.

6.5.2 Taghældningen på boligbygningen skal være ensidig, på mellem 2-5 grader, og hældningsretningen skal være vinkelret på bygningskroppens længste side

Ad 6.5.2



Illustrationen viser, at boligbygningens taghældning skal være ensidig, på mellem 2-5 grader, og hældningsretningen skal være vinkelret på bygningskroppens længste side.

Denne bestemmelse har til formål at sikre fastholdelse af princippet om, at tagene på parcelhusene på Bavnestedet har ensidigt fald vinkelret på bygningskroppens længderetning, samt at tagene har den samme eller tilnærmelsesvis samme hældning som de oprindeligt opførte boliger.

Taghældningen på boligbebyggelsen er i dag ca. 2 grader. Med bestemmelsen gives mulighed for at den hæves op til 5 grader.

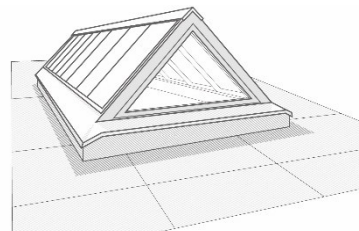
6.5.3 Taghældningen på tilbygninger skal have ensidig hældning, eller fladt tag.

Ad 6.5.3 Denne bestemmelse muliggør, at tagkonstruktionen på tilbygninger kan have forskellige udtryk svarende til, hvordan der gennem årene er foretaget tilbygninger inden for delområde B.

6.5.4 Ovenlys, ovenlyskupler og lignende bygningsdele må have en højde på op til 60 cm over tagflade, og må samlet udgøre 10 % af tagfladens areal.

Der må dog ikke etableres rytterlys (saddelformet ovenlysparti) på tagfladen.

Ad 6.5.4



Der må ikke etableres rytterlys (saddelformet ovenlysparti) på tagfladen.

6.5.5 Boligbebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 4 m målt fra overkant af sokkel til underkant af tagudhæng, hvor taget er højest.

Ad 6.5.5

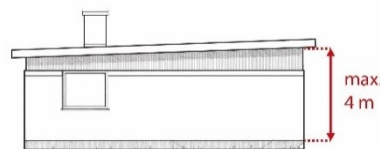


Illustration af facadehøjde på maksimalt 4 m, målt fra overkant af sokkel til underkant af tagudhæng, hvor taget er højest.

Carporte og garager

6.5.6 Garager må kun placeres ud for eksisterende overkørsel til vej og skal overholde en afstand på minimum 5 meter til vejskel.

6.5.7 Carporte og garager må ikke overstige en højde på 2,5 m og skal fremstå med fladt tag.

6.6 Delområderne C1 og C2 – Rækkehusbebyggelsen på Bavnestedet

6.6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:

- 40 inden for delområde C1,
- 35 inden for delområde C2

Ad 6.6.1 En bebyggelsesprocent på 40 svarer inden for delområde C1 til et hus på op til 133 m².

Ved beregning af bebyggelsesprocent for rækkehuse (Delområde C1 og C2), kan man jf. bygningsreglementets (BR18) fradragsregler, fratrække 20 m² der omfatter carport, skur, overdækket terrasse og lign. fra etagearealet, før man beregner bebyggelsesprocenten. Dette gør det muligt at bygge lidt

- 6.6.2 Boligbebyggelse må alene placeres inden for byggefeltene navngivet ”byggefelt bolig” på Kort 5A og 5B og Bilag 2, samt i en dybde af 3 meter vest for beboelsesbygningens oprindelige byggefelt i hele byggefeltets udstrækning markeret som ”3 meter zone” på Kort 5A og 5B og Bilag 2. Der må ikke opføres udestue, overdækket terrasse eller lign. vest for den ovenfor nævnte 3 meter zone.

Der må ikke opføres boligbebyggelse øst for ”byggefelt bolig” jf. Kort 5A og 5B og Bilag 2

- 6.6.3 Bebyggelsen skal fremstå med murstykker i forlængelse af gavlen, i samme dimensioner, som fremgår af bilag 1.

- 6.6.4 Taghældningen på beboelsesbygningen inden for byggefeltene navngivet ”byggefelt bolig” på Kort 5A og 5B samt Bilag 2 skal være ensidig på 5 grader, hvor tagfladen har et fald fra højst mod vest til lavest mod øst.

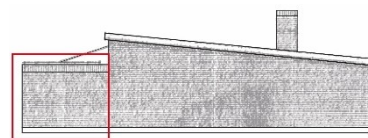
mere uden at overskride den tilladte bebyggelsesprocent.

Det vil sige ved angivelse af etageareal vil 20 m² af byggeri, der omfatter carport, skur, overdækket terrasse og lign. ikke skulle medregnes i bebyggelsesprocenten.

Ad 6.6.2 Denne bestemmelse muliggør, at der i baghaverne for rækkehusene vil kunne tilbygges i hele husets bredde - 3 meter ud i baghaven. Bestemmelsen indebærer endvidere, at opførelse af udestue, overdækket terrasse eller lign. kun kan tillades i den 3 meter brede zone vest fra oprindelig opført beboelsesbygning.

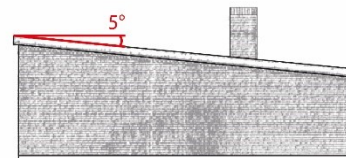
Byggefelterne er ikke baseret på en gældende afsætningsplan.

Ad 6.6.3



Rækkehusenes afslutning består af to elementer: boligens gavl samt en mur (eller murstykke), markeret med rød firkant ovenfor, der afskærmer terrasseområdet.

Ad 6.6.4



Illustrationen viser, at taghældningen på beboelsesbygningen inden for byggefeltene skal være ensidig på 5 grader, med fald fra højst mod vest til lavest mod øst. Taghældningen skal være 5 grader.

En taghældning på 5 grader svarer til eksisterende taghældning på oprindeligt hus.

- 6.6.5 Bebyggelse i den 3 meter brede zone vest for oprindeligt byggefelt, jf. § 6.6.2, skal opføres med fladt tag, eller ensidig taghældning fra højst mod øst og lavest mod vest. Overkant af stern på beboelsesbygning i dette felt skal være lavere end underkant af stern på beboelsesbygning i oprindeligt byggefelt.

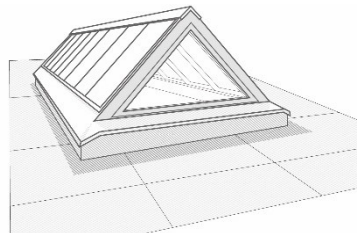
Ad 6.6.5



Eksempel på udseende af tilbygninger i den 3 m brede zone i "baghaven" for rækkehusbebyggelsen inden for delområde C1.

- 6.6.6 Ovenlys, ovenlyskupler og lignende bygningsdele må have en højde på op til 60 cm over tagflade, og må samlet udgøre 10 % af tagfladens areal. Der må dog ikke etableres rytterlys (saddelformet ovenlysparti) på tagfladen.

Ad 6.6.6



Der må ikke etableres rytterlys (saddelformet ovenlysparti) på tagfladen.

- 6.6.7 Inden for byggefelterne navngivet "byggefelt bolig", som vist på Kort 5A og 5B samt Bilag 2 må bygningens facadehøjde mod vest ikke overstige 3,5 meter målt fra overkant af sokkel til underkant af stern.

Ad 6.6.7

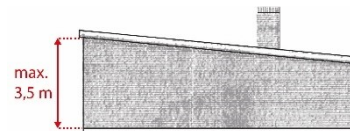


Illustration af facadehøjde mod vest på max 3,5 m målt fra overkant sokkel til underkant stern.

Facadehøjden svarer til den eksisterende højde på denne type boliger, dog med et lille tillæg.

Carporte og garager

- 6.6.8 Opførelse af carporte skal ske inden for byggefelterne navngivet "carport" på Kort 5A og 5B samt Bilag 2. Carporte skal placeres i skel eller flugte med boligens gavlfacadelinje og skal sammenbygges med carporten på naboejendommen, hvis de støder op til carport på naboejendom.

- 6.6.9 Carporte må have en bredde på maksimalt 3,5 meter. Overkant af stern på carporte skal være lavere end underkant af stern på beboelsesbygningen. Ved sammenbyggede carporte, skal carporte opføres i samme højde, hvor overkant stern er i samme kote, og overkant af stern skal være lavere end underkant af stern på den laveste af de to beboelsesbygninger, de er opført foran.

Ad 6.6.9

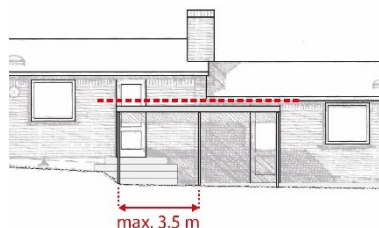


Illustration viser, at carporte må have en bredde på maksimalt 3,5 m. Overkant af stern på carporte skal være lavere end underkant af stern på beboelsesbygningen. Ved sammenbyggede carporte, skal carporte opføres i samme højde, hvor overkant stern er i samme kote, og overkant af stern skal være lavere end underkant af stern på den laveste af de to beboelsesbygninger, de er opført foran.

- 6.6.10 Der må ikke opføres garager.

6.7 Delområde D - Parcelhusbebyggelsen på Nørrevænget

- 6.7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

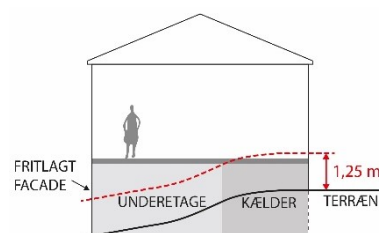
Ad 6.7.1 Delområde D består af parcelhusene på Nørrevænget. Grundene varierer i størrelse fra ca. 900 til ca. 1.100 m².

Ved beregning af bebyggelsesprocent for fritliggende enfamiliehuse (delområde D), kan man jf. bygningsreglementets (BR18) fradragsregler, fratrække 50 m² der omfatter carport, skur, overdækket terrasse og lign. fra etagearealet, før man beregner bebyggelsesprocenten. Dette gør det muligt at bygge lidt mere uden at overskride den tilladte bebyggelsesprocent.

Det vil sige ved angivelse af bebyggelsesprocent vil 50 m² af byggeri, der omfatter carport, skur, overdækket terrasse og lign. ikke skulle medregnes i etagearealet.

- 6.7.2 Boliger må etableres i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage, såfremt dette er muligt uden fravigelse af § 6.7.5 om taghældning, § 6.7.7 om beboelsesbygningernes maksimale højde og der ikke må etableres kviste eller tagaltanvinduer.

Ad 6.7.2



Lokalplanbestemmelser

Boliger må etableres med underetage, hvor loft er højere end 1,25 over naturligt terræn, såfremt den kan etableres med minimum én fritlagt facade i forhold til det naturlige terræn, og gulvet i beboelsesrum og køkken ikke ligger lavere end det naturlige terræn udenfor langs mindst én vinduesvæg.

Bemærkninger

En underetage er en kælder, som må anvendes til beboelse, såfremt loftet er højere end 1,25 over naturligt terræn. Desuden må gulvet i beboelsesrum og køkken ikke ligge lavere end det naturlige terræn udenfor. Ved særlige terrænforhold kan der ses bort fra dette krav, hvis gulvet ligger over terræn langs mindst en vinduesvæg.

Der kan potentielt være mulighed for at etablere en underetage mod jernbanen, hvor det naturlige terræn falder meget.

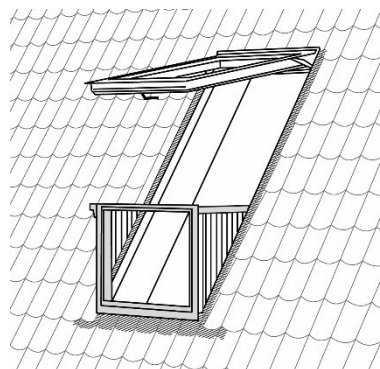


Illustration af tagaltanvindue.

6.7.3 Der må ikke opføres bebyggelse nærmere Nørrevængets vejmidte end 12,5 m, som vist på Kort 3.

Ad 6.7.3 Afstandskravet til Nørrevængets vejmidte er en videreførelse af Furesø Kommunes vejbyggelinje, som er tinglyst på ejendommene, og de eksisterende huse overholder.

6.7.4 Boligbebyggelse skal orienteres parallelt med eller vinkelret på grundens skel mod øst. Bestemmelsen tager udgangspunkt i den udstykning, der foreligger på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse.

Ad 6.7.4 Bestemmelsen er fastlagt for at fastholde bebyggelsens bebyggelsesstruktur.

6.7.5 Boligbebyggelsen skal opføres med fladt tag eller sadeltag, der må være symmetrisk eller asymmetrisk.

For sadeltage (symmetriske såvel som asymmetriske) må taghældningen ikke overstige 30 grader.

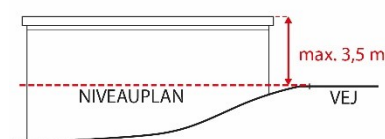
6.7.6 På flade tage må ovenlys, ovenlyskupler og lignende bygningsdele have en højde på op til 60 cm over tagflade. For øvrige tage skal evt. skråvinduer nedfældes i tagfladen.

6.7.7 Beboelsesbygningernes bygningshøjde og facadehøjde skal måles fra et fastlagt niveauplan. Niveauplanet skal fastlægges i samme kote som midten af ejendommens skel mod vej.

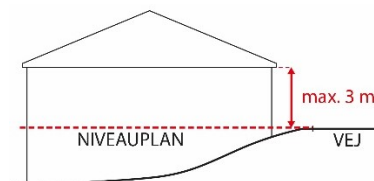
Højden af beboelsesbygninger med fladt tag må ikke overstige en højde inkl. tagkonstruktion/stern på 3,5 m målt fra det fastlagte niveauplan.

Facadehøjden af beboelsesbygninger med saddeltag må ikke overstige 3 meter målt fra det fastlagte niveauplan til facadens skæring med undersiden af taget

Ad 6.7.7 Nedenstående illustrationer viser, at beboelsesbygningernes bygningshøjde og facadehøjde skal måles fra et fastlagt niveauplan. Niveauplanet skal fastlægges i samme niveau som bagkant af for-
tov midt for ejendommens skel mod vej.



Højden af beboelsesbygninger med fladt tag må ikke overstige en højde inkl. tagkonstruktion/stern på 3,5 m målt fra det fastlagte niveauplan.



Facadehøjden af beboelsesbygninger med saddeltag må ikke overstige 3 meter målt fra det fastlagte niveauplan til underkant af tag.

Bestemmelsen om, at bygningshøjder inden for delområde D skal måles fra niveauplan fastlagt i samme kote som midten af ejendommens skel mod vej, stammer fra § 2 i deklaration (nr. 1058 lyst d. 27. januar 1967, "vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v. på ejendommen matr.nr. 7f0 m.fl. Ll. Værløse by Værløse sogn EA/S Baunehøjpark"). For at præcisere denne regel er det tilføjet, at målingen skal foretages midt for ejendommens skel mod vej, da Nørrevænget på en del af strækningen skråner.

Bestemmelsen om højde på facader på beboelsesbygninger på Nørrevænget svarer til formuleringen i deklarationens afsnit 2 om bebyggelse.

6.8 Hele lokalplanområdet

- 6.8.1 Inden for hele lokalplanområdet må nye beboelsesbygninger ikke opføres med skorsten.

Ad 6.8.1 Bestemmelsen er i henhold til Furesø Kommuneplan 2025's krav om bæredygtighed i lokalplaner

For at undgå forurening for brændeo-vne er det ikke tilladt at etablere skorstene

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Facader

- 7.1.1 Inden for delområderne A, B, C1 og C2 skal facader på beboelsesbygninger udføres i gule mursten. Facaden skal fremstå som blank mur, jf. dog § 7.4 - § 7.6.

Ad 7.1.1 Blank mur er fagudtryk for murværk, hvor murstenene ikke er pud-sede, filsede eller på anden måde overfladebehandlet. Den blanke mur må gerne fremstå med klatre- eller slyngplanter.



Foto af blank mur i gule mursten.

- 7.1.2 Inden for delområderne B, C1 og C2 skal boligernes facadeinddækning i overgangen mellem mursten og tag udføres i lodrette træprofiler i farverne sort eller mørkebrun. I område C1 og C2 gælder dette ikke for facade mod vej.

Ad 7.1.2



Foto affacadeinddækning i overgangen mellem mursten og tag udført i sorte, lodrette træprofiler.

Bestemmelsen betyder, at der ikke må anvendes kompositmaterialer som plast og komposittræ til facadeinddækning.

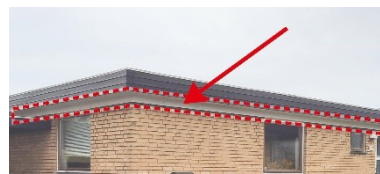
- 7.1.3 Inden for delområderne A, B, C1 og C2 skal sternen på beboelsesbygningerne fremstå i træ i farverne sort eller mørkebrun.

Ad 7.1.3 Sternene skal fremstå i træ, dette betyder, at der ikke må anvendes kompositmaterialer som plast og komposittræ.

Lokalplanbestemmelser

- 7.1.4 Inden for delområde A skal boligernes fritlagte tagremme i overgangen mellem mursten og stern fremstå i træ i samme farve som sternen, jf. § 7.1.2.

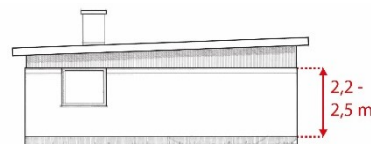
Ad 7.1.4



Boligens fritlagte tagrem (som er hvid på ovenstående billede) i overgangen mellem mursten og stern, skal fremstå i samme farve som sternen.

- 7.1.5 Inden for delområde B, skal boligernes facader mures op til samme niveau, og fra overkant sokkel til facadeinddækning skal der være en afstand på mellem 2,2 – 2,5 m.

Ad 7.1.5



Illustrationen viser, at der fra overkant sokkel til facadeinddækning skal være en afstand på mellem 2,2-2,5 m.

Denne bestemmelse gælder for parcelhusene på Bavnestedet. Bestemmelsen har til formål at bibeholde det præg, husene har, hvor facader af mursten afsluttes vandret, og at der er facadeinddækning af lodrette træprofiler fra overkant mursten til underkant tagudhæng.

- 7.1.6 Inden for delområderne C1 og C2, skal boligernes facader mures op til samme niveau, så de flugter med overkant på vindues- og dørkonstruktion.

Ad 7.1.6

Denne bestemmelse gælder for rækkehusene på Bavnestedet. Bestemmelsen har til formål at bibeholde det præg, husene har, hvor facader af mursten afsluttes vandret, og at der er facadeinddækning af lodrette træprofiler fra overkant mursten til underkant tagudhæng.

- 7.1.7 Inden for delområde C1 og C2 skal murstykkerne og bygningernes gavle, jf. § 6.6.3 fremstå som de er opført i blank mur i gule mursten.

Ad 7.1.7



Inden for delområde C1 og C2 skal bygningernes gavle og tilstødende murstykker, fremstå, som de er opført i blank mur i gule mursten.

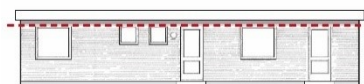
7.2 Vinduer

7.2.1 Inden for alle delområder skal alle boligfacader mod vejen, hvortil boligen har overkørsel, have vinduer.

Ad 7.2.1 Bestemmelsen er fastlagt i forhold til at sikre tryghed og mindske risikoen for indbrud. Se afsnit i redegørelsens afsnit "Kommuneplannens generelle rammer for trygge byområder".

7.2.2 Inden for delområderne A, B, C1 og C2 skal boligernes vinduer og døre placeres, så overkanten af vindues- og dørkonstruktion ligger i samme niveau og i direkte tilknytning til tagremmen eller facadeinddækningen.

Ad 7.2.2



Vinduerne og dørene skal placeres, så overkanten af vindues- og dørkonstruktion ligger i samme niveau og i direkte tilknytning til tagremmen.

Tagremmen er en vandret bjælke, der er monteret under taget og langs ydermurene, hvorpå tagspærene hviler. Den fungerer som et bærende element, der støtter tagets konstruktion.

7.2.3 Inden for delområderne A, B, C1 og C2 skal boligernes vinduer og døre fremstå i mørke farver, hvor andelen af sort udgør mindst 30 %.

7.3 Carporte og garager

7.3.1 Inden for delområderne A, B, C1 og C2 skal carporte og garager fremstå i træ. Træværk og evt. garageport skal fremstå i sort eller mørkebrune nuancer.

Ad 7.3.1 Dette betyder at der ikke må anvendes kompositmaterialer som plast og komposittræ.

7.4 Tage

7.4.1 Inden for hele lokalplanområdet må der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer med glanstal over 20 målt efter Teknologisk Instituts metode.

Ad 7.4.1 Glansstandard har følgende betegnelse:

*Helmat: glanstal 00–10
Mat: glanstal 10–20
Halvmat (Silkemat): glanstal 20–40
Halvblank: glanstal 40–60
Blank: glanstal 60–80
Helblank (Højglans): glanstal 80–100*

Man måler glanstal ved at sende 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 20 kan give væsentlige gener fra refleksion.

7.5 Forbud mod zink og kobber

- 7.5.1 Inden for hele lokalplanområdet må der ikke anvendes zink og kobber på udvendige bygningsdele. Dette gælder også tagrender, nedløbsrør og skotrender.

Ad 7.5.1 Bestemmelsen er fastlagt i henhold til kommuneplanens krav om bæredygtighed. Se afsnit i redegørelsen vedrørende bæredygtighedskrav

7.6 Skiltning

- 7.6.1 Skiltning udover almindelig adresseskiltning og husnummer er ikke tilladt påført på bygninger.

Ad 7.6.1 Skiltning på ubebyggede arealer er reguleret i § 8.6.1.

Bestemmelsen har til formål at forhindre reklameskilte for firmaer mv. og ikke fx "til salg" skilt eller lign.

7.7 Solenergianlæg

- 7.7.1 Inden for hele lokalplanområdet må solenergianlæg, herunder solceller, kun etableres på tage af beboelsesbygninger.
- 7.7.2 Solenergianlæg, herunder solceller må kun placeres på tage, når de fremstår med anti-refleksbehandlet glas og ikke giver refleksioner, der medfører gener for omgivelserne.
- 7.7.3 På flade tage må solenergianlæg placeres med en vinkel på maksimalt 15 grader i forhold til vandret plan og mindst 1,5 meter fra sternkanten. Solenergianlæg må have en højde på op til 40 cm over tagflade.
- 7.7.4 På tage med ensidig eller dobbelt taghældning skal solenergianlæg placeres med samme hældning som taget, under forudsætning af, at de placeres som ubrudte rektangler eller kvadrater.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Hegn

- 8.1.1 For boligejendommene gælder, at hegn mod vejskel og skel mod fælles friareal skal etableres som levende hegn.

Der må opsættes trådhegn i en højde på maksimalt 1,50 m, såfremt det opsættes bag ved og skjules af det levende hegn, jf. dog § 8.1.3 vedr. afstand til skel.

Der må opsættes fast hegn bagved det levende hegn, såfremt det faste hegn skjules af det levende hegn, jf. dog § 8.1.3 vedr. afstand til skel.

Hegn, som etableres som affaldsskjul, må etableres som andet end levende hegn.

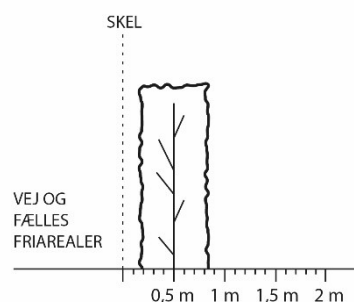
- 8.1.2 For boligejendommene gælder, at levende hegn eller anden sammenhængende beplantning i skel mod adgangsvej må have en højde på maksimalt 1,5 m.

- 8.1.3 For boligejendommene gælder, at hegn mod vejskel og skel mod fælles friarealer skal placeres minimum:
- 0,5 meter fra skel, hvis det er levende hegn
 - 0,75 meter fra skel, hvis det er trådhegn
 - 1 meter fra skel, hvis det er fast hegn. Ved faste hegn, skal der mellem hegnet og skellet etableres et levende hegn.

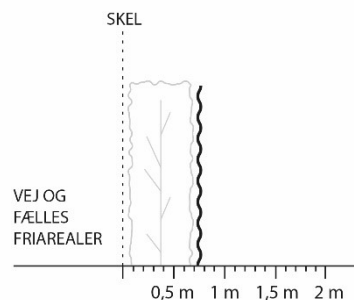
Ad 8.1.2 Adgangsvejen er den vej, hvortil boligen har overkørsel.

Højden er fastlagt ud fra ønsket om at skabe tryghed og mulighed for at der fra husene er overblik over og synlighed på vejene og omvendt.

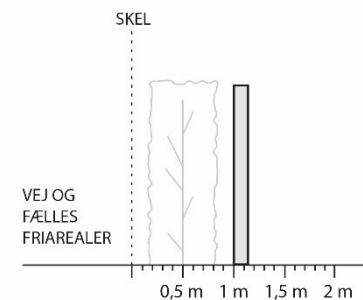
Ad 8.1.3



Principsnit af placering af levende hegn.



Principsnit af placering af trådhegn.



Principsnit af placering af fast hegn.

Afstanden på 1 meter for faste hegn sikrer gode vækstbetingelser for det levende hegn

Hegn i skel mellem boligejendomme må både etableres som levende og fast hegn.

8.2 Terrænregulering

- 8.2.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn, samt ikke nærmere naboskel end 0,5 m.

Undtaget herfor er terrænregulering på fællesarealerne i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af regnvand, fx regnvandsbede, trug eller forsinkelsesbassiner.

- 8.2.2 Inden for delområde A, B, C1 og C2 må terrasser og lign. udendørs opholdsarealer placeret inden for en afstand på 2,5 m fra skel ikke etableres i en højde højere end 0,3 meter over naturligt terræn. For resten af grunden må de ikke placeres i en højde højere end 0,5 meter over naturligt terræn.

Inden for delområde D må terrasser og lign. udendørs opholdsarealer placeret inden for en afstand på 2,5 m fra skel ikke etableres i en højde højere end 0,3 meter over naturligt terræn.

Ad 8.2.1 Terrænregulering skal ske jf. Vandløbslovens § 6, og kan kræve tilladelse efter Vandløbsloven.

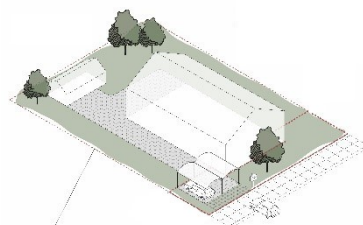
8.3 Befæstelsesgrad

8.3.1 For boligejendomme indenfor delområde A, B, C1, C2 og D gælder følgende maksimale befæstelsesgrad beregnet for hele ejendommen:

- 500 m² må befæstes med maksimalt 60 %.
- Den resterende del af grunden må befæstes med maksimalt 30 %.

Det giver en samlet befæstelsesgrad, som skal indeholde alt bebyggelse og befæstelse, jf. § 8.3.3 vedr. beregning af befæstelsesgrad.

Ad 8.3.1 Bestemmelsen er fastlagt med henvisning til kommuneplanens generelle rammebestemmelser og skal medvirke til at mest muligt regnvand nedsives lokalt.



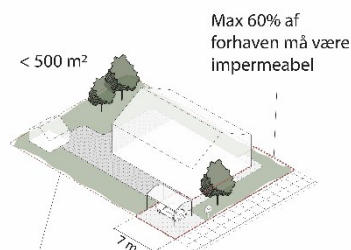
0-500 kvm: 60% må være permeabel
500-700 kvm: 30% må være permeabel
(inkl. bebyggelse)

Inden for delområde A, B, C1, C2 og D må 500 m² befæstes med maksimalt 60 %, den resterende del af grunden må befæstes med maksimalt 30 %, beregnet for hele ejendommen inkl. alt byggeri.

8.3.2 For boligejendomme indenfor delområde B, C1, C2 og D gælder følgende maksimale befæstelsesgrad, jf. § 8.3.3 vedr. beregning af befæstelsesgrad, beregnet for forhaven, som er defineret som de første 7 m af ejendommen målt fra vejskel, befæstelses medregnes, boligbebyggelses medregnes ikke:

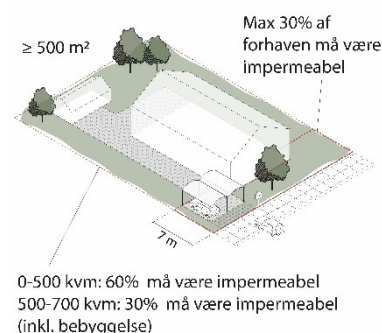
- På grunde op til 500 m² må der etableres fast belægning på maksimalt 60 % af forhavearealet.
- På grunde på 500 m² eller derover må der etableres fast belægning på maksimalt 30 % af forhavearealet.

Ad 8.3.2 Bestemmelsen er fastlagt med henvisning til kommuneplanens generelle rammebestemmelser og skal medvirke til at mest muligt regnvand nedsives lokalt.



Max 60% af det samlede areal må være permeabel (inkl. bebyggelse)

Inden for delområde B, C1, C2 og D på grunde op til 500m² må der etableres fast (impermeabel) på max 60 % af forhavearealet.



Inden for delområde B, C1, C2 og D på grunde på 500m² eller derover må der etableres fast (impermeabel) belægning på max 30 % af forhavearealet.

Regneeksempel:

Carport 35 m² medgår i beregning jf. 8.3.3 med 35m² (35x1)

Gangsti i stenmel 12m² medgår i beregningen med 7m² (12x0,6)

Fliseterrasse på 40 m² medgår i beregningen med 40 m² (40x1)

- 8.3.3 Ved beregning af befæstelsesgraden jf. § 8.3.1 og § 8.3.2 skal følgende afløbskoefficienter anvendes:

Type af belægning	Afløbskoefficient
Tagflader	1
Tæt belægning (fx asfalt, beton og flisebelægning)	1
Græsarmering med permeabel bundopbygning (f.eks. drænstabiler)	0,4
Grus og stenmel	0,6

8.4 Beplantning

- 8.4.1 Beplantning på fælles friarealer skal ske med hjemmehørende arter.

På de fælles friarealer må der ikke anvendes plantearter, der optræder på de nationale lister over invasive arter.

Ad 8.4.1 Hjemmehørende arter skal fremgå af Naturstyrelsens liste på: www.plantevalg.dk

8.5 Anlæg og inventar

- 8.5.1 Inden for delområde E må der etableres legeplads, bænke og andre lignende anlæg.
- 8.5.2 Inden for delområde E må der endvidere opføres anlæg til områdets forsyning eller til fælles brug for områdets grundejere, herunder fx anlæg til regnvandshåndtering eller til brug for fælles affaldssortering.

8.6 Skiltning

- 8.6.1 Skiltning udover færdselsskiltning er ikke tilladt på ubebyggede arealer.

Ad 8.6.1 Bestemmelsen har til formål at forhindre reklameskilte for firmaer mv. og ikke fx "til salg" skilt eller lign.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning

- 9.1 Som forudsætning for ibrugtagning af ny boligbebyggelse skal parkering jf. § 5.4.1-§ 5.4.2 være etableret.

- 9.2 Som forudsætning for ibrugtagning af ny boligbebyggelse, skal der være etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl og tøjvask. Gælder for samlet ny bebyggelse herunder tilbygninger med et samlet omfang større end 100 m².

Ad 9.2 Bestemmelsen er fastlagt med henvisning til kommuneplanens generelle rammebestemmelser og ud fra miljømæssige hensyn med hjemmel i Planlovens § 15 stk. 2 nr. 32.

Kravet gælder ikke for:

- Småbygninger (sekundær bebyggelse) som fx skure og lignende.
- Tilbygninger som ikke omfatter etablering af nye eller ombygning af eksisterende toiletrum eller vaskerum/bryggers.

§ 10 Servitutter

- 10.1 Ved den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitut inden for området, for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen:

Deklaration nr. 1058 lyst d. 27. januar 1967, "vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v. på ejendommen matr.nr. 7f0 m.fl. Ll. Værløse by Værløse sogn EA/S Baunehøjpark" og herfra udstykkede ejendomme med undtagelse af flg.:

- "deklarationens punkt 11 om pligtigt medlemskab af grundejerforeningen for området", som fastholdes.

§ 11 Retsvirkninger

- 11.1 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.

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg, uanset, om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. 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. 24 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.

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.

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

Erstatning

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

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.

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

§ 12 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

- 12.1 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.

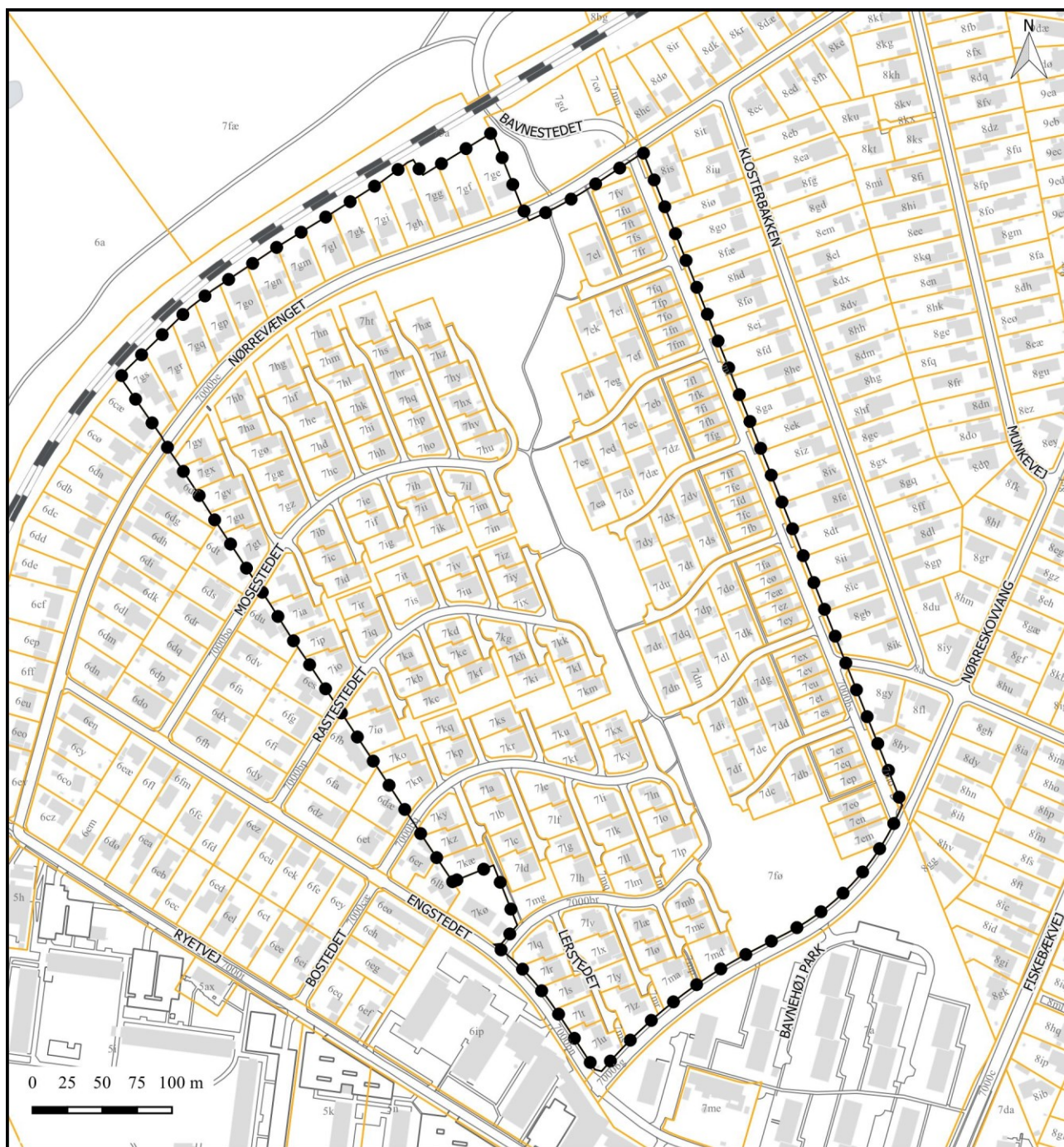
De omtalte "visse forudsætninger" består i, at planforslaget er overensstemmende med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra en offentlig myndighed.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget kan byrådet foretage ændringer i det offentliggjorte lokalplanforslag, jf. § 27, stk. 2 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. 2, at der afholdes en ny offentlighedsfase om lokalplanforslaget.

Kort

Kort 1



Kort 1 - Lokalplanens afgrænsning

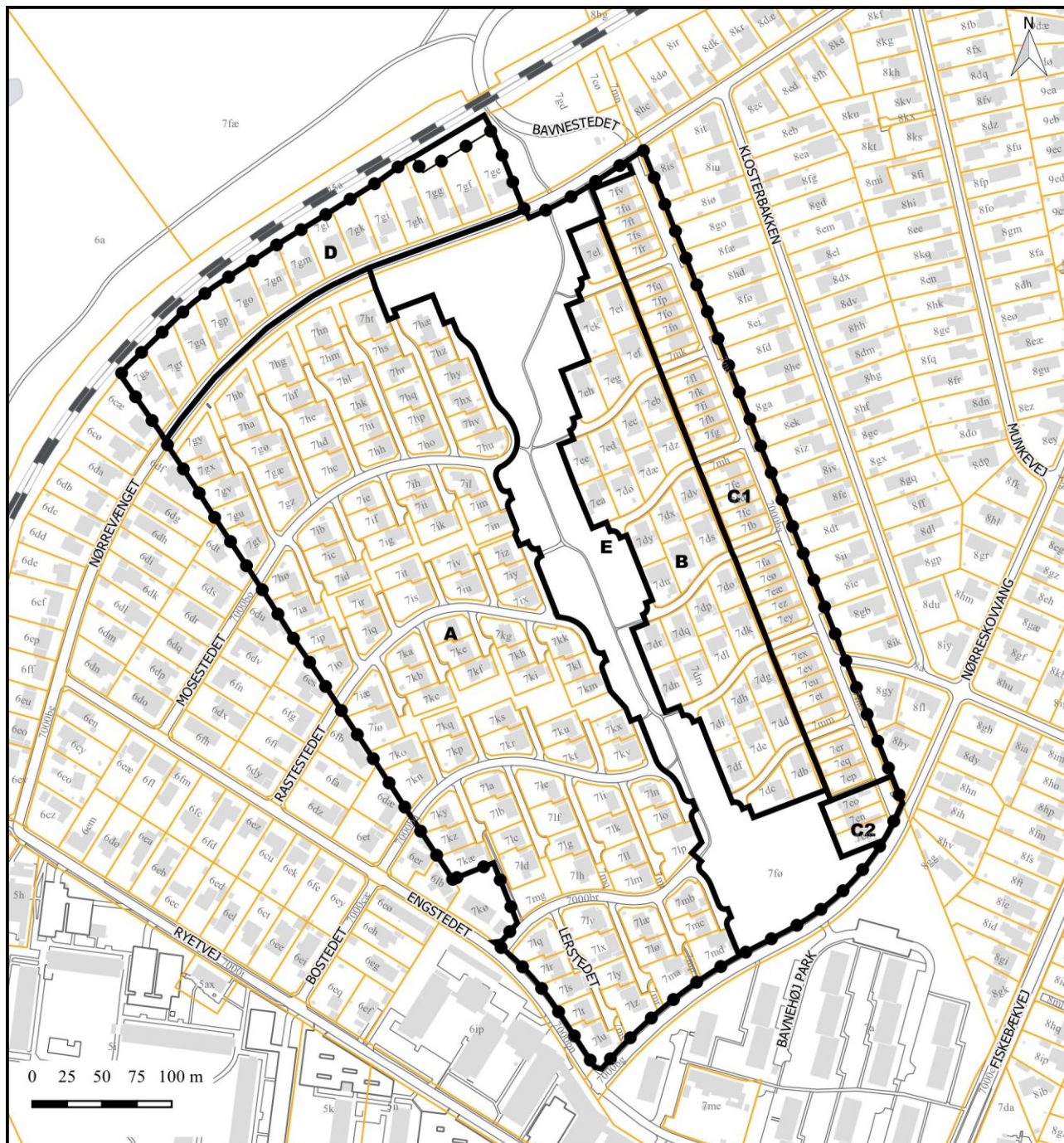
Lokalplan 168

Målestok: 1:4.500 i A4-format

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Vej
- Bygning

Kort

Kort 2



Kort 2 - Lokalplanens delområder og boligtyper

Lokalplan 168

Målestok: 1:4.500 i A4-format

Øvrige signaturforklaringer kan ses på kort 1

 Lokalplanens afgrænsning

 Delområder

A - Kædehusbebyggelsen

B - Parcelhuse på Bavnestedet

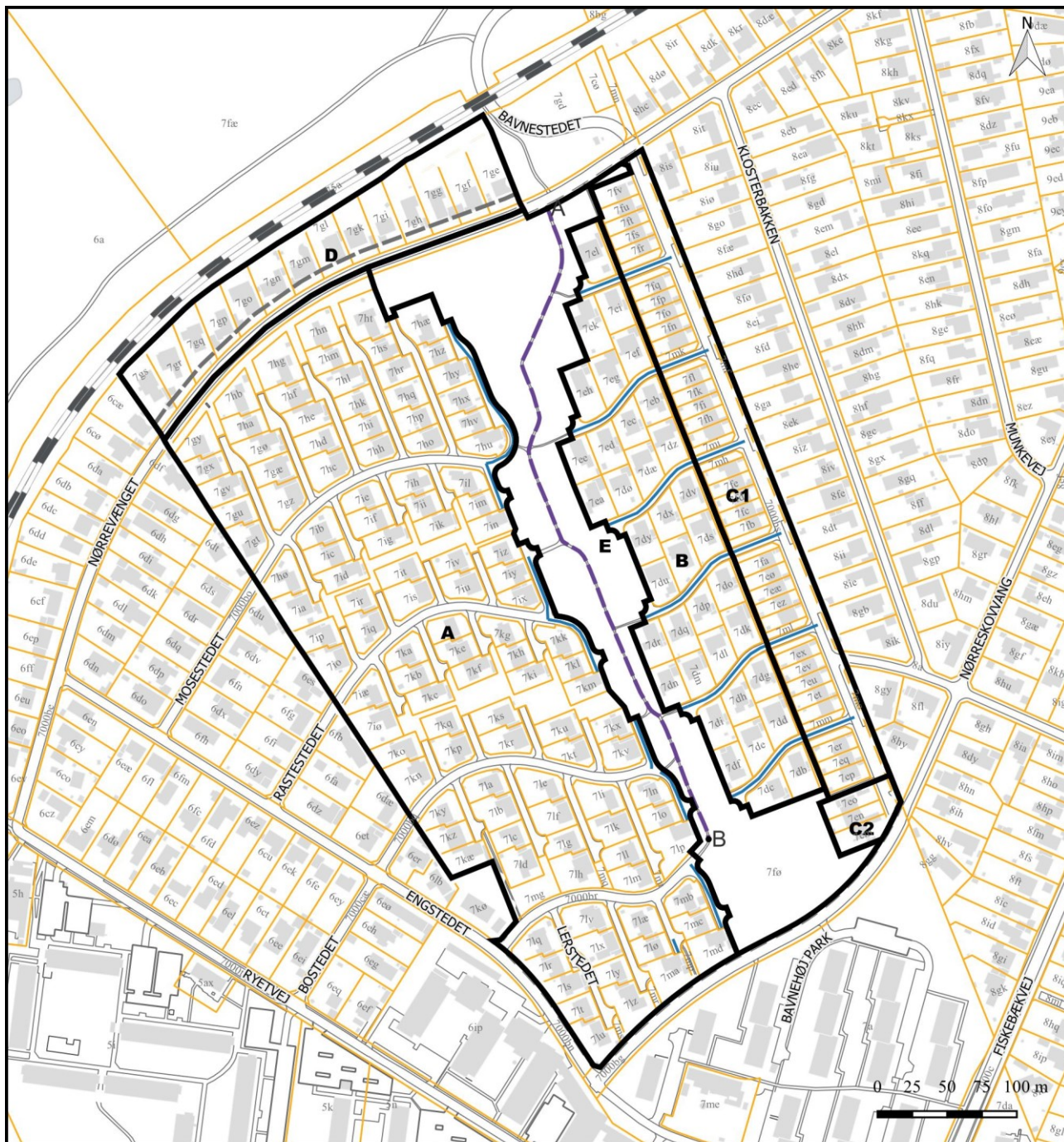
C1 og C2 - Rækkehuse på Bavnestedet

D - Parcelhuse på Nørrevænget

E - Fælles friareal

Kort

Kort 3



Kort 3 - Vejbyggelinje og sti

Lokalplan 168

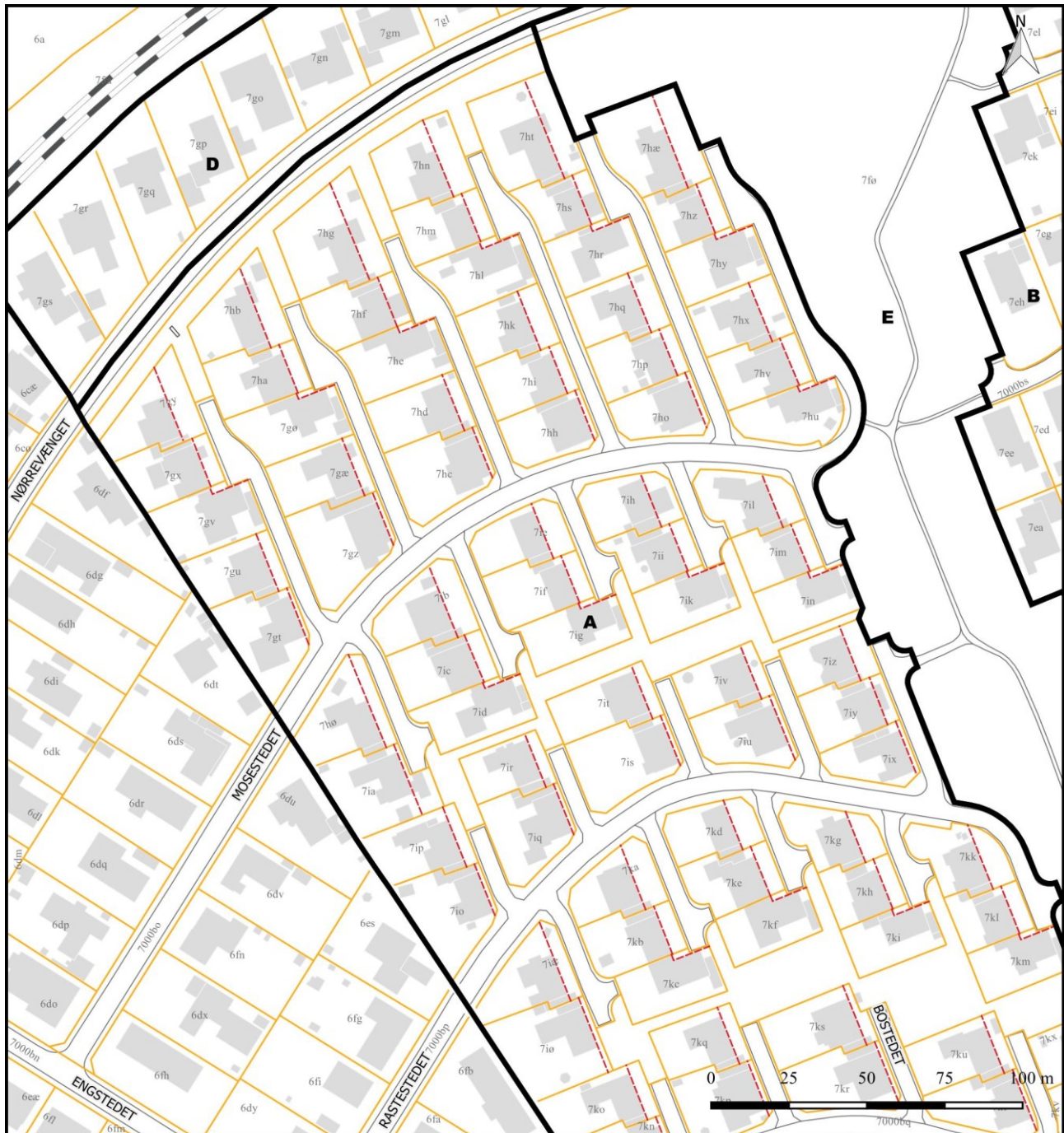
Målestok: 1:4.500 i A4-format

Øvrige signaturforklaringer kan ses på kort 1



Kort

Kort 4A



Kort 4A - Facadelinjer, delområde A

 Delområde  facadelinjer

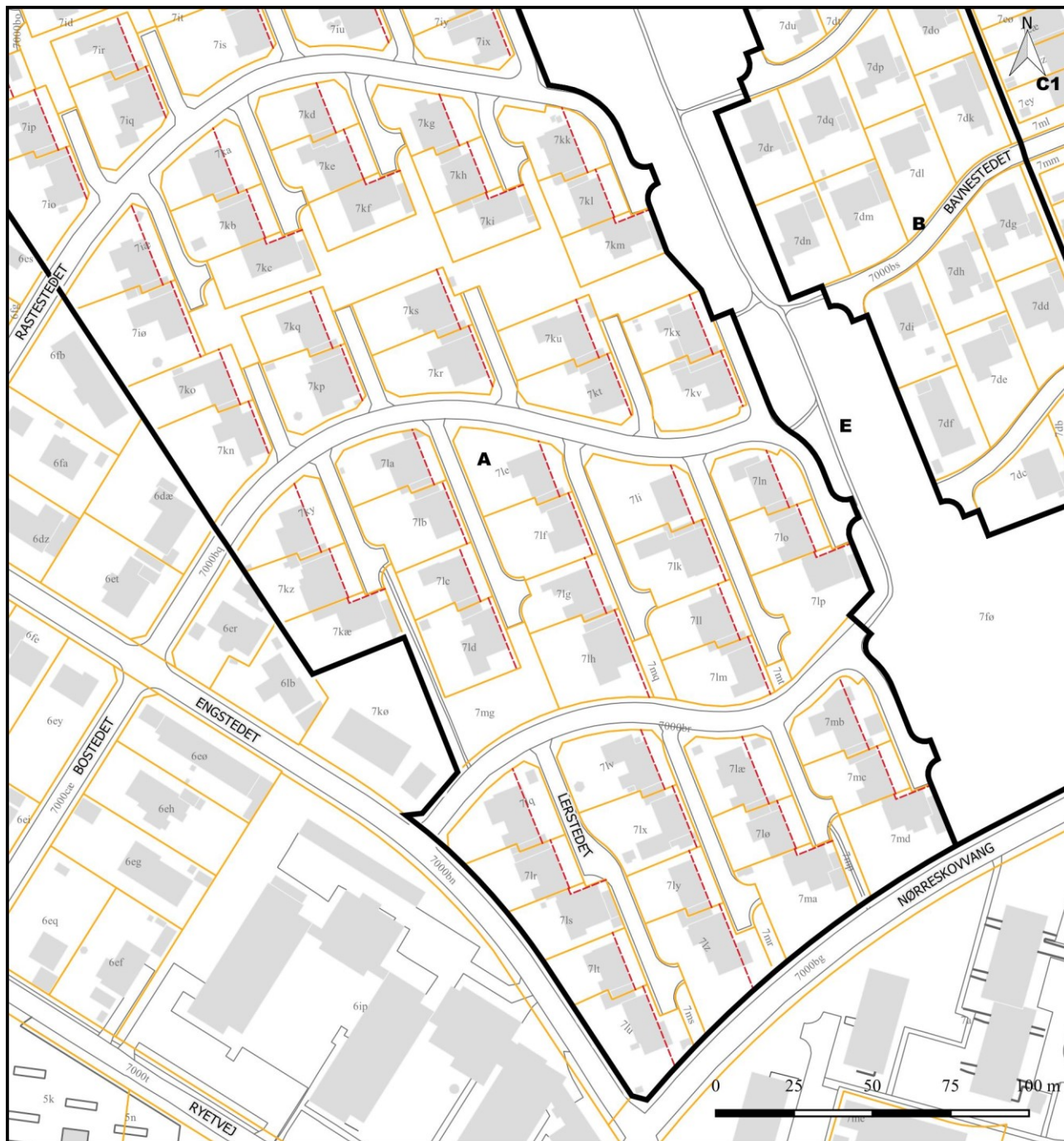
Lokalplan 168

Målestok: 1:2.000 i A4-format

Øvrige signaturforklaringer kan ses på kort 1

Kort

Kort 4B



Kort 4B - Facadelinjer, delområde A

 Delområde  facadelinjer

Lokalplan 168

Målestok: 1:2.000 i A4-format

Øvrige signaturforklaringer kan ses på kort 1

Kort

Kort 5A



Kort 5A - Byggefelter, delområde C1 og C2

Lokalplan 168

Målestok: 1:1.500 i A4-format

Delområde

Byggefelt carport

3 m zone
(tilbygning)

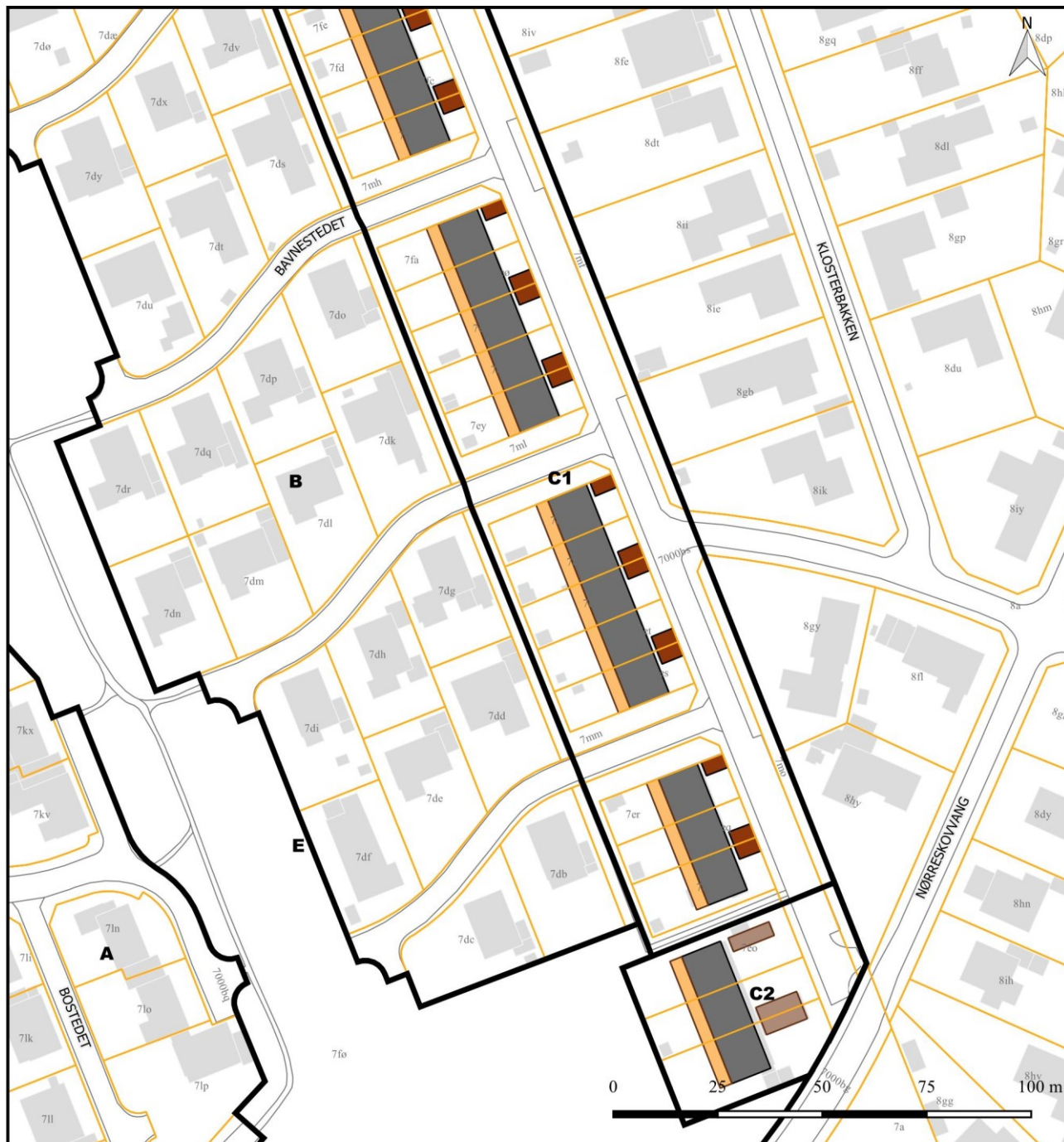
Byggefelt bolig

Byggefelt carport/skur

Øvrige signaturforklaringer kan ses på kort 1

Kort

Kort 5B



Kort 5B - Byggefelter, delområde C1 og C2

Lokalplan 168

Målestok: 1:1.500 i A4-format

Delområde

Byggefelt carport

3 m zone (tilbygning)

Byggefelt bolig

Byggefelt carport/skur

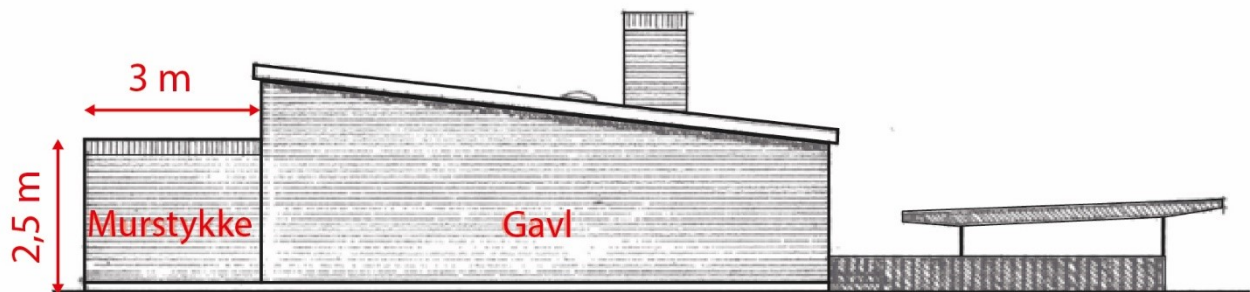
Øvrige signaturforklaringer kan ses på kort 1

Bilag

Bilag 1

Delområde C1 og C2

Rækkehusenes afslutning består af to elementer: boligens gavl samt et murstykke, der afskærmer terrasseområdet, som vist på illustrationen nedenfor.

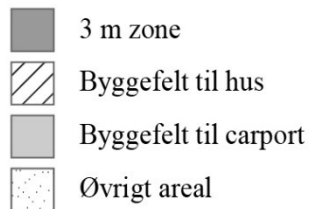
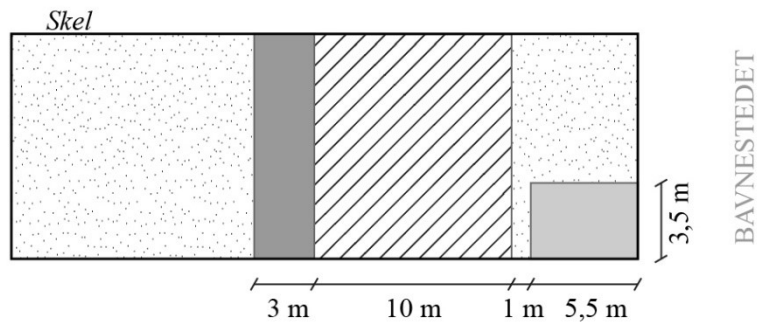


Bilag

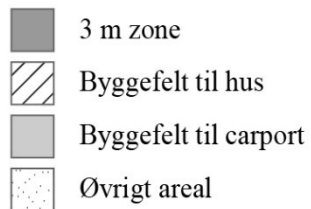
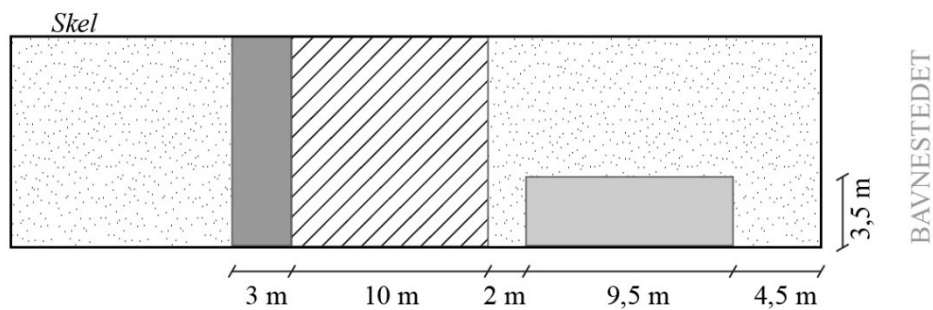
Bilag 2

Delområde C1 og C2

Principtegning af byggefelter inden for delområde C1



Principtegning af byggefelter inden for delområde C2



Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring

Forslag til Lokalplan 168 blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 17. december 2025.

Forslag til Lokalplan 168 blev offentligt bekendtgjort den 9. januar 2026 med en høringsperiode indtil den 6. marts 2026.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp

Direktør

Anny Toftkær

Afdelingsleder for Plan og Byg

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra bestyrelsen for Grundejerforeningen Baunehøjpark.

Lokalplanområdet er reguleret af en privatretlig deklaration, der er tinglyst på de enkelte ejendomme i slutningen af 1960'erne og almindelig lovgivning, herunder bygningsreglementet, men området er ikke lokalplanlagt.

Grundejerforeningen består af 221 ejendomme og 201 boliger fordelt på fire delområder med hhv. parcelhuse, kædehuse, rækkehuse samt et grønt fælles friareal. Bestyrelsen mener ikke, at vedtægterne tinglyst på ejendommen tager højde for de ønsker, borgere har til til- og ombygninger af deres boliger. Bl.a. er der ikke fastlagt et krav om bebyggelsesprocent, men den almindelig bebyggelsesprocent iht. byggeordningen vil være gældende.

Udvalget besluttede på den baggrund, at der skulle udarbejdes en lokalplan for området, der har til formål at opretholde bebyggelsernes overordnede struktur og forskellige arkitektoniske karakteristika, der sikrer genkendelighed, samt fordelingen mellem bebyggede arealer og fælles friarealer. Desuden skal lokalplanen sikre, at tilbygninger, ombygninger og nybyggeri underordner sig de enkelte bebyggelsestypers karakter og bebyggelsens struktur.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende i et varieret by- og naturområde, hvor det indgår som en overgangszone mellem bymæssig bebyggelse og åbne landskaber. Mod øst afgrænses området af rækkehusbebyggelsen i Klostergårdkvarteret, mens det mod vest grænser op til et parcelhuskvarter bestående af fritliggende enfamiliehuse. I nordlig retning afgrænses området af jernbanen, og længere mod nord ligger det fredede naturområde Baunesletten, der rummer både overdrev, mose og skov samt Farum Sø. Mod syd støder lokalplanområdet op til etageboligbebyggelsen Bavnehøjpark Nord.

Områdets historie

Boligområdet ved Baunehøjpark blev etableret som en del af Værløse Kommunes strategiske satsning på boligbyggeri i årtierne efter Anden Verdenskrig. Landinspektør Erik V. Harboe udarbejdede den oprindelige skitse for områdets opdeling i parceller, herunder placeringen af kædehuse og parcelhuse.

Bebyggelsen blev realiseret i 1960'erne og start 1970'erne og består af 201 boliger fordelt på parcelhuse, kædehuse og rækkehuse. Arkitekturen bærer præg af den tids rationelle byggeri: gule murstensfacader, et enkelt, funktionelt formsprog og en klar idé om det moderne parcelhuskvarter, hvor natur, lys og luft var i centrum.

Bebyggelsen i delområde A, B, C1 og C2 blev tegnet af tegnestuen Thorvald Dreyer Arkitekter samt By & Manscher arkitekter.

Redegørelse

Bebyggelsen i delområde D, langs jernbanen på Nørrevænget blev udbygget senere i perioden slut 1960'erne til midt 1970'erne i enkelte private udstykninger, med hver sin arkitekt.

Boligtyper

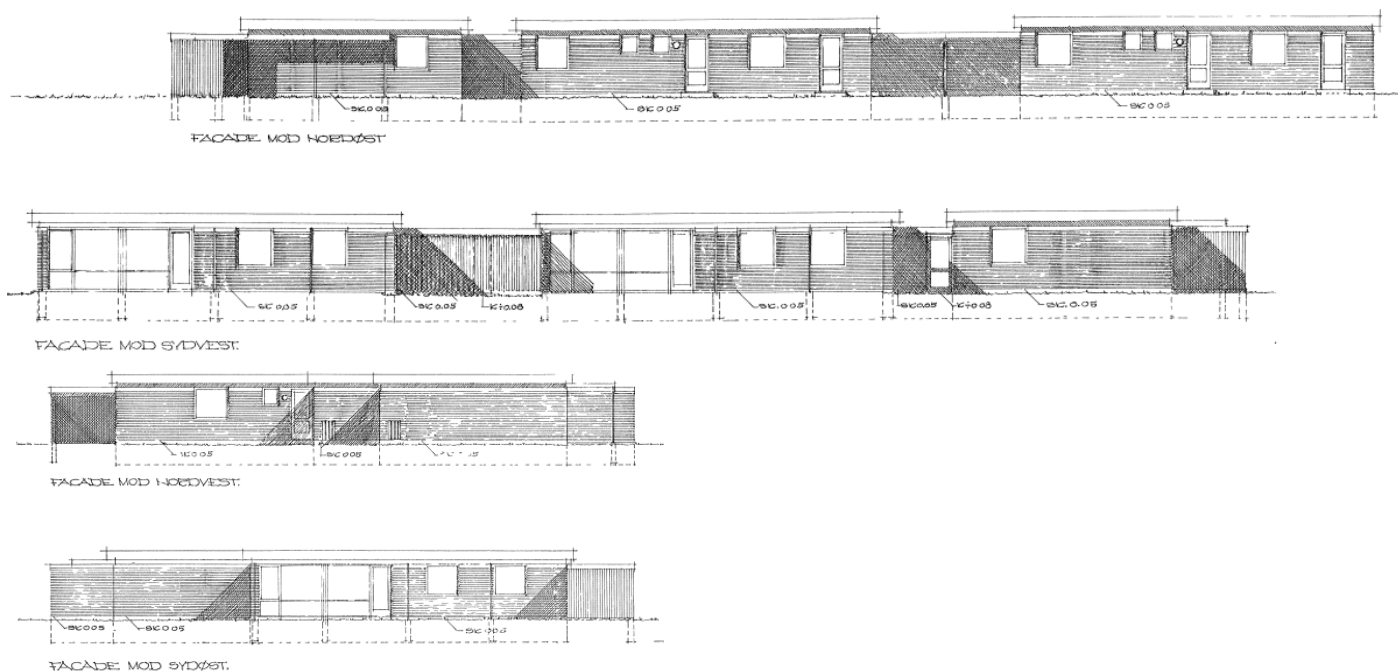
Delområde A – Kædehusbebyggelsen

Bebyggelsen i delområde A består af 115 tæt-lav boliger, også kaldet kædehuse, i 1 etage organiseret i rækker bestående af to til tre boliger. Husene er placeret med en forskydning 1-2 meter, hvilket skaber en vis variation i facadeforløbet.

Rækkerne med to boliger adskilles af en sammenbygget carport i træ, som deles mellem de to boliger. I de tilfælde, hvor der forekommer en tredje tilstødende bolig, er der i stedet etableret en carport foran boligen.

Boligerne for enden af vejen har ikke en forhave, men til gengæld en større baghave. De øvrige boliger har derimod både en mindre for- og baghave.

Arkitektonisk er husene opført med facader i gule blanke mursten, fladt tag med tagpap og sternkant med vandrette brædder i sort eller brun, hvilket giver området et ensartet og minimalistisk udtryk.



Tegninger af kædehusene i delområde A

Redegørelse



Fotos af kædehusene i delområde A

Redegørelse

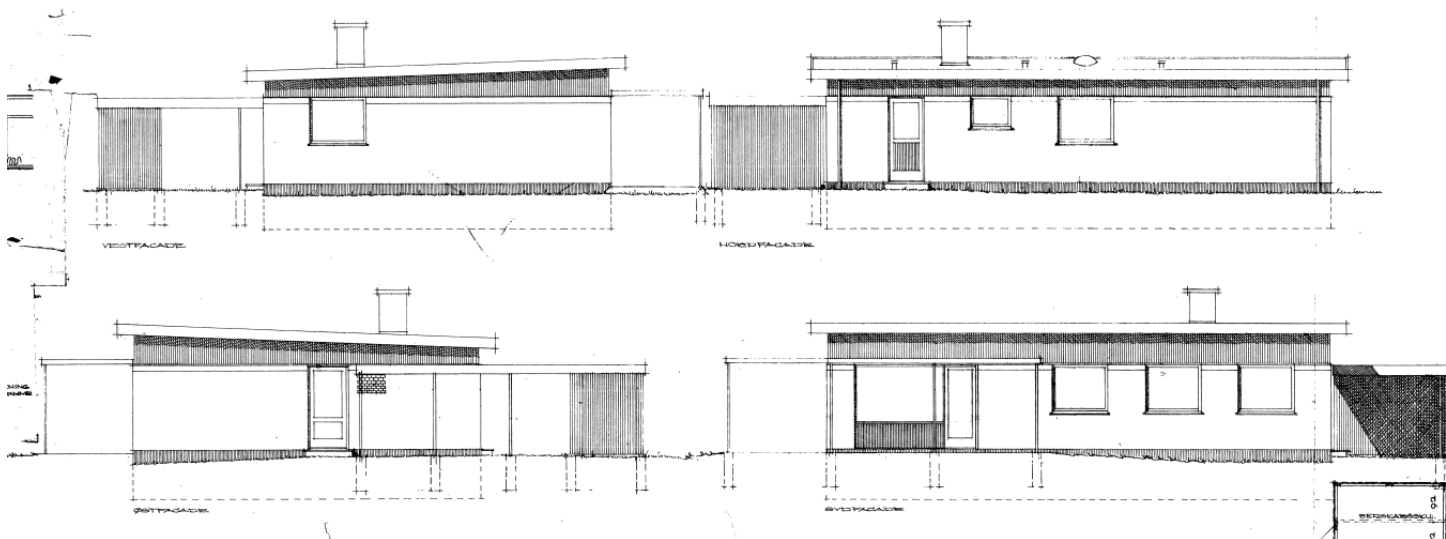
Delområde B – Parcelhuse på Bavnestedet

Øst for det grønne fælles friareal ligger delområde B, som består af fritliggende parcelhuse i ét plan. Hver bolig har tilknyttet både for- og baghave. Boligerne placeret syd for vejen har en lille forhave og en stor baghave. For boligerne placeret nord for vejen er det omvendt. Haverne bidrager til en åben og grøn karakter i området.

Boligerne er opført med facader i gule, blanke mursten og har ensidigt taghældning med tagpap samt sternkant i sort eller brunt træ. Under tagkanten er gavlene beklædt med sortmalet træ, og bygningerne afsluttes mod terrænen med en lav grå sokkel.

Mange af boligerne er udvidet med mindre tilbygninger, udhuse eller lette overdækninger. Disse elementer er varierede i udformning, men generelt veltilpassede og understøtter en let differentiering uden at bryde med områdets helhed.

Til hver bolig hører en individuel carport, placeret ved indkørslen. Området er bundet sammen af et lokalt vejnet med adgangsveje, som betjener de enkelte grunde.



Tegninger af parcelhuse i delområde B

Redegørelse



Fotos af parcelhuse i delområde B

Redegørelse

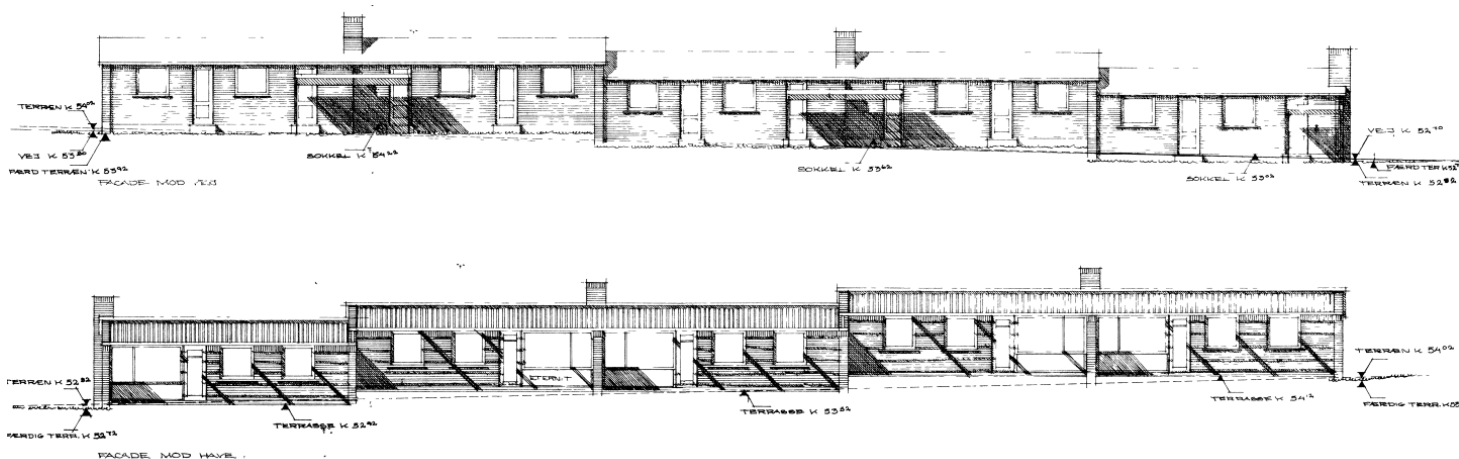
Delområde C1 og C2– Rækkehuse på Bavnestedet

Langs den østlige afgrænsning af området er der opført en bebyggelse bestående af 30 rækkehuse i 1 etage. Rækkehusene er organiseret i 8 grupper, hvoraf 6 grupper består af 5 sammenhængende boliger og 2 grupper af 3 sammenhængende boliger.

Bebyggelsen har et ensartet og minimalistisk arkitektonisk udtryk. Facaderne er opført i gule, blanke mursten, og tagene er beklædt med tagpap og afsluttet med en sternkant af vandrette brædder i enten sort eller brun. Taget har ensidig hældning med fald på 5 grader fra vest mod øst.

Hver bolig har en for- og baghave. De fire ejendomme inden for delområde C2 er større end delområde 1, derfor har de også større forhaver. Flere af boligerne er udvidet med tilbygninger, udestuer eller mindre overdækninger i baghaven.

Hver bolig har carport, som er placeret foran boligen. Hvor det er muligt, er carportene parvis sammenbygget med naboens. Carportene fremstår som en let konstruktion med sort stern. Denne løsning er integreret i bebyggelsens struktur og bidrager til et harmonisk og velordnet helhedsindtryk.



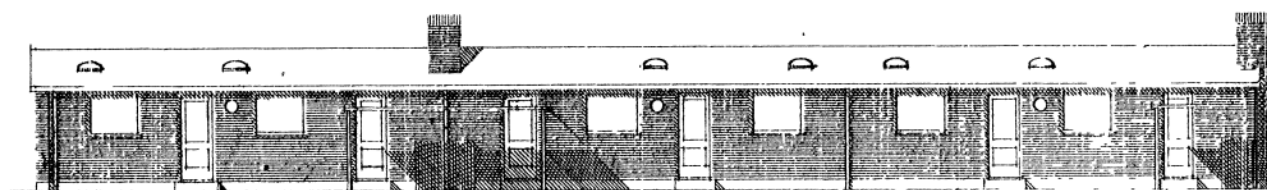
Tegninger af rækkehusene i delområde C1

Redegørelse

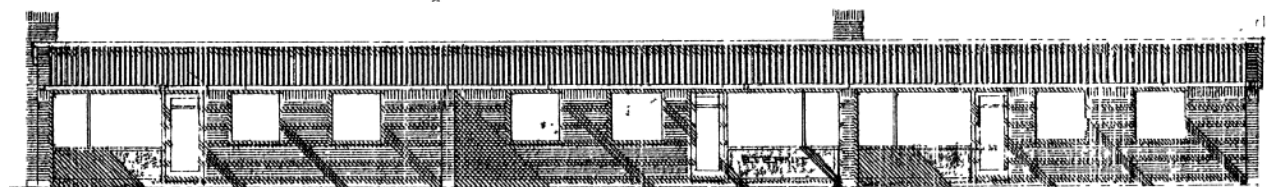


Fotos af rækkehusene i delområde C1

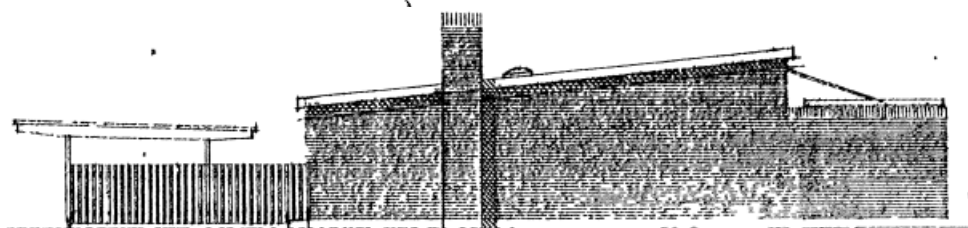
Redegørelse



FACADE MOD VEJ



FACADE MOD HAVE



Tegninger fra delområde C2



Foto af rækkehusene i delområde C2

Redegørelse

Delområde D – Parcelhuse på Nørrevænget

På den nordlige side af Nørrevænget ligger en række på 14 fritliggende ét og halvanden etagers parcelhuse, enkelte har en underetage mod jernbanen. Bebyggelsen har et varieret arkitektonisk udtryk. Hver bolig har for- og baghave samt en individuel carport.

Parcelhusene er orienteret med udsigt mod nord, hvor der er frit kig ud over det åbne naturområde Baunesletten. Der er dog ingen direkte adgang til området, da jernbanen ligger imellem.



Fotos af parcelhusene i delområde D

Redegørelse

Område E - Fælles friareal, rekreativt område

Området består af et grønt fællesareal, der ligger som et bindeled mellem delområderne. Området fremstår som en stor, åben plæne, beplantet med forskellige arter af træer og buske. Denne beplantning giver området et parklignende præg og bidrager til en grøn og rekreativ atmosfære. Fællesarealet har en mindre legeplads, der giver mulighed for leg og ophold. Gennem området løber enkelte små gangstier tværs over området, som forbinder de mindre boligveje.



Foto af det fælles friareal i delområde E

Redegørelse



Fotos af det fælles friareal i delområde E

Lokalplanens indhold

Der er en arkitektonisk sammenhæng og genkendelighed både i de enkelte delområder og på tværs af dem, som med denne lokalplan, ønskes fastholdt og underbygget.

Karakteristisk for den samlede bebyggelse, med undtagelse af parcelhusene på Nørrevænget, er de lave bygningshøjder, sammenhængen i form og materialer inden for de enkelte delområder og på tværs og den samtidige forskellighed delområderne imellem.

Med lokalplanen fastlægges rammerne for byggemulighederne inden for delområderne samt fordelingen mellem bebyggede arealer og fælles friarealer. Dette gøres ved at fastlægge bebyggelsesprocenter, placering af bebyggelse i nogle af delområderne, samt bebyggelsens udformning, som understøtter bebyggelsernes eksisterende struktur.

For at opretholde en fælles identitet og ensartethed i bygningernes fremtoning i de enkelte delområder fastlægger lokalplanen en række bestemmelser for bygningernes udseende, der er forskellige fra delområde til delområde, men som også har fælles træk på tværs. Bestemmelserne er relativt detaljerede for at sikre, at de enkelte delområder opretholder en arkitektonisk ensartethed selv, hvis der tilføres nybyggeri i området. Disse bestemmelser vedrører primært bygningshøjder, materialer, farver og tagudformning, men også placeringen af vinduer.

Placeringen og udformning af garager og carporte er karakteristisk for områdernes arkitektur, hvorfor der er bestemmelser der fastlægger dette, samt udseende af dem i de områder, hvor de er ensartede.

I overensstemmelse med Kommuneplanen og med Furesø Kommunes øvrige vedtagne retningslinjer fastsættes yderligere bestemmelser vedrørende befæstelse af ubebyggede arealer, genanvendelse af regnvand og tryghed i byrummet.

Der stilles krav til, at hegning mod veje og fælles friarealer skal ske med levende hegn med mulighed for trådhegn eller faste hegn bagved, dog undtaget affaldsskjul, og at levende hegn samt sammenhængende beplantning mod adgangsvejene skal holdes i en højde på maksimal 1,5 meter.

Herudover sikrer lokalplanen, at der fastholdes stier på de fælles friarealer for at understøtte såvel interne forbindelser som adgange på tværs af lokalplanområdet.

Ved den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitut inden for området:

Deklaration nr. 1058 lyst d. 27. januar 1967, ”vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v. på ejendommen matr.nr. 7fø m.fl. Ll. Værløse by Værløse sogn EA/S Baunehøjpark” og herfra udstykkede ejendomme med undtagelse af deklARATIONENS punkt 11 om pligtigt medlemskab af grundejerforeningen for området”, som fastholdes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Der er efter planlovens § 5j, stk. 4, fastsat konkrete regler for planlægningen i hovedstadsområdet i form af et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2019. Landsplandirektivet opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde.

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde (Byfingrene), jf. Fingerplanens § 9. Her skal kommuneplanlægningen bl.a. sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Lokalplan 168 er i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2019.

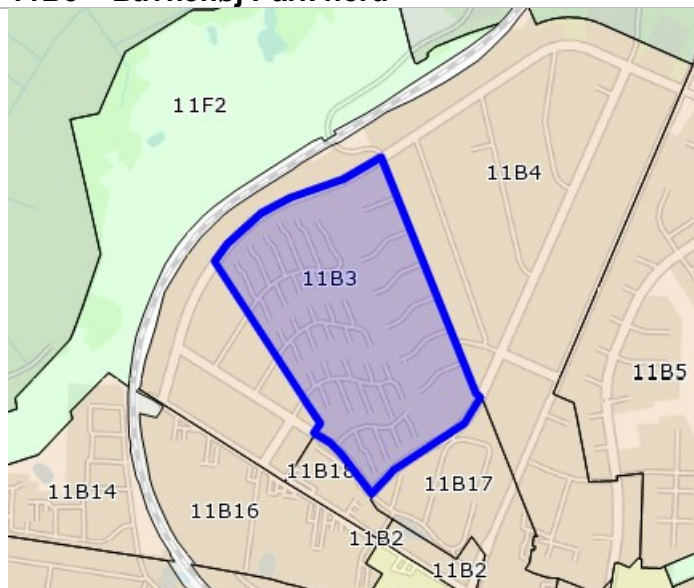
Furesø Kommuneplan 2025

Kommuneplanens rammer

Området er i kommuneplanens rammedel beliggende inden for rammeområderne 11B3 – Bavnehøj Park nord og 11B4 - Rygetlund, Nørreskov og Klostergården. Følgende retningslinjer gælder for de to rammeområder:

Redegørelse

11B3 – Bavnehøj Park nord

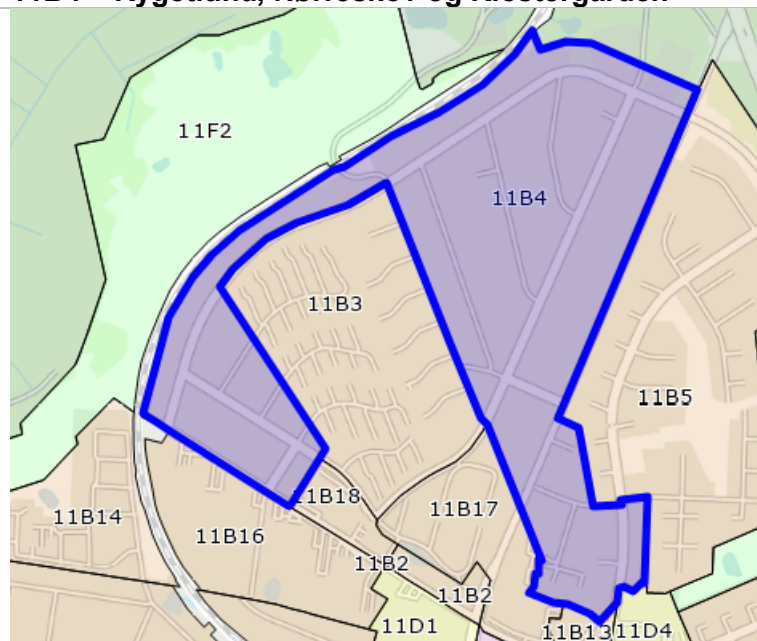


Afgrænsning af kommuneplanramme 11B3

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

Redegørelse

11B4 – Rygetlund, Nørreskov og Klostergården



Afgrænsning af kommuneplanramme 11B4

Anvendelse	Generel anvendelse er boligområde Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang	For åben-lav boligbebyggelse gælder 1 etage med udnyttet tagetage (1,5). For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke Maksimalt antal etager er 1,5 For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke Maksimalt antal etager er 2
Udstykning	For Åben-lav boligbebyggelse er minimum udstykningsstørrelse 1000 m² For Tæt-lav boligbebyggelse er minimum udstykningsstørrelse 400 m²
Opholds- og friarealer	Eksisterende fælles friarealer skal fastholdes som ubebyggede fællesarealer for områdets beboere bortset fra mindre bygninger og anlæg til kollektive formål.
Lokalplanlægning	En del af området er omfattet af Lokalplan nr. 59.

Redegørelse

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i rammeområde 11B3 – Bavnehøj Park nord, samt kommuneplanens generelle rammer for parkering.

Derfor er Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 168 som muliggør, Åben-lav boligbebyggelse, hæver bebyggelsesprocenten til 40 for tæt-lav og sænker p-normen fra 2 p-pladser pr. bolig til 1 p-plads pr. bolig for tæt-lav.

Tillæg 3 til Kommuneplan 2025

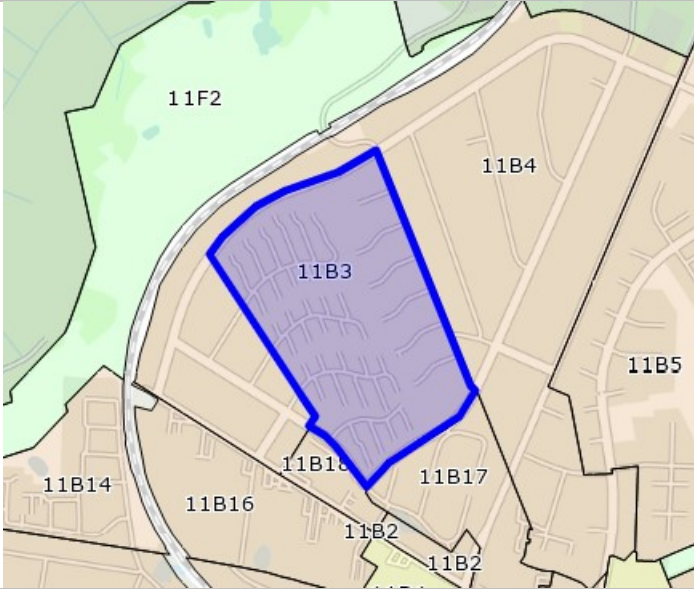
Formålet med Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 er at justere bestemmelserne i rammeområde 11B3 – Bavnehøj Park nord med følgende:

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

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

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

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

11B3 – Bavnehøj Park nord	
	
Afgrænsning af kommuneplanramme 11B3	
Anvendelse	Generel anvendelse er boligområde Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Planlagt zone er byzone

Redegørelse

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

Kommuneplanens retningslinjer i forhold til Arkitektur- og byrumsstrategi

Med vedtagelse af Arkitektur og Byrumstrategien er der skabt et overordnet grundlag for det strategiske arbejde med arkitektur og byrum i Furesø Kommune.

Strategien for Arkitektur og Byrum indeholder 9 principper og indgår i kommuneplanens retningslinjer.

I skemaet nedenfor er beskrevet, hvordan lokalplanen sikrer hensynet til de 9 principper.

Strategiens principper	Sådan er de behandlet i Lokalplan 168
1. Helhed og sammenhæng Der skal være helhed og sammenhæng på flere niveauer. I kommunen som helhed, i byområderne og inden for de enkelte bebyggelser og byrum.	De enkelte bebyggelser inden for delområderne i lokalplanen fremstår i dag som homogene og ensartede, der fremstår helstøbte, og samtidig er der en god sammenhæng mellem bebyggelserne, både arkitekturmæssigt, men også i form af vejen og stier Med lokalplanen har der været fokus på at sikre denne ensartethed og sammenhæng ved nybyg og tilbygning.

Strategiens principper	Sådan er de behandlet i Lokalplan 168
2. Kulturarv som fundament Kulturarven er det fundament og “DNA”, som vi bygger nyt på. Vi kan ikke bevare alt men være opmærksomme på at bevare det, der giver værdi og fortæller vores fælles historie.	Områdets oprindelige struktur med områder af ensartede huse, søges opretholdt ved, at der fastlægges bestemmelser, der fortsat sikrer de enkelte bebyggelsestypers genkendelighed og indbyrdes forskellighed. De enkelte bygninger er ikke bevaringsværdige, men det lokale kulturmiljø, der er skabt af den genkendelige arkitektur og bebyggelsesstruktur er værd at holde fast i.
3. Byggeri som arkitektur Når vi bygger nyt, skal det være byggeri med høj arkitektonisk kvalitet. Det giver værdi i form af attraktive og velfungerende kvarterer at bo og leve i.	Lokalplanen fastlægger med sine bestemmelser, at nybyggeri, til- og ombygninger skal underordne sig de overordnede arkitektoniske værdier og kvaliteter som den oprindelige bebyggelse og bebyggelsesstruktur var udtryk for, samtidig med at der gives mulighed for at tilføje nye kvaliteter og byggerier, der lever op til nutidig standard.
4. Attraktive byrum Vi skal skabe attraktive byrum. Velindrettede byrum i menneskelig skala og med tilpassede funktioner skaber byliv og lyst til ophold, bevægelse mv.	Ved at fastholde de oprindelige fælles friarealer, både den store grønne kile i midten af lokalplanområdet, samt de mindre, der indgår i de enkelte delområders bebyggelsesstruktur, sikres områdets byrum, der kan skabe rammer for både ophold, leg og uformelle sociale møder. Bebyggelsesstrukturen er med til at skabe områdets unikke friarealer og skal derfor opretholdes med lokalplanen.
5. Veje og stier der samler Veje og stier er byrum, der i sig selv skal have høj kvalitet. Samtidig er de også de rum, der forbinder byernes øvrige områder og sikrer god tilgængelighed og sammenhæng.	Lokalplanen stiller krav om at der fastholdes stier inden for området. De eksisterende veje er udstykket og fastholdes også. Dette sikrer den interne forbindelse i området, men også for at opretholde forbindelsen på tværs gennem lokalplanområdet og dermed koblingen til de omkringliggende områder.
6. Rammer for fællesskaber Byområder er ofte opdelt i funktioner adskilt fra hinanden. Vores byrum skal styrke, at man kan mødes på tværs og de skal give plads til fællesskaber.	Lokalplanen sikrer at områdets fælles friarealer fastholdes til gavn for både aktiviteter og fællesskaber. Herudover sikrer lokalplanen også at eksisterende veje fastholdes, disse kan i flere af delområderne også anvendes til fælles aktiviteter, da det er blinde veje.

Redegørelse

Strategiens principper	Sådan er de behandlet i Lokalplan 168
7. Natur og vand i byen Det grønne og blå i byen skal styrkes og bindes sammen. Det giver karakter og rekreativ værdi og understøtter biodiversitet og klimatilpasning.	Lokalplanen muliggør, at der kan etableres anlæg til håndtering af regnvand på de fælles friarealer samtidig med, at der sikres, at en væsentlig del af de enkelte haver fastholdes til egentlige haveanlæg, ved bestemmelser om bebyggelsesprocent, byggefelter og befæstelsesgrad, uden dog at stille nærmere krav til beplantningen.
8. Aktive byer Byrummene skal muliggøre bevægelse på forskellige niveauer. Ved at inkorporere plads til bevægelse i byrummene, både fysisk bevægelse og sanselige ophold, fremmes sundhed for alle borgere.	Lokalplanen rummer mulighed for fysisk bevægelse og sanselige oplevelser på de fælles friarealer, og er ikke til hinder for bevægelse i de private haver.
9. Robuste byer Bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen af kommunen skal vægtes højt. Generelt skal genbrug, renovering og omdannelse indtænkes og der skal være fokus på at sikre robusthed og langsigtet holdbarhed, når der planlægges og udvikles.	Lokalplanen giver mulighed for udvikling og fornyelse herunder tilpasning til nutidige energikrav, der kan være med til at fastholde lokalplanområdet som et attraktivt boligområde i mange år fremover uden at give køb på områdets nuværende kvaliteter.

Kommuneplanens generelle rammer vedrørende tilgængelighed

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 stier kun må etableres med jævn fast belægning.

Kommuneplanens generelle krav til bæredygtighed 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.

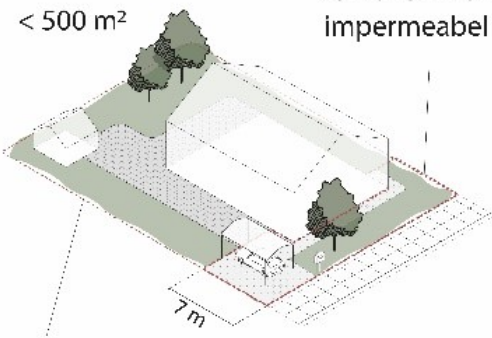
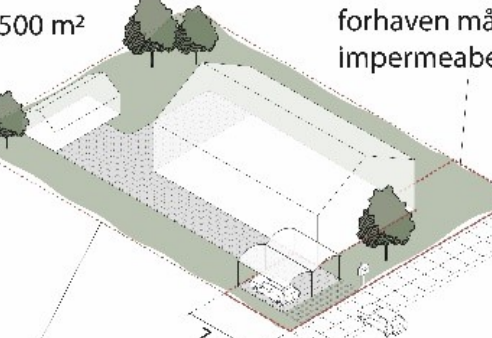
Redegørelse

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Lokalplan 168, i det omfang det er relevant
KLIMATILPASNING	
Oversvømmelse	
Bygninger skal placeres og koteris i terrænet med henblik på at undgå oversvømmelse, under hensyntagen til landskabet.	Lokalplanområdet er et eksisterende boligområde. Hvis der bygges nyt, vil det være i samme niveau som eksisterende. Lokalplanen fastlægger, at der ikke må foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn. Terrænregulering skal altid ske under hensyntagen til Vandløbslovens § 6.
Afværgeforanstaltninger	
I områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, skal der etableres afværgeforanstaltninger ude eller indenfor lokalplanområdet, som betingelse for ibrugtagning.	Vurderes ikke relevant, da det er et eksisterende boligområde.
Håndtering af regnvand	
I områder, der bebygges eller befæstes, skal regnvandet så vidt muligt håndteres lokalt, under hensyntagen til risiko for at forurene grundvandet eller natur med vejsalt samt tilgængelighedskrav. 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 ledes hen, hvor det gør mindst skade. Hvis dette ikke er muligt, skal det forsinkes, inden det ledes til kloak.	Lokalplanen giver mulighed for, at der på fællesarealerne kan etableres anlæg til håndtering af regnvand, fx regnvandsbede, trug eller forsinkelsesbassiner. Lokalplanen er ikke til hinder for, at der etableres beplantede tage og beplantede vægge/mure.
Spildevandsplanen	
De maksimale afløbskoefficienter i kommunens spildevandsplan skal sikres overholdt.	I lokalplanens redegørelse under afsnittet spildevandsplan, er der henvisning til, at afløbskoefficienter i gældende spildevandsplan skal overholdes.
Befæstelsesgrad	

Redegørelse

Den maksimale befæstelsesgrad for grunde og forhaver skal sikres overholdt i eksisterende og nye boligområder. Hvor stor en del af grunden og forhaven der må befæstes med fast belægning, afhænger af størrelsen på grunden. Forhaven er defineret som de første 7 meter af grunden, fratrukket boligbebyggelsen. Ved ikke at befæste store dele af grundene og forhaverne, sikres at mere regnvand nedsives på grunden. Fra forhaverne ledes mindre vand dermed til vejenes kloakker. Maksimal befæstelse skal sikre reduktion af overløb og dermed god badevandskvalitet, samt skåne de fælles kloaker for overbelastnings	Lokalplanen stiller krav om maksimal tilladt befæstelsesgrad for boliggrunde inden for alle delområderne og i forhaver for delområderne B, C1, C2 og D, under hensyntagen til opstigende grundvand, mindskning af overløb til søer, samt risiko for at forurene grundvand. For grunde (medregnet alt bebyggelse) gælder: • 500 m² må befæstes med 60 %. • Den resterende del af grunden må befæstes med 30 %. For forhaver (fratrullet boligbebyggelse) gælder: • På grunde op til 500 m² må etableres fast belægning på maks. 60% af forhavearealet. • På grunde på 500 m² eller derover må der etableres fast belægning på maks. 30% af forhavearealet. Ved beregning af befæstelsesgraden skal følgende afløbskoefficienter anvendes: <table><tr><th>Type af belægning</th><th>Afløbskoefficient</th></tr><tr><td>Tagflader</td><td>1</td></tr><tr><td>Tæt belægning (fx asfalt, beton og flisebelægning)</td><td>1</td></tr><tr><td>Græsarmering med permeabel bundopbygning (f.eks. drænstabil)</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Grus og stenmel</td><td>0,6</td></tr><tr><td>Grønt uden belægning</td><td>0,1</td></tr></table> Se illustrationer nedenfor	Type af belægning	Afløbskoefficient	Tagflader	1	Tæt belægning (fx asfalt, beton og flisebelægning)	1	Græsarmering med permeabel bundopbygning (f.eks. drænstabil)	0,4	Grus og stenmel	0,6	Grønt uden belægning	0,1
Type af belægning	Afløbskoefficient												
Tagflader	1												
Tæt belægning (fx asfalt, beton og flisebelægning)	1												
Græsarmering med permeabel bundopbygning (f.eks. drænstabil)	0,4												
Grus og stenmel	0,6												
Grønt uden belægning	0,1												

Redegørelse

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Lokalplan 168, i det omfang det er relevant
	< 500 m² Max 60% af forhaven må være impermeabel  7 m Max 60% af det samlede areal må være impermeabel (inkl. bebyggelse) ≥ 500 m² Max 30% af forhaven må være impermeabel  7 m 0-500 kvm: 60% må være impermeabel 500-700 kvm: 30% må være impermeabel (inkl. bebyggelse)

Redegørelse

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Lokalplan 168, i det omfang det er relevant
Genanvendelse af regnvand	
Tagvand skal opsamles og genbruges til toiletskyl og eventuelt tøjvask i maskine. Etableringen foretages, med henblik på at reducere forbruget af rent grundvand og skåne kloaksystemet.	Lokalplanen stiller krav om etablering af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl og eventuelt tøjvask som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. Gælder for samlet ny bebyggelse herunder tilbygninger med et samlet omfang større end 100 m ² . Kravet kan ikke fastsættes for: • Småbygninger, f.eks. garager, carporte, drivhuse og lignende. • Tilbygninger, som ikke omfatter etablering af nye eller ombygning af eksisterende toiletter og vaskemaskiner.
Forebygge varmeophedning	
Ved fortætning i centerområder skal der stilles krav til materiale- og farvevalg, samt begrønning mm. Med henblik på at sikre lokalklima og forebygge varmeophedning i den tætte by.	Vurderes ikke relevant, da lokalplanområdet ikke ligger inden for et centerområde.
NATUR, LANDSKAB OG FRIAREALER	
Fortætning	
Bygningstætheden skal være stor med henblik på en effektiv udnyttelse af arealet.	Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på henholdsvis 30, 35 og 40 afhængig af bebyggelsestype. Det betyder en forøgelse af det bebyggede areal for nogle af ejendommene.

Redegørelse

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Lokalplan 168, i det omfang det er relevant
<i>Biodiversitet og bynatur</i>	
Der skal stilles krav til kvalitet og omfang af bynatur. Biodiversiteten og udbredelse af hjemmehørende arter i kommunen skal fremmes. Sammensætningen af arter skal sikre variation i det fysiske miljø og understøtte vores natur. Planterne må ikke optræde på de nationale lister over invasive arter. De valgte plantearter bør som udgangspunkt bidrage til biodiversiteten, dog skal der udvises opmærksomhed på arternes evne til at håndtere forhold som forurening, saltpåvirkning, mikroklima eller kendte sygdomme og skadevoldere. Der kan derfor vælges både hjemmehørende og ikke hjemmehørende plantearter. Der skal stilles krav til vækstbetingelser for beplantningen både over og under jordoverfladen, for at sikre, at beplantningen også er levedygtigt på lang sigt.	Lokalplanen åbner mulighed for fremmelse af biodiversitet gennem krav til beplantningen på de fælles friarealer, der skal være hjemmehørende. Og der må ikke plantes plantearter, der optræder på de nationale lister over invasive arter
<i>Lysforurening</i>	
Den udendørs belysning må ikke påvirke natur- og dyreliv i omgivelserne negativt. Dog med hensyntagen til sikkerhed og tryghed.	Lokalplanen sikrer mod lysforurening på veje og stier gennem forbud mod lysspredning. Der er krav om, at lyset skal sendes nedad og armaturerne skal være afskærmet.
<i>RESSOURCER</i>	
<i>Solenergianlæg og varmepumper</i>	
Der skal sikres mulighed for, at bygninger helt eller delvist bliver forsynet med solenergianlæg og varmepumper.	Lokalplanen forhindrer ikke opsætning af varmepumper. Lokalplanen stiller krav til placering og omfang af solenergianlæg.
<i>Overdækkede tørrepladser</i>	
Alle nye boliger skal have mulighed for adgang til tørrepladser.	Lokalplanen forhindrer ikke etablering af tørrepladser i haverne.

Redegørelse

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Lokalplan 168, i det omfang det er relevant
Kilde og affaldssortering	
Områder skal fremtidssikres i forhold til kildesortering, opbevaring og afhentning af affald, herunder genanvendelige affaldsfraktioner og storskrald.	Det vurderes, at der er tilstrækkeligt med plads på de enkelte boligejendomme til kildesortering, samt opbevaring og afhentning af affald. Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres yderligere anlæg til affaldshåndtering på de fælles friarealer.
TRANSPORT	
Prioritering af lette trafikanter	
Vej-, sti- og parkeringsbestemmelser for biler og cykler skal prioritere gående, cyklister og kombinationsrejsende.	Lokalplanområdet er et eksisterende boligområde, hvor der ikke ændres på vej- og stiforbindelser. Lokalplanen giver mulighed for etablering af overdækket cykelparkering på de enkelte boligejendomme.
Alternative drivmidler	
For at imødekomme brug af alternative drivmidler, skal der sikres plads til etablering af passende infrastruktur i tilknytning til parkeringspladser.	Alle boliger inden for området har mulighed for etablering af el-ladestander på egen ejendom.
FORURENING	
Zink og kobber	
For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder bør bygningselementer af zink og kobber ikke anvendes.	Da Lokalplanområdet er separatkloakeret, og regnvandet ledes til Farum Sø, stiller lokalplanen forbud mod at anvende bygningselementer af zink og kobber udvendigt.
Brændeovne	
Brændeovne skal af miljøhensyn undgås i nye boliger.	Lokalplanen har forbud mod at etablere skorstene på nye boliger.

Kommuneplanens generelle rammer for trygge byområder

Furesø Kommune har vedtaget en række principper for fysiske tryghedsfremmende og kriminalpræventive tiltag, som skal indarbejdes i lokalplaner, hvor det er relevant. Principperne fremgår af kommuneplanens generelle rammer.

På baggrund heraf indeholder lokalplanen bestemmelser om at boliger skal have vinduer i facader mod adgangsvejene.

Tilsvarende fastlægger lokalplanen, at sammenhængende beplantning/ levende hegn mod adgangsvejene ikke må have en højde på over 1,5 meter.

Redegørelse

Servitutter

Ved den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 168 for Baunehøjpark i Værløse ophæves følgende servitut inden for området, for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen:

Deklaration nr. 1058 lyst d. 27. januar 1967, ”vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v. på ejendommen matr.nr. 7fø m.fl. Ll. Værløse by Værløse sogn EA/S Baunehøjpark” og herfra udstykkede ejendomme med undtagelse af flg.:

- ”deklarationens punkt 11 om pligtigt medlemskab af grundejerforeningen for området”, som fastholdes.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i henhold til Varmeplan 2022 for Furesø Kommune en del af varmeplanområde Værløse, der udlægger området til fjernvarmeforsyning.

Spildevandsplan

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. Spildevandsplanen fastsætter også afledningsretten for regnvand ved maksimal grænse, afløbskoefficienten, for hvor stor en andel af den enkelte ejendom, der må lede regnvand direkte i kloakken. Afløbskoefficienterne for de enkelte områder findes i kommunens spildevandsplan, Spildevandsplan 2020, Bilag 7. Her fremgår det, at afløbskoefficienten for åben-lav boligbebyggelse er 0,25 og for tæt-lav boligbebyggelse 0,35.

Planloven i øvrigt

Støj

Ifølge planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse som fx boliger, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Lokalplanområdet ligger ikke i et område, der er belastet af støj over miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boligbebyggelse fra hverken vej, bane eller virksomheder. Lokalplanen stiller derfor ikke krav om etablering af støjafskærmning.

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

Redegørelse

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 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.

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).

Redegørelse

Det gælder uanset, hvordan vejen er udlagt. Vejlovgivningen fastlægger en række vejregler om vejenes udformning, herunder om hældningsforhold og oversigtsforhold.

Jordforureningsloven

Lov om forurenet 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.

Vandforsyningsloven

Hele Furesø Kommune er i henhold til udpegningsbekendtgørelsen (BEK nr. 442 af 29/4/2025) udpeget som et "Område for Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD). Dette gælder derfor også for det aktuelle lokalplanområde.

Anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet vurderes ikke at føre til negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen og vil dermed være i overensstemmelse med de statslige vandplaner.

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 Nordsjælland.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttet natur

Der er ikke registreret naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 inden for lokalplanområdet.

Bygge- og beskyttelseslinjer

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 (LBK nr. 927 af 28/06/2024) må der ikke placeres byggeri nærmere end 300 m fra fredskov. Skovbrynet for Ryget Skov ligger ca. 150 meter nord vest for lokalplanens afgrænsning. Fredningsstyrelsen har overfor den daværende Værløse Kommune ved brev af 11. februar 1983 reduceret skovbyggelinjen ved Ryget Skov til et forløb langs jernbaneterrænet. Byggeri inden for lokalplanområdet kan derfor opføres uden dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Fredninger

Der er ikke udpeget fredede områder inden for lokalplanområdet. Ca. 10 m nord for lokalplanområdet ligger det fredede område, som af Overfredningsnævnet den 13. februar 1953 afsagte kendelse vedrørende fredning af arealer i Værløse Kommune, beliggende mellem Slingerupbanen, Farum Sø og Nørreskov. Det vurderes ikke, at lokalplanen vil være i strid med fredningen. Dels fordi lokalplanen omfatter et allerede eksisterende boligområde og dels fordi det fremgår af fredningen, at arealet fredes således, at tilstanden derpå ikke må forandres, hvilket det ikke vurderes at lokalplanen vil medføre.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Internationale naturbeskyttelsesområder

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

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

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

Bilag IV-arter

Habitatdirektivets artikel 12 fastsætter bestemmelserne for en streng beskyttelsesordning af arter, som er oplistet på direktivets bilag IV litra a, og finder anvendelse indenfor arternes naturlige udbredelsesområde. Habitatdirektivet omfatter mere end 200 naturtyper og 700 arter af planter og dyr. Af dem findes ca. 60 naturtyper og mere end 100 arter i Danmark. Habitatdirektivet kan findes her: <https://mst.dk/erhverv/rig-natur/naturbeskyttelse/international-naturbeskyttelse/eus-naturbeskyttelsesdirektiver>.

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

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

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

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

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

Redegørelse

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

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

Miljøvurderingsloven

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 3. januar 2023) har Furesø Kommune vurderet, at forslag til Lokalplan 168 fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og medfører kun mindre ændringer i forhold til bebyggelsens omfang og udformning. Furesø Kommune har derfor screenet 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.

Andet

Affaldshåndtering

Lokalplanen udlægger ikke konkrete arealer til affaldshåndtering, da alle boligejendomme inden for lokalplanområdet skal håndtere deres affald på egen grund. Dog giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres anlæg på de fælles friarealer til bl.a. affaldshåndtering.

De gældende regulativer for henholdsvis husholdningsaffald og erhvervsaffald indeholder en række bestemmelser for adgangsforhold og indretning af standplads for affald; herunder krav der skal sikre, at skraldebilen kan komme frem.