

Vi er enig om at nuværende deklaration ikke er tidssvarende og har behov for en revision så den svarer til nutiden.

Vi forstår ikke hvorfor bestyrelsen har fremsendt en tilsvarende restriktiv lokalplan som tidligere uden først at afklare om medlemmerne ønsker en restriktiv lokalplan.

Det forslag som bestyrelsen kommer med til en lokalplan, er alt for restriktiv, den er en hindring for at området kan blive attraktivt og tidssvarende samt den vil føre til værdi forringelse af husene i området, da den hindrer mulighed mange forbedringer på husene. f.eks. er det nye hus på Bavnestedet 79 rigtigt flot men vil ikke kunne bygges med bestyrelsens udkast til ny lokalplan, mange andre nuværende forbedringer som er gennemførte vil heller ikke kunne bygges. Vi vil f.eks. ikke kunne facade renovere vores huse med efterisolering m.m.

Det er på intet tidspunkt tydeligt blevet meldt ud til medlemmerne at man har kunne komme med ønsker til en evt. lokalplan.

Vi mener derfor at udkastet til lokalplanen ikke er klar til at komme på til valg på generalforsamlingen. Det første må være at medlemmerne skal hørers om de er interesseret i at få en lokalplan eller man blot ønsker at bibeholde deklaration eller søge om ændring i deklarationen.

Til afklaring: Skal lokalplan besluttet med absolut flertal da det medfører en ændring til vedtægterne.

Vores medlemsforslag som ønskes til afstemning:

Forslag 1. Afstemning om medlemmerne ønsker der skal laves en lokal plan.

Forslag 2. Såfremt en lokal plan ønskes, vedlægges vores udkast til en kort simple lokalplan som erstatning for den af bestyrelsen udsendte lokalplan til afstemning.

Mvh Hassan og Tina Jacobsen Bavnestedet 31

Vedlagt UDKAST TIL lokalplan nr. xx for Baunehøjpark Grundejerforening fra **Bavnestedet 31**

Yderlig kommentar til bestyrelsens udkast: Bilag må ikke indeholde krav eller undtagelser men skal kun være til orientering kort i Bilag 1 og 2.

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
§ 1 Lokalplanens formål	
<ul style="list-style-type: none"> - at bevare en lav bygningshøjde, fordeling mellem bebyggede arealer og fælles friarealer - at fastlægge lokalplanens anvendelse til boligformål - at boligbebyggelsen i delområde A, B, C opføres i gule eller lyse facader og i højst én etage. - at boligbebyggelsen i delområde D ikke overstiger 5.5 m 	<p>Vores huse er over 50 år gamle og det bør være muligt at facade renover samt efterisolere de udvendige mure f.eks. som på bymidten.</p> <p>Renovering og forbedringer af huse er med til at sikre et eftertragtet kvarter.</p>
§ 2 Område og zonestatus	
<p>2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 Området inddeles i 5 delområder – delområde A, B, C, D, og E som vist på bilag 1.</p> <p>Område A: Klyngehusbebyggelse</p> <p>Område B: Parcelhusbebyggelse på Bavnestedet</p> <p>Område C (C1&C2): Rækkehusbebyggelse på Bavnestedet</p> <p>Område D: Parcelhusbebyggelse på Nørrevænget</p> <p>Område E: Fælles friarealer</p>	<p>Bilag 1 bør fremskaffes og vedlægges af bestyrelsen</p> <p>Samme regler for alle rækkehuse.</p>
§ 3 Anvendelse	
3.1 Lokalplanens delområde A, B, C og D må kun anvendes til boligformål som helårsboliger.	
3.2 Der må kun etableres én bolig på hver ejendom.	
3.3 Lokalplanens delområde E må kun anvendes til fælles friareal/rekreativt område.	
§ 4 Udstykning (Matrikulære forhold)	
4.1 Der må ikke foretages udstykning.	
4.2 Byrådet kan tillade øvrige mindre matrikulære ændringer.	
§ 5 Veje, stier og parkering	

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
5.1 Eksisterende veje og fortove som vist i bilag 2 opretholdes som veje henholdsvis fortove med deres nuværende beliggenhed. Grundejerforenings medlemmer kan aftale udvidelse af P pladser eller etablering af flere stier på generalforsamlingen.	Bilag 2 fremskaffes og vedlægges af bestyrelsen
5.2 På private ejendomme må der opbevares køretøjer, trailer og både på max 3,5 tons.	
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	
6.1.1 En andel af delområde E (det fælles friareal) må ikke indgå i beregningen af den enkelte grunds bebyggelsesprocent inden for delområde A, B, C og D.	
6.1.2 I delområderne A, B, C må bebyggelse højst opføres i én etage.	
6.1.3 Ved genopførelse af beboelsesbygning i delområderne A, B, C og D kan overkant af sokkel opføres op til 30 cm over eksisterende terræn.	
6.2 Delområde A - Klyngehusbebyggelsen	
6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må være op til 35%.	
6.2.2 Bygningshøjden af beboelsesbygninger må være op til 4 meter	
6.2.3 Ovenlys, kupler og solcelle anlæg og lignende må have en højde på op til 60 cm over tagflade. Undtaget er skorstene.	Høj partikeludledning hvis skorsten er for lav
6.3 Delområde B - parcelhusbebyggelsen på Bavnestedet	
6.3.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må være op til 35%	
6.3.2. Bygningshøjden af beboelsesbygninger må være op til 4 meter	
6.4 Delområderne C – Rækkehusbebyggelsen på Bavnestedet	
6.4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må være op til 40%	
6.2.2 Bygningshøjden af beboelsesbygninger må ikke være op til 4 meter	
6.5 Delområde D - Parcelhusbebyggelsen på Nørrevænget	
6.5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må være op til 30%	
6.5.2 Bygningshøjden af beboelsesbygninger må være op til 5,5 meter	

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
6.5.3 Beboelsesbygninger, carporte og garager må ikke opføres nærmere Nørrevængets vejmidte end 12,5 m.	Er i forvejen tinglyst på ejendommene
§ 8 Solcelle og solvandvarmer på tage	
7.2.1 Anlæg må etableres med max 45 graders hældning på tagflader med lav hældning <10 %	45 grader er optimalt i DK Anlæg vil således ikke fylder mere på taget end max 45 cm i højden
7.2.2 Anlæg bør være udført med ikke reflekterende overflader	
§ 8 Ubebyggede arealer	
8.1.1 Hegn mod vejskel og mod fælles friareal skal etableres som levende hegn.	
8.1.2 Hegn i forbindelse med affaldssortering og lign. kan etableres som andet end levende hegn.	
8.1.3. Egne hegn placeres minimum 0,5 meter fra skel. Hvis egne hegn er faste hegn, skal der mellem hegnet og skellet etableres et levende hegn.	
8.1.4 Hegn i skel mellem boligejendomme kan etableres som fast hegn.	
8.2 Terrasser og lign. udendørs opholdsarealer må ikke etableres højere end 1 meter terræn.	
8.3 Inden for område E må der etableres legeplads, bænke og andre lignende anlæg.	
8.4 Inden for område E må der endvidere opføres anlæg til områdets forsyning eller til fælles brug for områdets grundejere, herunder fx anlæg til brug for fælles affaldssortering.	
§ 9 Ophævelse af servitutter	
9.1 Ved den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitut inden for området: "Deklaration vedrørende bebyggelse, bebyggelse m.v. på ejendommen matr. nr. 7fØ m.fl. Ll. Værløse by Værløse sogn EA/S Baunehøjpark" og herfra udstykkede ejendomme med undtagelse af flg.: "deklarationens punkt 11 om pligtigt medlemskab af grundejerforeningen for området"	
§ 10 Lokalplanens retsvirkninger	

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
<p>10.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.</p> <p>Eksisterende, lovlige forhold må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse m.v., der er indeholdt i planen.</p>	<p>Hele § 10 indeholder standardafsnit.</p>
<p>§ 10.2 Kommunalbestyrelsen kan dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.</p> <p>Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.</p>	
<p>§ 10.3 En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.</p> <p>Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.</p>	
<p>§ 10.4 Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.</p>	
<p>§ 10.5 Lokalplaner kan udlægge arealer til offentlige formål. Ejeren af sådanne arealer kan under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.</p> <p>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.</p>	