

## 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. I marts 2023 – forud for generalforsamlingen den 20. april 2023 – blev lokalplanen igen drøftet, herunder bl.a. ift. nogle af de forslag, som medlemmerne havde indsendt. Desværre nåede ikke alle forslag at blive drøftet. Der var et stort flertal bl.a. de fremmødte i alt 49 stemmeberettigede, at man gerne ser en lokalplan for foreningens område. 29 stemte for, at omfanget af reguleringen svarer nogenlunde til den regulering, som bestyrelsens fremlagde på generalforsamlingen, mens 17 stemte for en lokalplan, der indeholder mindre regulering

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.

Med foreliggende udkast til lokalplan er det forsøgt at fastholde den nuværende placering, udformning og udseende af bebyggelsen i foreningen i passende omfang. Det giver sig bl.a. udtryk ved bestemmelser om tagudformning, bygningshøjder, facadeudformning for husene, 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: Klyngehusbebyggelsen på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet.
- Område B: Parcelhusbebyggelsen på Bavnestedet,
- Område C1 og C2: Rækkehusbebyggelsen på Bavnestedet,
- Område D: Parcelhusbebyggelsen 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 rækkehusbebyggelsen på Bavnestedet.

Forud for generalforsamlingen den 20. april 2023 modtog bestyrelsen i alt 10 bemærkninger/forslag til det udkast til lokalplan, som bestyrelsen sendte i høring i marts 2023. På generalforsamlingen blev 6 af de stillede forslag drøftet, og beslutninger truffet i den forbindelse er blevet indarbejdet i det nu fremsendte udkast til lokalplan. De resterende forslag (forslag nr. 7-10) blev ikke behandlet, dvs. forslag om bebyggelse på Nørrevænget, antirefleksbehandling af solceller, terrænregulering, forståelse af hvordan en etage defineres, angivelse af taghældning på boliger på Bavnestedet, forhold vedr. legepladsen samt forhold vedr. træværk over mursten på boliger på Bavnestedet. Alle 10 forslag vedlægges denne høring. Forslag om bebyggelse af Nørrevænget er efter generalforsamlingen blevet drøftet med parcellerne på Nørrevænget. Som følge heraf har bestyrelsen foreslået en ændret regulering af bebyggelsen for disse grunde.

I bestyrelsens udkast til lokalplan af juni 2023 er ændringer ift. fra det udkast, der blev udsendt i marts 2023 foretaget med rettemarkering.

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

Hvis de ekstraordinære generalforsamlinger i august 2023 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 de ekstraordinære generalforsamlinger den 10. og 31. august 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 af juni 2023 for området omfattet af Grundejerforeningen Baunehøjpark.

**Eventuelle bemærkninger skal sendes til [heinemannmorten@gmail.com](mailto:heinemannmorten@gmail.com) senest søndag den 16. juli 2023.**

Bemærkninger bedes anført som konkrete forslag til ændringer af udkastet til lokalplanen. Bemærkninger kan også være en general tilkendegivelse om indholdet af udkast til lokalplanen.

Forslag der indkommer rettidigt vil blive udsendt i forbindelse med indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling den 10. august 2023. De forslag som blev indsendt i marts 2023, og som ikke blev behandlet på generalforsamlingen den 20. april 2023, vil blive behandlet på møderne i august 2023.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen for Grundejerforeningen Baunehøjpark