

Furesø Kommune
att. Ann T. Johansen
Sags id: 19/340

Vedr. udkast til lokalplan for Grundejerforeningen Baunehøjpark

Grundejerforeningen Baunehøjpark fremsender hermed foreningens udkast til lokalplan for det område, som grundejerforeningen omfatter.

Grundejerforeningen Baunehøjpark udgøres af 201 ejerboliger i den nordlige del af Værløse. Boligerne inden for foreningen udgøres af parcelhuse, klynge- og rækkehuse. Husene er opført i slutningen af 1960'erne og i begyndelsen af 70'erne. I alt 13 huse på Nørrevænget er opført som individuelle parcelhuse. De øvrige huse er oprindelig opført med et ensartet udtryk (primært samme mursten og træværk), men alligevel med lidt forskellig udformning (rækkehuse på Bavnestedet, parcelhuse på Bavnestedet og klyngehuse på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet).

I midten af boligområdet er et grønt område på ca. 5 ha, som ejes af grundejerforeningen og vedligeholdes af denne.

Aftale ml. Furesø Kommune og Grundejerforeningen Baunehøjpark

På alle ejendomme gælder en deklaration fra 1967. Deklarationen indeholder meget få bestemmelser, der er præcise og dermed kan håndhæves. I et forsøg på at opretholde et ensartet præg i bebyggelsen gennem årene, navnlig i 1980'erne og 1990'erne, udfærdigede daværende Værløse Kommune flere skrivelser (om bebyggelsesprocent, facadefarver, hegn mv.) ift. kommunens praksis ved bl.a. byggeansøgninger.

I marts 2019 indgik den daværende bestyrelse og Furesø Kommune en aftale om, at foreningen ville søge at udarbejde et udkast til en lokalplan for det aktuelle område, jf. vedlagte referat af møde 14. marts 2019. Anledningen var bl.a., at foreningen gennem mange år havde anmodet Furesø Kommune om at få udarbejdet en lokalplan, men at dette – grundet ressourcer og prioritering – ikke var imødekommet.

Bestyrelsens overvejelser

Bestyrelsen har i sit arbejde med lokalplanen forsøgt at afveje en række hensyn – herunder navnlig intentionen i deklarationen om at bevare et ensartet indtryk af bebyggelsen, kommunens praksis ifm. byggeansøgninger mv. gennem årene, medlemmernes ønsker, ændrede regler i navnlig bygningsreglement og nabohensyn. Denne afvejning har naturligt betydet en række kompromiser.

Arbejdet med lokalplanen har været omfattende, og i og med, at der er tale om et udbygget område, har der fra foreningens medlemmer været mange – og i nogle tilfælde – modsatrettede holdninger til indholdet af lokalplanen.

Processen

Arbejdet med at udarbejde et udkast til lokalplan blev indledt med to informationsmøder med foreningens medlemmer. De to møder foregik på Furesø Kommune i juni 2019 og i januar 2020, og kommunen deltog i det første møde. På det andet orienteringsmøde blev den daværende bestyrelses oplæg til indhold af en lokalplan, drøftet.

Bestyrelsen har siden 2019 arbejdet på et udkast til lokalplan. Udkast til lokalplan har været i skriftlig høring hos foreningens medlemmer, dels i november 2021 og i marts 2023. Forslag til ændringer mv. er i den forbindelse sendt til bestyrelsen.

Udkast til lokalplan er endvidere blevet behandlet på foreningens generalforsamlinger i april 2022, april 2023 og to ekstraordinære generalforsamlinger i august 2023. Medlemmernes forslag til ændringer mv. er i den forbindelse blevet behandlet. Primært pga. corona-epidemien blev lokalplanen ikke behandlet i 2020 og 2021.

Udkastet til lokalplan har siden første udkast gennemgået mange ændringer.

Generalforsamlinger

På ordinær generalforsamling i 2022 og 2023 var der begge gange i alt 49 stemmesedler "tilstede" svarende til ca. ¼ af foreningens medlemmer. På ordinær generalforsamling i april 2023 stemte 29 for, at den daværende regulering i lokalplanen var passende, mens 17 stemte for, at lokalplanen skulle have et lempeligere indhold. Bestyrelsen foretog på den baggrund ændringer i udkastet, som herefter blev forelagt medlemmerne på to ekstraordinære generalforsamlinger i august 2023.

På ekstraordinær generalforsamling den 10. august 2023 var der 36 "stemmer". En række forslag til ændringer i udkastet blev behandlet, og 29 stemte for at sende det reviderede udkast til lokalplan til videre foranstaltning i Furesø Kommune. 0 stemte imod.

På ekstraordinær generalforsamling den 31. august 2023 var der 27 "stemmer". 24 stemte for at sende det foreliggende udkast til lokalplan til videre foranstaltning i Furesø Kommune, 3 stemte imod.

De vigtigste emner og uoverensstemmelser

Nogle emner i lokalplanen har afstedkommet mange drøftelser i foreningen, og visse emner har derfor naturligt været vanskeligere end andre. Nedenfor nævnes de vigtigste af disse emner:

Graden af regulering

Graden af regulering har været et omdrejningspunkt for mange drøftelser i arbejdet. Udgangspunktet for arbejdet har været, at en lokalplan skulle sikre de forhold, der er med til at bevare en vis ensartethed i bebyggelsen ved bl.a. regulering af etageantal, maksimal byggehøjde (for at bevare en lav bebyggelse bl.a. i det skrånede terræn mod det fredede område og skoven syd for Farum Sø), tagudformning og valg af facademateriale (mursten) og farve på disse (gule). Farver har været til debat flere gange, og resultatet er, at udkastet til lokalplan indeholder krav om sort eller mørkebrun stern. Bestemmelserne om mursten og farver gælder ikke for Nørrevænget.

Skiftende bestyrelser har forsøgt at tilrette udkastet til lokalplanen, sådan at det har matchet tilkendegivelser fra flertallet på de generalforsamlinger, der er blevet afholdt.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten har været genstand for en del drøftelser, navnlig ift. klyngehusene, som har meget varierende grundstørrelser.

Solceller

Solceller har været drøftet i flere omgange. Der er enighed i foreningen om, at solceller skal være tilladt på boligernes tage. Det har imidlertid været vanskeligt at formulere bestemmelser om, hvordan solceller skal reguleres i en lokalplan. Henset til, at Furesø Kommune formodes at have nogle overvejelser om, hvordan solceller bør reguleres for et område som det aktuelle, anmodes kommunen derfor at udforme

bestemmelser herom. Bestemmelser, der tilgodeser hensynet til muligheden for at udnytte solenergien samtidig med, at der tages hensyn til, at solceller ikke kommer til at skæmme bebyggelsen.

Højden på byggeri på Nørrevænget

De 13 huse på Nørrevænget, adskiller sig fra de øvrige huse inden for foreningen, da de er individuelt opførte. Bestyrelsen har tidligere omsat indholdet af deklARATIONEN (om højde på facader og taghældning) til mere klassiske højdebestemmelser i en lokalplan, herunder en maksimal bygningshøjde på 5,5 meter samt en taghældning på maksimalt 30 grader. Ca. halvdelen af ejerne på Nørrevænget har tilkendegivet, at de ønskede en lokalplanbestemmelse om en maksimal byggehøjde på 8,5 meter og uden regulering af taghældning. Pga. uoverensstemmelsen er det besluttet at fastholde formuleringerne om højde og taghældning fra deklARATIONEN i lokalplanen.

Resultatet

Resultatet af foreningens arbejde foreligger nu i det udkast til lokalplan for foreningens område, som hermed fremsendes til Furesø Kommune. Det foreliggende udkast er senest vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 31. august 2023.

I udkastet er henvist til nogle kortbilag, som ikke er udarbejdet. Der er derimod angivet indholdet af kortbilagene.

Udkastet til lokalplan indeholder udkast til bestemmelser, men derimod ikke selve redegørelsesdelen. Udkastet til lokalplanen indeholder en række kommentarer til de enkelte bestemmelser.

Det er intentionen, at lokalplanen skal erstatte deklARATIONEN, dog sådan at nogle få bestemmelser i deklARATIONEN ikke "aflyses" af en lokalplan, herunder navnlig obligatorisk medlemskab af Grundejerforeningen Baunehøjpark, som bl.a. udgør grundlaget for vedligeholdelse af foreningens grønne område, herunder legeplads.

Videre proces

På vegne af Grundejerforeningen Baunehøjpark skal bestyrelsen for grundejerforeningen anmode Furesø Kommune om at fremme udarbejdelsen af en lokalplan for det aktuelle område.

Bestyrelsen står til rådighed ift. opklarende spørgsmål mv., men bestyrelsen har ikke bemyndigelse til at foretage rettelser i det foreliggende udkast, da det som nævnt er den seneste ekstraordinære generalforsamling, der har stemt om, hvorvidt udkastet til lokalplan skulle sendes til Furesø Kommune til videre foranstaltning.

På grundejerforeningens hjemmeside under "Nyheder" ligger en række af de dokumenter, der ligger til grund for det udkast til lokalplan, som Furesø Kommune har modtaget <https://baunehoejpark.dk/nyheder>.

Med venlig hilsen
Johan Rasmussen
(formand for Grundejerforeningen Baunehøjpark)
Mosestedet 37, 3500 Værløse
mobil: 26851770

Bilag:

- 1) Aftale af 14. marts 2019 ml. Furesø Kommune og Grundejerforeningen Baunehøjpark om udarbejdelse af udkast til lokalplan.
- 2) Udkast til lokalplan for Grundejerforeningen Baunehøjpark, besluttet på ekstraordinær generalforsamling den 31. august 2023.
- 3) Deklaration af 1967 for Grundejerforeningen Baunehøjpark.
- 4a) Bestyrelsens udkast til lokalplan fra 8. juni 2021
- 4b) Skriftlige bemærkninger fra medlemmer til udkast til lokalplan fra 8. juni 2021 (dateret 30. december 2021).
- 4c) Bestyrelsens bemærkninger til udkast til lokalplan fra 8. juni 2021 (dateret 30. december 2021).
- 5a) Bestyrelsens udkast til lokalplan af 22. marts 2023.
- 5b – del 1) Skriftlige bemærkninger fra medlemmer til udkast til lokalplan fra marts 2023.
- 5b – del 2) Skriftlige bemærkninger fra Bavnestedet 31 til udkast til lokalplan fra marts 2023.
- 5b – del 3) Skriftlige bemærkninger fra Rastestedet 22 til udkast til lokalplan fra marts 2023.
- 6a) Bestyrelsens høring af 18. juni 2023 af medlemmerne om revideret udkast til lokalplan
- 6b) Bestyrelsens udkast til lokalplan af 8. juni 2023
- 6c) Skriftlige bemærkninger fra medlemmer til udkast til lokalplan fra juni 2023
- 7) Sammenligning af deklARATION og udkast til lokalplan (april 2023)