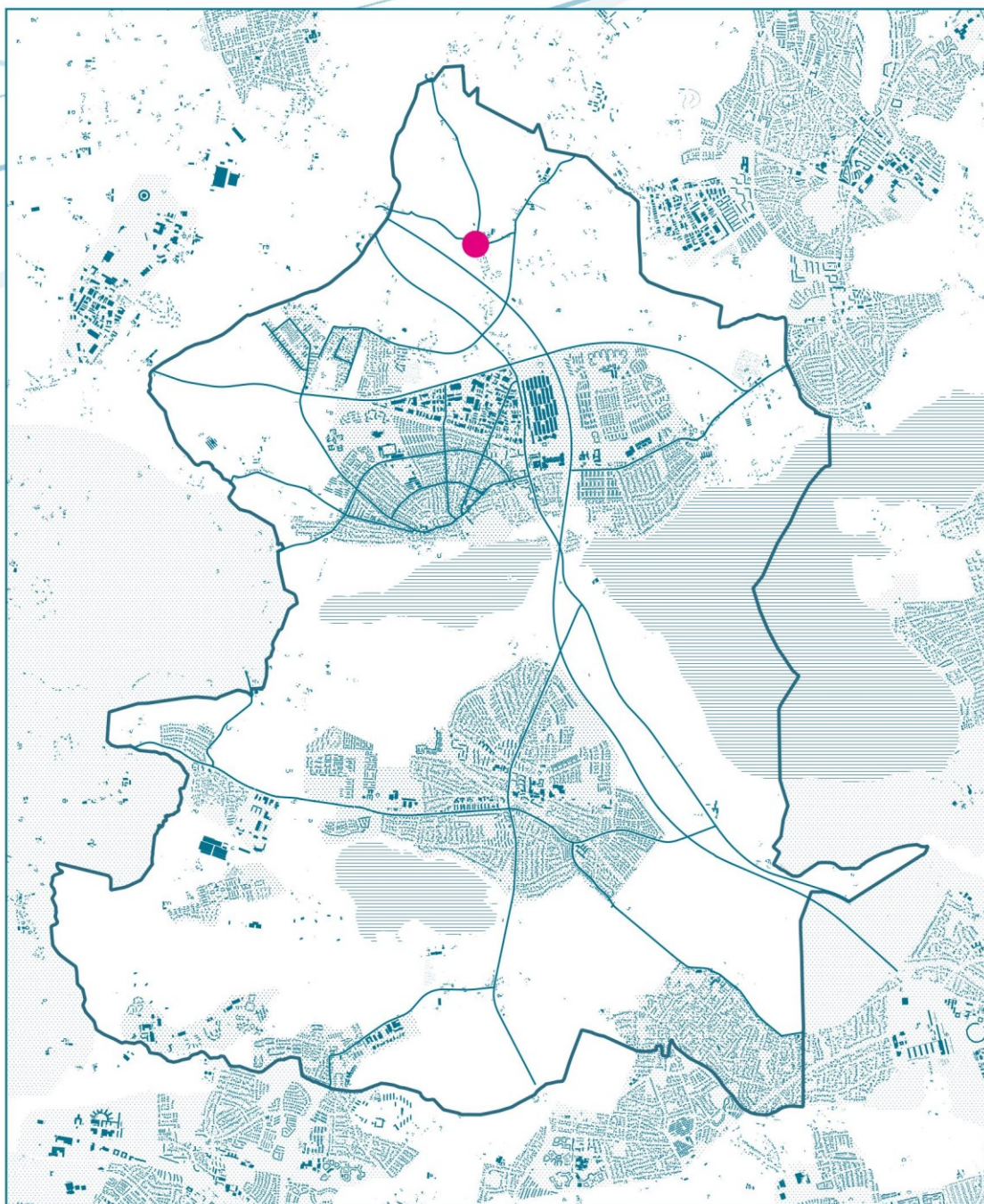


# TILLÆG 3 til Kommuneplan 2021

Tilføjelse af rammeområde 20F12 Hotellejligheder i Bregnerød



## Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021

I henhold til **Lov om planlægning** ændres kommuneplanens bestemmelser for lokalplanlægningen for Rammeområde 20B2 Bregnerød Landsby nord. Kommuneplantillægget er tilvejebragt sammen med Lokalplan 159 for Bregnerød Kro.



*Afgrænsning af kommuneplanramme 20F12 - Hotellejligheder i Bregnerød, som er samme afgrænsning som Lokalplan 159*

### Hidtidige rammebestemmelser for kommuneplanramme 20B2:

Anvendelse:	Generel anvendelse er boligområde.
Specifik anvendelse:	Specifik anvendelse er angivet til boligområde, landsbyområde, erhvervsområde, jordbrugsområde. Erhvervsområde: Erhverv, der kan indpasset i landsbymiljøet.
Bebyggelses procent:	Max. 30 % af det enkelte jordstykke. Maksimalt etageareal er 200 m <sup>2</sup> , beregnet for den enkelte grund.
Etageantal og højde:	Maks. 1 etage med udnyttet tagetage.
Udstykning:	Rammen regulerer ikke udstykning.
Lokalplanlægning:	Området er omfattet af Lokalplan nr. 51 og 51.1.

### Formål

Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 udlægger et nyt rammeområde 20F12, der har til formål at muliggøre den planlagte udvikling i lokalplanen med en maks. bebyggelsesprocent på 65 % for rammeområdet som helhed og en maks. etagehøjde på 2 med udnyttet tagetage.

Ligeledes indarbejdes der med tillægget en parkeringsnorm i den nye ramme for denne specifikke anvendelse, da der ikke er fastsat en i kommuneplanens generelle rammer for parkering.

### **Rammebestemmelser for Kommuneplanamme 20F12 med Tillæg 3 til Kommuneplan 2021:**

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

### **Forudgående høring og offentlig høring**

Der har i forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 været gennemført en forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c. I høringsperioden blev der desuden afholdt et borgermøde.

## Naturbeskyttelsesloven

### *Beskyttet natur*

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

### *Skovbyggelinje*

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

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

### *Fredninger*

Der er ikke udpeget fredede områder inden for lokalplanområdet.

### *Internationale naturbeskyttelsesinteresser*

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

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

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

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

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

- Der må ikke etableres en vej mellem den fremtidige bebyggelse og skoven, som det er tilfældet i dag, hvor der løber en vej.
- Der må ikke være nogen former for udendørs oplag.
- Vareindlevering og affaldshåndtering skal foregå fra Bregnerød Byvej og indrettes så bl.a. Natura 2000-området skærmes for gener herunder støj. Vareindleveringen må ikke ske fra vejen, men fra den hertil afmærkede båd øst for bygningen.

- Der skal etableres en overdækket passage gennem bebyggelsen i Byggefelt 8, der sikrer udsyn til skoven fra torvet og vejen som i princippet vist på Illustration 2.

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

#### *Bilag IV-arter*

Habitatdirektivets artikel 12<sup>1</sup> fastsætter bestemmelserne for en streng beskyttelsesordning af arter, som er opført på direktivets bilag IV litra a, og finder anvendelse indenfor arternes naturlige udbredelsesområde.

Habitatdirektivet omfatter mere end 200 naturtyper og 700 arter af planter og dyr. Af dem findes ca. 60 naturtyper og mere end 100 arter i Danmark.

Habitatdirektivet kan findes her: <https://mst.dk/erhverv/rig-natur/naturbeskyttelse/international-naturbeskyttelse/eus-naturbeskyttelsesdirektiver>

#### Flagermus

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

Undersøgelsen indbefatter:

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

---

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

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

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

På baggrund af artskortlægningen med belysning af om bygningerne blev benyttet som yngle- eller rastested for flagermus, blev de undersøgt ad to omgange i yngleperioden (hhv. d. 12. juli og d. 27., 28. og 29. juli 2023) og en gang i sensommerperioden (d. 7. september). Allerede ved det første besøg i juli blev der registreret en høj aktivitet af dværgflagermus omkring den gamle rejsstald. Aktiviteten af de øvrige registrerede arter var sporadisk og ikke centreret omkring bygningerne. Ved de tre besøg i slutningen af juli blev der fokuseret på at finde ud af, hvor dyrene fløj ud. Der viste sig at være udflyvning af en del individer (mindst 20 individer blev set flyve ud, men der er utvivlsomt flere) fra skorstenen på den sydvendte tagflade af den midterste, gule bygning. Udover de observerede flagermus i skorstenen, formodes det at der er flere dværgflagermus rundt omkring under tegltaget af den gule bygning da det ikke er usædvanligt at en flagermuskoloni har flere tilholdssteder i tagarealet af den samme bygning.

Der blev ligeledes fokuseret på at observere, hvorvidt der også skete udflyvning fra den røde bygning. Der blev ikke observeret udflyvning fra den røde bygning. Det er derfor konkluderet at dværgflagermuskolonien primære tilholdssted, er i den gule bygning. Bygningerne blev grundigt besigtiget udvendigt, og et enkelt loftsrum i den røde bygning blev ligeledes besigtiget. Der var ikke synlige spor efter flagermus nogen steder.

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

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

#### Andre bilag IV-arter

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

## **Forholdelse til byggearbejder inden for lokalplanområdet (afværgeforanstaltninger for flagermus)**

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

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

### *Øvrige bygninger*

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

Det kan ikke udelukkes, at enkeltindivider fra hovedkolonien i den gule bygning indimellem raster i den røde bygning. Derfor skal nedrivningen foregå i etaper, så eventuelle dyr kan nå at søge væk.

Taget skal således fjernes forsigtigt ved håndkraft plade for plade eller stråsektion for stråsektion. På første dag fjernes halvdelen af stråtaget på østsiden, en eller flere dage efter fjernes den anden halvdel, en eller flere dage efter fjernes halvdelen af pladetaget på vestsiden, og til sidst fjernes den sidste del af pladetaget efter en eller flere dage. Hvis der er nogen form for undertag, fjernes det ligeledes i etaper, som beskrevet ovenfor. Når alle former for tag er fjernes, efterlades den åbne tagkonstruktion i min. 2 dage, hvorefter resten af huset kan rives ned.

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

### *Den gamle rejsestald*

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

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

## **Miljøvurderingsloven**

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK. 973 af 25. juni 2020), skal der udarbejdes miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Derudover

skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes øvrige planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 og Forslag til Lokalplan 159 er planer inden for fysisk

planlægning og arealanvendelse, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser under miljøvurderingslovens bilag 2, Turisme og Fritid punkt c) Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde.

Det er samtidig vurderet, at Planforslagene selvom de fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet ved fundet af en

Dværgflagermus koloni i skorstenen på den gamle rejsestald, delområde 1, hvorfor planerne ligeledes er miljø.

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

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

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

### **Miljøvurdering, sammenfattende redegørelse**

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

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

### **Kommuneplantillæggets retsvirkninger**

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



### **Foreløbig vedtagelse**

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 blev vedtaget til offentliggørelse af Furesø Byråd den 31. januar 2024.

Forslag blev offentligt bekendtgjort den 6. februar 2024 med en høringsperiode indtil den 2. april 2024.

### **Endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse**

Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Furesø Byråd den 29. maj 2024.

Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 er offentligt bekendtgjort den 10. juni 2024.

På vegne af Furesø Byråd

Claus Torp  
Direktør

Louise Piester  
Center