

TILLÆG 4 til Kommuneplan 2021

Tilføjelse af rammeområde 11B20 Blandet byområde ved Ny Vestergårdsvej

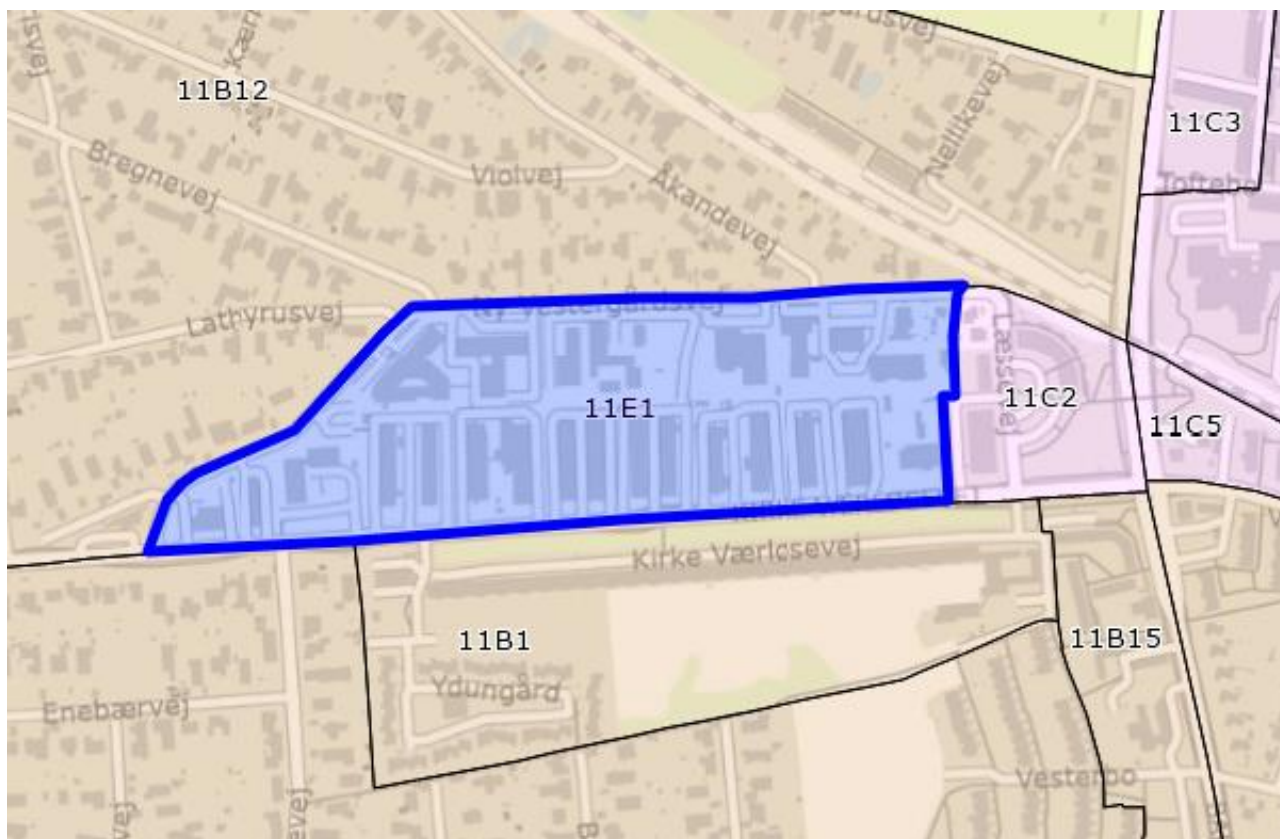


FURESØ
KOMMUNE

Redegørelse

Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

I henhold til **Lov om planlægning** udlægges et nyt rammeområde 11B20 – Blandet byområde ved Ny Vestergårdsvej. Den del af rammeområde 11E1 Erhvervsområde ved Kirke Værløsevej, som omfatter det nye rammeområde 11B20, vil blive aflyst ved vedtagelse og offentliggørelse af Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Kommuneplantillægget er tilvejebragt sammen med Lokalplan 160 for Delområde ved Ny Vestergårdsvej.



Afgrænsning af hidtidig kommuneplanramme 11E1

Hidtidige rammebestemmelser for kommuneplanramme 11E1

Anvendelse	Generel anvendelse er erhvervsområde
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse er angivet til erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, område til offentlige formål
Bebyggelsesprocent	Max. 90 % af det enkelte jordstykke
Rumfangsbestemmelse	Max 3 m ³ pr. m ²
Maksimalt antal etager	Max 4 etager
Maksimal højde	Max 15 m
Udstykning	Minimum udstykningsstørrelse er 2.500 m ²
Lokalplanlægning:	Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1

Redegørelse

Formål

Formålet med Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 er at udlægge et nyt rammeområde 11B20 – Blandet byområde ved Ny Vestergårdsvej, der har til formål at muliggøre den planlagte omdannelse og udvikling af det tidligere erhvervsområde til boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse samt døgninstitution i form af plejehjem.

Der fastsættes nye bestemmelser for anvendelse, maksimale etageantal og maksimale højder. Ligeledes indarbejdes der med tillægget parkeringsnormer for de specifikke anvendelser, da der ikke er fastsat nogle i kommuneplanens generelle rammer for parkering.



Afgrænsning af ny kommuneplanramme 11B20 – Blandet byområde ved Ny Vestergårdsvej. Kommuneplanrammen har samme afgrænsning som Lokalplan 160.

Redegørelse

Rammebestemmelser for Kommuneplanamme 11B20 med Tillæg 4 til Kommuneplan 2021:

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Etageboliger samt døgninstitution i form af plejehjem.
Maksimalt etageareal	13.000 etagemeter Herudover et fælleshus på maksimalt 250 m ²
Maksimalt antal etager	6 etager
Maksimal højde	23,5 m
Lokalplanlægning	Området er omfattet af Lokalplan 160 for Delområde ved Ny Vestergårdsvej
Særlige bestemmelser	Parkeringsnorm for lokalplanen: <ul style="list-style-type: none">• 1 p-plads pr. 2 boliger ved døgninstitution i form af plejehjem.• 1 p-plads pr. bolig til helårsbeboelse (seniorboliger/seniorbofællesskaber og visiterede ældreboliger).• 1 p-plads pr. 3 boliger til helårsbeboelse ("Boliger for Livet")

Forudgående høring

Der har i perioden 24. marts 2021 – 25. juni 2021 været indkaldt idéer og forslag til ændring af kommuneplanrammer for erhvervsområdet mellem Kirke værløsevej og Ny Vestergårdsvej, i form af en høring i henhold til planlovens § 23c.

Miljøvurderingsloven

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. nr. 4 af 3. januar 2023), skal der udarbejdes miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning. Hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Derudover skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes øvrige planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Furesø Kommune har vurderet, at Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Furesø Kommune har derfor screenet planforslaget efter de kriterier, der er angivet i Miljøvurderingslovens bilag 3 og resultatet af en høring af berørte myndigheder. På baggrund heraf har Kommunen truffet afgørelse efter lovens § 10 om, hvorvidt planforslaget er omfattet af krav om en miljøvurdering.

Furesø Kommune har vurderet, at planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Redegørelse

Internationale naturbeskyttelsesområder og Bilag IV-arter

Internationale naturbeskyttelsesområder

Planområdet ligger midt i Værløses byområde og nærmeste internationale beskyttelsesområde (Natura 2000) er Øvre Mølledal, Furesø og Frederiksdal Skov (nr. 139), som ligger ca. 800 m nordvest fra lokalplanområdet.

På grund af afstanden til området, samt planforslagets karakter, vurderes der hverken at ske en direkte eller en indirekte påvirkning af området. Planforslaget muliggør udelukkende byggeri og anlæg inden for selve planområdet, og da anlægsarbejdet er begrænset helt lokalt til byggefelterne inden for lokalplanområdet, vurderes det, at realisering af planen ikke vil medføre en direkte påvirkning af arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget. Det vurderes desuden, at realiseringen af planen ikke vil medføre indirekte påvirkninger af habitatnaturtyper, da hydrologien i området ikke påvirkes ved realiseringen af planen.

Bilag IV-arter

Der er udført en bilag IV-undersøgelse i august 2023, hvor der ikke fundet bilag IV-arter eller spor af leve- og ynglesteder inden for planområdet.

Der er udført undersøgelse af flagermus, hvor det vurderes, at der er flere arter, der fouragerer i planområdet, men der er ikke fundet tegn på yngle- eller rasteområder for flagermus i planområdet. Det vurderes derfor ikke at det nye plantillæg vil være til hinder for at flagermus fortsat kan fouragere i området eller ødelægge yngle- eller rastepladser for flagermus ligesom den heller ikke vil forstyrre yngle- eller rasteområder for andre bilag IV-arter.

Det er derfor Furesø Kommunes vurdering, at det planlagte, ikke i sig selv, eller ifm. andre planer og projekter, vil forringe eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de beskyttede arter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 9. oktober 2024.

Forslaget blev offentligt bekendtgjort den 11. oktober 2024 med en høringsperiode på 8 uger med frist den 6. december 2024.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp
Direktør

Louise Piester
Centerchef