

## Høring ved. revideret udkast til lokalplan for Grundejerforeningen Baunehøjpark

I april 2019 bemyndigede generalforsamlingen den daværende bestyrelse til at udarbejde en udkast til en lokalplan for vores grundejerforening. I 2019 og 2020 blev der afholdt to medlemsmøder om emnet. Pga. situationen med corona blev et udkast til lokalplan først drøftet på generalforsamlingen i april 2022. Forud herfor havde bestyrelsens udkast til lokalplan været i høring i foreningen. Der blev ikke truffet nogle beslutninger om lokalplanen på generalforsamlingen i april 2022.

Deklarationen for vores område er en uhensigtsmæssig måde at have området reguleret på, og den indeholder meget få bestemmelser, der kan håndhæves. Hertil kommer, at Furesø Kommune kun ved påbud eller forbud kan forhindre byggeri eller andet i strid med deklARATIONEN. Ønsker grundejerforeningen at modsætte sig et byggeri eller andet, skal dette ske ved at lægge sag an mod grundejeren.

Det er hensigten, at en lokalplan skal erstatte deklARATIONEN for vores område. Det betyder bl.a., at det fremover er Furesø Kommune, der skal tage stilling til, om en byggeansøgning overholder lokalplanen.

En lokalplan for vores område har ingen betydning for eksisterende forhold. Lokalplanen regulerer kun fremtidigt byggeri mv.

En lokalplan består primært af nogle bestemmelser, der regulerer byggeri mv. på den enkelte grund. Bestemmelserne er en lille "lov", der fastlægger regler for ændring, udvidelse eller andet af bebyggelse mv. I vedlagte udkast til lokalplan mangler en række kort og skitser, som vil skulle udarbejdes, og som vil gøre lokalplanen mere læsevenlig

Med udkastet til lokalplanen er det forsøgt at fastholde den nuværende placering, udformning og udseende af bebyggelsen i foreningen. Det giver sig bl.a. udtryk ved bestemmelser om tagudformning, bygningshøjder, facadeudformning for husene (gule mursten) med undtagelse af Nørrevænget, facadernes udseende for klyngehuse og rækkehuse mod vej, og bestemmelser om placering af carporte/garager. En række forhold er ikke reguleret intensivt, herunder bl.a. placering af byggeri på grunden (med undtagelse af rækkehusene), farver af vinduer, døre og træværk og småbygninger.

Lokalplanen inddeler grundejerforeningen i 5 områder:

- Område A: Klyngehusebebyggelsen på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet.
- Område B: Parcelhusebebyggelsen på Bavnestedet,
- Område C1 og C2: Rækkehusebebyggelsen på Bavnestedet,
- Område D: Parcelhusebebyggelsen på Nørrevænget, og
- Område E: Fælles friarealer.

Nogle af de spørgsmål og kommentarer, der er blevet rejst på de to afholdte informationsmøder om lokalplanen og den høring, der blev foretaget forud for generalforsamlingen i april 2022 er indarbejdet i udkastet. Dette gælder bl.a. en højere bebyggelsesprocent for de forskellige delområder, mulighed for solceller på boligernes tage, mulighed for garager i klyngehuse og mulighed for bebyggelse i et 3 meter bredt bælte i baghaverne i rækkehusebebyggelsen på Bavnestedet. For bebyggelsen på Nørrevænget er deklARATIONENS bestemmelser om facadehøjde og taghældning på sadeltag indarbejdet. Endvidere er der udformet en bestemmelse, der betyder, at Furesø Kommune kan tillade boliger med udnyttet tagetage på Nørrevænget under forudsætning af, at boligen har en maksimal højde på 5,5 meter.

Ud for de fleste bestemmelser i vedlagte udkast til lokalplan er der anført en forklaring eller bemærkning til den pågældende bestemmelse.

Hvis generalforsamlingen beslutter at videresende et udkast til lokalplan til Furesø Kommune, vil kommunen skulle arbejde videre med indholdet af planens bestemmelser. I den forbindelse vil der kunne forekomme ændringer af bestemmelserne.

Når og hvis Furesø Kommunes forslag til lokalplan foreligger, vil forslaget skulle ud i høring i normalt 8 uger. I denne periode vil grundejerforeningens medlemmer kunne komme med forslag til ændringer mv. Efter denne høring skal kommunen beslutte, om lokalplanen skal vedtages endeligt. Sker dette vil den kommende lokalplan herefter komme til at gælde for vores område.

Hvis der kommer til at gælde en lokalplan for vores område, skal Furesø Kommune vurdere, om en ansøgning er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Såfremt en ansøgning fraviger lokalplanens bestemmelser, vil kommunen skulle vurdere, om det skønnes hensigtsmæssigt at dispensere/fravige en eller flere bestemmelser i lokalplanen. Kommunen vil i et sådant tilfælde normalt skulle høre naboer og evt. andre forud for kommunens afgørelse.

På generalforsamlingen den 20. april 2023 skal det besluttes, om bestyrelsens udkast til lokalplan med eventuelle bemærkninger og forslag til ændringer skal sendes til Furesø Kommune til videre foranstaltning.

#### **Høring vedr. revideret udkast til lokalplan for Grundejerforeningen Baunehøjpark**

Der vedlægges bestyrelsens reviderede udkast til lokalplan for området omfattet af Grundejerforeningen Baunehøjpark.

**Eventuelle bemærkninger skal sendes til [heinemannmorten@gmail.com](mailto:heinemannmorten@gmail.com) senest tirsdag den 4. april 2023.**

Bemærkninger bedes opdelt i:

- 1) Forhold, der indgår i udkastet, men som du/I mener ikke bør reguleres eller bør reguleres på en anden måde, og
- 2) Forhold, der ikke indgår i udkastet, men som du/I mener bør reguleres.

I dine/jeres bemærkninger bedes du/I så vidt muligt angive konkrete bud på formulering af en ændret regulering/en ny regulering.

Forslag der indkommer rettidigt vil blive udsendt i forbindelse med indkaldelse til generalforsamlingen den 20. april 2023.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Baunehøjpark