

## Høringssvar til bestyrelsens udkast til lokalplan forår og sommer 2023

Nedenstående høringssvar til udkast til lokalplan består af:

- De høringssvar fra foreningens medlemmer, som ikke nåede at blive behandlet på generalforsamlingen den 20. april 2023, og
- indkomne høringssvar fra den høring, som bestyrelsen har udsendt den 18. juni 2023.

### **Høringssvar til udkast til lokalplan behandlet på generalforsamlingen 20. april 2023**

Forud for generalforsamlingen den 20. april 2023 modtog bestyrelsen 10 høringssvar til bestyrelsens reviderede udkast til lokalplan, som var udsendt den 23. marts 2023. (De 10 høringssvar kan ses under "Nyheder" på foreningens hjemmeside (<https://baunehoeipark.dk/nyheder>)).

De 6 af forslagene blev behandlet på generalforsamlingen og de ændringer, der blev besluttet er indarbejdet i det udkast til lokalplan, som bestyrelsen udsendte den 18. juni 2023.

Det 7. forslag fra flere medlemmer på Nørrevænget er blevet behandlet på et særskilt møde ml. medlemmer fra Nørrevænget og bestyrelsen, og som opfølgning herpå har bestyrelsen foretaget ændringer vedrørende regulering af bebyggelsen på Nørrevænget.

De resterende 3 forslag er anført nedenfor.

De resterende 3 forslag omhandler flg. emner:

- 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).

### **Høringssvar til udkast til lokalplan udsendt 18. juni 2023**

Der er indkommet i alt 5 høringssvar til bestyrelsens reviderede udkast til lokalplan udsendt den 18. juni 2018.

Forslagene omhandler flg. emner:

- bl.a. regulering af parcelhusbebyggelsen på Bavnestedet.
- bl.a. farven på stern og lodret facade bestående af træ.
- regulering af sternhøjde.

Et forslag omhandler en række af bestemmelserne i udkast til lokalplanen, se punkt 5 på s. 10-12.

Høringsvar 8-10 fra generalforsamlingen 20. april 2023

Nr.	Afsender	Høringsvar & vedhæftede filers filnavne
8	Bavnestedet 123	<p><i>Modtaget 4.4.2023:</i></p> <p>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 opførelse 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	<p><i>Sendt 4.4.2023:</i></p> <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,</p> <p>Tak for jeres arbejdsindsats med at udarbejde en lokalplan, der kommer os alle i grundejerforeningen til gode.</p>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
		<p>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 " ... <i>højest opføres i 'en etage.</i>" bør ændres til "... <i>må kun bygges i ét plan</i>" eller "... <i>må kun have stueplan.</i>" 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> <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 afgøre, 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>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
		<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</p> <p>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?</p> <p>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></p> <p>Hej Jannie</p> <p>Jeg har videresendt din mail vedr. beplantning til Johan, som er på cc.</p> <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</p> <p>Tak for din henvendelse.</p> <p>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</p> <p>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>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
		<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. DeklARATIONENS § 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." En sådan bestemmelse er upræcis og ikke entydig, og kan efter bestyrelsens opfattelse ikke håndhæves.</p> <p><i>Bestyrelsens brev af 14. januar 2017 til Furesø Kommune</i></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 økonomforbundets 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>

Nr.	Afsender	Hørings svar & vedhæftede filers filnavne
		<p>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."</p> <p><b>Dom fra Østre Landsret fra 2015</b></p> <p>Østre Landsret har den 17. december 2015 afsagt en dom vedr. planbestemmelseres 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.</p> <p>I deklarationens § 2 anføres tillige, at:</p> <p>"Ej heller må facadernes farver ændres, med mindre tilladelse er indhentet fra de påtaleberettigede."</p> <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</p>

Nr.	Afsender	Høringsvar & vedhæftede filers filnavne
		<p>Morten Heinemann Formand for grundejerforeningen Baunehøjpark 28973040</p>
	<p>Bestyrelsens Svar til BA79</p>	<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 deklaration 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> <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;<a href="mailto:heinemannmorten@gmail.com">heinemannmorten@gmail.com</a>&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>

Nr.	Afsender	Høringssvar & vedhæftede filers filnavne
		<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>

### Høringssvar modtaget juni/juli ift. bestyrelsens reviderede udkast udsendt 18. juni 2023

Nr.	Afsender	Høringssvar
1	Bavnestedet 73	<p>Efter at have nærstuderet Bestyrelsens senest opdaterede udkast til lokalplan, vil jeg herved, lidt mere officielt, give udtryk for de synspunkter, som jeg tidligere har fremført under vores samtaler og mailudveksling.</p> <p>Jeg har boet i bebyggelsen siden husene blev opført i 1966 og har på intet tidspunkt følt, at den tinglyste deklaration var en hæmsko for fastholdelsen af et attraktivt ensartet boligområde. Tværtimod. Efter mere end 50 år fremstår husene stort set som de så ud, da de blev bygget. Derfor forstår jeg ikke helt hvorfor en personkreds i grundejerforeningen har fundet det nødvendigt at skrotte den tinglyste deklaration og erstatte den af en kommunal administreret lokalplan. At aflyse deklarationen er en stor og vidtrækkende beslutning. Måske kunne det derfor være en god ide, hvis bestyrelsen får udarbejdet et uvildigt juridisk responsum til belysning af konsekvenserne. Med det i hånden kan medlemmerne stemme for eller imod på et oplyst grundlag. I dag har vi kun bestyrelsens udlægning af teksten, samt fornemmelser og følelser. Hvorfor tror man egentlig, at langsomt arbejdende sagsbehandlere i Furesø kommune er de bedste til at varetage foreningens interesser?</p> <p>En helt konkret kommentar til det fremsendte udkast går på 7.3.7. (område B) Det foreslås, at bygningshøjden fra overkant af sokkel til af tagudhæng kan være op til 4 meter. Det virker voldsomt og unødvendigt. Forstår ikke hvorfor bestyrelsen kalder det en forenkling. Parcelhusene på Bavnestedet indbyder til utilsigtet renovering, ombygning og total nedrivning. Derfor bør reglerne være strammere og ikke løsere. Er man i tvivl om hvad der kan ske, så spadser en tur forbi nummer 79 og se hvordan en godkendelse til nedrivning og nybygning kan ændre områdets karakter.</p> <p>Mvh Jørgen Thomsen (BA73)</p>
2	Bostedet 15	Til bestyrelsen



		<p>Ved generalforsamling den 20. april 2023 blev forslag, om farven på stern mv. skal være sort, nedstemt med et snævert flertal.  Forslaget genfremsendes i revideret og begrundet form.</p> <p>Forslag 1.  Nedenstående tilføjes § 8.1.1 for delområderne A – klyngehusene, B – fritliggende parcelhuse, C1 og C2 – rækkehusene.  Farven på stern skal være sort.</p> <p>Forslag 2.  Nedenstående tilføjes § 8.1.2 for delområderne B – fritliggende parcelhuse, C1 og C2 – rækkehusene.  Farven på lodret facadebeklædning mellem murværk og tag skal være sort.</p> <p>Begrundelse.  Forslagene vil fastholde et ensartet udtryk, så udsigten udover bebyggelsen bibeholdes.</p> <p>Med venlig hilsen  Susanne og Torben  Bostedet 15</p>																																													
3	Rastestedet 24	<p>For område A, klyngehuse fjernes bestemmelse ved højde til stern (7.2.7) og ingen begrænsninger på sternhøjde til gengæld indføres en max højde på 3,5 meter over sokkel. Den vil tillade opførelse af klyngehusene efter BR20 (energivenlig)</p> <table border="0" data-bbox="491 1048 1021 1758"> <thead> <tr> <th></th> <th>BR18</th> <th>BR20(Frivilligt)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stern over tag</td> <td>8</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Tag tagpap</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Taghældning</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Luft</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Isolering kl 37</td> <td>36</td> <td>45,6</td> </tr> <tr> <td>Forskalling</td> <td>2,1</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>Gips m spartel</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Loftshøjde</td> <td>230</td> <td>230</td> </tr> <tr> <td>Gulv</td> <td>2,1</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>Sporplader</td> <td>2,5</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>Top plade</td> <td>1,3</td> <td>1,3</td> </tr> <tr> <td>I alt</td> <td>317</td> <td>326,6</td> </tr> <tr> <td>Tolerancer</td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>I alt</td> <td>337</td> <td>346,6</td> </tr> </tbody> </table> <p>Efterisolering af eksisterende huse kræver højere sternhøjder, mens genopførelse vil formentlig vil placere det ned bag muren.</p> <p>Forslag 2:  7.2.2. fjernes. BR18 følges i stedet.</p>		BR18	BR20(Frivilligt)	Stern over tag	8	8	Tag tagpap	2	2	Taghældning	25	25	Luft	5	5	Isolering kl 37	36	45,6	Forskalling	2,1	2,1	Gips m spartel	3	3	Loftshøjde	230	230	Gulv	2,1	2,1	Sporplader	2,5	2,5	Top plade	1,3	1,3	I alt	317	326,6	Tolerancer	20	20	I alt	337	346,6
	BR18	BR20(Frivilligt)																																													
Stern over tag	8	8																																													
Tag tagpap	2	2																																													
Taghældning	25	25																																													
Luft	5	5																																													
Isolering kl 37	36	45,6																																													
Forskalling	2,1	2,1																																													
Gips m spartel	3	3																																													
Loftshøjde	230	230																																													
Gulv	2,1	2,1																																													
Sporplader	2,5	2,5																																													
Top plade	1,3	1,3																																													
I alt	317	326,6																																													
Tolerancer	20	20																																													
I alt	337	346,6																																													

		<p>Med Venlig Hilsen Thomas Christensen Rastestedet 24</p>
4	Bostedet 38	<p>Vedrørende klyngehusene højde Under punkt 7.2.7 Bygningshøjden af beboelsesbygninger må ikke være højere end 2,7 meter fra overkant af sokkel til underkant af spær. Her ønskes teksten fra punkt 7.2.5 enten genindført eller tilføjet under punktet 7.2.7. - således at sternhøjden ikke overstiger 60 cm. Hvis sternhøjden ikke reguleres med en maksimal højde, vil proportionen mellem mursten og stern få en mærkværdig dimension, hvorved husenes udtryk forvanskes. Den tiltænkte bebyggelse med hensyn til et etages huse vil gå tabt. I det hele taget vil det være ønskeligt med en maksimal sternhøjde på samtlige parceller i områderne A, B, C1 og C2.</p> <p>De bedste hilsener Britta Arbjørn</p>
5	Bavnestedet 31	<p><u>Til § 1</u> Det blev at beslutte på sidste generalforsamling med et overvejende flertal at der ikke skulle være krav om sort farv, men at der var frit farvevalg, derfor skal sort og træ fjernes i den tilføjet tekst med rød i det fremsendte forslag.</p> <p>Generelt skal der ikke være krav til et bestemt materiale i bygningsdele da der sagtens kan være andre materialer der kan have samme udseende så det skal ikke nedskrives i lokalplanen at en bygningsdel skal bestå af noget bestemt. Mange har eller vil skifte vinduer m.m. til f.eks. aluminium eller plast. 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><i>Bemærkninger</i> Renovering og forbedringer af huse er med til at sikre et eftertragtet kvarter.</p> <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. Renovering og forbedringer af huse er med til at sikre et eftertragtet kvarter.</p> <p><u>Til § 5</u> 5.5 Tekst ændres til: På privat ejendom må der ikke parkeres eller opbevares køretøjer med en vægt på over 3,5 ton eller en højde over bygningshøjden (f.eks. store sejlskibe)</p> <p><i>Bemærkninger</i> Formuleringen er er voldsom stramning ift. deklARATIONEN som kun forbygger busser og lastbiler. Det kan ikke passe at der skal laves regler om hvilke genstande man må opbevare på sin ejendom, fordi der er nogen i foreningen der går rundt og har ondt over hvad der står i ens indkørsler. En lille trailer med en Båd/Jolle forbydes; Hvad med kajaker skal det også være forbudt at opbevare disse på vores grunde!</p>

### Til § 7

#### 7.1.3 Sokkel højde.

Bør stå at der ikke må være høj kælder hvis det er det man vil regulere frem for at regulere en sokkel højde.

15 cm er minimum højde i dagens bygge regler og langt de fleste huse har varierende højde af sokkeler

#### *Bemærkninger*

Når og hvis man bygger ud, vil mange huse skulle have lidt højre sokkel i en del af huset hvis grunden skræner lidt ned i det nye bygge felt når nu husene skal opfører i et plan.

Tilføjelse til 7.2.6 og 7.3.6 og 7.4.6

Ovenlys, kupler og lignende bygningsdele må have en højde på op til 60 cm over tagflade undtaget er skorstene som må være højre.

#### *Bemærkninger*

Der er mange af skorstenen også de oprindelig, der har en højde, der er mere end 60 cm samt det giver en højre partikeludledning hvis skorsten er for lav.

Kommentar til 7.3.1.

Vurdering styrelsen har netop angivet bebyggelsesprocenten til max 40% for parcelhuse på Bavnstedet

Så der bør ikke ændre til en lavere byggeprocent via en lokal plan.

Kommentar til 7.4.6:

Hvorfor skal ovenlys, kupler og lignende bygningsdele max være på 40 cm for rækkehuse i området, når de andre huse må have kupler m.m. på 60 cm det giver ingen mening at have andre regler.

### Til § 8

Kommentar til 8.1.2

Meget komplekst beskrevet – det skal skrives forståeligt.

Kommentar 8.2.1, 8.2.2, 8.2 og 8.2.5 – disse bør fjernes

Ønsker at få alle restriktive special krav til energi anlæg fjernet da det decideret strider mod de tiltag der tages i vores regering og verden for at sikre øget mængde vedvarende energi.

Ønsker § 8.2.2 fjernet – Der er ingen fornuft i de krav der bliver stillet i denne paragraf især ikke når der ses på de andre krav hvor Ovenlys, kupler og lignende bygningsdele må have en højde på op til 60 cm over tagflade.

Man skulle tro at krav 8.2.2 er kommet ind fordi man ikke ønsker grøn omstilling i vores samfund og man er lige glade med om vores børn / børnebørn / og oldebørn for en mulighed for leve på en ren jord.

Kommentar til 8.2.5

Til information så er solceller ikke reflekterende da de jo netop skal optage solens strålerne.

Så dette krav giver ingen mening og bør fjernes.

#### *Bemærkninger*

Furesø ligger p.t. på en delt sidsteplads delt med ca. 10 andre kommuner i landet med 0 MW installeret vedvarende energi i kommunen i 2022:

		<p>30-45 grader er optimalt i DK anlæg vil således ikke fylder mere på taget end max 45 cm i højden.</p> <p>De angivne krav til solcelle anlæg anses som decideret chikane imod etablering af solceller.</p> <p>Selv plant monteret solcelle anlæg vil værre mindst 5-8 cm høje og derfor ikke mulige at kunne monteres under normal 5 cm sten kant.</p> <p>1.5 meter tilbagetrukne fra tag hvorfor det hvis i samtidig sige det skal være plant?</p> <p>Forslag til en anden ordlyd: Ovenlys, kupler og solcelle anlæg og lignende bygningsdele må have en højde på op til 60 cm over tagflade. Undtaget er skorstene.</p> <p><i>Bemærkninger</i> Der er mange af skorstenen også de oprindelig der har en højde, er er mere end 60 cm samt de giver en højre partikeludledning hvis skorsten er for lav</p> <p><u>Til § 9</u> 9.2 Tekst ændres til Der må foretages terrænregulering + 0.5m / – 1 m så længe dette ikke genere nabo (Udgravning til udvidelse af hus bør kunne være muligt og er lavet flere steder</p> <p><i>Bemærkninger</i> Sikre at huse kan udvides i et plan på skrå grunde.</p> <p>9.3 Tekst ændres til Terrasser kan udføres i en rimelig højde der ikke er til gene for nabo.</p> <p><i>Bemærkninger</i> Terrasse bør kunne laves plant med huset gulv på skrå grund.</p>