

Den 23. marts 2023 sendte bestyrelsen for Grundejerforeningen Bavnehøjpark, bestyrelsens reviderede udkast til lokalplan i høring til foreningens medlemmer, med frist for eventuelle bemærkninger: 4. april 2023.

Der er modtaget 10 høringssvar. I skemaet nedenfor er høringssvar og kvittering for modtagelsen indsat.

I to af høringssvarene er der vedlagt yderligere bemærkninger i PDF format.


Se vedlagte to filer med titlerne:

- **RA22 Bemærkning til lokalplan område A.pdf**
- **BA31 Forslag til nyt udkast til lokalplan for Grundejerforeningen Baunehøjpark 1.pdf**

**Der er indkommet bemærkninger vedr.:**

- præcisering af § 8.1.3 (omhandler vinduer og døre i facader mod vej i område A)
- spørgsmål til § 7.3.3 om afstand på minimum 5 m fra vej til carporte og garager i område B (parcelhuse på Bavnestedet).
- forslag om en bebyggelsesprocent på 40 i område A (klyngehusene), suppleret med et maksimalt antal m<sup>2</sup>, den enkelte grund kan bebygges med.
- forslag om ændring af § 8.1.1, sådan at farve på stern, udhængsbrædder, rem og carport skal være sort.
- udkast til en mindre restriktiv og mere enkel lokalplan, der primært indeholder bestemmelse om bebyggelsesprocent og højde på boliger (alternativ til bestyrelsens udkast til lokalplan).
- forslag om, at der for område D (Nørrevænget) gøres muligt at bygge i op til 8,5 meters højde og uden bestemmelse om taghældning.
- forslag om differentieret regulering ml. carporte og garager i område B (§ 7.3.3), forslag om at bestemmelse om anti-refleksbehandling af solpaneler udgår (§ 8.2.5), og forslag om mulighed for yderligere terrænregulering end 0,5 m (§ 9.2).
- forslag om præcisering af § 7.1.2 om etagehøjde for alle områder med undtagelse af område D (Nørrevænget), forslag om fastsættelse af hældningsgrad for huse i område B (parcelhuse på Bavnestedet), og forslag om præcisering af hvad der må bygges på legepladsen.
- forespørgsel om regulering af udformning af huse inden for område B (parcelhuse på Bavnestedet).

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
1	Bavnestedet 41	<i>Modtaget 23.3.2023:</i>  Hej Morten Tak for det sendte materiale. <b>På side 3 neders 5.4 står vist på bilag2. Bilag 2 Det kan jeg ikke finde</b>  Venligst Inger Bergstrøm
	Svar fra Morten Heinemann (MH)	<i>Sendt 3.4.2023:</i>

Nr.	Afsender	Høringsvar & vedhæftede filers filnavne
		<p>Kære Inger</p> <p>Bilag er ikke udarbejdet, idet det stadig er uvist, hvad der skal ske med lokalplanen.</p> <p>Som i bemærkningen til forslag til bestemmelse 5.4 kan du læse, at denne bestemmelse bl.a. skal muliggøre, at der kan anlægges flere p-pladser ml. Bavnestedet nr. 25 og 61, jf. kortet nedenfor.</p> <p>Mvh. Morten Heinemann</p> 
2	Lerstedet 12	<p><i>Modtaget 24.3.2023:</i></p> <p>Hej Morten</p> <p>Jeg har kun en kommentar til 8.1.3.</p> <p>“ I tilbygning og nybyggeri skal hul mål for vinduer være som oprindelig bebyggelsesbygning og vinduer skal være placeret op til rem “</p> <p>Det går ikke. Jeg har tilbygning med vinduer (og døre) fra gulv til rem (Og det har jeg faktisk også i den oprindelige bygning - men alle på bagsiden eller siden af huset ud mod haven.</p> <p>Finn Andersen Lerstedet 12</p>
	Svar fra MH	<p><i>Sendt 3.4.2023:</i></p> <p>Hej Finn Andersen</p> <p>Tak for din bemærkning.</p>

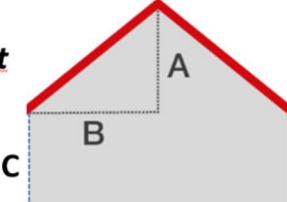
Nr.	Afsender	Høringsvar & vedhæftede filers filnavne
		<p>Bestemmelsen i punkt 8.1.3, 2. punktum er tiltænkt kun at omhandle facade mod adgangsvej (dvs. der hvor din hoveddør og bryggers er). Dette er anført i bestemmelsens 1. punktum.</p> <p>Ud fra din bemærkning bør 2. punktum derfor præciseres.</p> <p>I øvrigt gælder en evt. kommende lokalplan kun for fremtidigt byggeri - ikke for det, du allerede har bygget.</p> <p>Mvh. Morten Heinemann</p>
3	Bavnestedet 129	<p>Modtaget 26.3.2023:</p> <p>Hej Morten,</p> <p>Et spørgsmål til denne: 7.3.3 Carporte og garager må kun placeres ud for overkørsel til vej og skal overholde en afstand på minimum 5 meter til vejskel.</p> <p>Jeg formoder at det betyder at eventuelle efterfølgende opførelse af Carport skal være længere væk fra vejen end 5 meter! - Hvad er begrundelse for forslaget til denne bestemmelse?</p> <p>Med venlig hilsen Brian Stubtoft Bavnestedet 129</p>
	Svar fra MH	<p>Afsendt 3.4.2023:</p> <p>Hej Brian</p> <p>Tak for dit spørgsmål.</p> <p>Intentionen med forslaget til bestemmelsen er en delvist fastholdelse af de oprindelig opførte carporte til parcelhusene på Bavnestedet, dvs. i den indkørsel, der er til grunden og ikke for tæt på vej. Som bekendt er alle carporte i sin tid opført lagt fra stikvejen.</p> <p>Der gælder i dag efter bygningsreglementet forskellige regler om opførelse af carporte, herunder en regel om minimumsafstand på 2,5 m fra vejskel til carport.</p> <p>Mvh. Morten Heinemann</p>
4	Rastestedet 22	<p>Modtaget 29.3.2023:</p> <p>Hej Morten, ....</p>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
		<p>Modtag hermed vores bemærkning til lokalplanens afsnit 7.2.1. vedhæftet som PDF dokument.</p> <p>Med venlig hilsen,</p> <p>Kira og Kenneth Rastestedet 22</p> <p><i>Se dokument med filnavnet: <b>RA22 Bemærkning til lokalplan område A.pdf</b></i></p> <p><i>Modtaget 5.4.2023:</i></p> <p>...</p> <p>Jeg forestiller mig det blot er nedenstående fra PDF dokumentet som skal nævnes i indkaldelsen? PDF dokumentet bedes fortsat vedlagt da det giver uddybende forklaring og information.</p> <p>Afsnit 7.2.1 foreslås derfor ændret:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bebyggelsesprocent hæves fra 35% til 40% jf. BR18 for klyngehuse</li> <li>2. Der tilføjes: "Bebyggelsen må ikke overstige 206 m<sup>2</sup>" (alternativt 195 m<sup>2</sup> beregnet efter median)</li> </ol> <p>På forhånd tak,</p> <p>Mvh, Kenneth</p>
	Svar fra MH	<p>Afsendt 3.4.2023:</p> <p>Hej Kira og Kenneth</p> <p>Tak for jeres input til udkast til lokalplanen.</p> <p>Jeg forstår jeres to mails derhen, at I gerne ser, at bebyggelsesprocenten for klyngehusene fastsættes til 40.</p> <p>Det er vanskeligt at give præcise eksempler på, hvad en bebyggelsesprocent betyder for enten ejendomsværdi eller grundværdi, men ift. forarbejderne til diverse love mv. kan det udledes, at bl.a. grundværdien vil blive fastsat efter "udnyttelse i bedst muligt økonomisk henseende".</p> <p>Se fx § 16 og 17 i denne lov: <a href="https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1449">https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1449</a></p> <p>Se fx også her: <a href="https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/bag-om-vurderingen/emner-saadan-vurderer-vi-din-egendom/saadan-fastsætter-vi-grundvaerdien">https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/bag-om-vurderingen/emner-saadan-vurderer-vi-din-egendom/saadan-fastsætter-vi-grundvaerdien</a></p> <p>Mvh. Morten Heinemann</p>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
	Svar fra Rastestedet 22	<p>Modtaget 4. apr. 2023</p> <p>Hej Morten,</p> <p>Korrekt, men suppleret med et loft for antal kvadratmeter bebyggelse tilladt for den enkelte grund beregnet som 35% af den gennemsnitlige størrelse af grundenes areal i delområde A.</p> <p>PDF dokument vedhæftet (i oprindelig mail) gennemgår forslag og konsekvens i detaljer.</p> <p>Mvh, Kenneth</p>
5	Bostedet 15	<p><i>Modtaget 1.4.2023:</i></p> <p>Til bestyrelsen</p> <p>Vi mener, at der skal tilføjes til § 8.1.1</p> <p>”Farve på stern, udhængsbrædder, rem og carport skal være sort”.</p> <p>Med venlig hilsen</p> <p>Susanne Bendtsen og Torben M Frandsen</p> <p>Bostedet 15</p>
	Svar fra MH	<p><i>Sendt 3.4.2023:</i></p> <p>Hej Susanne og Torben</p> <p>Tak for jeres input til udkast til lokalplanen.</p> <p>Mvh. Morten</p>
6	Bavnestedet 31	<p><i>Modtaget 1.4.2023:</i></p> <p>Vi er enig om at nuværende deklaration ikke er tidssvarende og har behov for en revision så den svarer til nutiden.</p> <p>Vi forstår ikke hvorfor bestyrelsen har fremsendt en tilsvarende restriktiv lokalplan som tidligere uden først at afklare om medlemmerne ønsker en restriktiv lokalplan.</p> <p>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 rigtig 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.</p> <p>Det er på intet tidspunkt tydeligt blevet meldt ud til medlemmerne at man har kunne komme med ønsker til en evt. lokalplan.</p>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
		<p>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.</p> <p><b>Til afklaring:</b> Skal lokalplan besluttet med absolut flertal da det medfører en ændring til vedtægterne. Vores medlemsforslag som ønskes til afstemning: <b>Forslag 1.</b> Afstemning om medlemmerne ønsker der skal laves en lokal plan. <b>Forslag 2.</b> Såfremt en lokal plan ønskes, vedlægges vores udkast til en kort simple lokalplan som erstatning for den af bestyrelsen udsendte lokalplan til afstemning.</p> <p>Mvh Hassan og Tina Jacobsen Bavnstedet 31</p> <p>Vedlagt UDKAST TIL lokalplan nr. xx for Baunehøjpark Grundejerforening fra <b>Bavnstedet 31</b> <b>Yderlig kommentar til bestyrelsens udkast: Bilag må ikke indeholde krav eller undtagelser men skal kun være til orientering kort i Bilag 1 og 2.</b></p> <p><i>Se dokument med filnavnet: <b>BA31 Forslag til nyt udkast til lokalplan for Grundejerforeningen Baunehøjpark 1.pdf</b> (er også modtaget i wordformat)</i></p>
	Svar fra MH	<p><i>Afsendt 2.4.2023:</i></p> <p>Hej Hassan og Tina</p> <p>Tak for jeres bidrag til debatten om en eventuel lokalplan for vores område.</p> <p>For at lette kommunikationen vil det jeg høre, om I kan sende en udgave, hvor man med rettemarkering kan se jeres ændringer ift. det, som bestyrelsen har udsendt.</p> <p>Mvh. Morten Heinemann</p>
	Svar fra Bavnstedet 31	<p><i>Modtaget 3.4.2021:</i></p> <p>Hej Morten</p> <p>Tak for bekræftigelse på modtaget af vores forslag.</p> <p>Vi har fremlagt en komplet og simplificeret forslag på kun 4 sider som vi gerne vi have medlemmerne til at vurdere selvstændigt. Vi mener ikke at track changes til bestyrelsens forslag på 15 sider vil lette kommunikationen ift vores ønske om simplificering og mindre stram lokal plan.</p> <p>mvh Hassan og Tina</p>
7	Nørrevænget 66, 68, 70, 86 og 88	<p><i>Modtaget 4.4.2023:</i></p> <p>Hej Morten</p>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
		<p>Du får lige nogle kommentarer fra nogle af os på Nørrevænget.</p> <p>Med venlig hilsen  Jesper Bach  Nørrevænget 70  3500 Værløse  mobil 53 65 14 33</p> <hr/> <p>Til bestyrelsen for Grundejerforeningen Baunehøj Park.</p> <p>Tak for det fremsendte "forslag" til lokalplan for vort område.</p> <p>Hovedformålet med at få en lokalplan i stedet for den tinglyste deklaration, ses som et godt forslag.  Det at få indskrevet de faktiske forhold i en lokalplan er et godt initiativ, og så må vi blot håbe, at bestemmelserne fremover kan håndhæves af kommunen.</p> <p>Dog har vi et ønske om en ændring af bestemmelserne omkring parcelhusene langs Nørrevængets husnumrene 66-92 - Delområde D.</p> <p>I dag er forholdet reguleret i den tinglyste deklaration, og heri omtales ikke nogen højdebegrænsning, men alene at taghældningen ikke må overstige 30 grader.</p> <p>Med det forslag som bestyrelsen har udarbejdet, mener vi, at der sættes en begrænsning op i forhold til reglerne d.d., og derved begrænses vor byggeret på grunden. Dybest set en værdiforringelse af vor ejendom.</p> <p>Vi så gerne, at disse ejendomme fik samme mulighed som i de to tilstødende grundejerforeninger, hvor de lige husnumre på Nørrevænget har mulighed for at opføre parcelhuse i 1 ½ ( 1.sal) plan.</p> <p>Dette kunne ske ved, at man for Delområde D pkt. 7.5.8, anførte at byggehøjden må være op til 8,5 meter, samt fjernede bestemmelsen i 7.5.4 om at taghældningen ikke må overstige 30 grader.</p> <p>Øvrige bestemmelser omkring Delområde D ser fornuftige ud.</p> <p>Med venlig hilsen</p> <p>Nørrevænget 66, 68, 70, 86 og 88</p>
	Svar fra MH	<p><i>Sendt 4.4.2023:</i></p> <p>Hej Jesper</p> <p>Mange tak for jeres bidrag til arbejdet med en lokalplan.</p> <p>Mvh.  Morten Heinemann</p>
	Yderligere svar fra MH	<p><i>Sendt 4.4.2023:</i></p> <p>Hej Jesper</p>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne												
		<p>For god ordens skyld bemærkes, at den foreslåede maksimale højde på huse på Nørrevænget er beregnet pga. af den inddirekte regulering af højden, som fremgår af deklARATIONEN. Dels at der, som du selv skriver fastsat en maksimal hældning på taget på 30 grader dels er der en bestemmelse om, at "højdeforskellen mellem dette terrænplan og tagrender må ikke overstige 3 meter". Dette fremgår af deklARATIONENS § 2. Jeg vedlægger en illustration, der viser forholdet ml. bredden på en bygning, taghældning og højden på huset.</p> <p>Mvh.Morten Heinemann</p> <p><b>Højde, huse på Nørrevænget</b></p> <p>Hushøjde v/ Taghældning 30° / 45° C = 3 m &amp; husbredde 8, 9 eller 10 meter</p>  <table border="1" data-bbox="518 757 1193 945"> <thead> <tr> <th>Taghældning Husbredde</th> <th>30°</th> <th>45°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8 m</td> <td>5,3 m</td> <td>7 m</td> </tr> <tr> <td>9 m</td> <td>5,6 m</td> <td>9 m</td> </tr> <tr> <td>10 m</td> <td>5,9 m</td> <td>10 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Hvor Murhøjde er skæring mellem tagflade og flugt af facade</small></p>	Taghældning Husbredde	30°	45°	8 m	5,3 m	7 m	9 m	5,6 m	9 m	10 m	5,9 m	10 m
Taghældning Husbredde	30°	45°												
8 m	5,3 m	7 m												
9 m	5,6 m	9 m												
10 m	5,9 m	10 m												
8	Bavnstedet 123	<p><i>Modtaget 4.4.2023:</i> Hej Morten</p> <p>Tak for udkast og jeres store arbejde med lokalplanen.</p> <p>BA123 har følgende kommentarer:</p> <p>Pkt. 7.3.3: Vi undrer os over, at man i denne regel ikke differentierer mellem en carport og en garage. Garager vil uden tvivl være generende hvis de ligger tæt på vej, mens en carport er en let konstruktion, som vi ikke kan se nogen udfordringer i ligger tæt på vej. I flere tilfælde vil huset således ligge tættere på vej, end carporten har lov til.</p> <p>Pkt 8.2.5: Hvorfor skal panelerne være behandlet med anti-refleksbehandling, når paneler samtidig skal ligge plant med tagfladen. Vi mener dette punkt bør udgå.</p> <p>Pkt. 9.2: Denne regel virker kompliceret på de grunde med mere bakket terræn. Efter vores kendskab er der ved husenes opførsel terrænreguleret med op til 1, 5 m mellem to matrikler, hvilket tydeligt illustrerer, hvor bakket terrænet kan være, hvoraf behovet for regulering kan opstå.</p> <p>Det var alt fra os. God påske.</p> <p>MH Helle og Carsten</p>												
	Svar fra MH	<i>Sendt 4.4.2023:</i>												



Nr.	Afsender	Hørings svar & vedhæftede filers filnavne
		<p>Hej Helle og Carsten</p> <p>Tak for jeres input til lokalplanen.</p> <p>Ift. punkt 7.3.3. var der oprindeligt flere medlemmer der fandt, at der skulle kunne opføres garager. I bestemmelsen er der, som I skriver, en pointe i at en garage er mere bastante end en carport.</p> <p>Ift. 8.2.5 gælder det, at flere tage er synlige hos naboer og genboer, og dette er baggrunden for kravet om antirefleks-behandlet paneler.</p> <p>Ift. 9.2 vedrører alene fremtidige forhold, og det er hensigten, at man fx ikke skal kunne lægge 1,5 meter jord ovenpå ens eksisterende ejendom.</p> <p>Mvh. Morten Heinemann</p>
9	Bavnestedet 101	<p><i>Modtaget 4.4.2023:</i></p> <p>Hej, Tak for jeres arbejdsindsats med at udarbejde en lokalplan, der kommer os alle i grundejerforeningen til gode. Jeg har nogle forslag/observationer til planen, men det skal nævnes, at jeg ikke er en fagmand, så mine begreber er måske ikke præcise.</p> <p>Pkt. 7.1.2. Linjen " ... højst opføres i 'en etage.' bør ændres til "... må kun bygges i ét plan" eller "... må kun have stueplan." Alternativt bør det defineres, hvad én etage er, så der ikke er misforståelser.</p> <p>Pkt. 7.3.4.1. Der bør tilføjes en hældningsgrad som tagene skal overholde.</p> <p>Pkt. 9.4. Forslag til ændring i teksten: <i>"Inden for område E må der etableres legeplads, bænke og andre lignende redskaber, som er godkendt på generalforsamlingen. Dog er der forrang at der ikke må etableres flere end 4 legeredskaber".</i></p> <p>Baggrund: Dette er for at sikre, at grundejerforeningens kontingent bliver brugt til fælles formål og vedligeholdelse af hele området, herunder naturen. De største antal brugere af legepladsområdet er i dag børneinstitutioner i løbet af hverdagene. Det slider på anlæggene og det formodes at det vil kræve løbende større udgifter til vedligeholdelse. Legepladsen er med fokus på børnefamilier, hvor vedligeholdelse af de meget fine naturomgivelser gavner alle, også børnefamilierne. Derfor kommer forslaget til at sætte denne maksimum begrænsning. Det vil også være vigtigt for tilflyttere med en forhånds afklaring på omfanget af legeplads, som evt ligger tæt på deres grund. Her tænkes der på den støj som glade børn giver, som når fx en hel børnehavegruppe besøger legepladsen eller den store familie tager på søndagsudflugt.</p> <p>Mvh Jakob BA 101</p>
	Svar fra MH	<p><i>Sendt 4.4.2023:</i></p> <p>Hej Jakob</p> <p>Tak for ordene og tak for dit input til arbejdet med lokalplanen.</p>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
		<p>Jeg knytter en par enkelte bemærkninger til dit indlæg.</p> <p>Det er stadig uvist, om der kommer en lokalplan en dag for vores område. Det skal først besluttes på en generalforsamling, om der skal sendes noget til Furesø Kommune, og dernæst skal afgøres, om de vil fremme sagen.</p> <p>Ift. dit forslag til punkt 9.4 kan der ikke i en lokalplan være en bestemmelse, der henviser til beslutninger fra en generalforsamling.</p> <p>Mvh. Morten</p>
		<p><i>Modtaget 5.4.2023</i> Hej Morten</p> <p>Tak for dine bemærkninger.</p> <p>Mht pkt. 9, så tænker jeg det skal ændres til:</p> <p>”Inden for område E må der etableres legeplads, bænke og andre lignende redskaber. Dog må der maksimum etableres 4 legeredskaber”</p> <p>Ha en god Påske.</p> <p>Mvh Jakob</p>
10	Bavnestedet 95	<p><i>Modtaget 27.3.2023:</i></p> <p>Hej Morten</p> <p>Er det muligt at få beskåret noget beplantning, som fylder ret meget efterhånden, ud for klatrestativet med rutschebanen.</p> <p>Sommerfuglebuske skal beskæres i marts, og da det ikke er sket, har jeg tilladt mig at beskære dem bag bænken på fællesarealet. De blev ikke beskåret sidste år og har set ret triste ud. Håber at det er noget vores havemænd vil gøre fremadrettet.</p> <p>Jeg undrer mig meget over, at der ikke er lodret træværk over vinduerne på det nybyggede hus på Bavnestedet 79. Det virker meget voldsomt og skiller sig meget ud. Er det noget i har gjort indsigelser mod? Der ud over har det udvendig tagrende. Jeg kan ikke umiddelbart se, om man må det eller ej, <b>men hvis ikke det er nævnt i lokalplanen, synes jeg det skal tilføjes?</b></p> <p>Mvh Jeannie, Bavnestedet 95</p>
	Svar fra MH	<p><i>Sendt 27. marts 2023:</i> Hej Jannie</p> <p>Jeg har videresendt din mail vedr. beplantning til Johan, som er på cc.</p>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
		<p>Jeg svarer dig ang. dit spørgsmål vedr. udkast til lokalplanen i en anden mail.</p> <p>Mvh. Morten Heinemann Bestyrelsen 28973040</p>
	Svar 2 fra MH	<p><i>Sendt 4.4.2023:</i></p> <p>Kære Jeannie Tak for din henvendelse. Det svar som jeg sender til dig er et svar, som jeg tidligere har sendt til et andet medlem af foreningen, dog ændret i indledningen ift. dit spørgsmål Mvh. Morten Heinemann</p>
	Bestyrelsens svar der tidligere er sendt til et andet medlem af foreningen.	<p>Tak for din mail vedr. byggeri på Bavnestedet 79, hvor ejerne af Furesø Kommune har fået lov til at nedrive den eksisterende bebyggelse på grunden og opføre et nyt hus og carport.</p> <p>Du har spurgt til, om grundejerforeningens bestyrelse har godkendt eller gjort indsigelse mod byggeriet.</p> <p>Jeg kan også oplyse, at den tidligere bestyrelse fik en henvendelse fra ejerne af ejendommen og fra Furesø Kommune på baggrund af en byggeansøgning fra ejerne.</p> <p>Jeg vedlægger den tidligere bestyrelses svar på de to ovennævnte henvendelser, jf. nedenfor.</p> <p>Som det fremgår har bestyrelsen bl.a. anført, flg.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- at det ansøgte byggeri i så stor udstrækning som muligt kommer til at ligne det eksisterende byggeri i området,</li> <li>- at farven på den mursten, der ønskes anvendt i form og farve bør ligne den mursten, det eksisterende hus har, og</li> <li>- at taget bør have samme hældning som på det eksisterende hus.</li> </ul> <p><i>Deklarationen for vores område</i></p> <p>I henhold til deklARATIONEN for vores område er Furesø Kommune og grundejerforeningen påtaleberettigede. Den nuværende bestyrelse anvender påtaleberettigelsen derhen, at bestyrelsen kommer med en udtalelse/anbefaling i forhold til byggeønsker mv.</p> <p>Deklarationen er en privatretlig deklARATION, som kommunen kan vælge om de vil håndhæve eller ej. Furesø Kommune har derfor ikke - i modsætning til indholdet af en lokalplan - pligt til at håndhæve indholdet af deklARATIONEN for vores område. Efter bestyrelsens opfattelse udgør dette dog ikke et væsentligt problem.</p> <p><u>Det afgørende ift. deklARATIONEN er</u>, at der er meget få bestemmelser, der er klare og entydige. For at en bestemmelse skal kunne håndhæves, skal den være klar og entydig.</p> <p>Det er bl.a. medvirkende til, at det er vanskeligt for såvel kommunen som foreningen/bestyrelsen at anvende deklARATIONENS påtaleberettigelse.</p> <p>Deklarationen § 2 angiver flg.:</p> <p>"De af den nuværende ejer projekterede huse må ikke ved ombygning forandres, således at det udseende, som præger den samlede bebyggelse, forvanskes."</p> <p>En sådan bestemmelse er upræcis og ikke entydig, og kan efter bestyrelsens opfattelse ikke håndhæves.</p>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
		<p>Bestyrelsens brev af 14. januar 2017 til Furesø Kommune</p> <p>I en tidligere byggesag har grundejerforeningens bestyrelse i brev af 14. januar 2017 til Furesø Kommune bl.a. anført:</p> <p><b>"En planbestemmelse skal være klar og præcis</b></p> <p><i>En bestemmelse i en lokalplan må – for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse – være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej. Kravet om klarhed en præcision gælder også for indholdet af en privatretlig deklARATION som den, der gælder for Grundejerforeningen Baunehøjpark. Det skal med andre ord være muligt for grundejere, borgere og andre at forudse, hvilke dispositioner der kan foretages på den enkelte ejendom. At en bestemmelse i en plan skal være præcis og entydig er der truffet mange afgørelser om i bl.a. Planklagenævnet og tidligere Natur- og Miljøklagenævnet og Naturklagenævnet siden 1992. Konklusionen er klar – såfremt en bestemmelse ikke er præcis og entydig, så har kommunen ikke hjemmel til at håndhæve bestemmelsen. I "Planloven" (s. 441, 1. udgave, 2013, Jurist og økonomiforbundets Forlag) gives en række eksempler på en række afgørelser, hvor lokalplanbestemmelser er blevet erklæret for upræcise og derfor ikke kan håndhæves: "sikre en god helhedsvirkning med den øvrige bebyggelse", "ved ny bebyggelse skulle oprindelige ydre helheder og detaljer så vidt muligt bevares og respekteres, og fornyelsen skulle i det hele udformes med henblik på at sikre en god helhedsvirkning", og "ved materialevalg, udformning af bebyggelse mv. skal tilstræbes, at bykvarteret gives en bymæssig karakter, hvor sammenhænge og helheder er markeret."</i></p> <p><i>Det angives samtidig, at bestemmelser i en plan dog må undergives en almindelig sproglig fortolkning mht. anvendelsesområdet. Der nævnes et eksempel på en formulering om, at "et forbud mod anvendelse af blanke og reflekterende materialer" efter en almindelig sproglig forståelse måtte anses for at omfatte glaserede teglsten. Giver en fortolkning anledning til tvivl, må tvivlen komme grundejeren/borgeren til gode."</i></p> <p><b>Dom fra Østre Landsret fra 2015</b></p> <p><i>Østre Landsret har den 17. december 2015 afsagt en dom vedr. planbestemmelsernes entydighed og præcision, og kommunens mulighed for at håndhæve sådanne bestemmelser ift. kompetencenormer i en lokalplan. Dommen vedrører vedlagte afgørelse truffet af Natur- og Miljøklagenævnet den 6. november 2013. Dommen vedrører lokalplan 1.11 "Bevaringsplan for Jyllinge landsby" fra 1982. I lokalplanens § 5, stk. 5, angives flg.: "Tilbygninger og udhuse skal med hensyn til form, materialer, farver, vinduestyper m.v. harmonere med den pågældende ejendoms øvrige bebyggelse, og placering og omfang skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde." I nævnets afgørelse anføres det: "Lokalplanens § 5.5 fastsætter ikke noget konkret om udformning af tilbygninger og udhuse. En bestemmelse om, at tilbygninger med hensyn til form, materialer, farver, vinduestyper m.v. skal harmonere med øvrig bebyggelse opfylder ikke kravet om klarhed og præcision og kan derfor ikke håndhæves som en bindende bestemmelse. Bestemmelsens andet led om, at placering og omfang skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde kan herefter ikke tillægges selvstændig betydning." Dommen stadfæster nævnets afgørelse og slår dermed to ting fast. For det første, at en bestemmelse skal være entydig og præcis for at kunne håndhæves. For det andet, at en bestemmelse om, at kommunen skal godkende ethvert ansøgt byggeri ikke kan anvendes af kommunen med henvisning til, at indholdet af den bestemmelse, der henvises til er uklar og upræcis. Grundejerforeningen Baunehøjpark finder, at dommen er sammenlignelig med deklARATIONEN for vores område.</i></p> <p>I deklARATIONENS § 2 anføres tillige, at:</p> <p><i>"Ej heller må facadernes farver ændres, med mindre tilladelse er indhentet fra de påtaleberettigede."</i></p>

Nr.	Afsender	Hørings svar & vedhæftede filers filnavne
		<p>Denne formulering af baggrunden for, at bestyrelsen i ovennævnte udtalelse til kommunen vedr. Bavnestedet 79 har anført, at "farven på den mursten, der ønskes anvendt i form og farve bør ligne den mursten, det eksisterende hus har".</p> <p>Jeg vedlægger Furesø Kommunes udtalelse af 6. maj 2022 til ejeren af Bavnestedet 79 om deres byggeansøgning ift. deklARATIONEN for vores område.</p> <p><i>Lokalplan for området</i></p> <p>Bestyrelsen har bl.a. på baggrund af ovenstående meget uklare forhold i deklARATIONEN arbejdet på et udkast til en lokalplan.</p> <p>Lokalplanen har bl.a. til formål at medvirke til en bedre bevarelse af det udseende vores bebyggelse har i dag end deklARATIONEN giver mulighed for.</p> <p>Det er foreningen, der skal beslutte, om udkast til lokalplan skal sendes videre til Furesø Kommune, og det er så op til kommunen at afgøre, hvad der skal ske med en sådan lokalplan.</p> <p>Du kan læse bestyrelsens foreliggende udkast til en lokalplan på foreningens hjemmeside:</p> <p><a href="https://www.baunehoejpark.dk/CustomerData/Files/Folders/3015-2022/7202_7188-udkast-til-lokalplan-for-bauneh%C3%B8jpark-08-06-2021-clean.pdf">https://www.baunehoejpark.dk/CustomerData/Files/Folders/3015-2022/7202_7188-udkast-til-lokalplan-for-bauneh%C3%B8jpark-08-06-2021-clean.pdf</a></p> <p>Jeg håber, at ovenstående giver en forklaring på bestyrelsens håndtering af byggesagen på Bavnestedet 79, såvel som øvrige henvendelser til bestyrelsen om byggeri mv.</p> <p>Med venlig hilsen Morten Heinemann Formand for grundejerforeningen Baunehøjpark 28973040</p>
	Bestyrelsens Svar til BA79	<p>Kære ... (Bavnestedet 79)</p> <p>Tak for jeres mail af 7. november 2021 og beklager, at I først får svar nu.</p> <p>I har planer om at nedrive jeres hus og genopføre et hus, der er større end det nuværende. I har oplyst, at I ønsker at bygge med sten, taghældning mv. der passer til de øvrige parcelhuse på Bavnestedet. I spørger til, om bestyrelsen for grundejerforeningen skal godkende en sådan genopførelse af en bolig på jeres grund. I har ikke vedlagt nogle plantegninger.</p> <p>Baunehøjpark Grundejerforening er omfattet en af privatretlig deklARATIONEN tinglyst på de enkelte ejendomme i slutningen af 1960'erne. Se evt. nærmere herom på vores hjemmeside (<a href="http://www.baunehojpark.dk">www.baunehojpark.dk</a>) under fanen "DeklARATIONEN". I henhold til deklARATIONEN er Furesø Kommune og grundejerforeningen såkaldt påtaleberettigede.</p> <p>For bestyrelsens vedkommende betyder dette, at vi kan komme med en udtalelse/anbefaling i forhold til det, I ønsker at bygge/ændre på jeres grund. Bestyrelsen kan med andre ord hverken tillade eller give afslag til det ansøgte.</p> <p>I henviser til det udkast til lokalplan, som bestyrelsen har udarbejdet. Som I selv angiver vil der gå et stykke tid endnu, før der eventuelt foreligger en lokalplan for vores område.</p> <p>Bestyrelsen anbefaler, at I bygger jeres nye hus, så det så vidt muligt opføres med den byggestil, parcelhusene på Bavnestedet har i dag.</p>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
		<p>Med venlig hilsen  Morten Heinemann  Næstformand i Grundejerforeningen Baunehøjpark  28973040</p>
	<p>Best. Svar til Furesø  Kommune</p>	<p>Svar på høring vedr. genopførelse af bolig på Bavnestedet 79, 3500 Værløse (sag 22/3999)</p> <p>Morten Heinemann &lt;heinemannmorten@gmail.com&gt;  12. apr. 2022 16.15</p> <p>til bme</p> <p>Til rette vedkommende</p> <p>Furesø Kommune har den 29. marts 2022 fremsendt ansøgning om genopførelse af bolig på Bavnestedet 79, 3500 Værløse til Grundejerforeningen Baunehøjpark med anmodning om eventuelle bemærkninger. Der er vedlagt skitsetegninger og illustrationer af det påtænkte byggeri på grunden.</p> <p>Der vedlægges bestyrelsens udtalelse af 29. december 2021 til ejerne af Bavnestedet 79.</p> <p>I forlængelse heraf ønsker bestyrelsen at bemærke flg.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- at det ansøgte byggeri i så stor udstrækning som muligt kommer til at ligne det eksisterende byggeri i området,</li> <li>- at farven på den mursten, der ønskes anvendt i form og farve bør ligne den mursten, det eksisterende hus har, og</li> <li>- at taget bør have samme hældning som på det eksisterende hus.</li> </ul> <p>Med venlig hilsen  Morten Heinemann  Næstformand i Grundejerforeningen Baunehøjpark  28973040</p>