

HØRINGSSVAR VEDR. LOKALPLAN

Høringssvar I

Forslag

Bavnstedet 4I
Kommentar vedr. Manglende bilag.

Bestyrelsens kommentar

Høringssvar 2

Forslag

Lerstedet 12

Kommentar vedr. Placering af vinduer.

Bestyrelsens kommentar

Høringssvar 3

Forslag

Bavnstedet 129

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.

Bestyrelsens kommentar

Høringssvar 4

Forslag

Rastestedet 22:

Ændring af bebyggelsesprocenten til:

Bebyggelsesprocent hæves fra 35% til 40% jf. BR18
for klyngehuse

2. Der tilføjes: "Bebyggelsen må ikke overstige 206
m²" (alternativt 195 m² beregnet efter median)

Bestyrelsens kommentar

I kommuneplanen er for klynge og rækkehuse
angivet en maksimal bebyggelsesprocent på 35%
På sidste generalforsamling på det nedstemt at øge
bebyggelses fra 35% til 40%.

Høringssvar 5

Forslag

Borstedet 15

Forslår at tilføje ”Farve på stern, udhængsbrædder, rem og carport skal være sort”.

Bestyrelsens kommentar

På tidligere drøftelser af lokalplanen har der ikke været ønske om regulering af farven af træk på huse.

Høringssvar 6

Forslag

Bavnstedet 31

1. Ønsker afstemning om der skal laves en lokal plan
2. Såfremt en lokal plan ønskes, vedlægges vores udkast til en kort simple lokalplan som erstatning for den af bestyrelsen udsendte lokalplan til afstemning.

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

Bestyrelsens kommentar

Igennem arbejdet med lokalplanen har der været afholdt 2 møder hvor grundejerforeningens medlemmer har været inviteret til dialog.

4 ud af 5 medlemmer er udskiftet siden arbejdet med lokalplanen gik i gang.

Høringssvar 7

Forslag

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 1/2 (1.sal) plan. 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.

Bestyrelsens kommentar

Forslaget vil være en stor lempelse af nuværende deklARATION, som potentiel vil give mulighed for opførsel af bebyggelse der vil tage ydsigt fra andre boliger og som vil fjerne udsigten over nordsjælland fra vores grønneområde.

Høringssvar 8

Forslag

Bavnestedet 123

Pkt. 7.3.3: differentier mellem en carport og en garage.

Pkt 8.2.5: Bestemmelse om anti-refleksbehandling af solceller bør udgå.

Pkt. 9.2: bestemmelse om en maks. terrænregulering på +/- 0,5 meter bør udgå (oprindeligt reguleret op til 1,5 m, og hvad gør man ved skrånende terræn ?)

Bestyrelsens kommentar

7.3.3: Blev behandlet på generalforsamling i april.

9.2

- En standardbestemmelse i mange lokalplaner
- Nabohensyn
- En lokalplan gælder kun fremtidige forhold
- Bestemmelsen gælder også for skrånende terræn
- (se i øvrigt også forslag 2.5.6)

Høringssvar 9

Forslag

Bavnestedet 101

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.

Pkt. 7.3.4.1. Der bør tilføjes en hældningsgrad som tagene skal overholde.

Pkt. 9.4. "Inden for område E må der etableres legeplads, bænke og andre lignende redskaber. Dog må der maksimum etableres 4 legeredskaber"

Bestyrelsens kommentar

7.1.2 Furesø kommune anvender betegnelsen "Maksimalt antal etager er 1" i rammebestemmelserne for område 11B3. Pointen gives videre til kommunen, men det overlades til Furesø Kommune at vurdere. Bestemmelse om én etage kombineret med maks. højder på bebyggelsen gør, at der ikke kan bygges "høje etager".

7.3.4.1 Omfatter parcelhusene på Bavnestedet.

9.4 Antallet af legeredskaber bør ikke og kan formentlig ikke reguleres i en lokalplan.

Hørings svar 10

Forslag

Bavnstedet 95

Der bør være en bestemmelse om, at der skal være lodret træbeklædning fra overkant mursten til tagkonstruktion for huse på Bavnstedet.

Det bør være forbud mod udvendige tagrender for huse på Bavnstedet.

Bestyrelsens kommentar

8.1.2 angiver:

”I overgangen mellem mursten og tag skal udføres facadeinddækning i lodrette træprofiler eller trælignende materialer.”

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om dette.

Høringssvar 2.1

Forslag

Bavnestedet 73

- Der bør udarbejdes et uvildigt, juridisk responsum til belysning af konsekvenserne af en lokalplan.
- 7.3.7. (område B) Det foreslås, at bygningshøjden fra overkant af sokkel til tagudhæng kan være op til 4 meter. Det virker voldsomt og unødvendigt.
- Parcelhusene på Bavnestedet indbyder til utilsigtet renovering, ombygning og total nedrivning. Derfor bør reglerne være strammere og ikke løsere

Bestyrelsens kommentar

Et sådant dokument vil bl.a. skulle belyse:

- forskellen på en deklARATION og en lokalplan (hvordan og hvem håndhæver indholdet)
- "Værdien" af den nuværende deklARATION (hvor præcist er bestemmelserne formuleret ?)
- hvor detaljeret kan man regulere i en lokalplan, og hvad ønskes af foreningen/Furesø Kommune ?

7.3.7: Det forudsættes at højden på 4 m ønskes erstattet af den højde der stod i det udkast der blev behandlet på den ordinære generalforsamling.

Høringssvar 2.2

Forslag

Bostedet 15

Forslag 1.

I § 8.1.1 (alle huse med undtagelse af Nørrevænget) ønskes flg. tekst tilføjet: **Farven på stern skal være sort.**

Forslag 2.

I § 8.1.2 (alle huse på Bavnestedet) ønskes flg. tekst tilføjet:

Farven på lodret facadebeklædning mellem murværk og tag skal være sort.

Forslagene vil fastholde et ensartet udtryk, så udsigten udover bebyggelsen bibeholdes.

Bestyrelsens kommentar

8.1.1. omhandler facaderne på alle huse med undtagelse af Nørrevænget.

8.1.2 omhandler facader på huse på Bavnestedet.

Der blev stemt om et lignende forslag på GF i april.

Høringssvar 2.3

Forslag

Rastestedet 24

Forslag 1.

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 opførsel af klyngehusene efter BR20 (energivenlig).

Efterisolering af eksisterende huse kræver højere sternhøjder, mens genopførsel formentlig vil placere isolering ned bag muren.

Forslag 2:

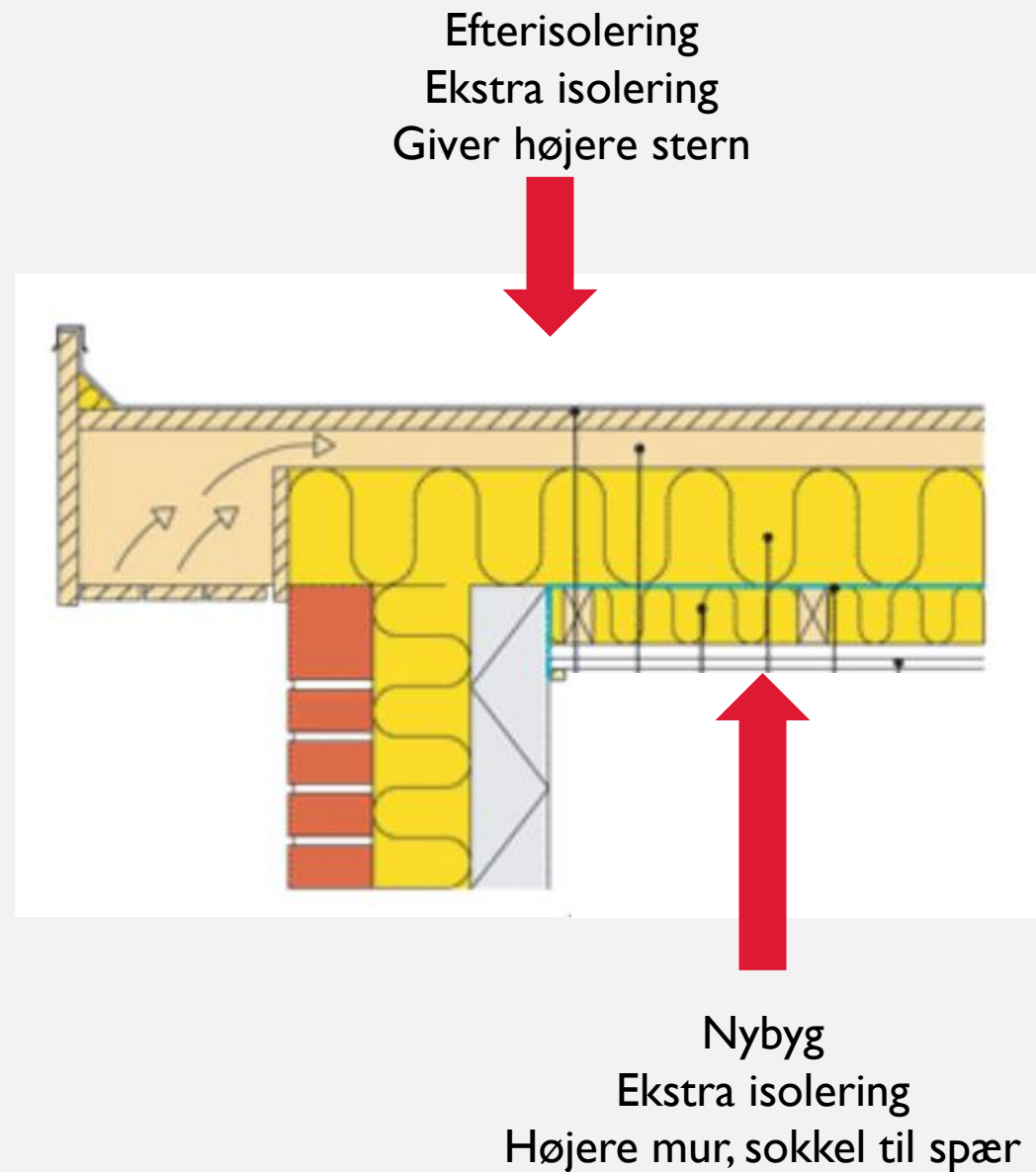
7.2.2.fjernes. BR18 følges istedet.

Bestyrelsens kommentar

7.2.2 omhandler en afstand på minimum 2 meter fra facade til vejskel for visse klyngehuse. Iht. bygningsreglement 2018 skal der ske en "helhedsvurdering".

Hørings svar 2.3

	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
Tollerancer	20	20
I alt	337	346,6



Høringssvar 2.4

Forslag

Bostedet 38

7.2.5 angiver en maks. sternhøjde på 60 cm for klyngehusene. Bestemmelsen er ved seneste revision blevet slettet af bestyrelsen. Bestemmelsen ønskes genindført som selvstændig bestemmelse, alternativt indsat under 7.2.7.

Hvis sternhøjde ikke reguleres vil der kunne opføres meget høje sternhøjde, hvilket giver nogle forkefter proportioner i bebyggelsen.

Det vil være ønskeligt med en maksimal sternhøjde på samtlige parceller i områderne A, B, C1 og C2.

Bestyrelsens kommentar

7.2.7 har flg. formulering:

”Bygningshøjden af beboelsesbygninger må ikke være højere end 2,7 meter fra overkant sokkel til underkant spær.”

Hørings svar 2.5.1

Forslag

Bavnstedet 3 I

§ 1

Sort og træ fjernes i den tilføjet tekst med rød i det fremsendte forslag.

Generelt forslag om at materialevalg ikke reguleres.

§ 5

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)

Bestyrelsens kommentar

§ 1 I bestemmelsen er tilføjet at en del af facaden kan være i sort træ. Begrundelsen er, at mange huse oprindeligt er opført med sort træbeklædning på del af facaden.

Fra deklARATION: "Al parkering af omnibusser, camping-, last-, flytte- eller større fragtvogne *eller andet lignende* er forbudt på eller ud for parcellerne . . ."

Fra udkast til § 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.

Hørings svar 2.5.2

Forslag

Bavnstedet 3 I

7.1.3 Sokkelhøjde.

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 byggereregler og langt de fleste huse har varierende højde af sokler.

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 højere.

Bestyrelsens kommentar

7.1.3 angiver, at sokkelhøjde – ved genopførelse – højst må opføres i 15 cm over eksisterende terræn. Bestemmelsen har bl.a. til formål at fastholde, at der ikke bygges med høje sokler på nye huse.

Det er vanskeligt at håndhæve “at der ikke må være høj kælder” da dette er et tolkningsspørgsmål.

Tilføjelse til 7.2.6 og 7.3.6 og 7.4.6

Normalt er skorstene undtaget fra en sådan bestemmelse, men teksten “undtaget er skorstene som må være højere” kan tilføjes bestemmelsen.

Ift. 7.4.6 (se næste slide).

Høringssvar 2.5.3

Forslag

Bavnestedet 3 I

Vurderingstyrelsen har netop angivet bebyggelsesprocenten til max 40% for parcelhuse på Bavnestedet.

Der bør derfor ikke ændres til en lavere bebyggelsesprocent i en lokalplan.

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 ?

Bestyrelsens kommentar

7.3.1 angiver en bebyggelsesprocent på 35, som er et resultat af tilkendegivelser fra medlemmerne. Vurderingsstyrelsens foreløbige vurdering bør ikke have indflydelse på foreningens valg af bebyggelsesprocent. (Der kan klages over Vurderingsstyrelsens vurdering).

7.4.6 angiver en maks. højde på 40 cm på bygningsdelene på rækkehusenes tage af hensyn til æstetik.

Se også høringssvar 2.5.5 der foreslår en samlet bestemmelse for

Hørings svar 2.5.4

Forslag

Bavnstedet 3 I

Til § 8

Kommentar til 8.1.2

Meget komplekst beskrevet – bør skrives forståeligt.

8.2.1, 8.2.2, 8.2 og 8.2.5 om solceller bør udgå, da bestemmelserne synes at modarbejde mere vedvarende energi.

§ 8.2.2 bør endvidere udgå med henvisning til, at ovenlys og lignende bygningsdele må have en højde på op til 60 cm over tagflade.

Bestyrelsens kommentar

8.1.2 "For delområderne B, C1 og C2 mures op til samme niveau, så de flugter med overkant på vindues- og dørkarm. For delområde B mures op til samme niveau, og fra overkant sokkel til facadeinddækning skal være en afstand på ml. 2,2 – 2,5 m. I overgangen mellem mursten og tag skal udføres facadeinddækning i lodrette træprofiler eller træliggende materialer. . ."

8.1.2, 8.2.2, 8.2 og 8.2.5 omhandler alle solceller og ses ikke at modarbejde vedvarende energi. Bestemmelserne har til formål at mindske den visuelle påvirkning af bebyggelsen ved anlæg af solceller på tage.

Ift. 8.2.2, så er et solcelleanlæg (pga. af omfanget) ikke sammenlignelig med bl.a. ovenlys.

Hørings svar 2.5.5

Forslag

Bavnestedet 3 I

8.2.5 om at solceller ikke må være reflekterende bør udgå, da de jo netop skal optage solens stråler.

Forslag til en anden formulering:

Ovenlys, kupler og solcelle anlæg og lignende bygningsdele må have en højde på op til 60 cm over tagflade. Undtaget er skorstene.

Bestyrelsens kommentar

§ 8.2.5 har flg. formulering:

”Energianlæg skal være udført med antirefleksbehandlet glas/overflade.”

Solceller kan antirefleksbehandles, iht. solcellefirmaer.

Forslaget må forstås på flg. måde:

Det foreslås,

- 1) at bestemmelser om ovenlys mv. på tagflader ensrettes med en maks. højde på 60 cm. Dette vil i givet fald samle 7.2.6, 7.3.6, 7.4.6 og 7.5.7 til én bestemmelse, der gælder for alle områder til bebyggelse.
- 2) At solceller også kan have en maks. højde på 60 cm over tagfladen.

Hørings svar 2.5.6

Forslag

9.2 Tekst ændres til:

Der må foretages terrænregulering + 0.5m / – 1 m så længe dette ikke generer nabo (Udgravning til udvidelse af hus bør kunne være muligt og er lavet flere steder).

9.3 Tekst ændres til:

Terrasser kan udføres i en rimelig højde, der ikke er til gene for nabo.

Bestyrelsens kommentar

9.2 “Så længe dette ikke generer nabo”, kan ikke håndhæves fordi du giver en grundejer ret til at udføre terrænregulering. Evt. uenigheder kan opstå efter terrænregulering er udført. Naboer stilles dårligt.

Den gængse bestemmelse i lokalplaner er at: Ejer må terrænregulere indenfor +/- 0,5 m af det nuværende terræn og ikke tættere end 0,5 m fra naboskellet. Større terrænregulering kræver tilladelse fra kommunen.

9.3 forslaget kan ikke håndhæves.