

LOKALPLAN 159 med Tillæg 3 til Kommuneplan 2021

Hotellejgheder i Bregnerød



FURESØ
KOMMUNE

Forord

Forord

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser om de ejendomme, som planen omfatter, er bindende for enhver. I henhold til planloven må der ikke etableres noget forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre Byrådet har givet dispensation efter planlovens bestemmelser herom. Overtrædelse af planens bestemmelser er strafbart.

En lokalplan fastlægger således bindende bestemmelser for den fremtidige anvendelse, bebyggelse og udformning af lokalplanområdet. Planen medfører dog ikke handlepligt. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men at enhver ændring af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen. I afsnittet om lokalplanens retsvirkninger står der mere om lokalplanens betydning, herunder om muligheder for dispensation, ekspropriation og erstatning.

Lokalplanens kort og tegninger

Lokalplanens kort og tegninger er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Redegørelsen

Planloven fastlægger, at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse. I denne lokalplan består redegørelsen dels af bemærkninger, der – under samme overskrift – løbende følger lokalplanens bestemmelser, dels af ”Redegørelse” bagest i hæftet. I denne del findes bl.a. en samlet redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området, samt for hvilke tilladelser eller dispensationer, der eventuelt skal indhentes fra andre myndigheder, før lokalplanen må realiseres.

Lokalplanens indhold – kort fortalt

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

Forord



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

Lokalplan 159 Hotellejligheder i Bregnerød

Forord.....	2
§ 1 Formål.....	5
§ 2 Område og zonestatus	5
§ 3 Anvendelse	6
§ 4 Udstykning.....	7
§ 5 Veje, stier og parkering	8
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
§ 8 Ubebyggede arealer.....	18
§ 9 Bevaringsbestemmelser.....	21
§ 10 Støj	23
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning.....	24
§ 13 Servitutter og lokalplaner	25
§ 14 Retsvirkninger.....	26
Kort 1	29
Kort 2	30
Kort 3	31
Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring.....	32
Endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse	32
Bilag 1: Illustration af lokalplanområdet	33
Bilag 2: Illustration af facadeprincip og farvepalette for Byggefelt 1, 2, 3 og 8.....	34
Bilag 3, farverefERENCE	35
Bilag 4: Illustration af facadeprincip for Byggefelt 4, 5 og 6	36
Bilag 5: Illustration af facadeprincip for Byggefelt 7	37
Bilag 6: Illustration af facadeprincip for Byggefelt 9 og 10	38
Bilag 7: Oversigtsillustration.....	39
Bilag 8:	40
Bilag 9, Illustration af skiltning.....	40
Lokalplanens baggrund og formål.	41
Eksisterende forhold	42
Lokalplanens indhold.....	47
Lokalplanens forhold til anden planlægning	51
Ekspropriation.....	62
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	62

Lokalplan 159 Hotellejligheder i Bregnerød

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

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

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

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

§ 2 Område og zonestatus

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

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

2.2 Området er og forbliver i landzone.

Bonusvirkning

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

§ 3 Anvendelse

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

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

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

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

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

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

For delområderne og byggefelterne gælder følgende anvendelser:

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

3.4.1 Byggefelt 1, 2, 4 og 5

- må kun anvendes til hotelvirksomhed med tilhørende funktioner.

3.4.2 Byggefelt 3 og 6

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

3.4.3 Byggefelt 7

- må kun anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv og eller hotelvirksomhed med tilhørende funktioner.

3.4.4 Byggefelt 8

- må kun anvendes til affaldshåndtering, publikumsorienteret serviceerhverv og eller hotelvirksomhed med tilhørende funktioner.

I byggefelt 8, skal der etableres en åbning i stueplan med en bredde på mindst 2,5 meter jf. § 6.4.2. Igennem åbningen skal der etableres sti jf. § 5.3.

3.4.5 Byggefelt 9

- må kun anvendes til værksted inden for miljøklasse 1 eller 2 og eller hotelvirksomhed med dertilhørende funktioner.

3.4.6 Byggefelt 10

- må kun anvendes til skurbebyggelse f.eks. til cykler, materiel opbevaring til pleje af udendørsarealer og lignende.
Byggefeltet må ikke anvendes til affaldshåndtering.

3.5 Delområde 3

Delområdet må kun anvendes til parkering.

§ 4 Udstykning

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

§ 5 Veje, stier og parkering

Veje

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

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

Sti

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

Ad. 5.2 Bestemmelsen forhindrer ikke at der også andre steder kan etableres adgangsstier for gående og cyklister inden for lokalplanområdet

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

Ad. 5.3 Bestemmelsen forhindrer ikke at der kan etableres sekundære indgange i bebyggelsen.

Ind og udgange til terrasse er undtaget herfra.

- 5.4 I Delområde 3 skal der langs Gammel Høveltevej og Bregnerød Byvej, etableres en sti E-F som vist på Kort 3.
- 5.5 Stier, ramper og trapper skal etableres med en bredde på mindst 1,5 meter, udført med fast jævn belægning i form af fliser eller belægningstegl, der opfylder kravene til tilgængelighed for alle.

Parkering

- 5.6 Bilparkering skal etableres inden for Delområde 3, som vist på Kort 3.
- 5.6.1 Der skal dog etableres mindst 1 parkeringsplads til handicappede køretøjer inden for Delområde 2.

- 5.6.2 Der skal inden for lokalplanområdet etableres bilparkering svarende til minimum følgende normer:
- 1,2 p-plads per hotellejlighed / hotelværelse
 - 1 p-plads pr. 25,0 m² publikumsorienteret serviceerhverv, konference og møde faciliteter, hvis der etableres under 75,0 m².
 - 1 p-plads pr. 10 m² publikumsorienteret serviceerhverv, konference og møde faciliteter, der overstiger 75 m².
 - 4 p-pladser til personale.

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

- 5.6.3 Hver parkeringsplads skal etableres med:
- en bredde på mindst 2,5 meter
 - en længde på mindst 5 meter
 - et manøvreareal på mindst 7 meter

Handicapegnede p-pladser skal etableres med:

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

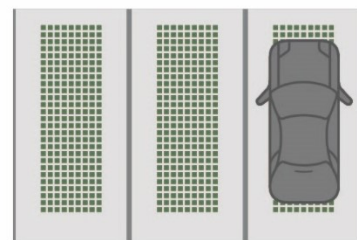
P-pladser til handicapbus skal etableres med:

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

- 5.6.4 Handicapegnede parkeringspladser skal anlægges med fast belægning i form af asfalt, fliser eller tegl, der opfylder kravene til tilgængelighed for alle.
Parkering inden for delområde 2, må kun etableres med fliser eller belægningstegl, der opfylder kravene til tilgængelighed for alle.

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

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



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

Ad: 5.11

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

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

Hver parkeringsplads må ikke markeres med påmalede striber.

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

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

Cykelparkering

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

- 1 plads pr. hotellejlighed
- 1 plads pr. 25 m² publikumsorienteret serviceerhverv, hvis der etableres under 75 m².
- 1 p-plads pr. 10 m² publikumsorienterede serviceerhverv, der overstiger 75 m².
- 4 pladser til personale.

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

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

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

Ad. 6.1 Lokalområdets samlede areal er 4846 m².

Ad. 6.3 Tekniske anlæg og transformestationer skal placeres inden for byggefeltene.

Se også §§ 7.8 og 7.9



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

Den åbne passage sikrer stiføring, og udsyn til skoven fra torvet og Bregnerødbyvej.

6.4.4 Byggefelt 4 og 6:

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

6.4.5 Byggefelt 5

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

Ad. 6.4.5 Værn er ikke en del af makshøjden.

6.4.6 Byggefelt 9

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

6.4.7 Byggefelt 10

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

Ad. 6.4.7 Bygningsreglementets bestemmelser om længde jf. § 181 er fortsat gældende.

Dog må bygningshøjden ikke overstige 5,3 meter.

6.5 Inden for byggefelt 2, 3, 6, 7 og 8 skal gavl eller tagudhæng placeres i de angivne facadelinjer, som vist på Kort 2.

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

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

7.1 Delområde 1

Nye kviste, farver, vinduer, tag mv. inden for delområde 1 reguleres i § 9.

Nedrivning, ombygning eller på anden måde ændring af bebyggelse (Den gamle rejsestald) inden for delområde 1 reguleres i § 9.

7.2 Delområde 2

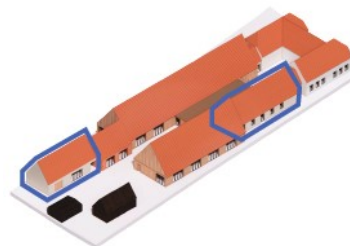
Inden for delområde 2 må facader og gavle kun fremstå som:

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

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

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

Ad. 7.2.1 Mangler markering af byggefelt 1 og 2



Lokalplanbestemmelser

Bemærkninger

7.2.2 Byggefelt 4, 5 og 6

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

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

7.2.3 Byggefelt 7

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

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

7.2.4 Byggefelt 9 og 10

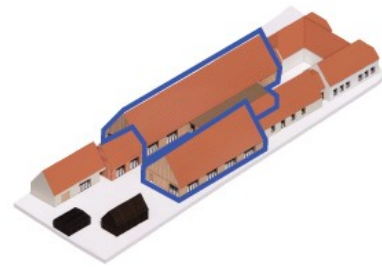
- Raftekonstruktion, træspån eller beklædningsbrædder der er ubehandlet, termobehandlet, overfladebehandling med olie så træets struktur og åre i vækstlaget fremgår uden farvepigment, eller med mørkebrune eller brunsorte nuancer.

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

Vinduer

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

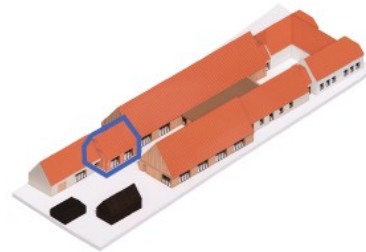
Ad. 7.2.2



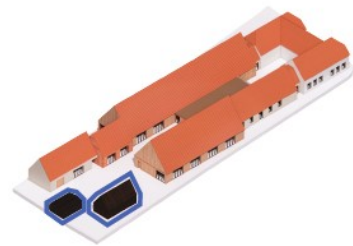
Termobehandlet træ betyder at træet er blevet varmebehandlet for bl.a. at træet bliver mere modstandsdygtighed overfor svampeangreb uden anvendelse af kemiske midler.

Ved varmebehandling bliver træet mørkere end den naturlige ubehandlede farve.

Ad. 7.2.3 Teglstenene kan f.eks. være genbrugstegl i nuancer af rød, brunlige eller en blanding heraf.



Ad 7.2.4



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

- Rød okker
- Brændt umbra
- Caput mortum
- Sort
- Perlegrå grå
- Hvid
- Træets naturlige farve.

Se farverefERENCE på bilag 2.

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

7.3.3 Der må ikke etableres vinduer og glasdøre mod syd inden for byggefelt 8, 9 og 10.

Ad 7.3.3 Hensynet er indbliksgener til nabo mod syd.

Tage

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

Ad. 7.4 Hældning på tage kan ses i § 6.4.1 til 6.4.7.

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

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

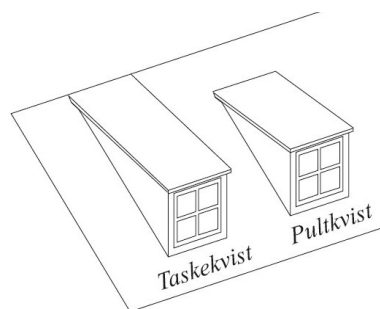
7.4.2 Inden for byggefelt 10 må tage kun fremstå som beplantede tage, eller med et af de materialer, som fremgår af § 7.4.1.

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

7.5 Alle kviste skal etableres som enten taskekviste eller pultkviste i omfang som beskrevet i §§ 7.5.1-7.5.5.

Ad. 7.5 Taskekvist: Kvist med ensidigt tagfald, der begynder oppe ved husets tagrygning.

Pultkvist: Kvist med ensidigt tagfald, hvor kvisttaget begynder under husets tagrygning.



Tage på kviste skal ligeledes fremstå med samme røde tegl.

7.5.1 Byggefelt 1 og 2

- Kviste må fylde hele tagfladen.

7.5.2 Byggefelt 3

- Størrelsen på hver kvist, må ikke være større end, at der kan være plads til 4 kviste på hver tagflade .
- Alle kviste skal have samme størrelse.
- Afstanden mellem kvistene skal mindst være bredden af kvisten.
- Kvisten må ikke placeres tættere på gavl end halvdelen af kvistens bredde.

7.5.3 Byggefelt 4 og 6

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

7.5.4 Byggefelt 7 og 8

- Størrelsen på hver kvist, må ikke være større end, at der kan være plads til 2 kviste på hver tagflade Alle kviste skal have samme størrelse.
- Afstanden mellem kvistene skal mindst være bredden af kvisten.

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

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

Ad. 7.6 Måling af glanstal (Teknologisk Institut): Der sendes en lysstråle i en vinkel på 60 grader på teglstenen. En fotocelle måler det lys, der kastes tilbage. Glanstallet er udtryk for, hvor mange promille af lyset, der tilbagekastes fra denne vinkel.

Det vurderes, at tagmaterialer med glanstal over 15 kan give væsentlige gener fra refleksion

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

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

Taghætter, tagrender, nedløbsrør mv. er undtaget herfor.

Tekniske installationer

7.8 Inden for hele lokalplanområdet skal tekniske anlæg og installationer herunder ventilationsafkast inddækkes, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

7.9 Inden for delområde 2 byggefelt 1,2,3,4 og 6 må der kun etableres solenergianlæg, såfremt de vender mod byggefelt 5 og såfremt de etableres med samme hældning som tagfladen.

Ad. 7.9 Bestemmelsen sikrer, at der ikke kan etableres solceller på tagflader vendende mod skoven, Høveltsvangvej og Bregnerød byvej.

Solenergianlægget må maks. hæves 15 cm over tagfladen.

Skilte

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

Undtaget herfor er §§ 7.11 og 7.12

Ad 7.10



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

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

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

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

§ 8 Ubebyggede arealer

Vareindlevering og holdeplads til affaldsafhentning

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

Opholdsarealer

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

Terrænregulering

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

Beplantning

- 8.5 Inden for lokalplanområdet skal beplantningen bestå af varierede, hårdføre arter, som er egnet til de stedlige forhold og vækstvilkår.
Planterne må ikke optræde på de nationale lister over invasive arter.

Planterne må ikke optræde på nationale lister over invasive arter

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

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

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

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

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

Hegn

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

- 8.10 Inden for en afstand af 15 meter fra lokalplanområdets vestlige afgrænsning mod skoven, må hegn kun opføres som trægærde eller stengærde/stendige af natursten.
Stengærde / stendige må opføres i en højde på maksimalt 0,5 meter.

Ad. 8.10

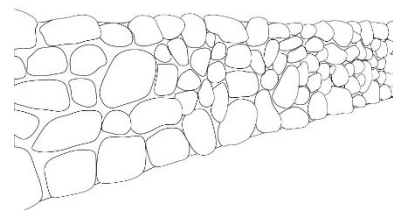


Illustration af et stengærde

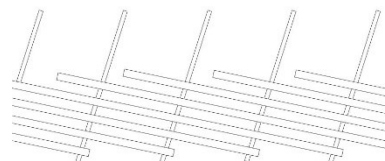


Illustration af et trægærde

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

Belysning

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

Oplag

- 8.13 Udendørs oplag, affaldshåndtering og lignende må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.
- 8.13.1 Affaldshåndtering skal etableres inden for byggefelt 8 og inddækkes, så det fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

Bygningsbestemmelser for Delområde 1

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

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

Bilag IV arter

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

Facader og gavle

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

Vinduer

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

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

- Rød okker
- Brændt umbra
- Caput mortum
- Sort
- Perlegrå grå
- Hvid
- Træets naturlige farve.

Se farverefERENCE på bilag 2.

9.3.2 Der må etableres tagvinduer på tagfladerne ind mod gårdrummet.

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

Tage

9.4 Inden for delområde 1 må tage kun fremstå i røde tegl.

9.4.1 Kviste skal etableres som enten taskekviste eller pultkviste i et omfang som nedenfor:
Tag mod vest og øst

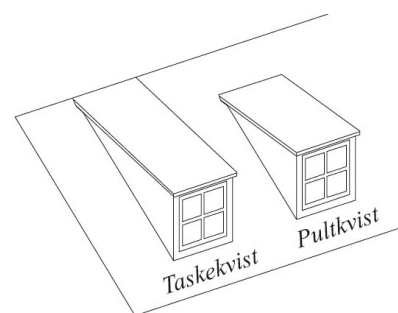
- Der skal være plads til 3 kviste på hver tagflade.
- Alle kviste skal have samme størrelse.
- Afstanden mellem kvistene skal mindst være bredden af kvisten.
- Kvisten må ikke placeres tættere på gavl end kvistens bredde.

Tag mod nord

- Der skal være plads til 2 kviste.
- Kvistene skal have samme størrelse.
- Afstanden mellem kvistene, skal mindst være bredden af kvisten.

Ad. 9.4.1 Taskekvist: Kvist med ensidigt tagfald, der begynder oppe ved husets tagrygning.

Pultkvist: Kvist med ensidigt tagfald, hvor kvisttaget begynder under husets tagrygning.



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

*Ad. 9.4.2 Måling af glanstal (Teknologisk Institut): Der sendes en lysstråle i en vinkel på 60 grader på teglstenen. En fotocelle måler det lys, der kastes tilbage. Glanstallet er udtryk for, hvor mange promille af lyset, der tilbagekastes fra denne vinkel.
Det vurderes, at tagmaterialer med glanstal over 15 kan give væsentlige gener fra refleksion*

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

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

Taghætter, tagrender og nedløbsrør mv. er undtaget herfor.

§ 10 Støj

Vejtrafikstøj

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

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

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

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

12.1 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før end § 12.2-12.8 er overholdt:

12.2 **Vareindlevering, affaldshåndtering og stiforbindelser**

- Varelevering, affaldshåndtering og stiforbindelser som betjener bebyggelsen er etableret i overensstemmelse med §§ 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 8.1 og 8.13.1

12.3 **Parkeringspladser, cykel og bil**

- Parkering til cykler og biler er etableret i overensstemmelse med §§ 5.6, 5.6.1-5.6.5, 5.7, 5.8 og 5.9

12.4 **Opholdsarealer**

- Opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.2

12.5 **Beplantning**

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

12.6 **Ubebyggede arealer**

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

12.7 **Regnvand**

- Der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl og eventuelt tøjvask. Kravet gælder for samlet ny bebyggelse herunder tilbygninger med et samlet omfang større end 350 m².

Kravet gælder ikke for:

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

Dette krav bortfalder for de tagflader der er beplantede jf. § 7.4.2.

12.8 Dokumentation for støj

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

§ 13 Servitutter og lokalplaner

Lokalplaner

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 159 Bregnerød Kro ophæves den del af nedstående lokalplan, som er omfattet af nærværende Lokalplan 159:

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

Servitutter

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

§ 14 Retsvirkninger

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Ad 14.1 Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg, uanset, om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter 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. 16 udtrykkeligt er anført i planen.

Fravigelser fra planen, dispensation

Lokalplanbestemmelser

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

Anden lovgivning

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen

Ekspropriation

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

Erstatning

Bemærkninger

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.

Lokalplanbestemmelser

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

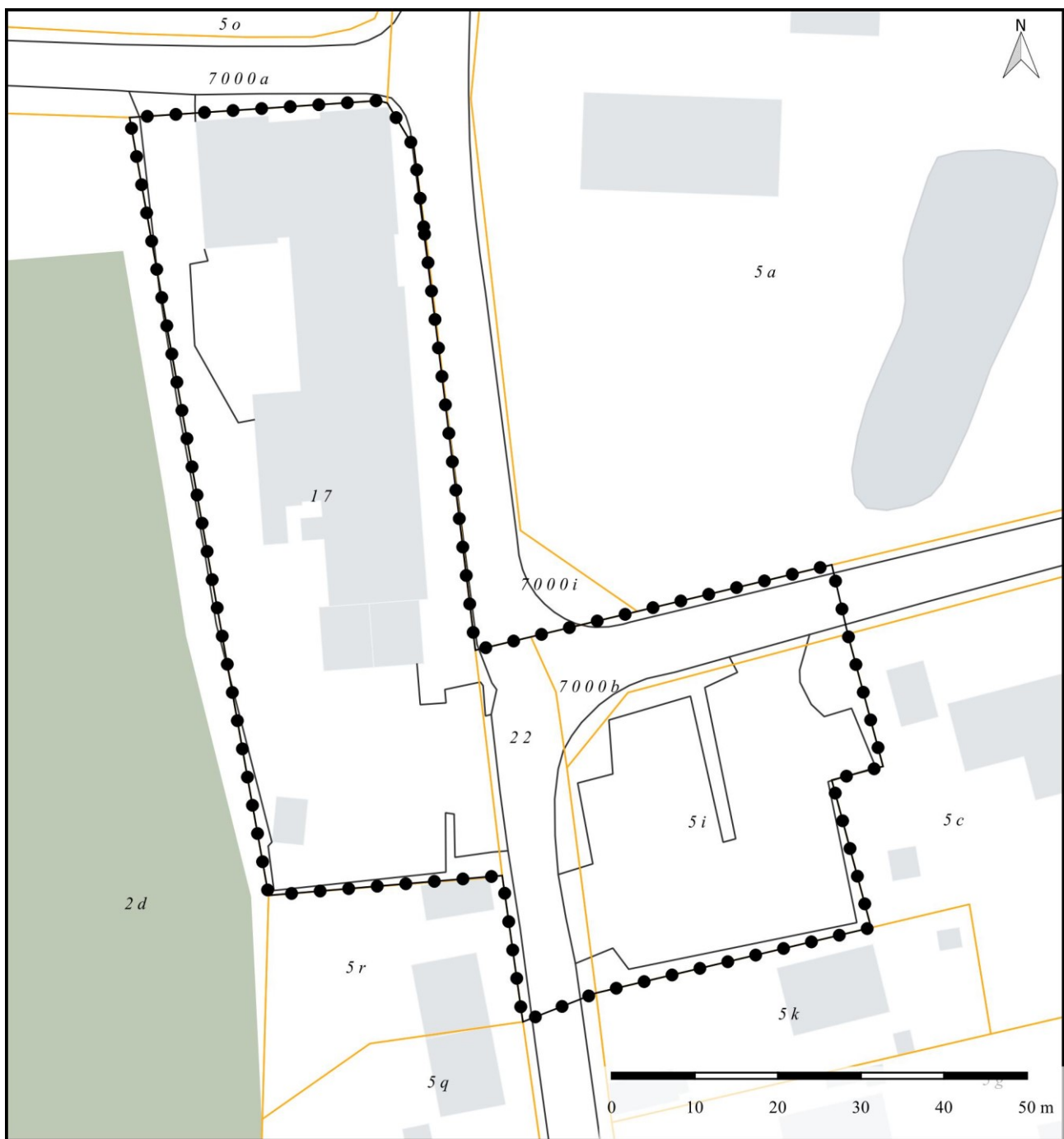
Lokalplaner kan bestemme, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Bemærkninger

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

Kort




Kort 1



Kort 1 - Lokalplanens afgrænsning

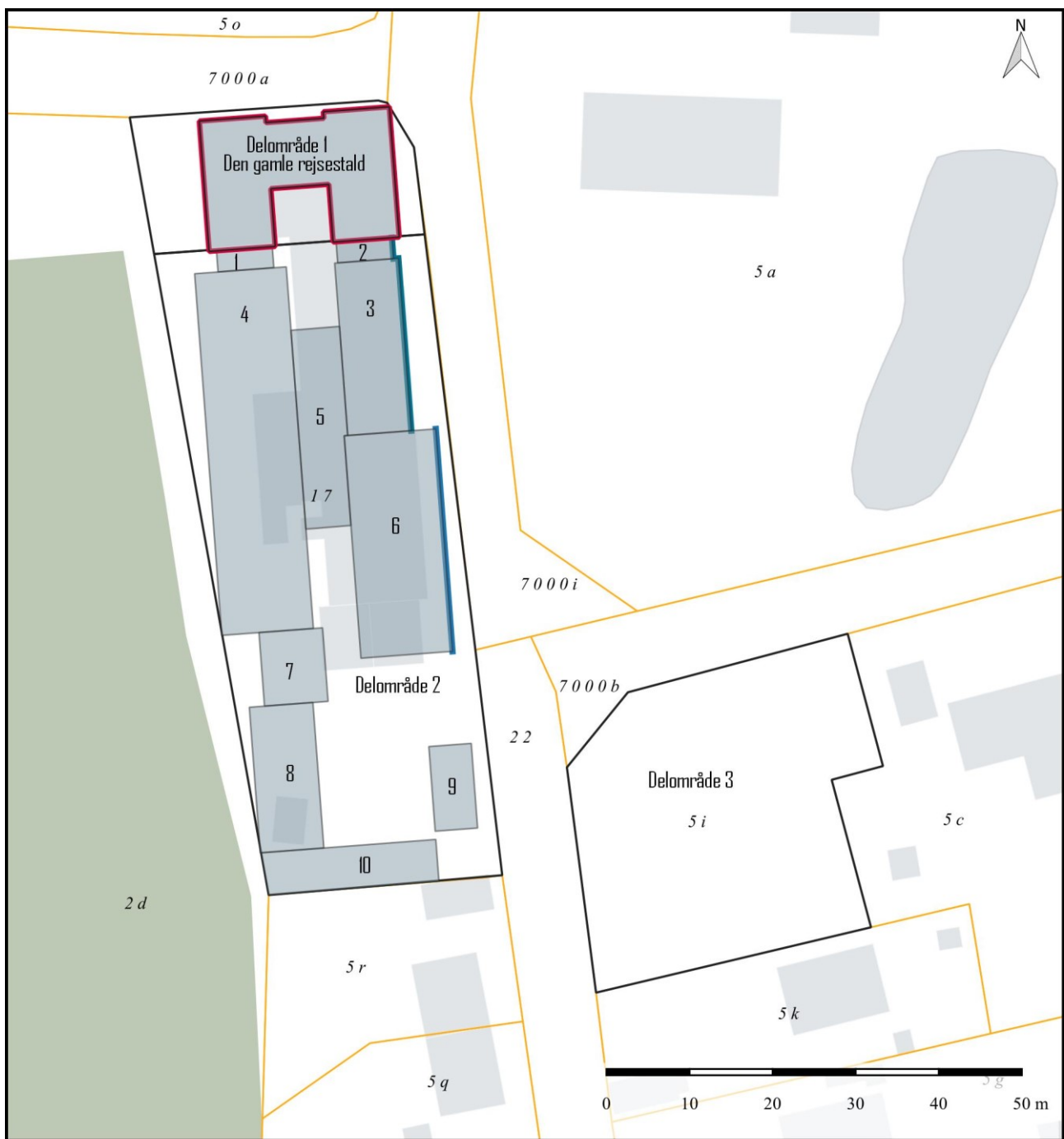
Lokalplan 159 Hotellejligheder i Bregnerød

Målestok: 1:750 i A4-format

Lokalplanområde  Bygning
 Matrikelskel  Vej

Kort

Kort 2



Kort 2 - Delområder og byggefelter

Lokalplan 159 Hotellejligheder i Bregnerød
Målestok: 1:750 i A4-format

Øvrige signaturforklaringer kan ses på Kort 1 og 3

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

Kort

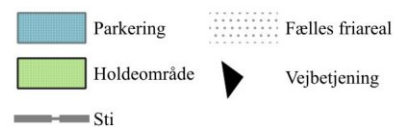
Kort 3



Kort 3 - Stier og parkering

Lokalplan 159 Hotellejligheder i Bregnerød
Målestok: 1:750 i A4-format

Øvrige signaturforklaringer kan ses på Kort 1 og 2



Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring

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

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

Endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse

Lokalplan 159 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den 29. maj 2024.

Lokalplan 159 er offentligt bekendtgjort den 10. juni 2024.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp
Direktør

Louise Pister
Centerchef

Bilag

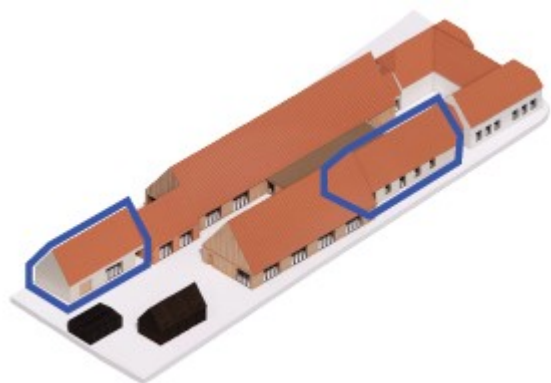
Bilag 1: Illustration af lokalplanområdet



REV. C REV. DATO: 26.10.2023 REV. EMBL: H1 Kommunikation fra Trødal Kommune REV. SIGN: JJ
Fruentekst Bregnerød Klo
Suldrupsgade
MÅL: 1:300 DATO: 17.03.2023 SIGN: CV GODK: JJ SAG NR.: 311 REV.: C
ELGANDE ARCHITECTUR A/S RIFTERSDALE 11, 1 TV. 3161 KØBERHAVN K info@elgandearchitektur.com

Bilag

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



Bilag

Bilag 3, farverefERENCE



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

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

Nederste række
Brændt umbra, lys brændt umbra, perlegrå, hvid.

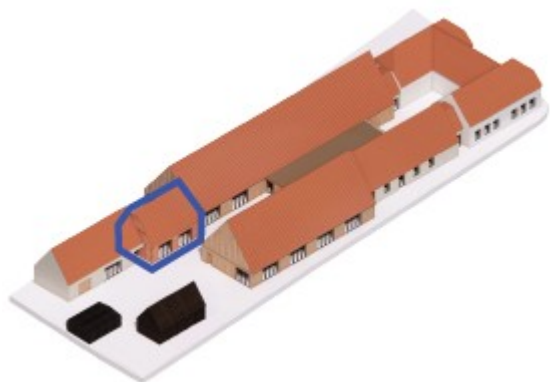
Bilag

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



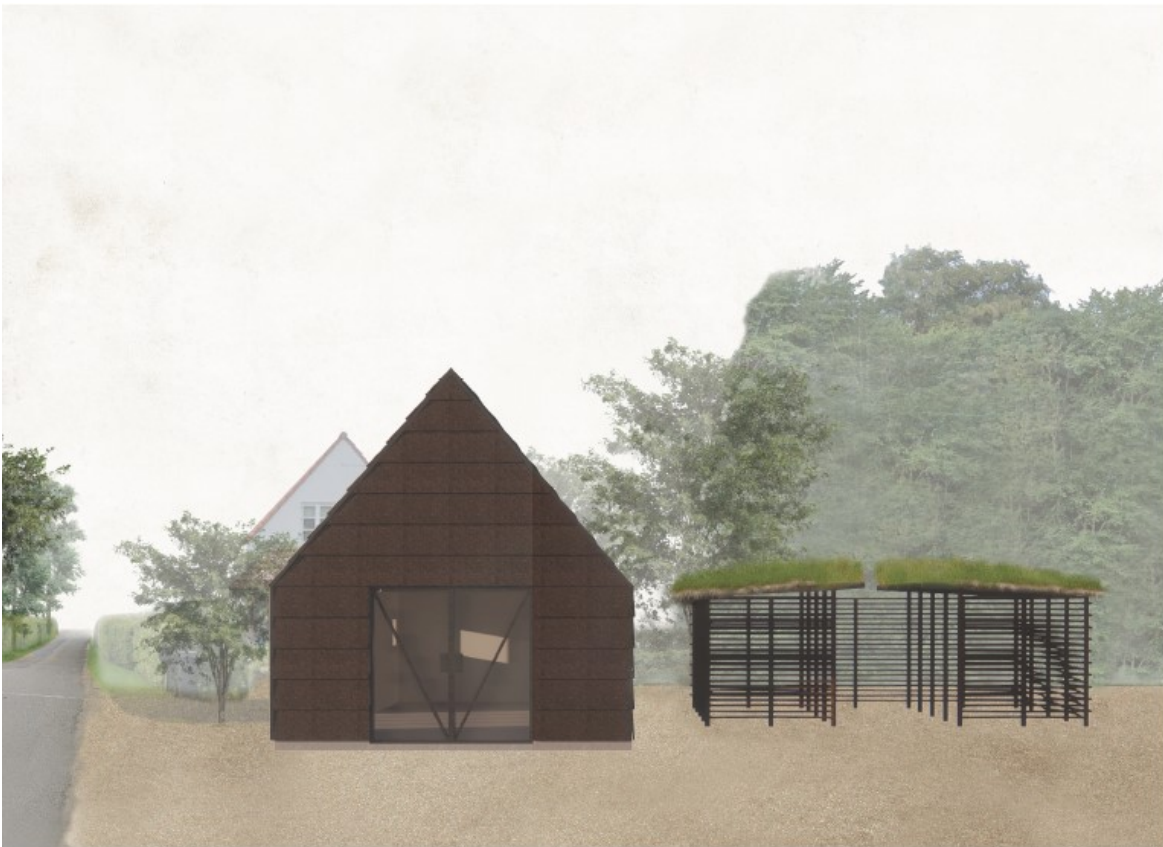
Bilag

Bilag 5: Illustration af facadeprincip for Byggefelt 7



Bilag

Bilag 6: Illustration af facadeprincip for Byggefelt 9 og 10

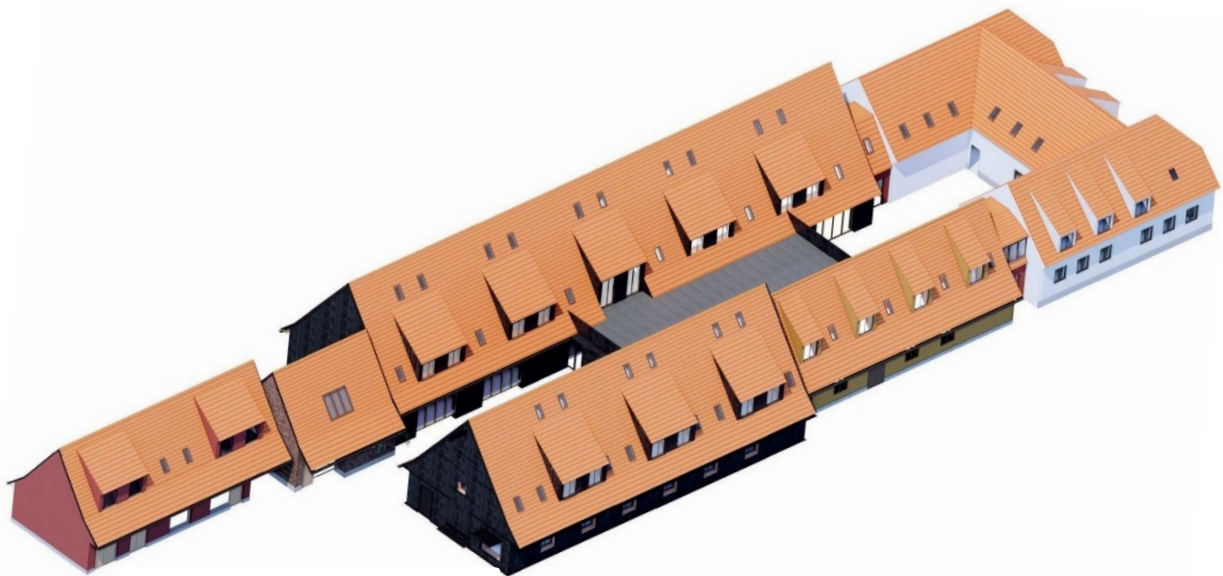


Bilag



Bilag 7: Oversigtsillustration

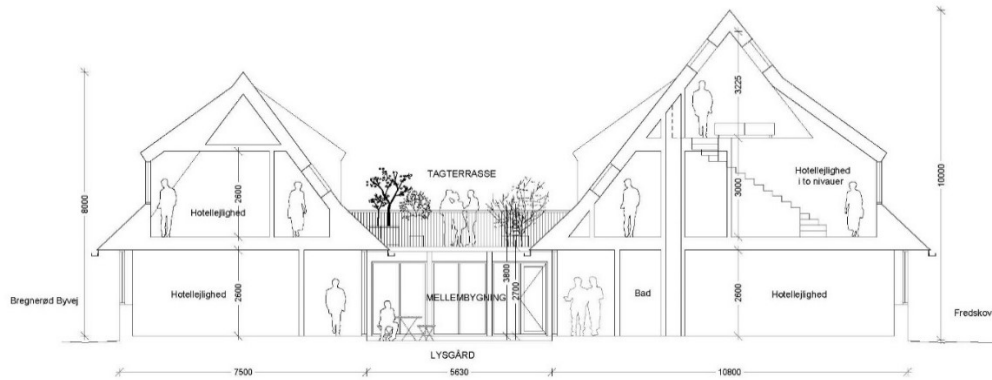
Nedenfor ses en illustration af et muligt byggeri inden for byggefelt 1-8.



Bilag

Bilag 8:

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



Tegningsmateriale er udarbejdet af Elgaard Architecture A/S

Bilag 9, Illustration af skiltning

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



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål.

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

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

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

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

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

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



Illustration er udarbejdet af Elgaard Architecture A/S

Redegørelse

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er ca. 4.850 m² stort og er beliggende i den nordlige del af Bregnerød Landsby i Farum. Lokalplanområdet ligger i landzone, indenfor skovbyggelinjen og med Ravnsholt skov og Natura2000 området som nærmeste nabo mod vest. Mod syd og øst er boligbebyggelse og nord for lokalplanområdet er landbrugsjord. Området er den nordligste afgrænsning i landsbyen Bregnerød Landsby ca. 200 m nord for Hillerødmotorvejen og 2,5 km fra det centrale Farum.

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

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



Arkitektonisk vurdering og SAVE-vurdering

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

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

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

Redegørelse

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

I rapporten beskrives dette bl.a. som;

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

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

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

- Center for Bygningsbevaring i Raadvad

Lokalplanområdets tilstand

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

Den gamle rejsestald

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

Krobygning

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

Gårdbygning

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

Redegørelse

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

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

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

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



Den gamle trelængede rejsestald - Nye kviste - Den nordvendte gavl



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

Redegørelse



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

Bygningsbevaring

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

Historisk baggrund

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

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

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

Redegørelse



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

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

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



Fig. 7: Bregnerød Kro: 1900 - 2017

Redegørelse

Naturområdet

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

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



Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

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

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

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

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

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

Redegørelse

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse bestående af den oprindelige rejsestald der renoveres og nybyggeri. Den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet må maksimalt være 3.150 m² etagemeter.

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

Byggemuligheden forventes anvendt i henhold til nedenstående arealopgørelser i etagemeter.

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

Den eksisterende bygningsmasse i etagemeter	: 1.250 m ²
Hvor mange etagemeter, der bygges	: 2.570 m ²
Hvor mange etagemeter, der rives ned	: 690 m ²
Hvor mange etagemeter der bevares	: 560 m ²
Fremtidig bygningsmasse i etagemeter (2570 + 560)	: 3130 m²

Bebyggelse

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

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

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

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

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

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

Bonusvirkning

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

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

Redegørelse

Veje, stier og parkeringsforhold

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

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

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

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

Se bilag 1 for illustration af ovenstående.

Opholdsarealer

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

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

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

Redegørelse

Torvet

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

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

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

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

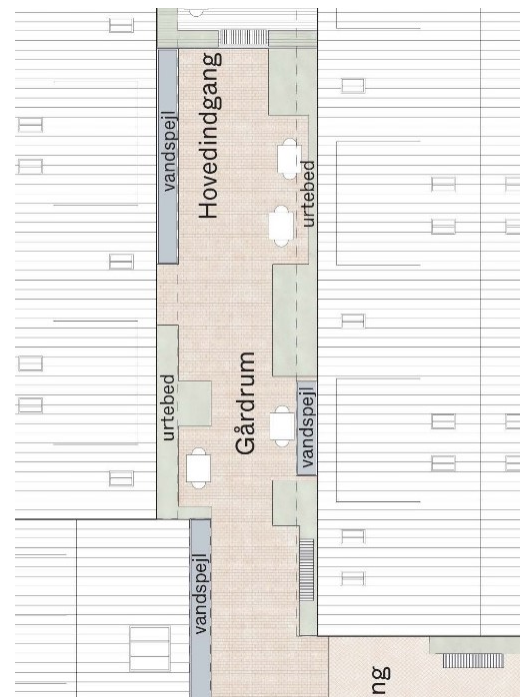


Gårdrummet

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

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

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

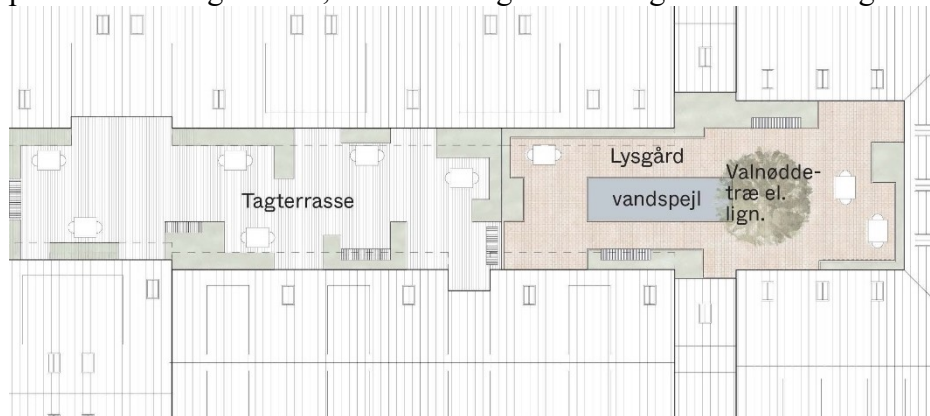


Redegørelse

Lysgården

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

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



Udsnit af "Lysgården" fra Illustration 1

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Miljøministeren har efter planlovens § 5j, stk. 4, fastsat konkrete regler for planlægningen i hovedstadsområdet i form af et landsplandirektiv kaldet Fingerplan 2019. Fingerplan 2019 er en revision af Fingerplan 2017. Landsplandirektivet opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde.

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

For de ydre grønne kiler gælder overordnet jævnfør § 19:

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

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

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

Redegørelse

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

Vurdering

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

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

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

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

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

Furesø Kommuneplan 2021

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

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

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

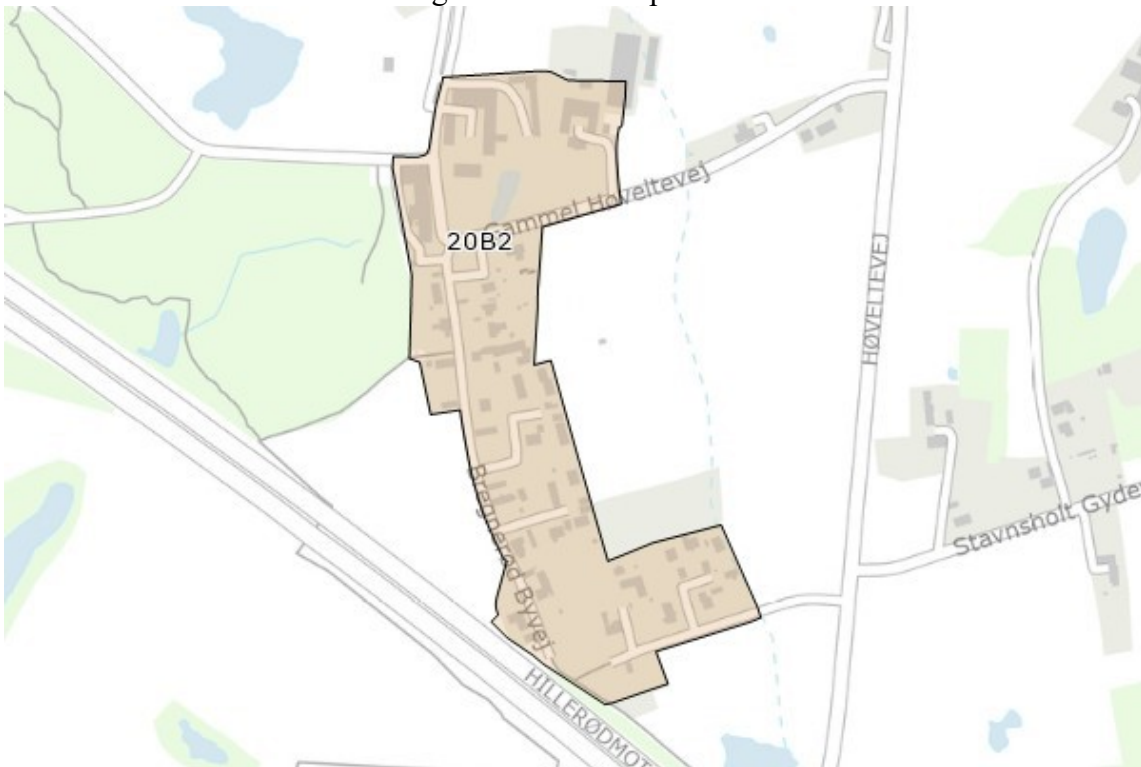
Redegørelse

Følgende rammebestemmelser gælder for ramme 20B2 i dag, mens indholdet i den nye ramme 20F12 er markeret med rød:

Generel Anvendelse:	erhvervsområde Rekreativt område.
Specifik anvendelse:	Ferie- og kongrescenter, erhvervsområde, publikumsorienteret serviceerhverv.
	der kan Anvendelserne skal indpasses i landsbymiljøet. "Ferie- og kongrescenter" må kun omfatte hotelvirksomhed med tilhørende funktioner. "Erhvervsområde" må kun omfatte erhverv inden for miljøklasse 1 og 2.
Bebyggelses procent:	Max. 65 % af rammeområdet som helhed.
Etageantal og højde:	Maks. 2 etager med udnyttet tagetage.
Miljø:	Minds tilladte miljøklasse er 1 <i>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelser i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</i>
	Maksimalt tilladte miljøklasse er 2 <i>Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.</i>
Udstykning:	Rammen regulerer ikke udstykning.
Lokalplanlægning:	Området er omfattet af Lokalplan nr.159.
Parkeringsnorm	Der skal inden for lokalplanområdet etableres bilparkering svarende til minimum følgende normer: <ul style="list-style-type: none">• 1,2 p-plads per hotellejlighed.• 1 p-plads pr. 25 m² publikumsorienteret serviceerhverv, hvis der etableres under 75 m².• 1 p-plads pr. 10 m² publikumsorienteret serviceerhverv, hvis der etableres over 75 m².• 4 p-pladser til personale.

Redegørelse

Rammeområde 20B2 inden Tillæg 3 til Kommuneplan 2021



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



Redegørelse

Arkitektur- og byrumsstrategi

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

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

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

Bevaringsværdigt landskab

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

Furesø Kommunes bæredygtighedskrav i lokalplaner

Furesø Kommune har vedtaget en række særlige krav til bæredygtighed i lokalplaner, som fremgår af kommuneplanens generelle rammer. Kravene omfatter en række forhold, som, idet omfang de er relevant i området, er kommenteret i forhold til lokalplanen i skemaet herunder.

Krav der som udgangspunkt skal gælde i alle nye lokalplaner	Forhold som sikres i Lokalplan 159, i det omfang det er relevant
<i>Regnvand</i>	
Bygninger skal placeres og koteres i terrænet med henblik på at undgå oversvømmelse og med henblik på sikring af landskabet.	Lokalplanen fastlægger kun i begrænset omfang byggefelter og befæstelse, hvor der i dag ikke er bebyggelse eller befæstelse.
I områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, skal der etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion.	Området er ikke udpeget som værende i risiko for oversvømmelse eller erosion.

Redegørelse

Krav der som udgangspunkt skal gælde i alle nye lokalplaner	Forhold som sikres i Lokalplan 159, i det omfang det er relevant
<p>I områder, der bebygges eller befæstes, skal regnvandet så vidt muligt håndteres lokalt, f.eks. ved genbrug, nedsivning eller lokal afledning til søer, grøfter og regnvandsbassiner.</p> <p>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.</p>	<p>Lokalplanen giver samtidig mulighed for etablering af regnvandsbede til nedsivning af regnvand under hensyntagen til risiko for at forurene grundvandet.</p>
<p>De maksimale afløbskoefficienter i kommunens spildevandsplan skal sikres overholdt.</p>	<p>Ejendommen er spildevandskloakeret, der kan således ikke ledes tag og overfladevand i kloakken. Al tag og overfladevand skal således håndteres på egen grund.</p> <p>Der skal søges om tilladelse til nedsivning af tag og overfladevand ved kommunen.</p>
<p>Tagvand skal opsamles og genbruges til toilet skyl og eventuelt tøjvask i maskine.</p>	<p>Lokalplanen stiller krav om etablering af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toilet skyl og eventuelt tøjvask som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.</p> <p>Kravet gælder for samlet ny bebyggelse herunder tilbygninger med et samlet omfang større end 350 m². Kravet kan ikke fastsættes for:</p> <ul style="list-style-type: none"> • småbygninger, f.eks. garager, carporte, drivhuse og lignende. • tilbygninger, som ikke omfatter etablering af nye eller ombygning af eksisterende toiletter og vaskemaskiner.
Natur og landskab	
<p>Bygningstætheden skal være stor med henblik på en effektiv udnyttelse af arealet og minimering af bebyggelsens påvirkning af landskabet.</p>	<p>Lokalplanen giver mulighed for en bedre udnyttelse af grunden med en bebyggelsesprocent på 65%, hvor byggefeltene samtidig er lagt med henblik på at åbne mere op mod det omkringliggende område. Der gives samtidig ikke mulighed for bebyggelse, der ligger udenfor matriklen, hvor kroen ligger i dag.</p>

Redegørelse

Krav der som udgangspunkt skal gælde i alle nye lokalplaner	Forhold som sikres i Lokalplan 159, i det omfang det er relevant
Sammensætningen af arter skal sikre variation i det fysiske miljø og understøtte vores natur. Biodiversitet og udbredelse af hjemmehørende arter skal fremmes, især i det åbne land. I bymæssig, særligt i de mest befæstede områder, skal hårdføre plantearter, der er mest egnet til de mere ekstreme klimatiske og stedlige forhold, fremmes. Planterne må ikke optræde på de nationale lister over invasive arter.	Lokalplanen stiller krav om, at beplantningen inden for lokalplanområdet er varieret, hårdfør og egnet til de stedlige forhold. Planterne må på nær i urtebede, ikke optræde på de nationale lister over invasive arter.
Den udendørs belysning må ikke påvirke omgivelserne negativt.	Lokalplanen stiller krav om, at udendørs belysning på friarealer skal være orienterende. Belysningen skal være afskærmet, så det ikke generer omkringboende.
Ressourcer	
Der skal sikres mulighed for, at bygninger helt eller delvist bliver forsynet med vedvarende energi, eksempelvis varmepumper, solenergi og jordvarme.	Lokalplanen giver mulighed for at etablere solenergianlæg, hvor det er foreneligt med et arkitektonisk tilfredsstillende udtryk, herunder hensynet til kulturarven.
Alle nye boligbebyggelser skal have mulighed for adgang til fælleshuse eller fælleslokaler samt fællesskure.	Ikke relevant.
Alle nye boliger skal have mulighed for adgang til tørrepladser.	Ikke relevant.
Områder skal fremtidssikres i forhold til kildesortering, opbevaring og afhentning af affald, herunder genanvendelige affaldsfraktioner og storskrald.	Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres fællesanlæg til affaldshåndtering, som muliggør sortering i 10 fraktioner. Fællesanlægget til affaldshåndtering placeres indendørs.
Transport	

Redegørelse

Krav der som udgangspunkt skal gælde i alle nye lokalplaner	Forhold som sikres i Lokalplan 159, i det omfang det er relevant
<p>Vej-, sti- og parkeringsbestemmelser for biler og cykler skal prioritere gående, cyklister og kombinationsrejsende.</p>	<p>Lokalplanen stiller krav til, at der inden for lokalplanområdet etableres bilparkering svarende til minimum følgende normer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,2 p-plads per hotellejlighed. • 1 p-plads pr. 25 m² publikumsorienteret serviceerhverv, hvis der etableres under 75 m². • 1 p-plads pr. 10 m² publikumsorienteret serviceerhverv, hvis der etableres over 75 m². • 4 p-pladser til personale. <p>Der skal inden for lokalplanområdet etableres cykelparkering svarende til minimum følgende normer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 plads pr. hotellejlighed • 1 plads pr. 25 m² publikumsorienteret serviceerhverv, hvis der etableres under 75 m². • 1 p-plads pr. 10 m² publikumsorienterede serviceerhverv, der overstiger 75 m². • 4 pladser til personale. <p>Samt krav om at der skal etableres i alt mindst 2 cykelparkeringspladser til pladskrævende cykler, f.eks. ladcykler, inden for delområde 1 og 2.</p>
<p>Forurening</p> <p>For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder bør bygningsselementer af zink og kobber ikke anvendes.</p>	<p>Lokalplanen forbyder at anvende bygningsselementer af zink og kobber.</p> <p>Taghætter, tagrender og nedløbsrør er undtaget herfor.</p>
<p>Brændeovne skal af miljøhensyn undgås i nye boliger.</p>	<p>Ikke relevant.</p>

Redegørelse

Lokalplaner

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

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

Servitutter

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

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

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Lokalplanen fastholder lokalplanområdets zonestatus.

Varmeforsyning

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

Miljøforhold

Forurenede jord

Lov om forurenede jord, § 71, medfører pligt for ejeren af en ejendom, for bygherre og for de ansvarlige firmaer, der deltager i et bygge- eller anlægsarbejde til at standse bygge- eller anlægsarbejdet, hvis der under arbejdet konstateres jordforurening. Miljøbeskyttelseslovens § 21 medfører pligt til at underrette kommunen om den konstaterede forurening.

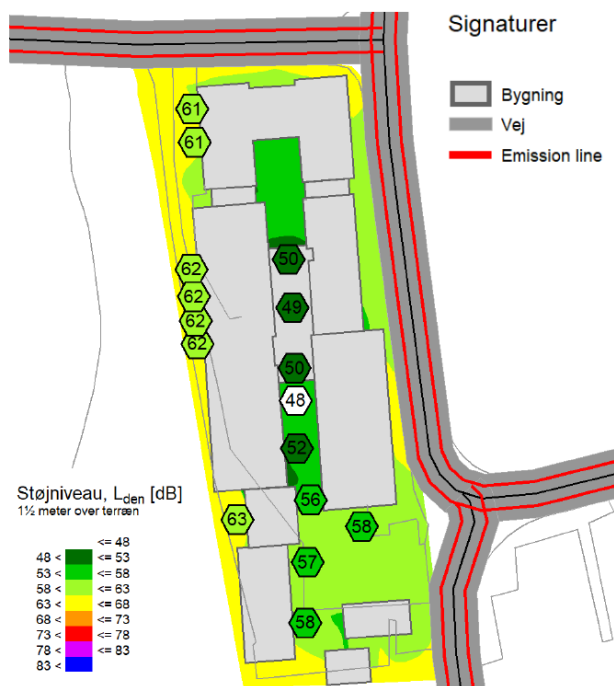
Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurenede. En ny bebyggelse eller ændret anvendelse vil forudsætte en tilladelse efter jordforureningsloven.

Redegørelse

Støj

Ifølge planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Sådanne afskærmningsforanstaltninger kan bestå i anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal. Med lokalplan 159 udlægges støjbelastede arealer i landzone til støjfølsom anvendelse i form af Hotellejligheder med tilhørende servicefunktioner og opholdsarealer.

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



Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder. De vejledende støjgrænser er formuleret for indikatoren L_{den} , som benyttes til støjkortlægning og planlægning, og de gælder for års-middelværdien af støjen udendørs i frit felt. L_{den} er en indikator, som tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den vejledende støjgrænse for liberale erhverv såsom hoteller, kontorer m.v. er L_{den} 63 dB.

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

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

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

Redegørelse

Grundvandsbeskyttelse

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

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

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige vandområdeplaner.

Spildevandsplan og afløbsforhold

Efter spildevandsplanen skal regnvand og spildevand holdes hver for sig. Det tilstræbes generelt, at regnvand i videst muligt omfang, og hvor det er teknisk og miljømæssigt forsvarligt, nedsives, genanvendes eller tilbageholdes i regnvandssøer eller -bassiner. Furesø Kommune tillader dog ikke nedsivning i/på forurenede lokaliteter.

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

Redegørelse

Ekspropriation

Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser).
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

For lokalplaner sendt i høring efter den 1. januar 2019 gælder desuden, at adgangen til at foretage ekspropriation bortfalder, hvis ikke der er truffet beslutning inden 5 år efter lokalplanens offentliggørelse.

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.

Redegørelse

Vejlovgivningen

Anlæg af veje forudsætter, at vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vejanlægget med en redegørelse for vejens længde- og tværprofil, befæstelse afvanding mv. (privatvejslovens § 41). Det gælder uanset, hvordan vejen er udlagt. Vejlovgivningen fastlægger en række vejregler om vejenes udformning, herunder om hældningsforhold og oversigtsforhold.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Der er ikke tidligere registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttet natur

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

Skovbyggelinje

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

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

Fredninger

Der er ikke udpeget fredede områder inden for lokalplanområdet.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Lokalplanområdet ligger i skel mod Natura 2000-område N137: Kattehale Mose, som udgør habitatområde H121. Umiddelbart vest for lokalplanområdet udgøres Natura 2000-området af den sydøstligste del af den statsejede skov Høveltsvang. Der er kortlagt areal med habitatnaturtype 9110 Bøg på mor, lige vest for lokalplanområdet. Kun på en kortere strækning (de nordligste ca. 15 m) grænser habitatnaturtypen direkte op til lokalplanområdet, længere mod syd ligger habitatnaturtypen Bøg på mor i en afstand af ca. 25 m. Der er ikke kortlagt levesteder for arter på udpegningsgrundlaget i nærhed af lokalplanområdet.

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

Redegørelse

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

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

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

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

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

Bilag IV-arter

Habitatdirektivets artikel 12¹ 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>

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

Redegørelse

Flagermus

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

Undersøgelsen indbefatter:

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

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

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

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

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

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

Redegørelse

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

Der forefindes således en koloni af dværgflagermus i den gamle rejsestald. Forekomsten af dværgflagermusene er observeret til at være i skorsten og formodes ligeledes at være under tagstenene.

På baggrund af undersøgelserne for flagermus er der sat vilkår i lokalplanen om, at den gamle rejsestald udpeges til ikke at nedrives uden byrådets godkendelse.

Andre bilag IV-arter

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

Forholdelse til byggearbejder inden for lokalplanområdet (afværgeforanstaltninger for flagermus)

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

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

Øvrige bygninger

Den røde bygning vurderes ikke at have nogen væsentlig betydning for hovedkolonien i den gule bygning, og det vurderes derfor, at den røde bygning kan rives ned uden at skade den økologiske funktionalitet for dværgflagermusene. Det er (ud fra levestedskortlægningen og artskortlægningen) vurderet, at der er så få individer af dværgflagermus, der muligvis kan benytte den røde bygning som rasteområde, at den økologiske funktionalitet og de enkelte individers rasteområder opretholdes, selvom bygningen nedrives.

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

Redegørelse

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

Den gamle rejsestald

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

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

Miljøvurderingsloven

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

Miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 og Forslag til Lokalplan 159 er planer inden for fysisk planlægning og arealanvendelse, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser under miljøvurderingslovens bilag 2, Turisme og Fritid punkt c) Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde.

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

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

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

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

Miljøvurdering, sammenfattende redegørelse

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

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

Redegørelse

Handicappolitik

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er det blevet undersøgt, på hvilken måde tilgængelighedshensyn eventuelt kan tilgodeses yderligere inden for de muligheder, som planloven giver. Lokalplanen bestemmer herefter at veje og øvrige færdselsarealer kun må etableres med fast belægning.