

## Kære medlemmer i Grundejerforeningen Baunehøjpark

Hermed fremsendes bestyrelsens udkast til bestemmelser i en lokalplan for vores grundejerforening. Udkastet skal behandles på generalforsamlingen den 19. august 2021. Der er blevet afholdt to møder om emnet for medlemmerne – i juni 2019 og i januar 2020.

Det er hensigten, at lokalplanen skal erstatte deklarationen for vores område. Det betyder bl.a., at det fremover alene er Furesø Kommune, der skal tage stilling til byggeansøgninger mv.

En lokalplan for vores område har ingen betydning for eksisterende forhold. Lokalplanen regulerer kun fremtidigt byggeri mv.

En lokalplan består af to dele – dels bestemmelser, der regulerer byggeri mv. på den enkelte grund, dels en redegørelse, der bl.a. redegør for baggrunden for lokalplanen mv. Bestemmelserne er en lille ”lov”, der fastlægger regler for ændring, udvidelse eller andet af bebyggelse mv. I udkastet mangler der en række kort og skitser, som vil gøre lokalplanen mere læsevenlig. Det er hensigten, at Furesø Kommune skal udarbejde de fleste af disse kort og skitser.

Redegørelsen er ikke udarbejdet. Hvis generalforsamlingen beslutter at sende udkastet til lokalplan til Furesø Kommune, så vil enten bestyrelsen eller kommunen udarbejde redegørelsen.

Med udkastet til lokalplanen er det forsøgt at fastholde den nuværende placering, udformning og udseende af bebyggelsen i foreningen. Dette gælder dog ikke udpræget for bebyggelsen på Nørrevænget.

Lokalplanen inddeler grundejerforeningen i 5 områder:

- Område A: Klyngehusbebyggelsen på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet.
- Område B: Parcelhusbebyggelsen på Bavnestedet,
- Område C1 og C2: Rækkehusbebyggelsen på Bavnestedet,
- Område D: Parcelhusbebyggelsen på Nørrevænget, og
- Område E: Fælles friarealer.

Nogle af de spørgsmål og kommentarer, der er blevet rejst på de to afholdte informationsmøder om lokalplanen, er indarbejdet i udkastet. Dette gælder bl.a. en højere bebyggelsesprocent for de forskellige delområder, mulighed for solceller på hovedparten af bebyggelsen, mulighed for garager i klyngehuse og mulighed for bebyggelse i et 3 meter bredt bælte i baghaverne i rækkehusbebyggelsen på Bavnestedet. For bebyggelsen på Nørrevænget er deklarationens bestemmelser om facadehøjde og taghældning på sadeltag indarbejdet.

Hvis generalforsamlingen beslutter at videresende et udkast til lokalplan til Furesø Kommune, vil kommunen skulle arbejde videre med indholdet af planens bestemmelser. I den forbindelse vil der kunne forekomme ændringer af bestemmelserne.

Når og hvis Furesø Kommunes forslag til lokalplan foreligger, vil forslaget skulle ud i høring i normalt 8 uger. I denne periode vil grundejerforeningens medlemmer kunne komme med forslag til ændringer mv. Efter denne høring skal kommunen beslutte, om lokalplanen skal vedtages endeligt. Sker dette vil den kommende lokalplan herefter komme til at gælde for vores område.

Ift. kommende administration af byggeansøgninger mv. skal Furesø Kommune vurdere, om en ansøgning er i

overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Såfremt en ansøgning fraviger bestemmelserne, vil kommunen skulle vurdere, om det skønnes hensigtsmæssigt at dispensere/fravige en eller flere bestemmelser i lokalplanen. Kommunen vil i et sådant tilfælde normalt skulle høre naboer og evt. andre forud for kommunens afgørelse.

Generalforsamlingen skal beslutte, om bestyrelsens udkast til lokalplan skal sendes videre til Furesø Kommune.