

Udkast til lokalplan - Forslag fra medlemmerne

Date: man. 29. nov. 2021 kl. 22.01
Subject: Lokalplan
To: <heinemannmorten@gmail.com>
Hej Morten

Fra Bavnestedet 123 fremsendes her vores kommentarer. Generelt er vores indtryk, at lokalplanen sætter lige lovlig mange regler for vores område. Et eksempel på dette er §10 vedr. skiltning, hvor der ikke engang efter reglerne gives mulighed for et "til salg" skilt.

Vi har nedenfor valgt at medtage de vigtigste punkter, som vi på nuværende tidspunkt ikke kan godkende.

Pkt. 5.5: Vi er uenige i, at der skal nedskrives regler vedr. både og campingvogne, også selvom det i dag står i deklARATIONEN. Så længe de opbevares på egen grund, så ser vi det unødvendigt, at lave en begrænsning vedr. dette. Vi synes det er for begrænsende, at lukke helt ned for muligheden for at have eksempelvis en campingvogn, og mener man som grundejer kan tage forholdsregler, så den ikke er til gene for naboerne.

7.3.6: Ovenlysvindue på maksimalt 40 cm over tag virker meget lavt. Vi har selv en kuppel på vores eksisterende tag, som vinkelret er 48 cm over taget. I fremtiden kan vi derved få problemer med at finde en ny kuppel som overholder reglerne, når denne skal udskiftes.

8.2.3: Bestemmelserne vedr. at energianlægget skal være helt plan med tag, og at det ikke må overstige øverste sternkant, virker meget rigide. Særligt i betragtning af, at solpaneler for parcelhuse er vigtig ifm. en fremtidig energimæssig omstilling. Vi mener den foreslåede formulering begrænser mulighederne for at udnytte solen optimalt. Vi forstår hensynet til at begrænse udsyn til anlæg, men mener det er vigtigt, at reglerne giver mulighed for en lille hældning mod solen (vores tag hælder i forvejen modsat den optimale hældning i forhold til solen).

Med venlig hilsen

Helle og Carsten Ihme

Date: man. 29. nov. 2021 kl. 20.55
Subject: Kommentarer til udkast til lokalplan for GF Baunehøjpark
To: <heinemannmorten@gmail.com>

Hej

Hermed vores kommentarer til udkast til lokalplan baseret på bestyrelsens forslag dateret 8. juni 2021.11.29

§ 7.2.2

Jf. BR 18 er afstand til skel 2,50m.

Der bør ikke gives generel lempelse herfor. I stedet kan der søges individuel dispensation ved byggeandragende.

Ny § 8.1.3

Farve på stern, udhængsbrædder, rem og carport skal være sort.

Farve på vinduer og døre skal være som oprindelige og som de senere vedtagende farver.

§ 8.2.3

Det bør være muligt at energianlæg kan stikke op over sternkant med 10-20 cm, da fald på udvendig efterisolering inde op tagfladen er over sternkant.

Med venlig hilsen

Susanne Bendtsen og Torben M Frandsen

Bostedet 15

Værløse, d. 27. november 2021

Til: Bestyrelsen for Baunehøjpark Grundejerforening

Kommentarer til forslag til lokalplan fra Rasmus Borch, Lerstedet 26

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

Det vil være godt med en forklaring på ovenstående. Er det for at forhindre, at haver udvikler sig til skrotpladser, eller er det et spørgsmål om æstetik?

Hvis det er for at afværge skrotpladser, så er det nok svært at undgå, da en have kan fyldes med meget andet end ovenstående.

Hvis det er det æstetiske udtryk, som er årsagen, så virker reglen lidt arbitrær. En havetrampolin kan være mindst lige så skæmmende som en mindre robåd, der står bag en hæk. Efter min mening kan en container/opbevaringsboks være mindst lige så skæmmende som en uindregistreret bil, og en stor hvid varevogn med reklamer på siden kan være mindst lige så skæmmende som en campingvogn.

Jeg er ikke imod nogen af ovenstående ting, men vil blot argumentere for at den foreslåede regel rammer arbitrært skævt.

Min personlige holdning er, at lokalplanen skal regulere de blivende/permanente ændringer, som udføres på grundene og ikke ændringer, som er tidsbegrænsede (såsom ting der parkeres).

Grænsen på de 3,5 ton er fornuftig, da det kan forhindre, at området får et meget erhvervsmæssigt præg.

§7.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

Jeg er af den holdning, at man bør give grundejerne så vide rammer som muligt for at udnytte deres egen grund, så længe det ikke er til gene for naboerne. Om det er et ekstra børneværelse, en udestue, en carport eller et skur, som giver bedre muligheder for en beboer, så er det bebyggelsesprocenten, som kan være

med til at gøre det umuligt.

Beskrivelse:

”Der var derfor i et tidligere udkast til lokalplanen udarbejdet et forslag til en graderet bebyggelsesprocent afhængig af, hvor stor den enkelte grund er. Hensigten med dette forslag var, at bebyggelsen på den enkelte grund skal afpasses grundens størrelse.”

Er dette for at give større grunde mulighed for at bygge mere end små grunde eller omvendt?

Uanset hvad så mener jeg, at gradueringen sker fint ved at udtrykke bebyggelsesgrænsen som en procentdel. Så vil størrelsen følge grunden.

Beskrivelse:

”Hertil kommer, at man som udgangspunkt beskattes af den mulige udnyttelsesgrad en grund, ikke af den aktuelle udnyttelse af ejendommen.”

Dette argument er blevet fremført flere gange og ved det første møde hvor det blev diskuteret, blev der spurgt indtil konkrete tal for hvad det betyder. Det er jo afgørende, om det er en merudgift på 50 kr, 5.000 kr eller 50.000 kr om året.

Generelt kan en lavere grænse for bebyggelsesprocent risikere at sænke værdien af husene, da andre klyngehuse, som har den normale grænse på 40%, vil kunne udnyttes bedre. Den årlige besparelse kan derfor netto vise sig at være meget dyrt købt, når huset sælges.

Ved tæt-lav bebyggelse, som klyngehuse er, syner bebyggelsesprocenten ikke af så meget, da husene har fladt tag. Man kan fra vejen kun overskue to sider af bygningerne og kan ikke se hvor meget, der er bygget ”på den anden side”.

Min holdning er at de 40% som normalt er gældende for hustypen, bør bevares.

Mvh

Rasmus Borch, Lerstedet 26

Mail til grundejerforeningen om lokalplanudkast til Furesø Kommune

Emne: Bemærkninger til lokalplanudkastet; BS 157

Da vi af helbredsmæssige årsager er forhindret i at deltage i den ekstraordinære generalforsamling, fremsendes hermed vores spørgsmål og bemærkninger.

1. Rækkehusene på Bavnstedet er opdelt i

Gruppe C2

- BS 15 631 m2
- BS 17 434 m2
- BS 19 544 m2

Gruppe C1

- BS 157 509 m2
- Øvrige 333 – 346 m2

Hvorfor er BS 157 ikke i gruppe C2?

2. Hvorfor er der et generelt krav om, at carporte ikke må flyttes i forhold til den oprindelige placering, når vi i BS 157 har mulighed for at flytte den hen til naboskel mod det grønne areal nord for vores grund. Dette ville gøre det muligt for os at terrænregulere forhaven, så vi i vores alderdom slap for en stærkt skrånende forhøje og især trappen foran bryggersdøren.

3. Kravet om en maksimal bredde for carporte på 2,5 m virker besynderlig, da de oprindelige måler over 3 m. (Bygningsbredder måles normalt ved tagfladen). Kravet er endvidere en stopklods for at flytte vores carport, da den nye placering skal tage hensyn til stikledninger i jord samt et kabelskab i fortovet, som vi ikke forventer at ledningsejeren vil flytte. Er det overhovedet nødvendigt at begrænse carportbredder?

4. Der er krav om, at tagets sternbrædder maksimalt må være 45 cm i højden og at overkanten skal følge naboens i samme niveau. BS 157 er oprindeligt bygget med en taghøjde, der ligger markant lavere end naboens og vores sternbrædder kan derfor ved en tagrenovering aldrig komme til at følge naboens uden at forhøje de murede facader, og det ville ikke blive kønt at se på.

5. Forbuddet mod solceller virker ude af trit med den grønne omstilling.

6. Vi finder det i øvrigt udemokratisk at afholde denne ekstraordinære generalforsamling for at træffe så vigtige beslutninger på vegne af alle foreningens medlemmer på et tidspunkt, hvor smittetrykket er allerhøjest. Mange medlemmer er oppe i årene og/eller kan lide af en sygdom, der gør det meget risikabelt at blive smittet; også selv om man er vaccineret alle 3 gange.

Med venlig hilsen

Else og Svend Møller

Grundejerforeningen Bavnehøjpark

Værløse 8. jan. 2022

Vedrørende: Kommentarer til Forslag til lokalplanbestemmelser delområde D, punkterne (7,51-7,58).
af Hans Ruskol Nørrevænget 68.

Det er med en vis undren at jeg konstaterer den ny holdning til bygning og tilbygning af parcelhuse på Nørrevænget 66-92, en opstamning af kravene som jeg i flere tilfælde finder unødvendige.

Tidligere bestyrelse med Jørgen Jacobsen som formand havde den holdning, at parcelhusene på Nørrevænget gerne måtte afvige så meget som muligt fra den øvrige bebyggelse, bl.a. for at bibringe området et mere eksklusivt look og samtidig være med til at bryde ensformigheden i den øvrige bebyggelse i foreningen.

Der er to punkter i det nye forslag som efter min mening er unødvendige 1. Max højde på bygningen på 5,5 meter over fortov og 2. At der ikke må være udnyttet tagetage.

Taghældningen på de 30 gr. er, efter min mening, også overflødig.

Da jeg tilbyggede 1. sal i ca. 1980, betalte vi grundejere på Nørrevænget herlighedsskat på grund af beliggenheden, så det virker jo underligt, at man ikke må nyde fordelene ved denne beliggenhed mere.

Kiphøjden på de 5,5 meter over fortov kan også give problemer. Hvis en grundejer f.eks. ønsker at efterisolere med 20 cm Rock-Wool, tillagt de ændrede regler der i dag gælder for lægtehøjde og udluftning under tagplader, bliver merhøjden hurtigt på 25-30 cm.

Kort sagt, hvis disse regler havde været gældende i 1976, hvor min kone og jeg købte Nørrevænget 68, havde købet ikke fundet sted.

De nye regler har altså indvirkning på salgspriserne.

Det er i øvrigt kun de huse, der er medlem af Grundejerforeningen Bavnehøjpark, der vil være omfattet af disse stramninger, alle øvrige huse, på begge sider af grundejerforeningens 14 huse på Nørrevængets lige numre, har andre og mindre restriktive regler. Prøv at tage en vandretur fra Ryetvej til Fiskebækvej og observer selv, hvor forskelligt der er bygget hele vejen.

Sådan burde det også være i Grundejerforeningen Bavnehøjpark

Venlig hilsen

Hans Ruskol