

UDKAST TIL lokalplan nr. xx for Banehøjpark Grundejerforening

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
<p>§ 1 Lokalplanens formål</p>	
<p>1.1 Det er lokalplanens formål:</p> <ul style="list-style-type: none"> - at bevare områdets nuværende præg, med den eksisterende bebyggelsesstil, den lave bygningshøjde, fordeling mellem bebyggede arealer og fælles friarealer, og udsigtskiler fra områdets fælles friarealer. - at fastlægge lokalplanens anvendelse til boligformål - at boligbebyggelsen opføres i højst én etage i delområde A, B, C1 og C2, <u>og at boligbebyggelsen i samme områder opføres i gule mursten, dog må op til 1/5 af facaden være i sort træ.</u> - at boligbebyggelsen i delområde D fremstår i højst en etage med udnyttet tagetage set fra Nørrevænget. 	<p>Hvis en ansøgning om byggeri mv. ikke er i overensstemmelse med en bestemmelse i en lokalplan, kan man ansøge kommunen om en dispensation. Kommunen har mulighed for at imødekomme en ansøgning, evt. på vilkår, og kommunen har mulighed for at meddele afslag.</p> <p>Forhold anført i formålet med en lokalplan gør, at der ikke kan dispenseres fra disse forhold.</p>
<p>§ 2 Område og zonestatus</p>	
<p>2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende ejendomme: matr.nr. xx, yy, osv.</p> <p>2.2 Området inddeles i 6 delområder – delområde A, B, C1, C2, D og E, som vist på bilag 1.</p> <p>Områderne opfatter følgende:</p> <p>Område A: Klyngehusbebyggelse på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet.</p> <p>Område B: Parcelhusbebyggelse på Bavnestedet,</p>	<p>Bilag 1 er et kort, der viser alle ejendomme, som lokalplanen omfatter, lokalplanens afgrænsning og opdeling i delområder. Furesø Kommune indsætter de aktuelle matr. nre.</p> <p>Alle områder beholder deres nuværende afgrænsning.</p> <p>Område C2 skyldes, at disse rækkehusgrunde er større end de øvrige. Det forhold, at det udgør et område for sig selv gør, at der nemmere kan fastsættes en anden bebyggelsesprocent end for de øvrige rækkehuse på Bavnestedet.</p>

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
<p>Område C1: Rækkehusbebyggelse på Bavnestedet bortset fra Bavnestedet nr. 15, 17, 19 og 157.</p> <p>Område C2: Rækkehusbebyggelse på Bavnestedet nr. 15, 17, 19 og 157.</p> <p>Område D: Parcelhusbebyggelse på Nørrevænget.</p> <p>Område E: Fælles friarealer.</p>	
§ 3 Anvendelse	
<p>§ 3 Lokalplanens delområde A, B, C1, C2 og D må kun anvendes til boligformål som helårsboliger.</p>	
<p>3.1 Der må kun etableres én bolig på hver ejendom.</p>	<p>Bestemmelsen skal forhindre, at der fx bygges dobbelthuse på en grund.</p>
<p>3.2 Lokalplanens delområde E må kun anvendes til fælles friareal/rekreativt område.</p>	
	<p>Der er ingen bestemmelse om erhverv. Idet området er udlagt til boligformål er erhverv som udgangspunkt ikke tilladt. Der gælder dog generelt flg. som Furesø Kommune indsætter som bemærkning i alle deres lokalplaner.:</p> <p>”Enhver boligejer må, uanset anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, udøve erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen ikke, f.eks. ved skiltning, parkering, støj- eller lugtgener, ændrer karakter af beboelsesejendom. Hittidig lovlig anvendelse kan fortsætte. Det vil sige, at ejendomme, der hidtil lovligt er anvendt til erhverv, fortsat kan anvendes til erhverv.”</p>
§ 4 Udstykning (Matrikulære forhold)	
<p>4.1 Der må ikke foretages udstykning.</p>	<p>Udstykning vil medføre, at der opstår en eller flere nye ejendomme. Dette bør ikke kunne ske inden for lokalplanens område. Det betyder fx, at de nuværende</p>

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
	ejendomme med beboelsesbygninger ikke må udstykkes i to ejendomme, og det betyder også, at det grønne område ikke må udstykkes.
4.2 Byrådet kan tillade øvrige mindre matrikulære ændringer.	Med "øvrige mindre matrikulære ændringer" menes primært arealoverførsel. Ved arealoverførsel kan man overføre et areal fra en ejendom til en tilgrænsende ejendom. Det kan ikke udelukkes, at dette i særlige tilfælde bør kunne lade sig gøre. § 4.2 er formuleret som en kompetencenorm – det betyder, at en ansøgning om en matrikulære ændring skal håndteres på samme måde som en ansøgning om en dispensation fra lokalplanen – at kommunen skal tage stilling til en ansøgning herom
§ 5 Veje, stier og parkering	
5.1 Eksisterende veje og fortove som vist i bilag 2 opretholdes som veje henholdsvis fortove med deres nuværende beliggenhed.	Bilag 2 skal bl.a. angive flg. kategorier/signaturer: 1) vej, 2) vej med fortov i begge sider af vejen og 3) vej med fortov i den ene side. Se også § 5.4 <u>Det er kommunen, der ejer vejene inden for vores grundejerforening, og det er derfor kommunen, der i givet fald vil skulle udarbejde dette bilag.</u>
5.2 På den enkelte ejendom inden for delområde A (klyngehusbebyggelsen) og C1 og C2 (rækkehusbebyggelsen på Bavnestedet) skal der som minimum etableres 1 p-plads pr. bolig.	For rækkehusene er der kun begrænset plads i forhaverne, og der bør derfor kun stilles krav om højst 1 p-plads pr. bolig. Det antages, at samme regel skal gælde for klyngehusbebyggelsen, da der ikke for alle klyngehuse er plads til 2 biler pr. grund.
5.3 På den enkelte ejendom inden for delområde B (parcelhusbebyggelsen på Bavnestedet) og delområde D (parcelhusbebyggelsen på Nørrevænget) skal der som minimum etableres 1 p-plads pr. bolig samt udlægges areal svarende til yderligere 1-p-plads pr. bolig.	På disse ejendomme er der plads til 2 biler, derfor er der anvendt en standardformulering.

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
<p>5.4 Langs Bavnestedets østside inden for delområde C1 og C2 skal anlagte parkeringsarealer på vejarealet opretholdes. Anlagte parkeringsarealer er vist på bilag 2.</p> <p>Der kan anlægges yderligere parkeringspladser på vejarealet langs Bavnestedets østside, som vist på bilag 2.</p>	<p>Denne bestemmelse vedrører de eksisterende parkeringspladser, der er anlagt parallelt med Bavnestedet på modsatte side af boligparcellerne. Det areal, der i dag er anlagt som p-pladser samt de arealer, der er græs på er vejareal. De "yderligere parkeringspladser" gælder særligt for strækningen fra Bavnestedet nr. 25 til nr. 61. På denne strækning er der ingen parkeringspladser på østsiden af Bavnestedet., og lokalplanen forhindrer ikke, at der etableres p-pladser her. Det betyder ikke, at der vil komme parkeringspladser på arealet, men lokalplanen åbner mulighed herfor.</p>
<p>5.5 På private ejendomme må der ikke opbevares campingvogne, uindregistrerede biler, både, skurvogne og lign., ligesom der på private grunde ikke må parkeres køretøjer på over 3,5 tons.</p>	<p>Denne bestemmelse er en videreførelse af deklarationens punkt 8, hvori det er anført, ". . . der ikke må ske parkering af omnibusser, camping-, last-, flytte- eller større fragtvogne eller lignende på parcellerne."</p> <p>Furesø Kommune har i flere nyere lokalplaner reguleret disse forhold på lignende måde.</p> <p>Parkering på offentlig vej er reguleret af et regulativ for standsning og parkering i Furesø Kommune.</p>
<p>§ 6 Tekniske anlæg</p>	
	<p>Der ses ikke at være behov for bestemmelser om vejbelysning. Furesø Kommune følger kommunens designmanuel for vejbelysning og en regulering i lokalplanen kan være en hindring for en løbende vedligeholdelse og forbedring af belysningsforholdene.</p>
<p>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</p>	
<p>7.1.1 En andel af delområde E (det fælles friareal) må ikke indgå i beregningen af den enkelte grunds bebyggelsesprocent inden for delområde A, B, C1, C2 og D.</p>	<p>Det har indtil for nogle år siden været praksis inden for vores grundejerforening, at en andel af fællesarealet kunne indgå ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom. Disse regler fremgår af bygningsreglementet. Når lokalplanen nu fastsætter en bebyggelsesprocent for ejendommene inden for de enkelte delområder bør der tages stilling til, at en andel af fællesarealet fremadrettet ikke kan indgå i beregningen af den enkelte grunds bebyggelsesprocent.</p>


Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
7.1.2 I delområderne A, B, C1 og C2 må bebyggelse højst opføres i én etage.	Bestemmelser om etageantal for delområde D reguleres i § 7.5.2.
7.1.3 Ved genopførelse af beboelsesbygning i delområderne A, B, C1 og C2 og D kan overkant sokkel opføres i højst 15 cm over eksisterende terræn.	<u>Bestemmelsen er ændret, så den ikke gælder for område D (Nørrevænget), da der for disse beboelsesbygninger alene er fastsat en maksimal højde.</u>
7.2 Delområde A - Klyngehusbebyggelsen	
Særligt for delområde A – klyngehusbebyggelsen – gælder §§ 7.2.1 – 7.2.8	
7.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40,35 : <u>Etagearealet på den enkelte ejendom må dog ikke overstige 206 m².</u>	<p><u>Bestemmelsen er ændret som følge af generalforsamling 20.04.2023.</u></p> <p><u>Ved angivelse af etageareal vil 20 m² af byggeri, der omfatter carport, skur, overdækket terrasse og lign. ikke skulle medregnes i bebyggelsesprocenten.</u></p> <p>Inden for delområde A (klyngehusbebyggelsen) varierer grundene meget i størrelse – fra 394 til 951 m². Der var i et tidligere udkast til lokalplanen udarbejdet et forslag til en gradueret bebyggelsesprocent afhængig af, hvor stor den enkelte grund er. Hensigten med dette forslag var, at bebyggelsen på den enkelte grund skal afpasses grundens størrelse. Hertil kommer, at man som udgangspunkt beskattes af den mulige udnyttelsesgrad en grund, ikke af den aktuelle udnyttelse af ejendommen. Alt andet lige er der derfor en interesse i at have en passende bebyggelsesprocent. Dette forslag blev drøftet på møde i grundejerforeningen i januar 2020.</p> <p>Furesø Kommune har afvist forslaget om graduering af bebyggelsesprocenten, idet kommunen finder, at en gradueret bebyggelsesprocent vil være for vanskelig at administrere.</p>
7.2.2. Boligbebyggelse med facade i stikvejens længderetning må ikke placeres med facade nærmere skel end 2 meter for den del af ejendommen, hvor der er overkørsel til vej.	Denne bestemmelse <u>gælder for de klyngehuse, hvis hele facade ligger parallelt med vejen, og bestemmelsen</u> skal sikre, at udvidelse af en bolig i den pågældende forhave har en begrænset påvirkning på de tilgrænsende boliger.

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
	Boligbebyggelsens placering på grunden er ikke reguleret yderligere.
7.2.3.1 Carporte og garager må kun placeres ud for overkørsel til vej.	Denne bestemmelse betyder, at carporte skal opføres inden for det areal (den bredde), som indkørslen til grunden udgør.
7.2.3.2 For carporte/garager, der er sammenbyggede må carport/garage ikke opføres tættere på vejareal end flugt af facade på det af de to oprindelige huse, der er opført tættest på vejarealet.	På medlemsmøde i januar 2020 var der flere, der fandt, at det burde være muligt at opføre garager i klyngehusbebyggelsen. Iht. 7.2.3.2 vil det være muligt at ændre carport/opføre garage det sted, hvor ejendommen har indkørsel.
7.2.3.3 For carporte/garager, der ikke er sammenbyggede, må carport/garage ikke opføres tættere på vejareal end flugt af facade på huset.	Denne bestemmelse gælder for de klyngehuse, der oprindeligt er opført med et areal på 122 m ² .
7.2.4 Beboelsesbygninger skal etableres med fladt tag.	
7.2.5 Sternhøjden må maksimalt være 60 cm. Kommunalbestyrelsen kan tillade en højere sternhøjde med henvisning til den enhver tid gældende energiramme.	60 cm sternhøjde er lidt højere end 5 almindelige sternbrædder, som visse klyngehuse har.
7.2.6 Ovenlys, kupler og lignende bygningsdele må have en højde på op til 60 cm over tagflade.	
7.2.7 Bygningshøjden af beboelsesbygninger må ikke være højere end 2,7 meter fra overkant sokkel til underkant spær.	<p>Klyngehuse er i dag 2,4 m fra overkant af fundament til underbrædder (de brædder, der er sat op i de bærende bjælker. Hertil kommer en stern på maksimalt 57 cm (svarer til 5 sternbrædder af 12,5 cm).</p> <p>Højden på 2,7 m er ca. 30 cm højere end i dag, hvilket gør det muligt at hæve højden på et hus lidt ved fx genopførelse, som følge af ændrede isoleringskrav og ændret byggemetoder.</p> <p>Dette regulerer ikke, hvor højt fundamentet på være. Fundamentet er visse steder højt pga. naturligt terrænspring ved fx indkørsel.</p>

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
<p>7.2.8 Bygningshøjden af carporte/garager og udhuse mv. må ikke overstige højden af beboelsesbygningen tag. For sammenbyggede carporte/garager må højden for begge carporte/garager ikke være højere end taget på det laveste af de to klyngehuse.</p>	<p><u>Bestyrelsen foreslår at denne bestemmelse udgår.</u></p>
<p>7.3 Delområde B - parcelhusbebyggelsen på Bavnestedet</p>	
<p>Særligt for delområde B – parcelhusbebyggelsen på Bavnestedet gælder §§ 7.3.1 – 7.3.8</p>	
<p>7.3.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.</p>	
<p>7.3.2</p>	<p>Boligbebyggelsens placering på grunden inden for område B er ikke reguleret, og der er derfor ikke fastsat nogle bestemmelser under 7.3.2.</p>
<p>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><u>Bestemmelsen er ændret som følge af generalforsamling 20.04.2023.</u> <u>Ændringen medfører, at carporte kan opføres alle steder på grunden inden for område B.</u></p>
<p>7.3.4.1 Taghældningen på boligbygningen skal være ensidig*, og hældningsretningen skal være vinkelret på bygningskroppens længderetning.</p>	<p>Denne bestemmelse har til formål at sikre at fastholde princippet om, at tagene på parcelhusene på Bavnestedet har ensidigt fald vinkelret på bygningskroppens længderetning.</p> <p>*Det skal overvejes at indsætte teksten ”med en hældning svarende til taghældningen på oprindelig opført boligbygning”. Alternativt indsættes hældningen i grader.</p>
<p>7.3.4.2 Tagkonstruktion på tilbygninger skal have ensidig hældning, enten som på oprindelig bolig, anden ensidig hældning eller fladt tag.</p>	<p>Denne bestemmelse muliggør, at tagkonstruktionen på tilbygninger kan have forskellige udtryk svarende til, hvordan der gennem årene er foretaget tilbygninger inden for delområde B.</p>

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
<p>7.3.5 Sternhøjden må maksimalt være 45 cm. Kommunalbestyrelsen kan tillade en højere sternihøjde med henvisning til den enhver tid gældende energiramme.</p>	<p>(Se også 7.4.5.) I dag er sternihøjden på disse huse typisk 33 cm svarende til 3 almindelige sternbrædder. Maksimalhøjden på 45 cm svarer til 4 sternbrædder. Det anses ikke for sandsynligt, at der er vil være et behov for højere stern end oprindelig bygning, da der er plads til at isolere tagkonstruktionen på disse huse pga. taghældningen.</p>
<p>7.3.6 Ovenlys, kupler og lignende bygningsdele må have en højde på op til 60 cm over tagflade.</p>	
<p>7.3.7 Boligbebyggelsens bygningshøjde inden for oprindeligt byggefelt såvel som uden for oprindeligt byggefelt må ikke være højere end <u>4 m fra overkant af sokkel til underkant af tagudhæng, hvor taget er højest.</u> 2,9 meter fra overkant af sokkel til underkant af tagudhæng, hvor taget er lavest og 3,30 meter, hvor taget er højest.</p>	<p><u>Bestyrelsen foreslår en forenkling af bestemmelsen og endvidere, at parcelhusene på Bavnstedet kan bygges med en større højde end tidligere foreslået.</u> Svarer til den eksisterende højde på denne type boliger, dog med et lille tillæg. Bestemmelsen i 7.3.7 kombineret med 7.3.4.1 og 2 gør, at hældningen på taget bliver samme hældning – hvis man opføre i højde på ca. 2,9 og ca. 3,3 m.</p>
<p>7.3.8 <u>Ingen regulering.</u></p>	<p>7.3.8 kunne indeholde en regulering af højden på en carport, men der er ikke lagt op til en regulering heraf. Det forudsættes, at bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser, der ikke er tilsidesat i lokalplanen, gælder uændret. Det betyder bl.a., at det skrå højdegrænseplan delvist forhindrer opførelse af høje carporte. Hvis Furesø Kommune er uenig i denne betragtning, skal der indsættes bestemmelser i §§ 7.3.8 og 7.5.8.</p>
<p>7.4 Delområderne C1 og C2 – Rækkehusbebyggelsen på Bavnstedet</p>	
<p>Særligt for delområderne C1 og C2 rækkehusbebyggelsen på Bavnstedet gælder §§ 7.4.1 – 7.4.7.2</p>	<p>Delområde C1 består af rækkehusene på Bavnstedet. De fleste grunde har en størrelse på ml. 333-346 m² (altså stort set samme størrelse). Alle husene er oprindeligt opført i samme størrelse, svarende til 101 m². Nogle få huse har</p>

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
	siden foretaget små tilbygninger. Mange af husene har overdækket terrasse på bagterrassen. I delområde C2 er grundene større.
7.4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: 40 inden for område C1, og 35 Inden for område C2.	En bebyggelsesprocent på 40 svarer inden for delområde C1 svarer til et hus på op til 133 m ² .
7.4.2 Boligbebyggelse må alene placeres i oprindeligt byggefelt samt i en dybde af 3 meter vest for beboelsesbygningens oprindelige byggefelt i hele byggefeltets udstrækning. Oprindelig byggefelt fremgår af bilag 3. Der må ikke opføres udestue, overdækket terrasse eller lign. vest for det ovenfor nævnte 3 meter brede byggefelt. Der må ikke opføres boligbebyggelse øst for oprindelig byggefelt.	Denne bestemmelse muliggør, at der i baghaverne for rækkehusene iht. lokalplanen vil kunne tilbygges i hele husets bredde – 3 meter ud i baghaven. Bestemmelsen indebærer endvidere, at opførelse af udestue, overdækket terrasse eller lign. kun kan tillades i det 3 meter brede bælte vest fra oprindelig opført beboelsesbygning.
7.4.3 Opførelse af carporte skal ske med en placering som vist på bilag 3. Carporte må have en maksimal bredde på 3,5 meter. Carporte må kun have fast væg i skel mod nabo og mod beboelsesbygning. Der må ikke opføres garager.	Bilag 3 skal vise oprindeligt byggefelt for rækkehusene (§ 7.4.2) og den nuværende placering af carportene. Der bør ikke kunne opføres garager til rækkehusbebyggelsen på Bavnestedet, da det vil kunne genere naboen. <u>Bestyrelsen foreslår, at bestemmelsen om forbud mod fast væk udgår.</u>
7.4.4.1 Tagkonstruktionen på beboelsesbygningen inden for oprindelig byggefelt skal have ensidig taghældning, så tagfladen har et fald fra vest mod øst.* <u>Taghældningen skal være 5 grader.</u>	<u>En taghældning på 5 grader svarer til eksisterende taghældning på oprindeligt hus. *Det skal overvejes at indsætte teksten: "Taghældning skal svare til taghældningen på oprindelig opført boligbygning".</u>
7.4.4.2 Tagkonstruktionen på beboelsesbygning i det 3 meter brede felt vest for oprindeligt byggefelt, jævnfør § 7.4.2, skal have ensidig taghældning fra øst mod vest. Overkant af stern på beboelsesbygning i dette felt skal være lavere end underkant af stern på beboelsesbygning i oprindeligt byggefelt.	

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
	 <p data-bbox="1128 683 1984 746">Det er dette udseende, som tilbygninger i den 3 m brede zone i "baghaven" for rækkehusbebyggelsen, der opnås ved bestemmelsen i 7.4.4.2.</p>
<p data-bbox="237 810 1088 906">7.4.5 Sternhøjden må maksimalt være 45 cm målt vinkelret på sternen. Kommunalbestyrelsen kan tillade en højere sternhøjde med henvisning til den enhver tid gældende energiramme."</p> <p data-bbox="237 922 1088 986">Sternhøjden for sammenbyggede rækkehuse inden for oprindeligt byggefelt – og som er opført i samme niveauplan – skal have samme sternhøjde.</p>	<p data-bbox="1128 810 1995 874">(Se også 7.3.5.) I dag er sternhøjden på disse huse typisk 33 cm svarende til 3 almindelige sternbrædder. Maksimalhøjden på 45 cm svarer til 4 sternbrædder.</p>
<p data-bbox="237 1050 1088 1114">7.4.6 Ovenlys, kupler og lignende bygningsdele må have en højde på op til 40 cm over tagflade.</p>	<p data-bbox="1128 1050 1951 1114">Højden på ovenlys mv. er for disse ejendomme lavere end for klyngehusene pga. taghældningen.</p>
<p data-bbox="237 1177 1088 1273">7.4.7.1 Inden for oprindeligt byggefelt som anført i bilag 3 må bygningshøjden mod øst må ikke være højere end 2,65 meter og mod vest ikke være højere end 3,5 3,45 meter målt fra overkant af sokkel til underkant af stjern.</p>	<p data-bbox="1128 1177 1984 1257">Svarer til den eksisterende højde på denne type boliger, dog med et lille tillæg. <u>Bestyrelsen foreslår en forenkling af bestemmelsen.</u></p>
<p data-bbox="237 1337 1088 1394">7.4.7.2 Bygningshøjden i den vestlige del af det 3 meter brede byggefelt må ikke være højere end 3,0 meter fra overkant af sokkel til overkant af stjern.</p>	<p data-bbox="1128 1337 1675 1369"><u>Bestyrelsen foreslår at denne bestemmelse udgår.</u></p>

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
7.5 Delområde D - Parcelhusbebyggelsen på Nørrevænget	
Særligt for Delområde D – Parcelhusbebyggelsen på Nørrevænget gælder §§ 7.5.1 – 7.5.9	
7.5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.	Delområde D består af parcelhusene på Nørrevænget. Grundene varierer i størrelse fra ca. 900 til ca. 1.100 m ² .
7.5.2 Facade mod vej skal fremstå i én etage. Øvrige facader må fremstå i to etager. Kommunalbestyrelsen kan tillade udnyttet tagetage i bebyggelse med sadeltag såfremt dette er muligt uden fravigelse af §§ 7.5.4 om taghældning og 7.5.8 om tagryggens maksimale højde.	Udnyttelsen af en kompetencenorm sidestilles dispensation og skal således følge procedurerne for dispensation. Med indsættelsen af en kompetencenorm sikres således nabohøring.
7.5.3 Beboelsesbygninger, carporte og garager må ikke opføres nærmere Nørrevængets vejmidte end 12,5 m.	Afstandskravet til Nørrevængets vejmidte er en videreførelse af Furesø Kommunes vejbyggelinje, som er tinglyst på ejendommene, og de eksisterende huse overholder.
7.5.4 Boligbebyggelsens tagkonstruktion skal være fladt tag eller sadeltag, der kan være symmetrisk eller asymmetrisk. Bebyggelse skal orienteres parallelt med eller vinkelret på grundens skel mod øst for tidspunktet på lokalplanens vedtagelse. For sadeltage (symmetriske såvel som asymmetriske) må taghældningen ikke overstige 30 grader.	I deklarationen er det om bebyggelsen på Nørrevænget anført, at grundene alene må bebygges med parcelhuse, hvis udseende harmonerer med den øvrige lave bebyggelse. Det er anført, at taghældningen ikke må overstige 30 grader. Det anføres endvidere i deklarationen, at ”bygningers facader og gavle skal være parallelle med de vinkelrette på den af kommunen angivne byggelinje”. I praksis er denne bestemmelse fraveget for Nørrevænget 80–92 og de opførte hus opfylder den foreslåede bestemmelse om en orientering parallelt med den enkelte grundens skel mod øst.
7.5.5 Tagbeklædning må ikke være glaseret eller stærkt skinnende/reflekterende.	Deklarationen indeholder flg. bestemmelse vedr. tagbeklædningen på husene langs Nørrevænget: ”Til tagmaterialer må ikke anvendes cementtagsten eller bølgeplader af blik, aluminium eller lignende. Eternitskifer må kun anvendes i blåsort farve. Eternitbølgeplader må kun anvendes i blåsort farve og i en kvalitet, der kan godkendes af de påtaleberettigede. Tagpap må kun anvendes, hvis

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
	taghældningen er mindre end 20 grader og kun i grå eller skifersort farve. Tagpapdækningens kvalitet skal godkendes af de påtaleberettigede."
<p>7.5.6 Sternhøjden på flade tage må maksimalt være 60 cm.</p> <p>Kommunalbestyrelsen kan tillade en højere sternhøjde med henvisning til den enhver tid gældende energiramme.</p>	
<p>7.5.7 På flade tage må ovenlys, kupler og lignende bygningsdele have en højde på op til 60 cm over tagflade. For øvrige tage skal evt. skråvinduer nedfældes i tagfladen.</p>	
<p>7.5.8 Højden af beboelsesbygninger med fladt tag må ikke overstige en højde inkl. tagkonstruktion/stern på 3,5 m over niveau af bagkant af fortov midt for ejendommens skel mod vej.</p> <p>Før beboelsesbygninger med sadeltag (symmetrisk såvel som asymmetrisk) må tagryggens højde ikke overstige 5,5 m, og skæringen mellem overside af tagflade og flugt af ydermur må ikke overstige 3 m, begge målt fra niveau af bagkant af fortov midt for ejendommens skel mod vej.</p> <p><u>Langs Nørrevængets nordside skal terrænet ved bygningens fod langs den facade eller gavl, der vender mod Nørrevænget, svare til højden på fortovets bagkant ud for grunden. Højdeforskellen mellem dette terrænplan og tagrender må ikke overstige 3 meter.</u></p>	<p>Bestemmelsen om, at alle bygningshøjder inden for delområde D skal måles fra niveau af bagkant af fortov mod vej stammer fra deklarationens § 2. For at præcisere denne regel er det tilføjet, at målingen skal foretages midt for ejendommens skel mod vej, da Nørrevænget på en del af strækningen skråner.</p> <p>Indsæt skitse der viser de to punkter for tage med sadeltag.</p> <p><u>Ændring af formulering af højde på beboelsesbygninger på Nørrevænget ændres, så formuleringen svarer til bestemmelsen i deklarationens afsnit 2 om bebyggelse. I alt 6 parceller på Nørrevænget ønsker ikke den forslåede maksimale højde og en taghældning på 30 grader (§ 7.5.4). Som følge heraf bibeholdes den formulering, der er i deklarationen.</u></p>
<p>7.5.9 Højden af carporte og udhuse.</p>	<p>Reguleres ikke af lokalplanen. Det forudsættes, at bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser, der ikke er tilsidesat i lokalplanen, gælder uændret. Det betyder bl.a., at det skrå højdegrænseplan delvist forhindrer opførelse af høje carporte.</p> <p>Hvis Furesø Kommune er uenig i denne betragtning skal der indsættes bestemmelser i §§ 7.3.8 og 7.5.8.</p>
<p>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</p>	

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
<p>8.1.1 For delområderne A, B, C1 og C2 skal facader på beboelsesbygninger udføres i gule mursten. Facaden skal fremstå som blank mur, jf. dog 8.1.2.</p>	<p>Blank mur er fagudtryk for murværk, hvor murstenene er synlige.</p>
<p>8.1.2 For delområderne B, C1 og C2 mures op til samme niveau, så de flugter med overkant på vindues- og dørkarm. <u>For delområde B mures op til samme niveau, og fra fra overkant sokkel til facadeinddækning skal være en afstand på ml. 2,2 – 2,5 m.</u></p> <p>I overgangen mellem mursten og tag skal udføres facadeinddækning i lodrette træprofiler eller træliggende materialer. I område C1 og C2 gælder dette ikke for facade mod vej.</p>	<p>Denne bestemmelse gælder for parcelhusene og rækkehusene på Bavnstedet. Bestemmelsen har til formål at bibeholde det præ husene har, hvor facader af mursten afsluttes vandret, og at der er træbeklædning eller <u>andet lignende materiale fra overkant mursten til underkant tagudhæng.</u></p> <p><u>Bestyrelsen foreslår bestemmelsen ændret for delområde B for at give flere muligheder for udformning af beboelsesbygningerne for parcelhusene på Bavnstedet.</u></p>
<p>8.1.3 For de oprindelige beboelsesbygninger inden for delområde A, C1 og C2 skal placeringen af og hul mål til vinduer og døre i facader mod adgangsvej, fastholdes som på oprindeligt byggeri. I tilbygning og nybyggeri skal hul mål for vinduer være som oprindelig bebyggelsesbygning, og vinduer skal være placeret op til rem.</p> <p>Placering og hul mål på oprindeligt byggeri fremgår af bilag 4.</p>	<p><u>Bestyrelsen foreslår, at denne bestemmelse udgår for at få færre regler.</u></p> <p><u>Det har tidligere været praksis, at størrelsen på de oprindelige vinduer på de facader, der vender ud mod vejen, skulle blive fastholdt, hvorimod det har været muligt at have forskellige typer vinduesfacader "mod baghave".</u></p> <p><u>Bilag 4 vil svare til de oprindelige facadetegninger mod vej for rækkehusene på Bavnstedet og for klyngehusene.</u></p>
<p>8.2.1 Inden for delområde A, B og D må energianlæg kun etableres på tagkonstruktionen af beboelsesbygninger, jf. §§ 8.2.3-8.2.4.</p>	
<p>8.2.2 Inden for delområde A, B, C1 og C2 og på flade tage inden for delområde D skal energianlæg monteres plant med tagfladen, og energianlægget må ikke have en højde over overkant stern. Afstand fra energianlæg til sternkant skal være minimum 1,5 meter.</p>	<p>Bestemmelsen skal være med til at sikre, at solceller på tage i bebyggelsen får så minimal visuel påvirkning af omgivelserne. Der findes solcelleløsninger, der kan monteres plant med et fladt tag.</p>
<p>8.2. Inden for delområde D skal anlæg på sadeltage monteres plant med tagkonstruktionens hældning, og anlægget må have en maksimal højde over tagfladen på 20 cm.</p>	

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
8.2.5 Energianlæg skal være udført med antirefleksbehandlet glas/overflade.	
§ 9 Ubebyggede arealer	
9.1.1 Hegn mod vejskel og mod fælles friareal skal etableres som levende hegn. Hegn i forbindelse med affaldssortering og lign. kan etableres som andet end levende hegn.”	Bestemmelsen angiver, at <u>hvis</u> grundejer ønsker at etablere ”hegn” de omtalte steder, så skal det være et ”grønt” hegn.
9.1.2. Egne hegn skal placeres minimum 0,5 meter fra skel. Hvis egne hegn er faste hegn, skal der mellem hegnet og skellet etableres et levende hegn.	”Egne hegn” udgør hegn, der står helt på egen grund langs ejendomsskel og ikke længere væk fra skel end 1,75 m.
9.1.3 Hegn i skel mellem boligejendomme kan etableres som fast hegn.	
9.2 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.	
9.3 Terrasser og lign. udendørs opholdsarealer må ikke etableres i en højde højere end 0,5 meter over naturligt terræn.	
9.4 Inden for område E må der etableres legeplads, bænke og andre lignende anlæg.	
9.5 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.	
§ 10 Skiltning	
10.1 Skiltning udover almindelig adresseskiltning og færdselsskiltning er ikke tilladt.	Bestemmelsen har til formål at forhindre reklameskilte for firmaer mv. og ikke fx ”til salg” skilt eller lign.

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
§ 11 Betingelser for ibrugtagning	
	Lokalplanen kommer ikke til at indeholde nogle bestemmelser om ibrugtagning, da dette mest er relevant ved bebyggelse af et ubebygget område.
§ 12 Grundejerforening	
Ingen bestemmelser.	<p>Bemærkning i lokalplanen:</p> <p>Der kan i en lokalplan fastsættes bestemmelse om oprettelse af en grundejerforening for nye boligområder herunder om medlemskab.</p> <p>Der er således ikke hjemmel til at stille krav om oprettelse af og medlemskab af en grundejerforening i forbindelse med lokalplanlægning for et eksisterende boligområde.</p> <p>Der henvises til § 13 hvor det fremgår, at bestemmelser om grundejerforening i gældende deklaration opretholdes.</p>
§ 13 Ophævelse af servitutter	
<p>13.1 Ved den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitut inden for området:</p> <p>”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.:</p> <p>”deklarationens punkt 11 om pligtigt medlemskab af grundejerforeningen for området”</p>	Forslag om at fastholde deklarationens punkt 8, hvis Furesø Kommune ikke accepterer, at der skal fastsættes en bestemmelse i lokalplanen om, at der ikke må opbevares campingvogne mv. på privat grund, jf. § 5.5.
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
<p>14.1 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 § 14 indeholder standardafsnit.</p>
<p>§ 14.2 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>§ 14.3 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>§ 14.4 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>§ 14.5 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</p>	

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.	

Bilag 1: ejendomme, som er omfattet af lokalplanen og inddeling af lokalplanen i delområder



Bilag 2

Bilag 2 skal vise veje og fortove inden for lokalplanområdet.

Derudover skal bilag 2 også vise strækningen fra Bavnestedet nr. 25 til nr. 61. På denne strækning er der ingen parkeringspladser på østsiden af Bavnestedet, og lokalplanen har en bestemmelse om, at lokalplanen ikke forhindrer, at der etableres p-pladser på denne strækning.

Visning af strækningen ml. BA 25 og 61



Bilag 3 - Oprindelige byggefelter for boliger inden for delområde C1 og C2 (rækkehuse på Bavnestedet)

Nedenfor er vist princip for visning af oprindelige byggefelter.

De nordligste 3 parceller viser oprindelige byggefelter for Bavnestedet nr. 21-157 (kun rækkehusene), og de sydligste tre parceller viser oprindelige byggefelter for Bavnestedet nr. 15-19.

