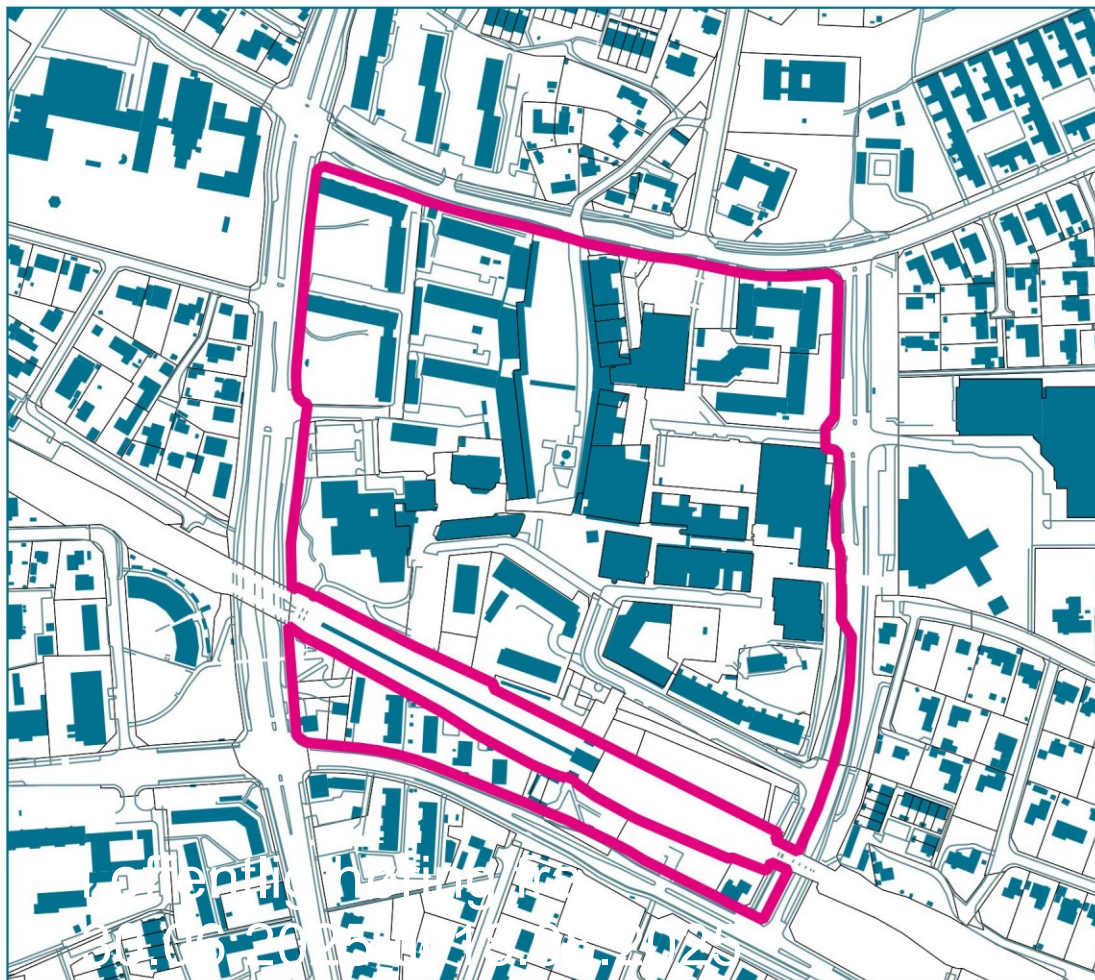


RAMMELOKALPLAN 166

for Værløse Bymidte



FURESØ
KOMMUNE

Vedtaget december 2025

Forord

Forord

Rammelokalplanens bestemmelser

Rammelokalplanens 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 rammelokalplan fastlægger således bindende bestemmelser for den fremtidige anvendelse, bebyggelse og udformning af rammelokalplanområdet. 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 rammelokalplanen. I afsnittet om rammelokalplanens retsvirkninger står der mere om rammelokalplanens betydning, herunder om muligheder for dispensation, ekspropriation og erstatning.

Rammelokalplanens kort og tegninger

Rammelokalplanens kort og tegninger er en grafisk fremstilling af rammelokalplanens 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 rammelokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Redegørelsen

Planloven fastlægger, at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse. I denne rammelokalplan består redegørelsen dels af bemærkninger, der – under samme overskrift – løbende følger rammelokalplanens bestemmelser, dels af ”Redegørelse” bagerst i hæftet. I denne del findes bl.a. en samlet redegørelse for, hvordan rammelokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Rammelokalplanens indhold – kort fortalt

Rammelokalplan 166 fastlægger rammerne for udviklingen af Værløse Bymidte som en levende og grøn bymidte. Planen muliggør fortætning med nye boliger og bylivsskabende funktioner, samtidig med at bymidtens arkitektoniske helhed styrkes. Ny bebyggelse skal harmonere med de eksisterende bebyggelser og bidrage til at skabe attraktive byrum. En del af parkeringen i bymidten samles i parkeringshuse for at frigive plads til byggefeltet og byrum til ophold og aktivitet. Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelserne med varierede bygningshøjder, hvor randbebyggelsen bliver højere, mens midten fastholder en lavere skala. Bymidtens grønne identitet styrkes ved at tilføje mere bynatur i form af beplantning, regnvandshåndtering og flere træer. Den karakteristiske røde teglbelægning videreføres for at understøtte byens visuelle sammenhæng.

Rammelokalplanen er juridisk bindende for de overordnede rammer for områdets udvikling, men er ikke byggeretsgivende. Der skal efterfølgende udarbejdes mere detaljerede lokalplaner for de enkelte delområder for at fastlægge krav til konkrete byggeprojekter og byrum.

Forord



På ovenstående kort er rammelokalplanområdet vist med hvid afgrænsning.

Indhold

Rammelokalplan 166 – Værløse Bymidte

Indhold

Forord.....	2
§ 1 Formål	6
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Anvendelse	7
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Veje, stier og parkering	9
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7 Bebyggelsens udseende.....	13
§ 8 Ubebyggede arealer.....	20
§ 9 Bevaringsbestemmelser	24
§ 10 Støj	25
§ 11 Retsvirkninger.....	25
§ 12 Rammelokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	26
Kort 1 Rammelokalplanens afgrænsning	27
Kort 2 Delområder og byggefelter	28
Kort 3 Illustrativt kort over de forskellige trafikanters primære adgangsveje til bymidten.....	29
Kort 4 Illustrativt kort over opdeling af trafikzoner.....	30
Kort 5 Illustrativt kort over forbindelser for gående og cyklende, samt parkeringshuse og cykelparkering.....	31
Kort 6 Illustrativt kort over parkering på terræn	32
Kort 7 Illustrativt kort over opdeling af byrum af forskellig karakter og sigtelinjer	33
Kort 8 Illustrativt kort over grønne byrum, -kantzoner og -gavle	34
Kort 9 Illustrativt kort over større eksisterende træer	35
Kort 10 Illustrativt kort over grønne strukturer.....	36
Kort 11 Illustrativt kort over placering af synlig regnvandshåndtering.....	37
Tegning 1 Illustrationsplan.....	38
Bilag 1 Referencebilleder	39
Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring.....	40
Rammelokalplanens baggrund og formål.	41
Eksisterende forhold	41
Rammelokalplanens indhold.....	45
Volumener.....	45

Indhold

Materialer og detaljeringsgrad	46
Bygningsbevaring	46
Parkeringshuse	48
Den Røde Plads	49
Kulturtorvet	51
Parkeringsarealet ved Galaksen	52
Rammelokalplanens forhold til anden planlægning	57
Ekspropriation	70
Rammelokalplanens forhold til anden lovgivning	71

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

Rammelokalplan 166 – Værløse Bymidte

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

§ 1 Formål

- 1.1 Det er rammelokalplanens formål:

at sikre, at Værløse Bymidte udvikles som en levende og grøn bymidte samt et center for detailhandel, kultur og aktivitet.

at fastlægge rammerne for fortætning med nye boliger og funktioner.

at sikre en arkitektonisk helhed, hvor ny bebyggelse harmonerer med de eksisterende bebyggelsers arkitektur og er med til at skabe behagelige og attraktive byrum og boliger.

at byrummene skal have forskellige funktioner, og at hvert byrum skal have sin egen karakter.

at understøtte klimatilpasning ved at sikre regnvandshåndtering og skabe rum til mere bynatur og flere træer.

at understøtte gode adgangsforhold for lette trafikanter.

Ad 1.1 Inden rammelokalplanens muligheder for fortætning kan udnyttes, skal der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner enten for de enkelte delområder eller for området som helhed.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Rammelokalplanområdet afgrænses som vist på Kort 1 og omfatter matr.nr. 1a, 1dg, 1di, 1dk, 1dl, 1dm, 1dn, 1do, 1ds, 1dv, 1dx, 1dy, 1dz, 1e, 1g, 1h, 1i, 3aa, 3cp, 3el, 3em, 3eo, 3ep, 3h, 3hf, 3mm, 3mo, 3np, 5a, 13d, 14a, 14aq, 14at, 14fn, 14fo, 14k, 14oø, 14pe, 14pf, 14pg, 14ph, 14u, 60, 61, 62a, 74, 75h, 80 samt dele af 7000ab, 7000ba, 7000bk, 7000bl, 7000bx, 7000by, 7000ci, 7000cn, 7000cø, 7000db, 7000dc, 7000g, 7000h,

7000y alle af Ll. Værløse By, Værløse samt alle nye matrikler, der udstykkes herfra.

- 2.2 Rammelokalplanområdet er og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Rammelokalplanens område må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, områder til offentlige formål, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg, mindre håndværk- og produktionsvirksomheder som kan indpasses uden genevirkning.
- 3.2 Anvendelsen fordeles således for de enkelte delområder. Delområderne fremgår af Kort 2.
- 3.2.1 **Delområde A – Den Røde Plads** må kun anvendes til etageboligbebyggelse, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner, offentlig administration og parkeringsanlæg. Stueetagen forbeholdes butikker og publikumsorienterede serviceerhverv. Butikker må kun placeres med indgang i stueetagen i bebyggelsen ud mod Den Røde Plads jf. Kort 7.
- 3.2.2 **Delområde B – Kulturtorvet og bibliotekshaven** må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, områder til offentlige formål, kulturelle institutioner, offentlig administration, parkeringsanlæg og mindre håndværk- og produktionsvirksomheder som kan indpasses uden genevirkning. Butikker må kun placeres med indgang i stueetagen i bebyggelsen ud mod Kulturtorvet jf. Kort 7.

Ad 3.2.1 Butikker kan godt strække sig over mere end en etage under forudsætning af at indgangen til butikken sker i stueplan.

Ad 3.2.2 Mindre håndværk- og produktionsvirksomheder kan være f.eks. trykkeri, keramikværksted, glaspuuster, mikrodestilleri m.m.

- 3.2.3 **Delområde C – Hareskovhvide og Stiager** må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, liberalt erhverv, fritids- og foreningsaktiviteter, område til offentlige formål, offentlig administration og parkeringsanlæg. Herudover må der placeres butikker og publikumsorienterede serviceerhverv med indgang i stueetagen ud mod gågaden jf. kort 7.
- 3.2.4 **Delområde D – Skovgården og Skovgårds Allé** må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, fællesanlæg, liberalt erhverv, fritids- og foreningsaktiviteter, område til offentlige formål og offentlig administration.
- 3.2.5 **Delområde E – Gågaden og parkeringshus I** må kun anvendes til etageboligbebyggelse, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, offentlig administration og parkeringsanlæg. Butikker må kun placeres med indgang i stueetagen i bebyggelsen ud mod Gågaden jf. Kort 7.
- 3.2.6 **Delområde F – Platangården ved Stationspladsen** må kun anvendes til etageboligbebyggelse, fællesanlæg, liberalt erhverv, fritids- og foreningsaktiviteter, område til offentlige formål, offentlig administration og parkeringsanlæg.
- 3.2.7 **Delområde G – Langs Kollekollevej** må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, fællesanlæg og område til offentlige formål.
- 3.2.8 **Delområde H – Langs Fiskebækvej** må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål og offentlig administration. Stueetagen forbeholdes butikker og publikumsorienterede serviceerhverv. Butikker må kun placeres med

Ad 3.2.8 Butikker kan godt strække sig over mere end en etage under forudsætning af at indgangen til butikken sker i stueplan.

indgang i stueetagen i bebyggelsen ud mod Den Røde Plads jf. Tegning 1.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Inden for rammelokalplanens område må der foretages udstykning af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler i overensstemmelse med planens øvrige bestemmelser.

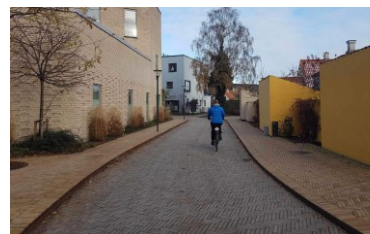
§ 5 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Veje og vejadgange skal etableres i princippet som vist på Kort 3.
- 5.2 Adgangsvej til Den Røde Plads kan etableres i den østlige eller vestlige side af pladsen, som i princippet vist på Kort 3. Vejen skal etableres i den vestlige side af Den Røde Plads, som i princippet vist på Kort 3.
- 5.3 Adgangsveje der er markeret med lys rød på kort 4, skal anlægges som fællesareal for biler og cyklister og fremstå i ens rødnuance, som afviger fra nuancen for stier jf. §5.5.

Ad 5.1 Se nærmere i redegørelsen om anlæg af veje mv. jf. vejlovgivningen.

Ad 5.3



Eksempel på adgangsvej fælles mellem biler og cyklister.

Stier

- 5.4 Der skal etableres cykelstier/forbindelser i princippet, som vist på Kort 5.

Bestemmelser

- 5.5 Stier markeret med mørk rød på kort 4 skal deles mellem cyklister og gående, og skal være udført i ens rød nuance, som afviger fra nuancen for adgangsveje jf. §5.3.

- 5.6 Stier, ramper og trapper skal udføres med fast belægning i form af fliser eller tegl, der opfylder kravene til Tilgængelighed for alle.

Parkering

- 5.7 Der skal i forbindelse med nybyggeri etableres parkering i et ikke nærmere fastlagt omfang. Der skal etableres et passende antal handicapparkeringspladser i nærhed af primære byrum og funktioner.
- 5.8 Der må kun opføres parkeringshus i byggefelt 22 og 28 som vist på Kort 2.
- 5.9 Der må ikke etableres yderligere parkering på terræn end de parkeringspladser, som er markeret med blå på Kort 6. Undtaget herfra er handicapparkeringspladser, der skal etableres et passende antal af. Hvis byggefelt 28 ikke udnyttes til parkeringshus, må der anlægges terrænparkering indenfor byggefeltet.
- 5.10 Der skal etableres cykelparkering i områderne omkring de viste cykelsymboler, som vist på Kort 5. Cykelparkeringen skal i et ikke nærmere fastlagt omfang overdækkes.

Bemærkninger

Ad 5.5



Eksempel på fællesareal mellem cyklister og gående.

Ad 5.6 *Vedrørende Tilgængelig for alle, se Vejdirektoratets Håndbog: Færdselsarealer for alle – Universelt design og tilgængelighed.*

Ad 5.7 *Parkeringsnorm fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner.*

Ad 5.9 *Parkeringsareal markeret med rød på Kort 6 kan nedlægges som parkeringsareal til fordel for bebyggelse og byrum. Ny parkering skal anlægges i parkeringshus(e) jf. 5.8.*

Bestemmelsen er ikke til hinder for at placering af parkering på Den Røde Plads kan omfordeles.

Ad 5.10



Eksempel på overdækket cykelparkering.

Antal overdækkede cykelparkeringer fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Inden for rammelokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 110.
- 6.2 Inden for hele rammelokalplanområdet må det samlede etageareal ny bebyggelse udover eksisterende etageareal inden for byggefeltene 1-34, som vist på Kort 2, ikke overstige 22.000 m² til bolig, erhverv og offentlige funktioner/kultur og 12.000 m² til P-hus.
- 6.3 I de kommende byggeretsgivende lokalplaner kan der stilles krav om at op til 25% af de nye boligkvadrater skal opføres som almen-nyttigt byggeri
- 6.4 **Delområde A – Den Røde Plads**
Der udlægges ikke yderligere byggemuligheder i delområde A.
- 6.5 **Delområde B – Kulturtorvet og bibliotekshaven**
- Udover eksisterende etageareal må der etableres maksimalt 4500 m².
 - Inden for byggefelt 1, 2 og 3 må bebyggelsen opføres i højst 2 etager over eksisterende etager, i alt maksimalt 3 etager.
 - Inden for byggefelt 4 og 6 må bebyggelsen opføres i højst 3 etager.
 - Inden for byggefelt 5 må bebyggelsen opføres i højst 2 etager.
- 6.6 **Delområde C – Hareskovhvil og Stiager**
- Udover eksisterende etageareal må der etableres maksimalt 4500 m².
 - Inden for byggefelt 7 må bebyggelsen opføres i højst 2 etager.
 - Inden for byggefelt 8-11 må bebyggelsen opføres i højst 2 etager over eksisterende etager, i alt maksimalt 5 etager.
 - Inden for byggefelt 12 må bebyggelsen opføres i optrappende/stigende niveauer fra højst 3 etager i nord til højst 7 etager i syd.

Ad 6.1 Bebyggelsesprocenten inden for rammelokalplanområdet er i dag på 76%.

Ad 6.6



Illustration af eksempel på hvordan bygning i byggefelt 12 kan trappe opover.

6.7 Delområde D – Skovgården og Skovgårds Allé

- Udover eksisterende etageareal må der etableres maksimalt 4700 m².
- Inden for byggefelt 13 må bebyggelsen opføres i højst 3 etager.
- Inden for byggefelt 14-17 må bebyggelsen opføres i højst 2 etager.
- Inden for byggefelt 18-20 må bebyggelsen opføres i højst 2 etager over eksisterende etager, i alt maksimalt 4 etager.
- Inden for byggefelt 21 må bebyggelsen opføres i højst 2 etager.

6.8 Delområde E – Parkeringshus I

- Udover eksisterende etageareal må der etableres 4000 m² p-hus. En mindre del, på maksimalt 500 m², af stueetagen i parkeringshuset skal have en publikumsorienteret anvendelse som f.eks. pakkeshop, bilvask, nærgenbrugsstation e.l.
- Inden for byggefelt 22 må bebyggelsen opføres i højst 3 etager samt kælderetage.
- Inden for byggefelt 23-25 må bebyggelsen opføres i højst 1 etage over eksisterende etager, i alt maksimalt 3 etager.
- For parkeringshus skal etagen i niveau med terræn og øvrige etager med handicapparkering have en frihøjde på minimum 2,6 meter.

Ad 6.8

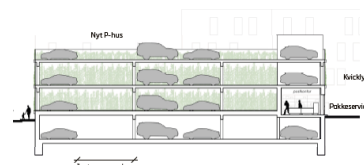


Illustration af antal etager i parkeringshuset.

Baggrunden for at en mindre del af stueetagen i parkeringshuset skal have en publikumsorienteret anvendelse er for at skabe mere liv, og dermed tryghed i og omkring parkeringshusene.

6.9 Delområde F – Platangården ved Stationspladsen samt Delområde G – Langs Kollekollevej

- Udover eksisterende etageareal må der etableres maksimalt 7400 m².
- Udover ovenstående må der etableres maksimalt 8000 m² p-hus indenfor byggefelt 28.
- Inden for byggefelt 26 og 29-33 må bebyggelsen opføres i højst 3 etager.
- Inden for byggefelt 27, 28 og 34 må bebyggelsen opføres i højst 4 etager.
- For parkeringshus skal etagen i niveau med terræn og øvrige etager med

handicapparkering have en frihøjde på minimum 2,6 meter.

- 6.10 **Delområde H – Langs Fiskebækvej**
Der udlægges ikke yderligere byggemuligheder i delområde H.

Ad 6.10 Der kan i efterfølgende lokalplan ses på eventuelle udbygningsmuligheder i området ud mod Fiskebækvej.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1 Boliger skal være gennemlyste og have vinduer i facaden mod mindst to verdenshjørner.

Ad 7.1 Bestemmelsen skal sikre høj kvalitet i boligerne med tilfredsstillende dagslys og mulighed for udkig mod flere omkringliggende områder.

7.2 Materialer og detaljeringsgrad

- 7.2.1 Ny bebyggelse skal tage hensyn til Værløse Bymidtes karakter ved at skabe en harmonisk arkitektonisk helhed, der sikrer variation i valg af materialer og detaljer på facaderne. Se Bilag 1 for eksempler.

- 7.2.2 Bebyggelse skal fremstå i materialerne tegl og/eller træ. I stueetagerne kan større dele af facaderne yderligere fremstå i glas. Delelementer af facaderne kan etableres i metal.

Ad 7.2.2



Frikvarteret, VLA

Eksempel på indpassede farver.

Der må ikke anvendes zink og kobber på udvendige bygningsdele, herunder også tagrender, nedløbsrør, inddækninger og skotrender. Med byrådets tilladelse kan der dog tillades at anvende zink og kobber på mindre bygningsdele på Hareskovhvide, hvis det er en nødvendighed for bygningens bevaringsværdi.

Farverne skal tilpasses de omkringliggende bygninger.



Eksempel på bebyggelse i træ.

Bestemmelser

- 7.2.3 Ny bebyggelse skal have facadeopdelinger i form af forskydninger, relief, altaner, karnapper eller skift i materialer for at sikre variation og dybde. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse som skure m.m.

- 7.2.4 Parkeringshuse skal have en detaljeringsgrad og arkitektonisk bearbejdning enten ved detaljer i facaden, grønne facader eller kunst i facaden.

Bemærkninger

Bestemmelsen er i henhold til Furesø Kommuneplan 2025's krav om bæredygtighed i lokalplaner, for at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder må bygnings-elementer af zink og kobber ikke anvendes.

Ad 7.2.3



Eksempel på facadeopdeling med skift i materialer mellem træ og mursten.



Eksempel på relief og forskydninger i facaden.

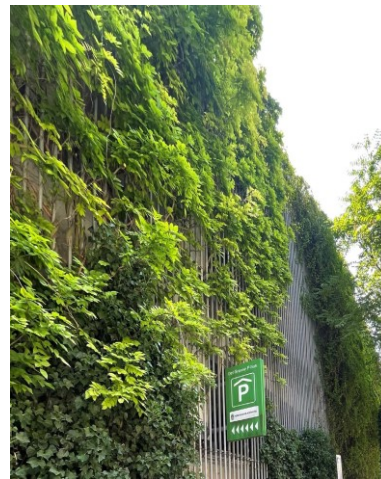
Ad 7.2.4. Hensigten er at parkeringshuset skal bidrage til området omkring.

Bestemmelser

Bemærkninger



Eksempel på arkitektonisk facade med detaljer / høj detaljeringsgrad / stoflighed.



Eksempel på grøn facade.

7.3 Tage

7.3.1 Der gives mulighed for at etablere beplantede tage.

7.3.2 Der må ikke etableres skorstene på nye boliger.

7.3.3 Delområde B

- Inden for byggefelt 1 skal tagene på den øverste etage etableres med hældning på minimum 18 grader enten som sadeltage, asymmetriske sadeltage eller tage med ensidig hældning.
- Inden for byggefelterne 2-3 skal tage etableres med en hældning på minimum 18 grader og der harmonerer med den øvrige bebyggelse i nærområdet.
- Inden for byggefelterne 4-6 skal tage etableres med hældning på minimum 18 grader, enten som sadeltage, asymmetriske sadeltage eller tage med ensidig hældning.

Ad 7.3.2 Brændeovne skal af miljøhensyn undgås i nye boliger.

Ad 7.3.3

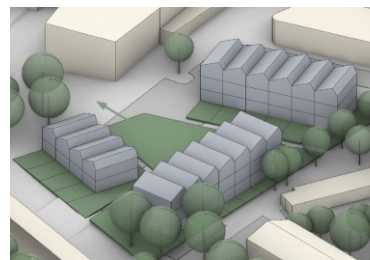
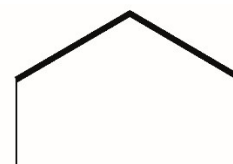
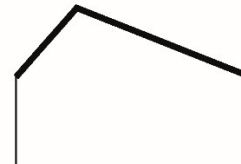


Illustration af eksempel på, hvordan taghældningen kan se ud for byggefelterne 4-6.



Symmetrisk Sadeltag



Asymmetrisk Sadeltag



Tag med ensidig taghældning

Illustration af taghældninger

7.3.4 Delområde C

- Inden for byggefelt 7 skal tage etableres med en hældning på minimum 18 grader, som sadeltage eller asymmetriske sadeltage med gavle orienteret mod øst og vest.
- Inden for byggefeltene 8-11 skal tage etableres med hældning på minimum 18 grader, enten som sadeltage, asymmetriske sadeltage eller tage med ensidig hældning.
- Inden for byggefelt 12 skal tage etableres med hældning på minimum 18 grader, enten som sadeltage, asymmetriske sadeltage eller tage med ensidig hældning.

Ad 7.3.4

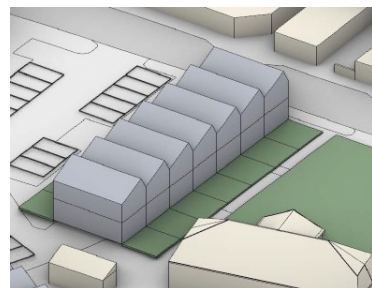


Illustration af eksempel på, hvordan taghældningen kan se ud for byggefelt 7.

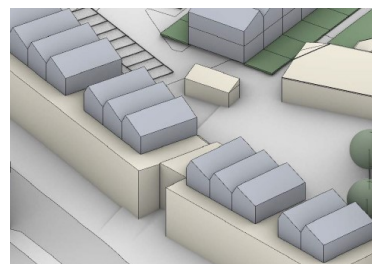


Illustration af eksempel på, hvordan taghældningen kan se ud for byggefelt 8-11.

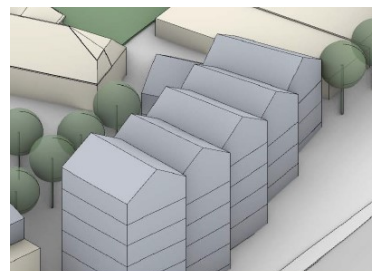


Illustration af eksempel på, hvordan taghældningen kan se ud for byggefelt 12.

7.3.5 Delområde D

- Inden for byggefeltene 13-15 skal tage etableres med hældning på minimum 18 grader, enten som sadeltage, asymmetriske sadeltage eller tage med ensidig hældning.
- Inden for byggefeltene 16-17 skal tage etableres med hældning på minimum 18 grader, enten som sadeltage eller asymmetriske sadeltage.
- Inden for byggefeltene 18-21 skal tage etableres med hældning på minimum 18 grader, enten som sadeltage, asymmetriske sadeltage, tage med ensidig hældning eller dobbelt halvtag.

Ad 7.3.5



Illustration af eksempel på, hvordan taghældningen kan se ud for byggefeltene 13-15.



Illustration af eksempel på, hvordan taghældningen kan se ud for byggefeltene 16-17.

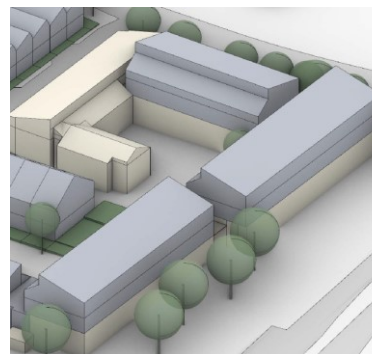
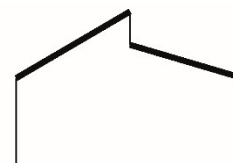


Illustration af eksempel på, hvordan taghældningen kan se ud for byggefeltene 18-21.



Dobbelt halvtag

Bestemmelser

7.3.6 Delområde E

- Inden for byggefeltene 23-25 skal tage etableres med hældning på minimum 18 grader, enten som sadeltage, asymmetriske sadeltage eller tage med ensidig hældning.

Ad 7.3.6

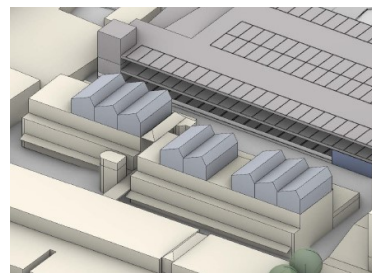


Illustration af eksempel på, hvordan taghældningen kan se ud for byggefeltene 23-25.

7.3.7 Delområde F

- Inden for byggefeltene 26-27 skal tage etableres med hældning på minimum 18 grader, enten som sadeltage, asymmetriske sadeltage eller tage med ensidig hældning.

Ad 7.3.7



Illustration af eksempel på, hvordan taghældningen kan se ud for byggefeltene 26-27.

7.3.8 Delområde G

- Inden for byggefelt 29 skal tag etableres med en hældning der harmoniserer med den omkringliggende bebyggelse.
- Inden for byggefeltene 30-34 skal tage etableres med hældning på minimum 18 grader, enten som sadeltage, asymmetriske sadeltage eller tage med ensidig hældning.

Ad 7.3.8

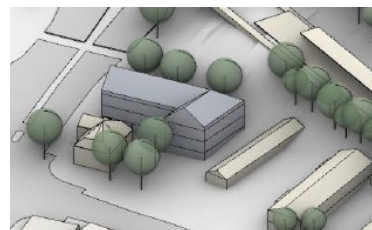


Illustration af eksempel på, hvordan taghældningen kan se ud for byggefelt 29.



Illustration af eksempel på, hvordan taghældningen kan se ud for byggefeltene 30-34.

§ 8 Ubebyggede arealer

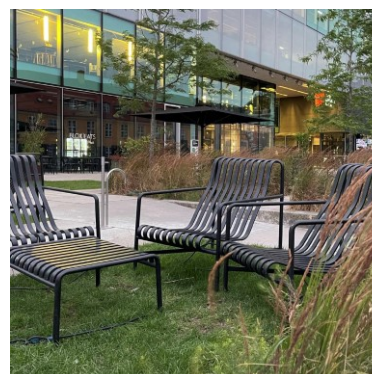
- 8.1 Der skal differentieres i byrummenes funktioner, og hvert byrum skal have sin egen karakter med opdeling principielt som vist på Kort 7.
- 8.2 Sigtelinjerne som vist på Kort 7 skal styrkes visuelt for at skabe sammenhæng, tilgængelighed og wayfinding.
- 8.3 Byrummene skal indrettes med forskellige former for opholdsmuligheder og have forbindelse til beplantning enten fysisk eller visuelt.

Se også bestemmelserne i § 8.13.

Ad 8.3



Eksempel på opholdsmulighed i kantzonen.



Eksempel på opholdsmulighed i grønne omgivelser.

- 8.4 **Private og semiprivate grønne byrum**
Jf. Kort 8 skal de private og semiprivate grønne byrum etableres med grøn karakter med beplantning og træer samt primært permeable belægninger.

Bestemmelser

- 8.5 **Grønne kantzoner**
Skal etableres langs bygninger, som vist på Kort 8.
Kantzoner skal etableres i en bredde på minimum 1 m målt fra bygningen, og indeholde beplantning og/eller opholdsmuligheder.

- 8.6 **Grønne gavle**
Skal etableres på bygningernes gavle, som vist på Kort 8, og beplantes med facadebeplantning.

- 8.7 **Beplantning**
Der skal sikres rum/plads til grønne områder/bynatur principielt som vist på Tegning 1. Beplantningen skal bestå af varierende arter, der fremmer biodiversitet. Der skal sikres gode vækstvilkår for beplantning.

- 8.7 Træer markeret på Kort 9 skal så vidt muligt bevares.

- 8.8 Der skal etableres en sammenhængende grøn struktur i form af træer og beplantning principielt som vist på Kort 10.

Bemærkninger

Ad 8.5



Eksempel på grøn kantzone med opholdsmulighed.

Ad 8.6



Eksempel på grøn facade samt grøn kantzone.

De enkelte træer skal vurderes og der skal tages stilling om de skal bevares i forbindelse med udarbejdelse af de byggeretsgivende lokalplaner.

Ad 8.8



Den grønne struktur skal bidrage til både visuelle og biologiske sammenhænge samt læ- og skyggevirksomheder.

Bestemmelser

- 8.9 **Regnvandshåndtering**
Der skal etableres anlæg til håndtering af overfladevand, som f.eks. forsinkelsesbassiner eller regnvandsbede til nedsivning med mulige placeringer som vist på Kort 11.

- 8.10 **Befæstelse**
Belægning af byrum skal anlægges som belægningssten i røde nuancer med ledelinjer. Undtagelse herfra er legepladser og steder, hvor det ikke er muligt eller foreneligt i forhold til at skabe tilgængelighed. Disse må anlægges i andre materialer og farver.

- 8.11 **Belysning**
De primære byrum jf. Kort 7 skal have belysning. Det kan f.eks. være som del af belægningen, som kunstinstallationer og integreret i brugsinventar som bænke m.m.

- 8.12 **Hegn**
Der må ikke opstilles hegn i de primære byrum jf. Kort 7.

- 8.13 **Byrum**

Bemærkninger

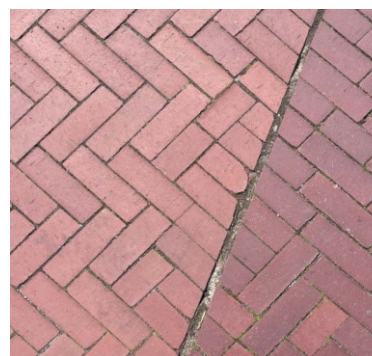
Ad 8.9



Regnbåd der også kan forskønne bybilledet.

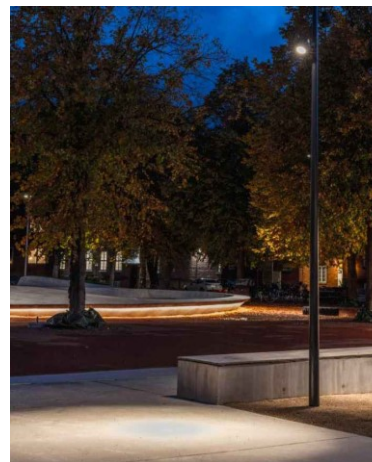
Nye bebyggelser skal så vidt muligt håndtere tagvand på egen grund eller i delområdet.

Ad 8.10



Eksempel på rød belægning i forskellige nuancer.

Ad 8.11



Eksempel på belysning.

Belysning skal være letafkodelig, så kunstinstallationer ikke vildleder borgere med nedsat synsevne.

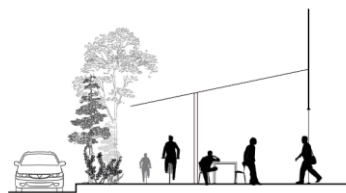
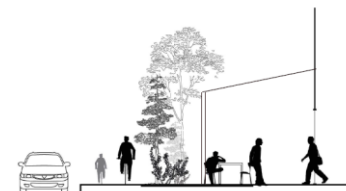
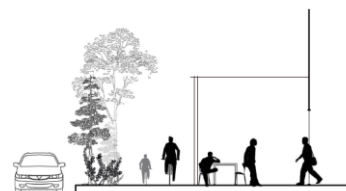
8.13.1 Den Røde Plads

Byrummet skal indrettes, så den store røde flade med teglbelægning bevares, dog med mere beplantning i kanterne mod bebyggelsen. Parkeringsarealet for biler skal indrettes på en måde, så der periodevist kan lukkes for trafik og byrummet kan bruges som åbent torv ved særlige begivenheder som markedsdage m.m.

Langs bebyggelsen mod øst skal gangarealet udvides, så der skabes plads til ophold, samt beplantning i form af træer og buske, der afskærmer for parkeringen.

Ved behov for udskiftning af overdækning langs bebyggelsen, skal den opføres i lette materialer og med en udformning der understøtter bevægelse- og opholdsmuligheder.

Ad 8.13.1

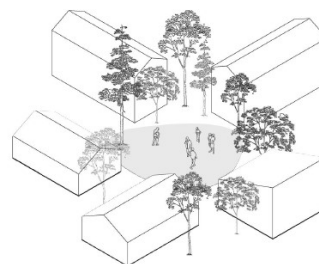


Eksempler på mulig udformning af overdækning.

8.13.2 Den Grønne Midte

Indrettes som et samlende grønt byrum med synlig regnvandshåndtering og bynatur i form af beplantning og flere træer. Skal have rekreative arealer, legemuligheder for både mindre og større børn, opholdsmuligheder og sceneplads

Ad 8.13.2



Samlende grønt byrum.

8.13.3 Kulturtorvet

Indrettes med mulighed for ophold, aktiviteter, performance, udstillinger, arrangementer m.v.

8.13.4 Gågaden

Indrettes med mulighed for ophold, udstillingsareal, udeservering i forbindelse med områdets butikker og publikumsorienterede serviceerhverv.

8.13.5 Hareskovhvide Haven

Indrettes under hensyntagen til og i samspil med den fremtidige anvendelse af Hareskovhvide. Byrummet skal have en grøn karakter med lavere beplantning, der ikke skærmer for indsynet til bygningen fra Gågaden. Omkring bygningen skal der genetableres lav stensætning.

Ad 8.13.5 Se nærmere i redegørelsen omkring Hareskovhvide.

8.13.6 Stationspladsen

Indrettes med fokus på bevægelse og aktiviteter for unge, som basket, skatebane e.l. Der skal også etableres et grønt strøg, der forbinder stationspladsen med Den Grønne Midte. Yderligere skal der være synlig regnvandshåndtering og god mulighed for placering af kunst.

8.13.7 Bibliotekshaven

Indrettes med henblik på ophold, ro og fordybelse og sanseoplevelser

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1 Hareskovhvide, som er markeret med rød på Kort 2, er bevaringsværdig, og må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden byrådets tilladelse.

Dette gælder også ændringer i overensstemmelse med §§9.2 - 9.3

Ad 9.1 SAVE-registreringen af Hareskovhvide angiver anbefalinger til, hvordan bygningens bevaringsværdi kan højnes ved at tilbageføre og genskabe elementer.

Hareskovhvide har adressen Bymidten 118, 3500 Værløse.

9.2 Facaden skal fremstå med kapilaråbne materialer.

Ad 9.2 Eksempel på kapilaråbent materiale er KKH 35/65/500, der er en ikke for stærk hydraulisk kalkmørtel som er egnet til efterfølgende kalkning.

Moderne cementbaserede mørtler kan være for stærke for facaden og forårsage sætningsrevner igennem murværk, hvor fuger bliver stærkere end murstenene.

- 9.3 Vinduer skal fremstå som trævinduer, enten forsatsrammer eller koblede rammer.

§ 10 Støj

- 10.1 Bebyggelse og opholdsarealer, skal placeres, etableres og indrettes således, at de overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

§ 11 Retsvirkninger

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

Fravigelser fra planen, dispensation

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra rammelokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra rammelokalplanen 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.

Ad 9.3 Vinduer og døre bør så vidt muligt males med linoliemaling. Linoliemaling er en traditionel maling, der medfører en længere levetid, mindre vedligehold og understøtter autenticiteten.

Ad 11.1 Etablering af nybyggeri og større anlæg forudsætter udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner.

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 rammelokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 24 udtrykkeligt er anført i planen.

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 rammelokalplanens formål.

Anden lovgivning

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

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med rammelokalplanens bestemmelser, fortrænges af rammelokalplanen

Erstatning

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

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

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

§ 12 Rammelokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

- 12.1 De ejendomme, der er omfattet af et forslag til lokalplan, må ikke anvendes, udstykkes, bebygges, eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Når offentlighedsfasen om planforslaget er udløbet, kan byrådet dog under visse forudsætninger give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med planforslaget. De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget til den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort – dog højst ét år, jf. planlovens § 17.

Ad 12.1 De omtalte "visse forudsætninger" består i, at planforslaget er overensstemmende med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra en offentlig myndighed.

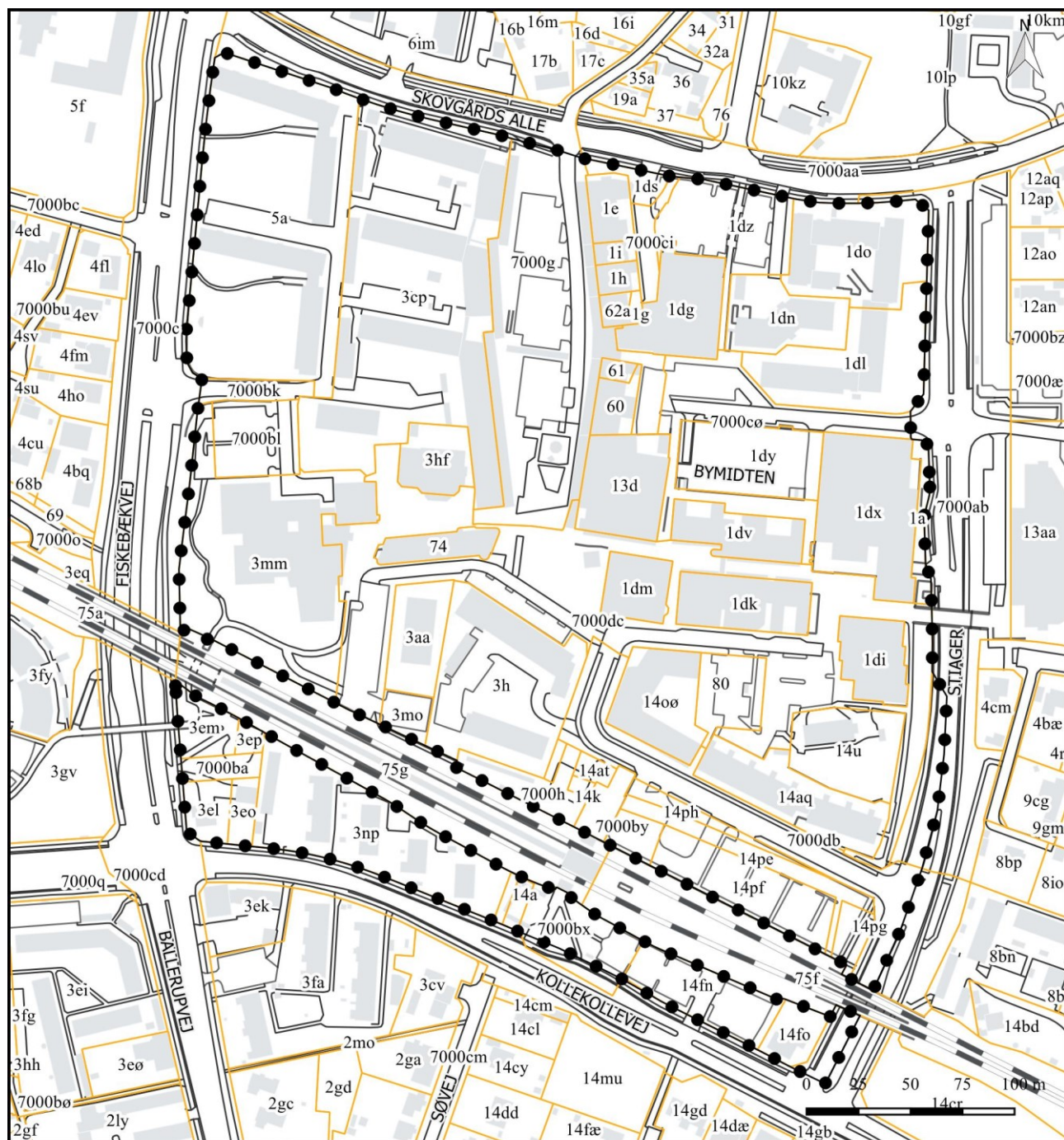
Ved den endelige vedtagelse af rammelokalplanforslaget kan byrådet foretage ændringer i det offentliggjorte rammelokalplanforslag, jf. § 27, stk. 2 i planloven.

Ændringer i planforslaget, der fører til, at planforslaget helt skifter karakter således, at der reelt foreligger et nyt planforslag, kræver efter planlovens § 27, stk. 3, at der afholdes en ny offentlighedsfase om rammelokalplanforslaget.

Kort, tegninger og bilag

Kort 1

Rammelokalplanens afgrænsning



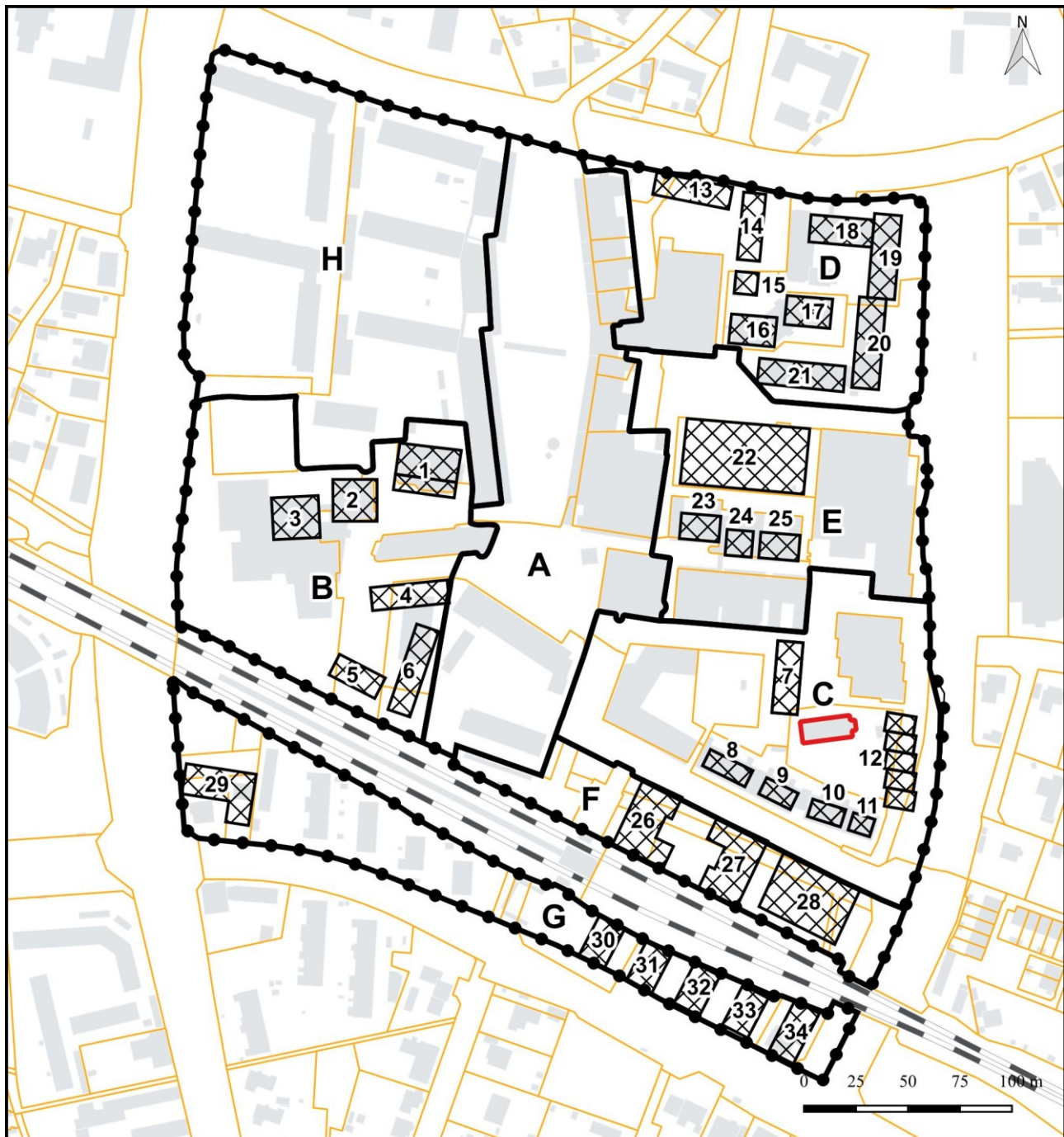
Rammelokalplan 166
Målestok: 1:3000 i A4-format

- Afgrænsning
- Matrikelskel
- Veje
- Jernbane
- Bygning

Kort, tegninger og bilag

Kort 2

Delområder og byggefelter



Rammelokalplan 166
Målestok: 1:3000 i A4-format

- | | |
|--------------|--------------|
| Afgrænsning | Delområder |
| Matrikelskel | Byggefelter |
| Jernbane | Hareskovhvil |

Kort, tegninger og bilag

Kort 3

Illustrativt kort over de forskellige trafikanters primære adgangsveje til bymidten



-   Indgang for biler
-   Indgang for gående og cyklende
-  Vej
-  Privat vej

Kort, tegninger og bilag

Kort 4

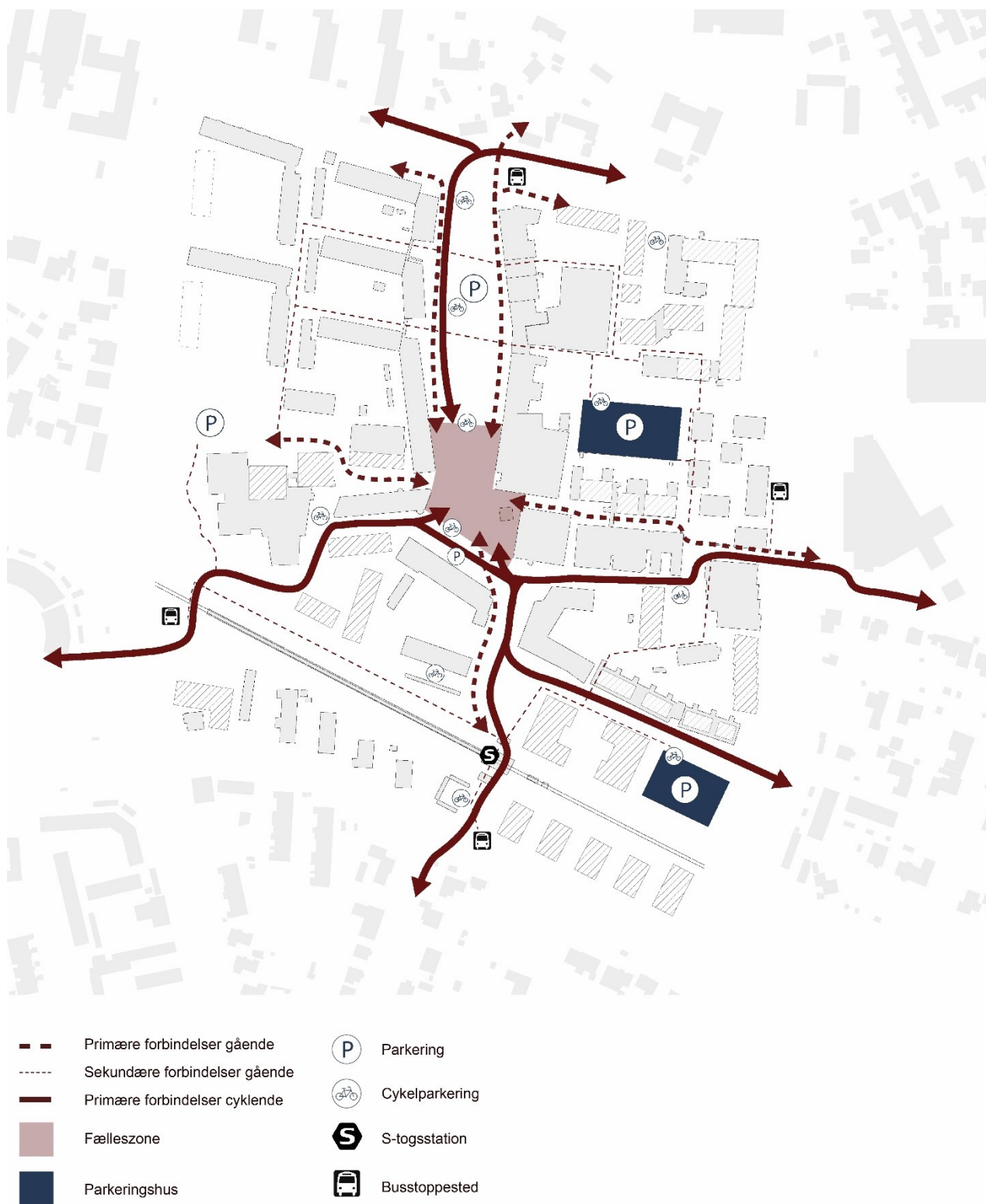
Illustrativt kort over opdeling af trafikzoner



Kort, tegninger og bilag

Kort 5

Illustrativt kort over forbindelser for gående og cyklende, samt parkeringshuse og cykelparkering



Kort, tegninger og bilag

Kort 6

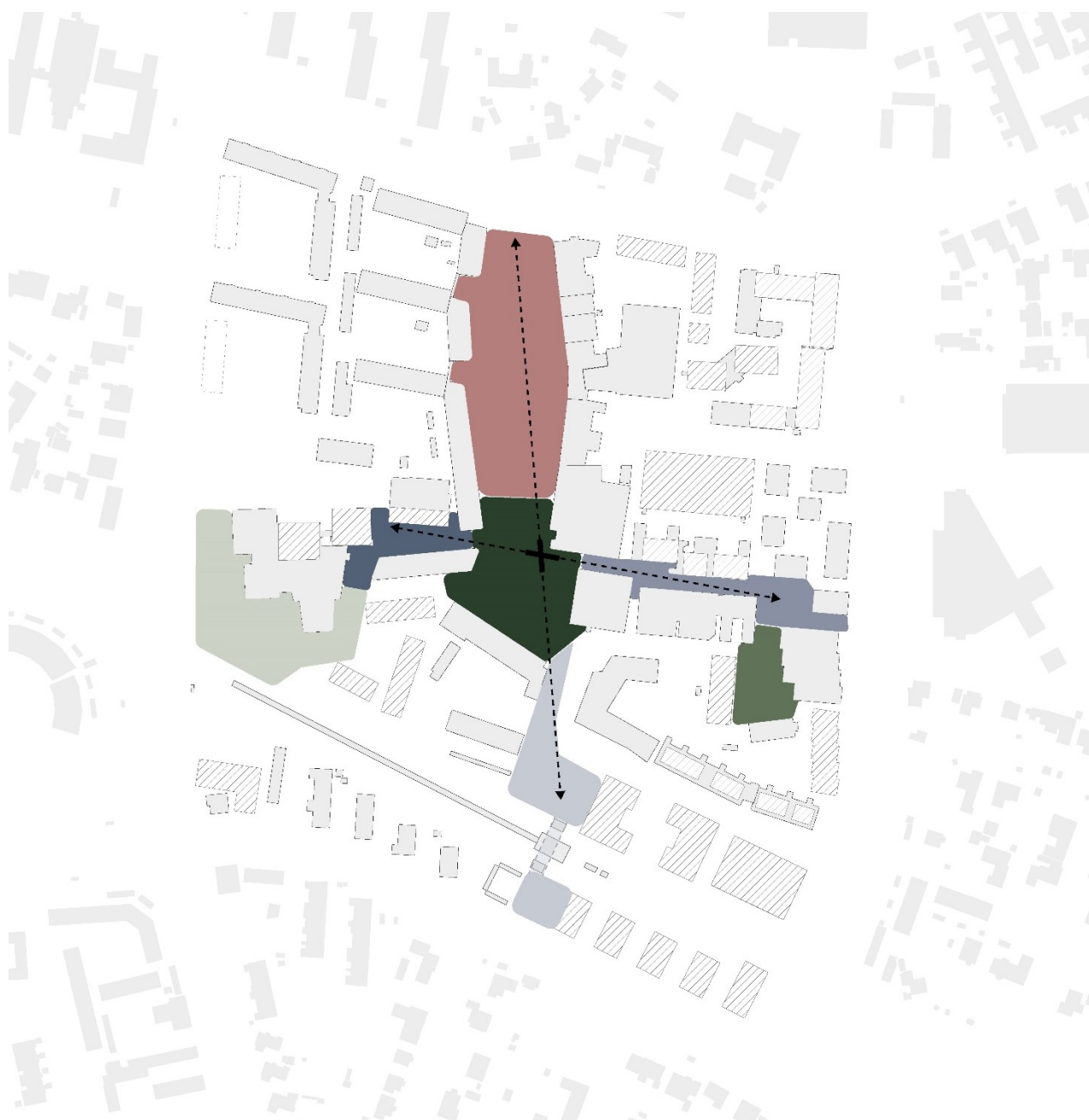
Illustrativt kort over parkering på terræn



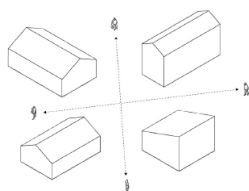
Kort, tegninger og bilag

Kort 7

Illustrativt kort over opdeling af byrum af forskellig karakter og sigtelinjer



- Den Røde Plads
- Den Grønne Midte
- Kulturtorvet
- Gågaden
- Hareskovhøjen Haven
- Stationspladsen
- Bibliotekshaven



Vigtige sigtelinjer skal styrkes for at skabe sammenhæng, tilgængelighed og wayfinding.

Kort, tegninger og bilag

Kort 8

Illustrativt kort over grønne byrum, -kantzoner og -gavle



Kort, tegninger og bilag

Kort 9

Illustrativt kort over større eksisterende træer



Kort, tegninger og bilag

Kort 10

Illustrativt kort over grønne strukturer



Kort, tegninger og bilag

Kort 11

Illustrativt kort over placering af synlig regnvandshåndtering



Punkter/placering for opsamling af regnvand i form af f.eks. regnvandsbede



Vandets strømningsretning



Eksempel på regnvandsbed

Kort, tegninger og bilag

Tegning 1

Illustrationsplan



Vedtaget af byrådet d. 11. december 2024.

Kort, tegninger og bilag

Bilag 1

Referencebilleder

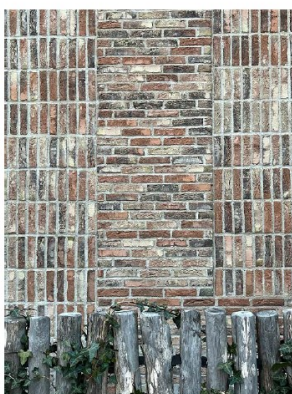
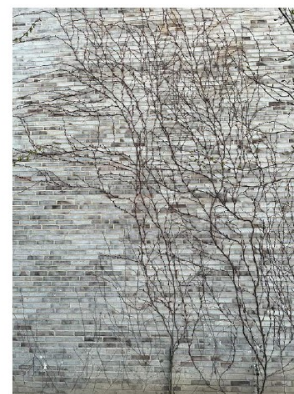
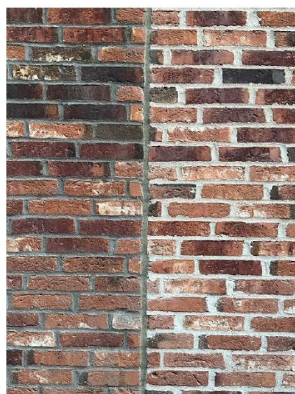
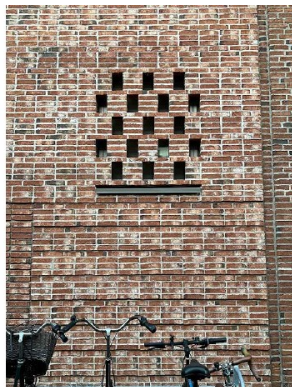
Arkitekturen skaber rammerne og udtrykket for byrummene imellem husene.

Det er derfor yderst vigtigt, at der stilles særligt høje krav til arkitekturen i bymidten.

Eksempelvis bør der arbejdes med en designmanual i forhold til valg af materialer, fremspring i bebyggelse og den generelle detaljering af facaderne.

En opdeling mellem stueplan og de øvrige etager eller en eventuel ekstraordinær bearbejdning omkring indgangspartierne m.m.

Her er sammenhæng og helhed en vigtig parameter for, at det lykkes.



Redegørelse

Foreløbig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse/høring

Forslag til Rammelokalplan 166 for Værløse Bymidte blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 25. juni 2025.

Forslag til Rammelokalplan 166 for Værløse Bymidte blev offentligt bekendtgjort den 30. juni 2025 med en høringsperiode indtil den 18. august 2025.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp
Direktør

Anny Toftkær Nielsen
Afdelingsleder

Redegørelse

Rammelokalplanens baggrund og formål.

Rammelokalplan 166 tager udgangspunkt i "Udviklingsplan for Værløse Bymidte," som blev godkendt af byrådet den 11. december 2024.

Udviklingsplanen bygger på en bred og langvarig involvering af borgerne, hvor alle har haft mulighed for at deltage. I efteråret 2022 blev der afholdt byvandring, og i foråret 2023 blev der oprettet et Planværksted i Bymidten 52, hvor interesserede kunne komme og høre om udviklingsarbejdet samt give deres input. Lokale foreninger og interessenter har siden efteråret 2022 været inviteret til en løbende dialog i en følgegruppe, hvor der har været workshops om emner som kunst og identitet, grønne og bæredygtige tiltag samt stier og adgangsforhold.

Centerforeningen for Værløse Bymidte har været inddraget som vigtig interessant, og der har været afholdt orienteringsmøder med bestyrelsen samt præsenteret indledende planer ved Centerforeningens årlige generalforsamling.

Udviklingsplanen afspejler på baggrund af borgerinddragelsen de mange input. Byrådets vedtagelse af udviklingsplanen og igangsættelsen af arbejdet med rammelokalplanen, skal derfor ses i forlængelse af hinanden og som et ønske om fornyelse og fastholdelse af Værløse Bymidte som et attraktivt bycentrum i Furesø Kommune.

Rammelokalplanen er derfor udarbejdet for at understøtte udviklingen af bymidten som et levende og attraktivt mødested for fællesskaber, beboere, detailhandel og kultur bl.a. ved at tilføre yderligere boliger, nye funktioner og aktiviteter for at fastholde detailhandel og andre publikumsorienterede serviceerhverv. Rammelokalplanen fastlægger juridisk bindende rammer baseret på udviklingsplanens indhold, som skaber grundlag for en harmonisk og sammenhængende bystruktur med fokus på kvalitet gennem retningslinjer for volumener, arkitektur, anvendelser og byrum.

Formålet med rammelokalplanen er at skabe rammerne for en fremtidig fortætning og udvikling af Værløse Bymidte, som kan øge områdets attraktionsværdi. Den har til hensigt at bevare eksisterende kvaliteter, sikre synlige klimatilpasningsløsninger, mere bynatur, og at forbedre tilgængeligheden mellem bymidten og det omkringliggende område.

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

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter ca. 100.000 m² og er afgrænset af de fire store veje: Skovgårds Allé mod nord, Stiager mod øst, Kollekollevej mod syd og Fiskebækvej mod vest.

Værløse Bymidte er udbygget i forbindelse med S-togsstationen, og har kort afstand til flere store naturområder som Sønderød, Farum Sø, Furesø, Baunesletten, Nørreskoven og Hareskoven. Området rummer både butikker, kontorer, boliger og offentlige funktioner som bibliotek og kulturhus.

Redegørelse

Bebyggelse

Bebyggelsen i bymidten er primært karakteriseret ved at have sammenhængende bebyggelsesstrukturer, der blev opført i 1970'erne, i 2-3 etager. Bygningerne er præget af funktionalistisk og ensartet arkitektonisk stil med røde tegl og flade tage. De to seneste bebyggelser "Posthusgrunden" og Kvickly-byggeriet" er opført i op til 7 etager, og adskiller sig fra bymidtens øvrige arkitektur.



Billedet til venstre viser bebyggelse fra 1970'erne i 2-3 etager.



Billedet til højre viser en del af det centrale byrum. I baggrunden til højre ses det nyere byggeri på "Posthusgrunden" der er opført i op til 7 etager.



Isometrien viser den eksisterende bymidte, der fremstår relativt homogen i højden med undtagelse af de seneste byggerier.

Redegørelse

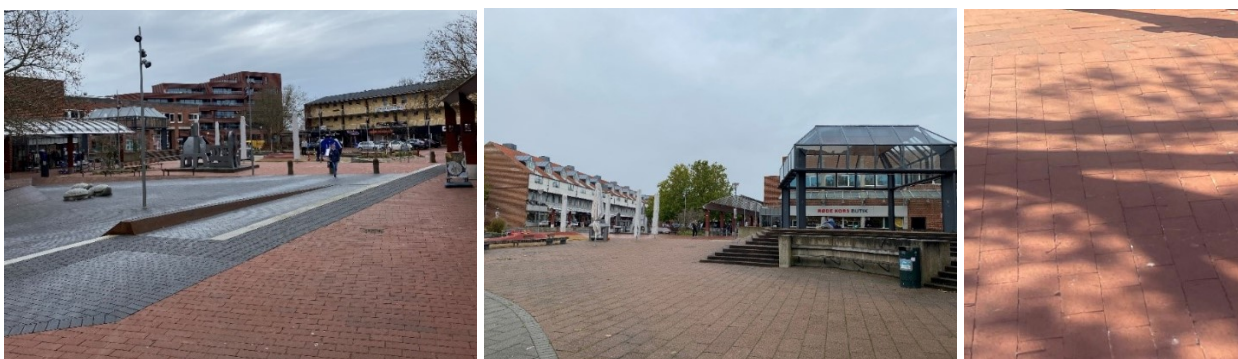
Hareskovhvile er den ældste bygning indenfor rammelokalplanområdet. Tidligere gik den gamle hovedvej forbi huset, hvor der i dag er parkeringsplads. I byrummet mellem gågaden og Hareskovhvile står der affaldscontainere, som blokerer for udsigten til Hareskovhvile. Hareskovhvile er nærmere beskrevet i under afsnittet *Bygningsbevaring* nedenfor.



Hareskovhvile og pladsen foran som det ser ud i dag

Byrum

Et unikt særkende og identitetstræk ved bymidten er dens røde teglbelægning, der er gennemgående i mange af områderne. Den er dog også brudt/fragmenteret mange steder med anden belægning.



Billeder fra bymidten der viser den røde belægning, der også har fragmenterede områder udført i anden belægning

Bymidten har en høj grad af befæstelse, og området har overordnet ikke en grøn karakter. Generelt er der ikke meget vegetation eller områder med mulighed for nedsivning af regnvand. Enkelte steder findes der grønne eller blomstrende bede. Der er flere større træer, markeret med rød cirkel på Kort 9.

Redegørelse



Centralt ligger der en legeplads til mindre børn. Byrummene er generelt store og åbne, og kan til tider virke tomme.

Trafik og parkering

Trafikalt er Værløse Bymidte velforsynet med adgangsveje og parkeringsmuligheder. Parkeringspladserne er overvejende anlagt i terræn, som optager en betydelig del af bymidtens areal, og reducerer pladsen til byliv og rekreative funktioner. Fodgængerforbindelserne er fragmenterede og kan forbedres, så de i højere grad understøtter gående trafik og ophold i området.



Parkeringspladsen bagved Kvickly

Redegørelse

Rammelokalplanens indhold

Rammelokalplan 166 udlægger områdets anvendelse til centerformål med blandede byfunktioner og muliggør, at der på baggrund af supplerende lokalplaner kan tilføjes et yderligere etageareal på op til 22.000 og herudover et etageareal på op til 12.000 til parkeringshuse. Fortætning med flere boliger sker primært ved at koncentrere bilparkering i parkeringshuse for på den måde at frigive areal til boliger og nye byrum. Med en gennemsnitlig boligstørrelse på 80 m² til 120 m² vil det svare til mellem 160 og 250 nye boliger. Den endelige størrelsesorden skal defineres i efterfølgende lokalplaner.

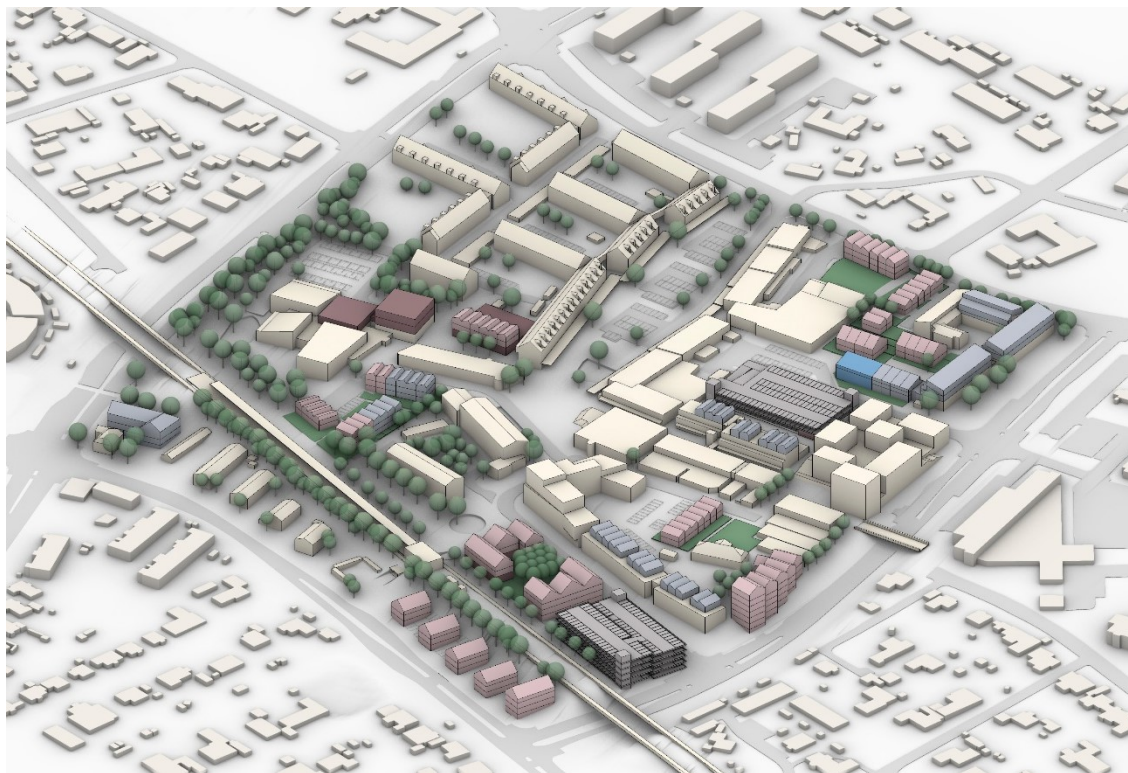
Rammelokalplan 166 opdeler bymidten i delområder og fastlægger bestemmelser for blandt andet anvendelser, volumener, arkitektur og byrum.

Der er udlagt byggefelter til parkeringshuse, men der er ikke fastsat en parkeringsnorm og dette skal derfor fastlægges i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Bebyggelse

Volumener

Der gives mulighed for lavere bebyggelse i midten med 2-4 etager og højere bebyggelse i randen med 3-7 etager. Dette svarer til volumenerne i udviklingsplanen og vil sikre åbne og lyse byrum i de centrale dele af bymidten samt en bebyggelse i en skala, der er tilpasset Værløse som forstadsby. De få steder, hvor der kan etableres 7 etager, er indpasset i det lavereliggende terræn, hvilket også gør sig gældende for de eksisterende bebyggelser på Posthusgrunden og ved Kvikly.



Muligt scenarie for byfortætning. Ny bebyggelse er markeret i blå og lyserød. Parkeringshuse er markeret i grå.

Redegørelse

Materialer og detaljeringsgrad

For hele rammelokalplanområdet gælder, at eksisterende bebyggelser så vidt muligt bør renoveres, transformeres og bevares fremfor at rive ned og bygge nyt. Både ny bebyggelse og transformation skal udføres med høj kvalitet og detaljeringsgrad med fokus på stoflighed, og at materialer og form skal harmonere med eksisterende bebyggelse.

Der stilles krav til at ny bebyggelse skal have facadeopdelinger i form af forskydninger, relief, altaner, karnapper eller skift i materialer for at sikre variation og dybde. Bebyggelse skal fremstå i materialerne tegl og/eller træ med mulighed for mindre delelementer i metal. Der gives mulighed for at større dele af facaden i stueetagerne kan fremstå med store glaspartier, for at give mulighed for at skabe åbne og aktive facader ud mod byrummet, og dermed kan bidrage med liv og samtidig skabe transparens og tryghed. Tegl vil harmonere med den store andel af den eksisterende bebyggelse, der er opført i tegl, og vil, især med udførsel i facadeforskydning og relief, kunne bidrage til at skabe variation på trods af, at det er samme materiale. Træ vil være et skift af materiale, der harmonerer godt med den eksisterende bebyggelse, og kan samtidig være et mere bæredygtigt materialevalg. På den måde vil det give et æstetisk og tidssvarende udtryk, der både vil differentiere og harmonere med den eksisterende bebyggelse. Se bilag 1 for eksempler på materialer og detaljeringsgrad. Det vurderes, at anvendelse af genbrugsmaterialer kan være med til at bringe karakter til rammelokalplanområdet og understøtte bæredygtig byudvikling.

I det videre arbejde kan der udarbejdes en designmanual for materialer, facadeopdelinger og detaljer samt hvordan genbrugsmaterialer kan anvendes som en vigtig del af både nybyggeri og transformationer.

Parkeringshuse skal have en detaljeringsgrad og arkitektonisk bearbejdning enten ved detaljer i facaden, grønne facader eller kunst i facaden for at også parkeringshusene skal indgå som en del af den arkitektoniske helhed for området, og bidrage positivt til byrummet omkring.

Bygningsbevaring

Hareskovhvil er opført i 1850 som et stuehus i forbindelse med et gårdanlæg. Stuehuset var på opførelsestidspunktet placeret orienteret ud mod hovedvejen, som løb gennem Lille Værløse med omkringliggende jordlodder. Forhaven var afgrænset af et lavt stengærde. De to længebygninger som også var en del af gårdanlægget brændte ned i 1930 og er ikke blevet genopført.



Til venstre: Historisk kort 1862-1899 (Høje målebordsblade) hvor stuehuset og de to fritliggende længebygninger kan ses.

Til højre: Luftfoto fra 1954

Redegørelse

Ejendommen er opført i pudset murværk og tag med røde tegl. Gennem tiden er facaderne pudse-repareret med moderne materialer, der er overfladebehandlet med maling på reparationer af sætningsskader. Vinduerne er udskiftet til moderne termoruder, som er forsøgt tilpasset det originale udtryk.

Hareskovhvile er i 2022 blevet vurderet af Dansk Bygningsarv A/S efter SAVE-metoden. SAVE er en forkortelse af "Survey of Architectural Values in the Environment", som oversat betyder kortlægning af arkitektoniske værdier i bygninger og bymiljøer. SAVE er en systematisk observationsmetode, hvor husene vurderes efter fem parametre: arkitektonisk, kulturhistorisk og miljø-mæssig værdi samt originalitets- og tilstandsværdi, hvoraf de tre første almindeligvis vægtes højest.

Hareskovhvile blev vurderet til at have en samlet bevaringsværdi på 4. Den samlede bevaringsværdi knytter sig især til den kulturhistoriske fortælling om stuehuset til en nordsjællandsk landbrugsejendom og dennes byggeskik omkring 1850. Bygningen beskrives som en velproportioneret længebygning med god hovedform, der fremstår i et enkelt, stateligt, klassicistisk inspireret udtryk med frontkvist og symmetrisk taktfast facade. Ejendommen fremstår original i sin hovedstruktur, men den nyere tilbygning i den østvendte gavl skæmmer den oprindelige bygning. Der er anvendt forskellige materialer ved vedligehold gennem tiden.

Der anbefales, at der fremover bør være opmærksomhed på, at bygningen vedligeholdes med traditionelle materialer og efter metoder, der svarer til opførelsestidspunktet. Der bør endvidere være opmærksomhed på, hvordan samspillet med det nyere byområde kan forbedres. En bearbejdning af udenomsarealerne, genetablering af en lav stensætning omkring bygningen og evt. måske lidt beplantning, vil kunne medvirke til at understrege bygningens fortælling om, at den engang har været en del af en landbrugsejendom.

Rammelokalplanen udpeger Hareskovhvile som bevaringsværdig, og indeholder bestemmelse om at ejendommen ikke må nedrives eller ændres udvendigt uden byrådets tilladelse. På baggrund af SAVE-registreringen indeholder den endvidere bestemmelser om, at facaden skal fremstå med kapilaråbne materialer samt at vinduerne skal fremstå som trævinduer med enten forsatsrammer eller koblede rammer.

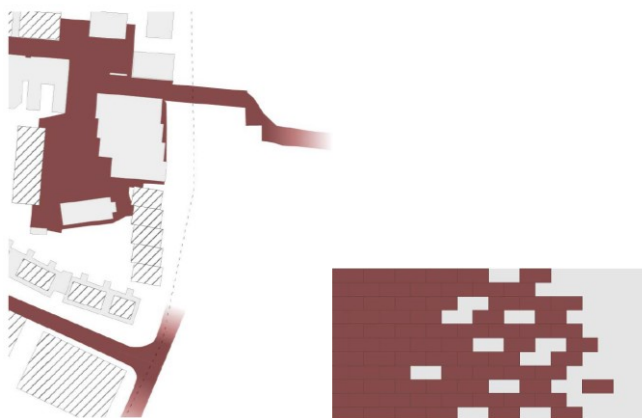
Vej, sti og parkering

Mobilitetsløsningerne skal sikre en bedre tilgængelighed og sammenhæng mellem bymidten og omgivelserne. De overordnede vejstrukturer i bymidten bibeholdes.

De forskellige nuancer i belægningen skal vise forskellige zoner og styre de forskellige trafikanter på sikrest mulig måde, så det bliver tydeligt, hvor man skal gå, cykle og køre, samt hvor man skal være opmærksom på og tage hensyn til andre typer af trafikanter. På den måde gøres det nemt at transportere sig rundt i bymidten, både til fods, på cykel og i bil. De nye parkeringshuse er placeret tæt på de omkringliggende veje, så bilen så vidt muligt kan parkeres centralt og tæt på byrummene. Dermed undgår parkering at blive en barriere i byrummene, der skal bruges til ophold og bevægelse for lette trafikanter. De nye cykelparkeringer skal så vidt muligt placeres centralt og tæt på byrummene.

Redegørelse

Intentionen er, at ankomstveje til bymidten markeres med rød belægning ud på de omkringliggende veje, så man gøres opmærksom på, hvor man kan komme ind til bymidten.

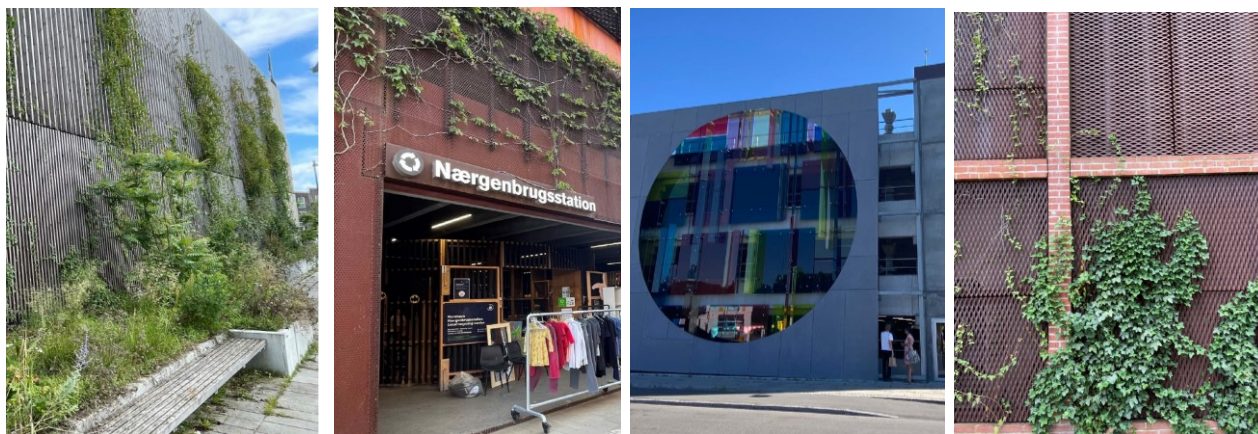


Illustrationerne viser hvordan den røde belægning kan trækkes ud på de omkringliggende veje af bymidten for at markere indgangene.

Parkeringshuse

Parkering til nye boliger og andre aktiviteter skal etableres i fælles parkeringshuse.

Facaden på parkeringshusene skal arkitektonisk bearbejdes med detaljer som kunst eller grønne facader, så de bidrager positivt til området. En mindre del af parkeringshusene i hhv. Delområde E og Delområde F skal anvendes som pakkeshop eller lignende for at skabe liv og dermed tryghed i og omkring parkeringshusene. Tilsvarende skal belysning bidrage til tryghed.



Eksempler på parkeringshuse med detaljer i facaden og aktive funktioner i stueetagen.

Byrum

Den røde teglbelægning er et kendetegn for bymidtens byrum, som skal videreføres og suppleres de steder hvor den i dag er brudt med anden belægning og farve. Dette for at styrke og definere stedsidentiteten for bymidten og skabe sammenhæng mellem de forskellige byrum. Det vil skabe en klar fornemmelse af, hvornår man er i bymidten, og hvor grænsen går. I samspil med synlig regnvandshåndtering, beplantning og træer vil de røde farver skabe harmoni og helhed og komplementere og forstærke de grønne strukturer.

Redegørelse

Ny beplantning og opholdsmuligheder vil samtidig medvirke til at skabe mere intimitet i de ellers meget åbne byrum.



Illustrationen viser hvordan fordelingen af belægningsnuancerne for de forskellige trafikzoner kan se ud.

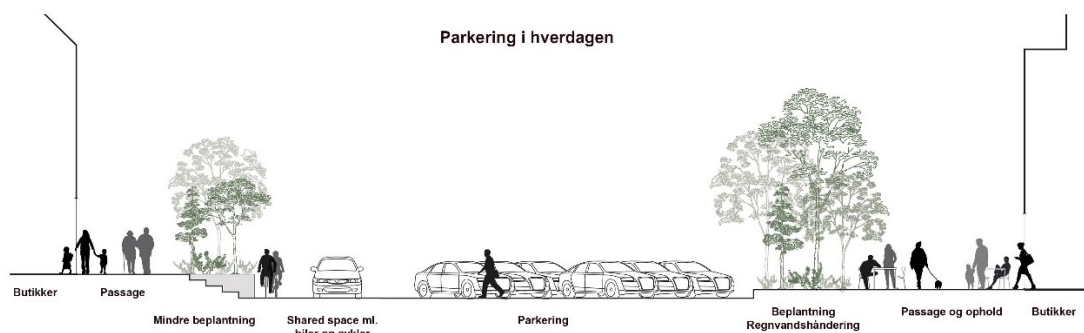
Delområder

Delområde A omfatter byrummet Den Røde Plads, Den Grønne Midte samt bebyggelsen langs den langs østlige side af Den Røde Plads.

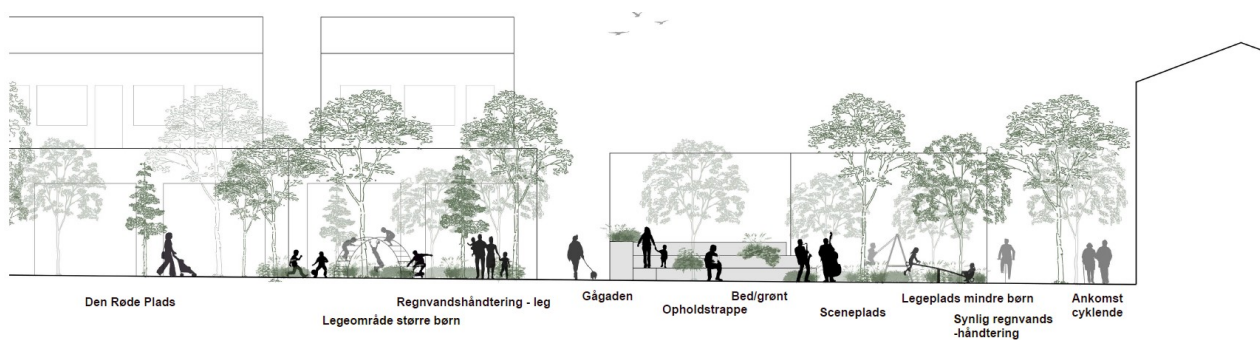
Den Røde Plads

Det særlige ved Den Røde Plads er den store røde belagte overflade. Denne karakter ønskes bevaret, og beplantning skal derfor placeres i pladsens yderområder. Beplantningen skal forbedre mikroklimaet, blandt andet ved at skabe læ og skygge, mens man bevæger sig og opholder sig ved bygningerne i delområdet. Samtidigt giver det afskærmning til parkeringsområdet eller de aktiviteter, der måtte finde sted på Den Røde Plads. I den østlige del af pladsen skal kantzonen langs bygningerne udvides for at give mere plads til ophold, da dette område får eftermiddagssol samt for at give plads til et beplantningsbælte. Den østlige side skal også kunne håndtere regnvand fra delområdets overflade, der naturligt leder hertil og videre ned mod Den Grønne Midte. Ved særlige arrangementer skal der være mulighed for at lukke for trafik på parkeringsområdet for at afholde markedsdage, fodboldkampvisninger m.m.

Redegørelse



Den Grønne Midte



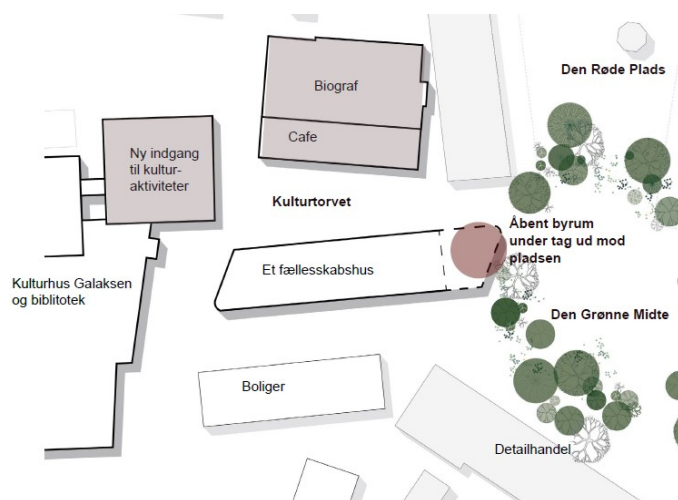
Redegørelse

Delområde B omfatter det eksisterende kulturtorv og kulturaktiviteterne Galaksen, biblioteket og biografen, samt parkeringsarealer og bibliotekshaven.

Kulturtorvet

Kulturtorvet er veldefineret størrelsesmæssigt, men kan indrettes med flere offentligt tilgængelige opholdsmuligheder og mere beplantning. Indgangspartiet til Galaksen ligger uhensigtsmæssigt gemt væk fra bybilledet, og flyttes derfor til byggefeltet, hvor bygningen Satellitten ligger i dag, markeret som byggefelt 2 på Kort 2. På denne måde bliver indgangspartiet, til de mange kulturaktiviteter bygningen har at byde på, en central del af kulturtorvet, og kan ses langs aksen i byrummene Den Grønne Midte og Gågaden.

Bymidten 50, kaldet Nordea-bygningen i folkemunde, er en bygning, der er med til at afgrænse kulturtorvet og samtidig strækker sig ud i byrummet Den Grønne Midte. Denne bygning rummer muligheder for, med ny anvendelse og transformation, at den kan være med til at forbinde kulturtorvet og handelsgaderne. Bygningen kan anvendes som et fællesskabshus med varierende former for kulturaktiviteter for alle. Ved at transformere bygningen kan der dannes aktive og åbne facader ud mod kulturtorvet samtidig med, at der kan skabes et ude/inde rum i enden mod Den Grønne Plads. Det vil give flere muligheder for at mødes på tværs - selv i dårligt vejr.



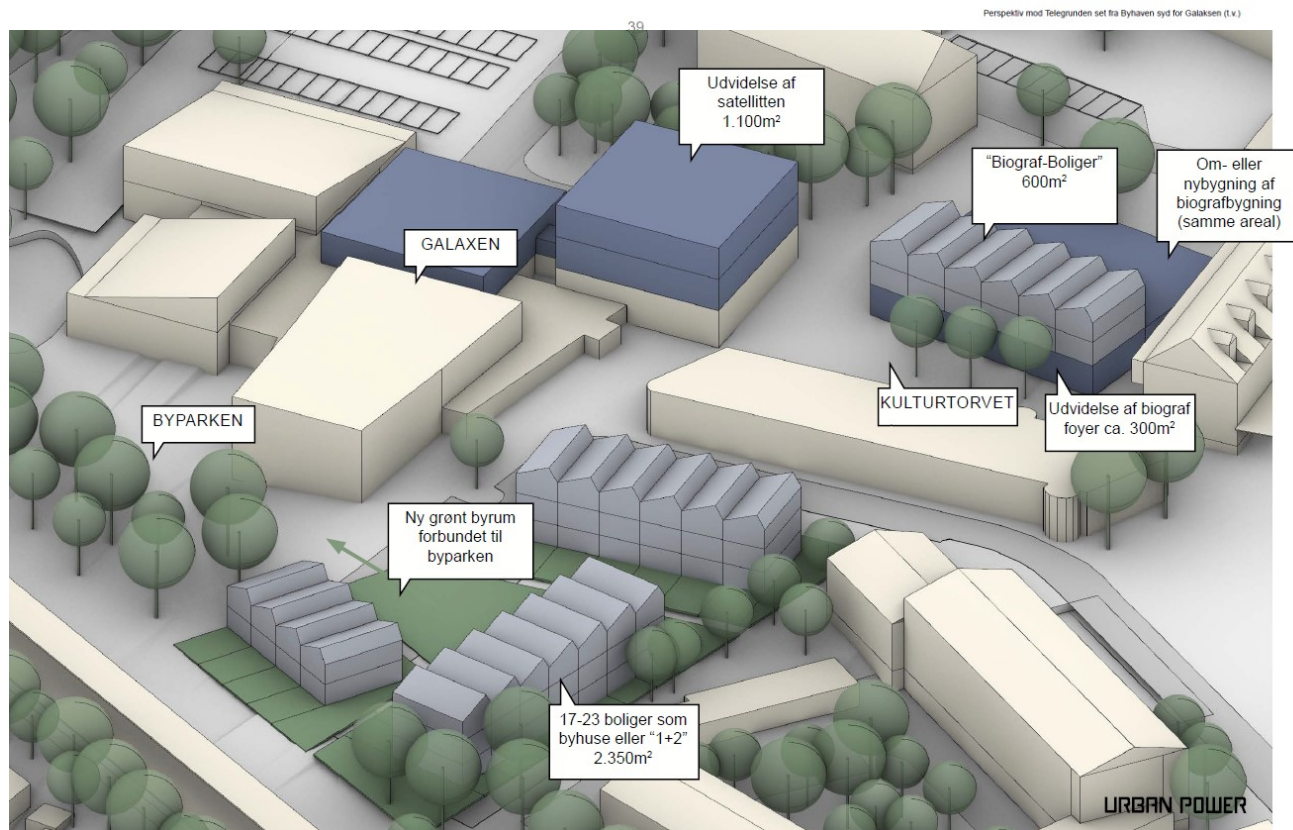
Billedet til højre er et referencefoto fra Smedjen i Thisted



Redegørelse

Parkeringsarealet ved Galaksen

Ny bebyggelse på parkeringspladsen øst for Galaksen giver mulighed for at åbne op mod vest mod bibliotekshaven, og skabe et semiprivat grønt område. Her vil stien fra området omkring Ny Vestergårdsvej mødes med bymidte. Området vil dermed have god tilgængelighed for gående og på cykel, og danne behagelige bilfri områder. Der vil stadig være mulighed for at parkere sin bil og sin cykel i området nord for biblioteket.



Redegørelse

Delområde C omfatter Hareskovhvile, parkeringsarealet foran, bygningen der i dag er Chop-Sticks og tilhørende lagerbygninger, byggefelter ud mod Stiager og den almene boligbebyggelse Borgerbo.

Ved Hareskovhvile placeres en række byhuse, som skaber et nyt afgrænset byrum foran den bevaringsværdige bygning. Byrummet skal indrettes med beplantning og mulighed for ophold. I udviklingsplanen har byrummet fået navnet Hareskovhvile Haven, der signalerer den karakter byrummet skal have. Byhusene får en solrig og attraktiv placering med mulighed for mindre private havestykker mod vest. Byhusene skal opføres i et nutidigt arkitektonisk udtryk, og materialerne og facadernes detaljeringsgrad skal skabe samspil med Hareskovhvile.

Ved Borgerbo, der ligger syd for Hareskovhvile, kan der tilføjes en etage mere, som vil være med til at afgrænse det nye byrum visuelt. Langs Stiager udlægges byggefelter, og bebyggelsen kan opføres optrappende op til 7 etager, da den kan indarbejdes i terrænet.



Visualisering af Hareskovhvile, det grønne byrum og byhuse. Til venstre ses den eksisterende bebyggelse åbnet op med aktiv stueetage ud mod byrummet. I baggrunden ses bebyggelsen Borgerbo med en tilføjet etage.

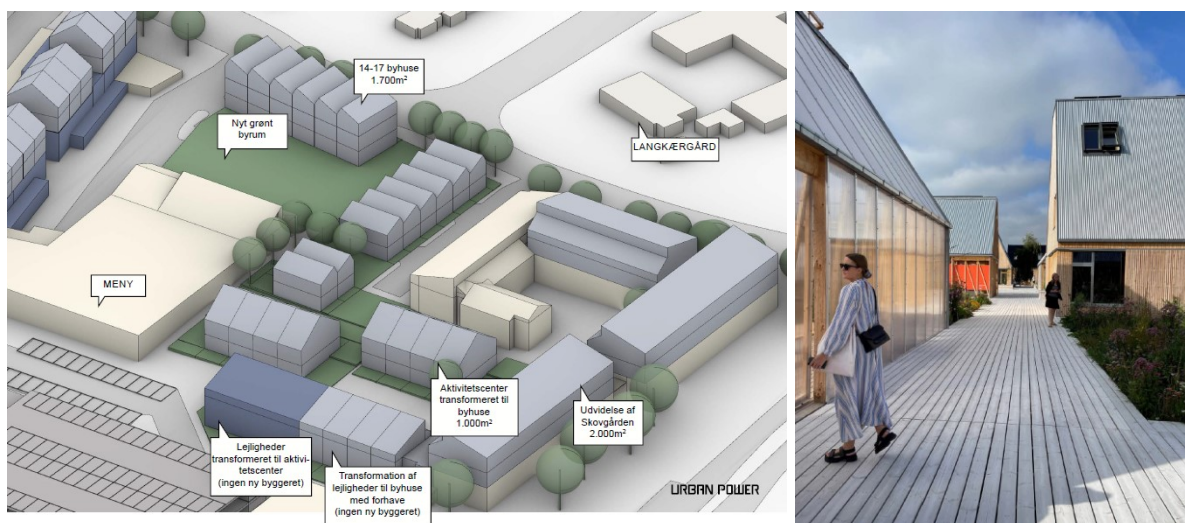


Redegørelse

Delområde D omfatter Skovgården og parkeringsarealet ud mod Skovgårds Allé.

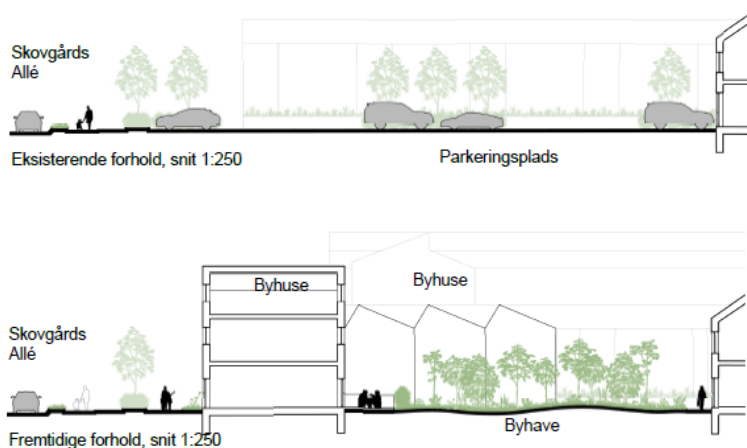
Langs Skovgårds Allé udlægges byggefeltet på parkeringsarealet, og det muliggøres at opføre byhuse i 2-3 etager. Det er en attraktiv placering for nye boliger mod det grønne strøg ved Langkærgård og bag kirken. Ovenpå bebyggelsen Skovgården muliggøres yderligere 1-2 etager.

Aktivitetscenteret Skovgården kan få en ny placering i bebyggelsen syd i delområdet med facade ud mod det offentlig rum. Det eksisterende aktivitetscenter kan transformeres til boliger i sammenhæng med byhusene mod Skovgårds Allé. Den nye bebyggelse i relation til Skovgården kan udformes med inspiration fra Generationernes Hus i Aarhus. Her bor mennesker i alle aldre og i forskellige livssituationer. Børn, unge, voksne og ældre lever, bor og deler hverdagen sammen i den samme bebyggelse.



Til venstre ses isometri af mulig bebyggelsesstruktur.

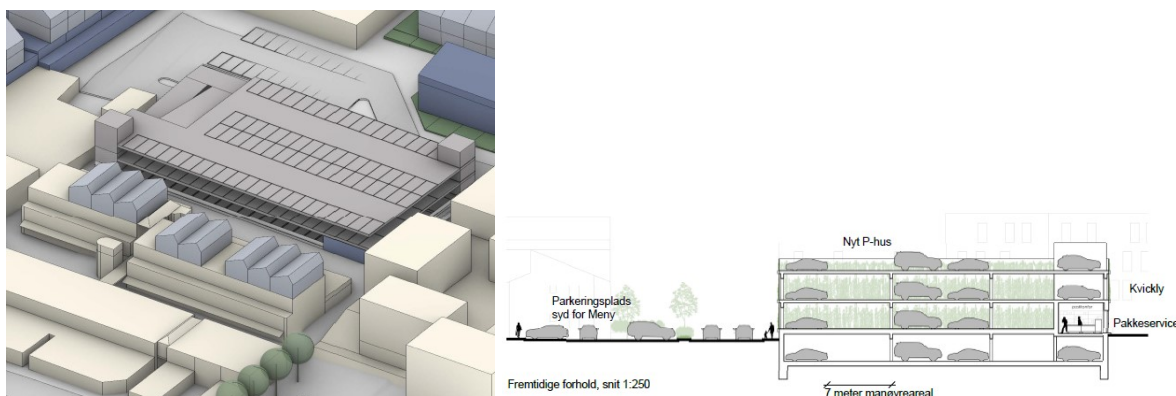
Billedet til højre er et referencefoto fra Living Places Copenhagen i Jernbanebyen i København og viser et eksempel på hvordan bygningstrukturer og materialer i området kan se ud.



Redegørelse

Delområde E omfatter parkeringsarealet bag Meny og bebyggelsen på den nordlige side af gågaden. Parkeringsarealet bag Meny har en meget central placering i forhold til handelslivet i bymidten. På arealet kan etableres et parkeringshus. Det bliver muligt at etablere to ekstra dæk ovenpå det eksisterende terrændæk for at fastholde tilstrækkelig med parkeringspladser i bymidten til nye boliger samt eksisterende og nye funktioner.

Der kan placeres en yderligere etage ovenpå bebyggelsen i den nordlige side af gågaden. Det er en ideel placering, da det ikke vil skygge for solen for boliger eller primære byrum. Bebyggelsen skal have tag med hældninger på minimum 18 grader for at give variation i bebyggelsen, der ellers består af flade tage.

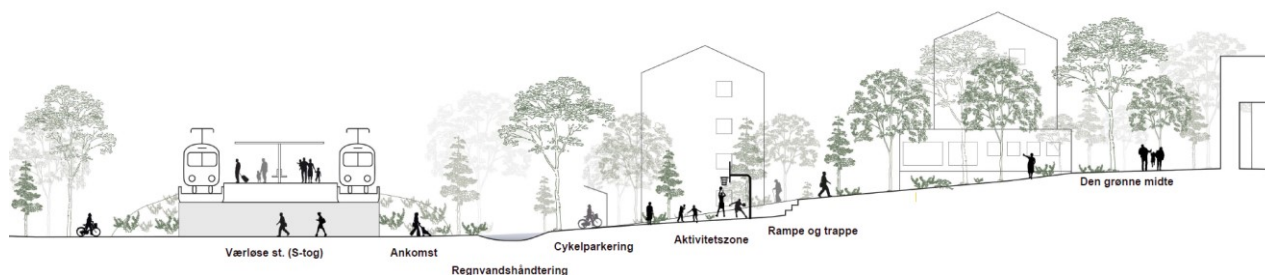


Delområde F omfatter stationspladsen og vej- og parkeringsarealet nord for S-togsbanen. Der muliggøres bebyggelse til boliger og offentlige formål omkring platantræerne, hvor der i dag er vejareal og parkering. Platantræerne skal bevares, og skal indgå som en del af gårdmiljøet til bebyggelsen. Bebyggelsen skal brydes op med forskellige taghældninger og/eller forskydninger så volumenet ikke virker massivt. Ud mod Stationspladsen kan der placeres offentlige funktioner i stueplan, mens de øvrige etagemeter opføres som boliger. På parkeringspladsen mod øst kan der placeres yderligere et parkeringshus, der bl.a. vil kunne understøtte den pendlerparkering, der i dag foregår fra Værløse Station. Denne placering ligger også i kort afstand til de centrale byrum.



Redegørelse

Stationspladsen skal indrettes som et sammenhængende grønt strøg op mod Den Grønne Midte og videre til Den Røde Plads. Det vil understøtte wayfinding og give mulighed for at lave løsninger der forsinker regnvandet. Stationspladsen skal have gode muligheder for cykelparkering, og indrettes med aktiviteter for større børn og voksne som basket, skaterbane m.m., der understøtter bevægelse.



Delområde G omfatter området syd for s-togsbanen.

I den østlige del udlægges byggefelter til stokbebyggelse til boliger i 3-4 etager. Det er en videreførelse af den eksisterende bebyggelsesstruktur i delområdet, som vil være med til at skabe et sammenhængende udtryk ud mod Kollekollevej. Med en nord-sydgående orientering vil der være mulighed for at skabe attraktive og vestvendte uderum imellem bebyggelserne. Byggefeltet ved krydset Kollekollevej og Fiskebækvej har en central placering i forhold til stationen, og her muliggøres det, at der kan opføres f.eks. ungdomsboliger.



Delområde H omfatter bebyggelsen Toftebo.

I dette delområde er der ikke udlagt byggefelter, men der vil med fordel kunne udlægges byggefelter ud mod Fiskebækvej. Det vil skabe et lukket gårdmiljø og understøtte fortættelsesstrategien med højere bebyggelse i randen for at kunne skabe behagelige byrum i midten. Byggemuligheder i dette område kan evt. udlægges i forbindelse med en supplerende lokalplan for området.

Rammelokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

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

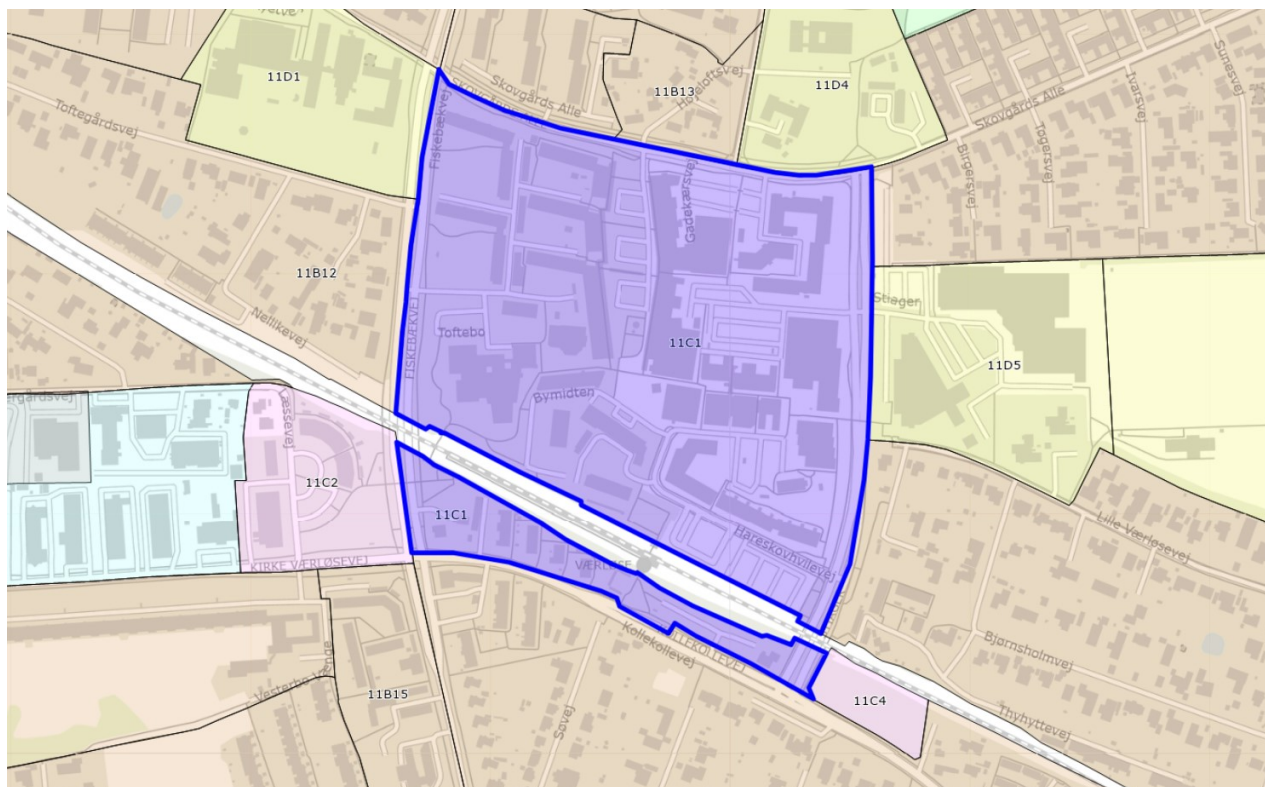
Rammelokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde (Byfingrene), jf. Fingerplanens § 9. Her skal kommuneplanlægningen bl.a. sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening. Rammelokalplanen muliggør fortætning i et stationsnært område, og giver en bebyggelsesprocent der modsvarer den centrale beliggenhed.

Rammelokalplan 166 er i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2019.

Redegørelse

Furesø Kommuneplan 2025

Området er i kommuneplanens rammedel omfattet af rammeområde 11C1 – Værløse Bymidte. Følgende retningslinjer gælder for rammeområde 11C1:



Afgrænsning af kommuneplanramme 11C1 – Værløse Bymidte

11 C1 – Værløse Bymidte

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimalt antal etager er **7**

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

Redegørelse

omkransende større veje.
Maksimalt 4 etager i midten af området

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

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

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

Lokalplanlægning

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

Rammelokalplan 166 er ikke i overensstemmelse med anvendelserne i rammeområde 11C1, da rammelokalplanen muliggør flere anvendelser.

Derfor er der udarbejdet et tillæg 2 til kommuneplan 2025 i forbindelse med rammelokalplan 166.

Tillæg 2 til Kommuneplan 2025.

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

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

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

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

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

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

Redegørelse

Maksimalt antal etager er 7

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

Maksimalt 4 etager i midten af området

Rammer for butiksformål

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

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

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

Lokalplanlægning

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

Arkitektur- og byrumsstrategi

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

Strategien for Arkitektur og Byrum indeholder 9 principper.

Med rammelokalplanen sikres der hensyn til de 9 principper bl.a. ved, at der stilles krav til bebyggelsens placering, volumener, overordnet materialevalg, anvendelser og byrumskvaliteter.

1. *Helhed og sammenhæng*

Der skal være helhed og sammenhæng på flere niveauer.

I kommunen som helhed, i byområderne og inden for de enkelte bebyggelser og byrum.

Rammelokalplanen fastlægger rammer, der sikrer både variation i bebyggelsens udseende og en arkitektonisk helhed. Ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende ved at tage hensyn til materialevalg, detaljeringsgrad og udformning.

2. *Kulturarv som fundament*

Kulturarven er det fundament og "DNA", som vi bygger nyt på. Vi kan ikke bevare alt, men være opmærksomme på at bevare det, der giver værdi og fortæller vores fælles historie.

Redegørelse

Hareskovhvil bevares som en del af bymidtens kulturhistoriske fortælling, og den røde teglbelægning videreføres for at styrke områdets identitet.

3. *Byggeri som arkitektur*

Når vi bygger nyt, skal det være byggeri med høj arkitektonisk kvalitet. Det giver værdi i form af attraktive og velfungerende kvarterer at bo og leve i.

Lokalplanen stiller krav til bygningsvolumener, facader og materialer for at sikre en arkitektonisk helhed. Ny bebyggelse skal have høj arkitektonisk kvalitet med variation i skala og detaljer, så den understøtter et levende og imødekommende byrum.

4. *Attraktive byrum*

Vi skal skabe attraktive byrum. Velindrettede byrum i menneskelig skala og med tilpassede funktioner skaber byliv og lyst til ophold, bevægelse mv.

De primære byrum omdannes som aktive og indbydende områder med opholdsmuligheder og bynatur.

5. *Veje og stier der samler*

Veje og stier er byrum, der i sig selv skal have høj kvalitet. Samtidig er de også de rum, der forbinder byernes øvrige områder og sikrer god tilgængelighed og sammenhæng.

Rammelokalplanen sikrer en bedre sammenhæng i bymidten ved at forbedre forbindelserne for gående og cyklende, markere tydeligt, hvor de forskellige trafikanter skal bevæge sig, og placere parkeringsmuligheder, så bilerne hovedsagelig skal parkere udenfor de primære byrum.

6. *Rammer for fællesskaber*

Byområder er ofte opdelt i funktioner adskilt fra hinanden. Vores byrum skal styrke, at man kan mødes på tværs og de skal give plads til fællesskaber.

Bymidten indrettes med fleksible og multifunktionelle byrum, der understøtter fællesskaber og byliv. Der skabes plads til markeder, events og kulturaktiviteter, og en del af parkeringshusene indrettes med publikumsorienterede funktioner for at skabe tryghed og liv i området.

7. *Natur og vand i byen*

Det grønne og blå i byen skal styrkes og bindes sammen. Det giver karakter og rekreativ værdi og understøtter biodiversitet og klimatilpasning.

Rammelokalplanen fremmer klimatilpasning og biodiversitet ved at integrere regnvandshåndtering, grønne områder og flere træer.

8. *Aktive byer*

Byrummene skal muliggøre bevægelse på forskellige niveauer. Ved at inkorporere plads til bevægelse i byrummene, både fysisk bevægelse og sanselige ophold, fremmes sundhed for alle borgere.

Redegørelse

Byrummene skal indbyde til bevægelse og ophold. Stationspladsen og Den Grønne Midte indrettes med aktivitetszoner til sport og leg, mens kulturtorvet og bibliotekshaven understøtter sociale mødesteder for alle aldersgrupper.

9. Robuste byer

Bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen af kommunen skal vægtes højt. Generelt skal genbrug, renovering og omdannelse indtænkes og der skal være fokus på at sikre robusthed og langsigtet holdbarhed, når der planlægges og udvikles.

Bæredygtighed er en central del af planen. Rammelokalplanen fremmer transformation af eksisterende bygninger og brugen af holdbare materialer, klimatilpasning og sikrer langsigtede løsninger for en robust og fremtidssikret bymidte.

Handicappolitik

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet, samt følge vejdirektoratets vejregler om tilgængelighed. 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, stier og parkering kun må etableres med fast belægning.

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, i det omfang de er relevant i området, er kommenteret i forhold til lokalplanen i skemaet herunder.

Forhold der som udgangspunkt skal vurderes i alle nye lokalplaner	Krav som er indarbejdet i Rammelokalplan 166, i det omfang det er relevant
KLIMATILPASNING	
Oversvømmelse	
Bygninger skal placeres og koter i terrænet med henblik på at undgå oversvømmelse, under hensyntagen til landskabet.	Ikke relevant da rammelokalplanen ikke fastlægger koter for byggeri eller terrænregulering.
Afværgeforanstaltninger	
I områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, skal der etableres afværgeforanstaltninger ude eller indenfor lokalplanområdet, som betingelse for ibrugtagning.	Ikke relevant da rammelokalplanen ikke er byggetsgivende og dermed ikke giver mulighed for ibrugtagning.
Håndtering af regnvand	
I områder, der bebygges eller befæstes, skal regnvandet så vidt muligt håndteres lokalt, under hensyntagen til risiko for at forurene grundvandet eller natur med vejsalt samt tilgængelighedskrav.	Der stilles krav om, at der skal etableres synlig regnvandshåndtering som forsinkelsesbassiner eller regnvandsbede. Der udpeges hensigtsmæssige placeringer for dette, der er lavninger i terrænet,

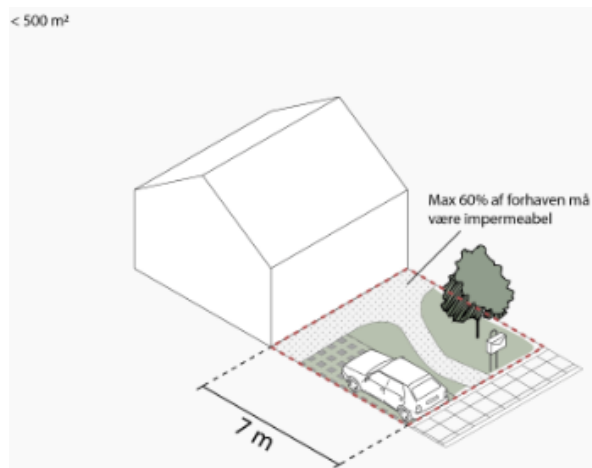
Redegørelse

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.	samt forbindelser mellem disse, så vandet kan ledes og forsinkes på en hensigtsmæssig måde. Der muliggøres at etablere beplantede tage, og der stilles krav til beplantede vægge, hvor det er foreneligt med et arkitektonisk tilfredsstillende udtryk, herunder hensynet til kulturarven.						
Spildevandsplanen							
De maksimale afløbskoefficienter i kommunens spildevandsplan skal sikres overholdt.	I rammelokalplanens redegørelse henvises der til, at afløbskoefficienter i gældende spildevandsplan skal overholdes.						
Befæstelsesgrad i forhaver							
Den maksimale befæstelsesgrad for grunde og forhaver skal sikres overholdt i eksisterende og nye boligområder. Hvor stor en del af grunden og forhaven der må befæstes med fast belægning, afhænger af størrelsen på grunden. Forhaven er defineret som de første 7 meter af grunden, fratrasket boligbebyggelsen. Ved ikke at befæste store dele af grundene og forhaverne, sikres at mere regnvand nedsives på grunden. Fra forhaverne ledes mindre vand dermed til vejenes kloakker. Maksimal befæstelse skal sikre reduktion af overløb og dermed god badevandskvalitet, samt skåne de fælles kloakker for overbelastning.	Der stilles ikke krav om dette i rammelokalplanen da de mere detaljerede bestemmelser først fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner. Krav om maksimal tilladt befæstelsesgrad for grunde og i forhaver, under hensyntagen til opstigende grundvand, mindskning af overløb til søer, samt risiko for at forurene grundvand, vil blive stillet i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner. For grunde (medregnet alt bebyggelse) gælder: De første 500 m² må befæstes med 60 %. Den resterende del af grunden må befæstes med 30 %. For forhaver (fratrasket boligbebyggelse) gælder: På grunde op til 500 m² må etableres fast belægning på maks. 60% af forhavearealet. På grunde på 500 m² eller derover må der etableres fast belægning på maks. 30% af forhavearealet. Ved beregning af befæstelsesgraden skal følgende afløbskoefficienter anvendes: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type af belægning</th><th>Afløbskoefficient</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tagflader</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Tæt belægning (fx asfalt, beton og flisebelægning)</td><td>1</td></tr> </tbody> </table>	Type af belægning	Afløbskoefficient	Tagflader	1	Tæt belægning (fx asfalt, beton og flisebelægning)	1
Type af belægning	Afløbskoefficient						
Tagflader	1						
Tæt belægning (fx asfalt, beton og flisebelægning)	1						

Redegørelse

Græsarmering med permeabel bundopbygning (f.eks. dræn-stabil)	0,4
Grus og stenmel	0,6
Grønt uden belægning	0,1

Se illustrationer nedenfor



Redegørelse

	Samlet grundareal < 500 m² Belægningsgrad: 60% Tot belægningsgrad (bænkens i vent og biler) 30% Flisebelægning 10% Sten og beton 10% Græsbelægning 10% Græs uden belægning 10% Græsareal (100 m²) ≥ 500 m² Max 30% af forhaven må væreimpermeabel 7 m Samlet grundareal ≥ 500 m² Belægningsgrad: 30% Tot belægningsgrad (bænkens i vent og biler) 30% Flisebelægning 10% Sten og beton 10% Græsbelægning 10% Græs uden belægning 10% Græsareal (100 m²)
Genanvendelse af regnvand	
Tagvand skal opsamles og genbruges til toiletskyl og eventuelt tøjvask i maskine. Etableringen foretages, med henblik på at reducere forbruget af rent grundvand og skåne kloaksystemet.	Der stilles ikke krav om dette i rammelokalplanen da bestemmelserne for dette først fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner.

Redegørelse

	Krav om etablering af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl og eventuelt tøjvask som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse vil blive stillet i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner. Gælder for ny bebyggelse på ubebyggede grunde.
Forebygge varmeophedning	
Ved fortætning i centerområder skal der stilles krav til materiale- og farvevalg, samt begrønning mm. Med henblik på at sikre lokalklima og forebygge varmeophedning i den tætte by.	I rammelokalplanen muliggøres beplantede facader og tage. Der stilles krav til beplantede byrum, så der er mulighed for skygge. Bebyggelser er placeret med hensyn til sol- og vindforhold i overordnet grad, og skal i efterfølgende lokalplaner undersøges nærmere.
NATUR, LANDSKAB OG FRIAREALER	
Fortætning	
Bygningstætheden skal være stor med henblik på en effektiv udnyttelse af arealet.	Rammelokalplanens formål er at fortætte, og giver mulighed for at højne hele rammelokalplanområdets bebyggelsesprocent fra 76 til 110 procent.
Biodiversitet og bynatur	
Der skal stilles krav til kvalitet og omfang af bynatur. Biodiversiteten og udbredelse af hjemmehørende arter i kommunen skal fremmes. Sammensætningen af arter skal sikre variation i det fysiske miljø og understøtte vores natur. Planter må ikke optræde på de nationale lister over invasive arter. De valgte plantearter bør som udgangspunkt bidrage til biodiversiteten, dog skal der udvises opmærksomhed på arternes evne til at håndtere forhold som forurening, saltpåvirkning, mikroklima eller kendte sygdomme og skadevoldere. Der kan derfor vælges både hjemmehørende og ikke hjemmehørende plantearter. Der skal stilles krav til vækstbetingelser for beplantningen både over og under jordoverfladen, for at sikre, at beplantningen også er levedygtigt på lang sigt.	Rammelokalplanen udlægger areal til bynatur bestående af beplantning, træer og synlig regnvandshåndtering. Beplantningen skal bestå af varierende arter, der fremmer biodiversitet og der skal sikres gode vækstvilkår for beplantningen. Der stilles krav til at større, eksisterende træer jf. Kort 9 så vidt mulig skal bevares.
Lysforurening	

Redegørelse

Den udendørs belysning må ikke påvirke natur- og dyreliv i omgivelserne negativt. Dog med hensyntagen til sikkerhed og tryghed.	Ikke relevant for rammelokalplanen, da mere detaljerede krav først stilles i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.
RESSOURCER	
<i>Solenergianlæg og varmepumper</i>	
Der skal sikres mulighed for, at bygninger helt eller delvist bliver forsynet med solenergianlæg og varmepumper.	Ikke relevant for rammelokalplanen, da mere detaljerede krav først stilles i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.
<i>Overdækkede tørrepladser</i>	
Alle nye boliger skal have mulighed for adgang til tørrepladser.	Ikke relevant for rammelokalplanen, da mere detaljerede krav først stilles i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.
<i>Kilde og affaldssortering</i>	
Områder skal fremtidssikres i forhold til kildesortering, opbevaring og afhentning af affald, herunder genanvendelige affaldsfraktioner og storskrald.	Ikke relevant for rammelokalplanen, da mere detaljerede krav først stilles i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.
TRANSPORT	
<i>Prioritering af lette trafikanter</i>	
Vej-, sti- og parkeringsbestemmelser for biler og cykler skal prioritere gående, cyklister og kombinationsrejsende.	Lette trafikanter prioriteres ved at styrke forbindelserne til stationen og forbedre byrummet foran, så adgangen bliver mere direkte og attraktiv for gående og cyklister. Der stilles krav om etablering af centrale cykelparkeringspladser i bymidten, hvoraf en del skal være overdækkede, for at fremme brugen af cykel til og fra området. Desuden skal bebyggelser disponeres, så der sikres let og logisk adgang for cyklister og gående, og udformningen af veje, stier og parkering skal understøtte grøn mobilitet og sikre, at de lette trafikanter har førsteprioritet.
<i>Alternative drivmidler</i>	
For at imødekomme brug af alternative drivmidler, skal der sikres plads til etablering af passende infrastruktur i tilknytning til parkeringspladser.	Ikke relevant for rammelokalplanen, da mere detaljerede krav først stilles i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.
FORURENING	
<i>Zink og kobber</i>	
For at mindske forurening af grundvand samt søer, vandløb og vådområder bør	Rammelokalplanen indeholder bestemmelser om, at der ikke må anvendes zink og kobber på udvendige bygningsdele, herunder også tagrender,

Redegørelse

bygningselementer af zink og kobber ikke anvendes.	nedløbsrør, inddækninger og skotrender. Med byrådets tilladelse kan der dog tillades at anvende zink og kobber på mindre bygningsdele på Hareskovhvil, hvis det er en nødvendighed for bygningens bevaringsværdi.
Brændeovne	
Brændeovne skal af miljøhensyn undgås i nye boliger.	Rammelokalplanen indeholder bestemmelser om at der ikke må etableres skorstene på nye boliger.

Furesø Kommunes rammer for Trygge byområder

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

Rammelokalplanen understøtter tryghed gennem krav og muligheder, der fremmer liv, overskuelighed og åbenhed i byrummene. Byggefelterne er placeret således, at nye bebyggelser orienteres mod gader og byrum. Der stilles krav til, at der etableres kantzoner, der vil sikre visuel kontakt og tilstedeværelse i det offentlige rum bl.a. ved at kantzonerne kan have mulighed for ophold.

Der gives mulighed for, at facader i stueetager kan udføres med store glaspartier, hvilket styrker transparens og kontakt mellem inde og ude. Særligt langs de primære byrum skal stueetagerne så vidt muligt indeholde publikumsorienterede funktioner som butikker og serviceerhverv, hvilket understøtter aktivitet i gadebilledet gennem dagen.

Derudover stilles krav om, at parkeringshuse skal integrere mindre publikumsrettede funktioner, som for eksempel en pakkeshop, for at skabe liv og dermed øge trygheden i og omkring disse anlæg. Det overordnede vej- og stinet er udformet med fokus på naturlige bevægelsesmønstre og overskuelige rumforløb, så færdslen opleves tryk – også langs sekundære forbindelser.

Lokalplaner

Med den endelige vedtagelse af Rammelokalplan 166 for Værløse Bymidte opretholdes de gældende lokalplaner indenfor rammelokalplanområdet indtil der udarbejdes nye byggeretsgivende lokalplaner i overensstemmelse med rammelokalplanen. De gældende lokalplaner indenfor rammelokalplanområdet er Lokalplan nr. 10, 13, 33, 36, 39, 47, 71, 79, 139.1 samt dele af Byplanvedtægt nr. 11 og nr. 4.

Zoneforhold

Rammelokalplanområdet er og forbliver i byzone.

Redegørelse

Varmedforsyning

Hele det af lokalplanen omfattede område er i varmeplanlægningen vedtaget forsyningsområde med eksisterende fjernvarme. Der lægges ikke op til ændringer i områdets forsyning. Fremtidige bebyggelser kan efter behov tilsluttes fjernvarme fra eksisterende forsyningsrør. Der er ikke tilslutningspligt til fjernvarme.

Miljøforhold

Forurenet jord

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

Dele af rammelokalplanens delområde H er kortlagt forurenet på vidensniveau 1. En ny bebyggelse eller ændret anvendelse vil forudsætte en tilladelse efter jordforureningsloven. Hele rammelokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering for lettere forurenet jord.

Støj

Ifølge planlovens § 15 a 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 ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal.

Kommende boligbebyggelser skal isoleres mod støj jf. Planlovens §15 stk.2 nr.29.

Da rammelokalplanen ikke i sig selv er byggeretsgivende, vil bestemmelser om støj ved ibrugtagning af ny bebyggelse blive indarbejdet i supplerende lokalplaner.

Grundvandsbeskyttelse

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

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

Affaldshåndtering

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

Spildevandsplan

Efter spildevandsplanen skal regnvand og spildevand holdes hver for sig. Det tilstræbes generelt, at regnvand i videst muligt omfang, og hvor det er teknisk og miljømæssigt forsvarligt, nedsives,

Redegørelse

genanvendes eller tilbageholdes i regnvandssøer eller -bassiner. Furesø Kommune tillader dog ikke nedsivning i/på forurenede lokaliteter. Spildevandsplanen fastsætter også afledningsretten for regnvand ved maksimal grænse, afløbskoefficienten, for hvor stor en andel af den enkelte ejendom, der må lede regnvand direkte i kloakken. Afløbskoefficienterne for de enkelte områder findes i kommunens spildevandsplan, Spildevandsplan 2020, Bilag 7.

Der tilstræbes at der indenfor bymidten etableres muligheder for forsinkelse eller evt. nedsivning af regnvand.

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 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 "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".

Redegørelse

Rammelokalplanens forhold til anden lovgivning

Byggelovgivningen

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Vejlovgivningen

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

Jernbaneloven

Ved anlæg og byggeri i nærhed af jernbanen skal jernbanelovens §24 overholdes.

Museumsloven

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

Naturbeskyttelsesloven

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

Naturbeskyttelseslovens § 19

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

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

Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Planområdet indgår ikke i et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000). Nærmeste Natura 2000-område, som er N139 "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal skov" og omfatter

Redegørelse

habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109, ligger ca. 700 meter i hhv. nordøstlig og sydøstlig retning.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, men vil danne grundlag for efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner, som vil fastlægge mere detaljerede bestemmelser for byggefeltene. Rammelokalplanen fastlægger således juridisk bindende rammer og retningslinjer for volumener, højder, anvendelser og byrum.

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

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

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

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

Bilag IV-arter

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

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

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

Redegørelse

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

Samlet vurdering

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

Miljøvurderingsloven

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 03. januar 2023) har Furesø Kommune vurderet, at forslag til Rammelokalplan 166 fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Furesø Kommune har derfor screenet planforslaget efter de kriterier, der er angivet i Miljøvurderingslovens bilag 3 og resultatet af en høring af berørte myndigheder. På baggrund heraf har Kommunen truffet afgørelse efter lovens § 10 om, at planforslaget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

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

Screeningsafgørelsen om miljøvurdering er vedhæftet planforslaget.

Servitutter

Rammelokalplanen aflyser ikke nogen servitutter. Der skal derfor foretages en gennemgang af servitutter i forbindelse med udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner.