

UDKAST TIL lokalplan nr. xx for Bauehøjpark Grundejerforening

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
§ 1 Lokalplanens formål	
<p>1.1 Det er lokalplanens formål:</p> <ul style="list-style-type: none"> - at bevare områdets nuværende præg, der understøtter områdets eksisterende bebyggelsesstil samt fordeling mellem bebyggede arealer og fælles friarealer, og - at fastlægge lokalplanens anvendelse til boligformål - at boligbebyggelsen i delområde A, B, C1 og C2 opføres i gule mursten og i højst én etage. - at boligbebyggelsen i delområde D fremstår i højst en etage 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>
§ 2 Område og zonestatus	
<p>2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 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 kortbilag x.</p> <p>Områderne opfatter følgende:</p> <p>Område A: Klyngehusbebyggelse på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet.</p>	<p>Her angives alle ejendomme, som lokalplanen omfatter. Furesø Kommune indsætter de aktuelle matr. nre.</p> <p>Alle områder beholder deres nuværende afgrænsning.</p>

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
<p>Område B: Parcelhusbebyggelse på Bavnestedet,</p> <p>Område C1: Rækkehusbebyggelse på Bavnestedet bortset fra Bavnestedet nr. 15, 17 og 19.</p> <p>Område C2: Rækkehusbebyggelse på Bavnestedet nr. 15, 17 og 19 (i den sydlige ende af Bavnestedet).</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)	

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
4.1 Der må ikke foretages udstykning.	Udstykning vil medføre, at der opstår en eller flere nye ejendomme. Dette bør ikke kunne ske inden for lokalplanens område.
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.
§ 5 Veje, stier og parkering	
5.1 Eksisterende veje og fortove som vist i bilag x opretholdes som veje henholdsvis fortove med deres nuværende beliggenhed.	Kortbilaget skal angive flg. kategorier/signaturer: 1) vej, 2) vej med fortov i begge sider af vejen og 3) vej med fortov i den ene side.
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.
5.4 Langs Bavnestedets østside inden for delområde C1 og C2 skal anlagte parkeringsarealer på vejarealet opretholdes. Anlagte parkeringsarealer er vist på bilag x. Der kan anlægges yderligere parkeringspladser på vejarealet langs Bavnestedets østside, som vist på bilag x.	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. Dermed ikke sagt, at der vil blive etableret parkeringspladser på arealet.


Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
5.5 På private ejendomme må der ikke opbevares campingvogne, uindregistrerede biler, både, skurvogne og lign., ligesom der ikke må parkeres køretøjer på over 3,5 tons.	Hvis kommunen ikke ønsker en sådan formulering i lokalplanen, vil det kunne besluttes ikke at aflyse den del af punkt 8 i deklarationen, der vedrører dette. I punkt 8 anføres bl.a.: ". . . der ikke må ske parkering af omnibusser, camping-, last-, flytte- eller større fragtvogne eller lignende på parcellerne."
§ 6 Tekniske anlæg	
	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.
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	
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.	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 i beregningen af den enkelte grunds bebyggelsesprocent.
7.1.2 I delområderne A, B, C1 og C2 må bebyggelse højst opføres i én etage.	Bemærkning i lokalplan: Bestemmelser om etageantal for delområde D reguleres i § 7.5.2.
7.1.3 Ved genopførelse af beboelsesbygning i delområderne A, B, C1, C2 og D skal overkant sokkel opføres i samme kote som oprindelig beboelsesbygning.	
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 35.	Inden for delområde A (klyngehusbebyggelsen) varierer grundene meget i størrelse – fra 394 til 951 m ² . Der var derfor 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

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
	<p>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 i grundejerforeningen i januar 2020.</p> <p>Furesø Kommune har imidlertid afvist forslaget om graduering af bebyggelsesprocenten, idet kommunen finder, at en gradueret bebyggelsesprocent vil være for vanskelig at administrere.</p>
<p>7.2.2 Boligbebyggelse, med facade i stikvejens længderetning, må ikke placeres med facade nærmere skel i stikvejens længderetning end 2 meter med mindre, der er tale om genopførelse.</p>	<p>Denne bestemmelse skal sikre, at udvidelse af en bolig i den pågældende forhave har en begrænset påvirkning på de tilgrænsende boliger. Reglen gælder både "foran" og "bagved" husene, men bestemmelsen har ingen reel betydning for tilbygning i en baghave.</p> <p>Boligbebyggelsens placering på grunden er ikke reguleret yderligere.</p>
<p>7.2.3.1 Carporte og garager må kun placeres ud for overkørsel til vej.</p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Denne bestemmelse gælder for de klyngehuse, der oprindeligt er opført med et areal på 122 m².</p>
<p>7.2.4 Beboelsesbygninger skal etableres med fladt tag.</p>	
<p>7.2.5 Sternhøjden må maksimalt være 60 cm.</p>	<p>60 cm sternhøjde er lidt højere end 5 almindelige sternbrædder, som visse klyngehuse har.</p>
<p>7.2.6 Ovenlys, kupler og lignende bygningsdele må have en højde på op til 60 cm over tagflade.</p>	

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
<p>7.2.7 Bygningshøjden af beboelsesbygninger må ikke være højere end 2,5 meter fra overkant sokkel til underkant spær.</p>	<p>Klyngehusene 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 (5 almindelige sternbrædder, som fx tilfældet på Jørns hus). Dette regulerer så ikke, hvor høj fundamentet på være. Dette er visse steder højt pga. naturligt terrænspring ved fx indkørsel. Ændret formulering af højde på bygning (2,5 meter fra overkant sokkel til underkant spær medfører en enklere måde at regulere højden af klyngehusene på. Mindstekrav til loftshøjde i dag er 2.3 m, hvilket kan lade sig gøre. Højden på 2,5 m er 10 cm højere end i dag, hvilket gør det muligt at hæve højden på et hus med 10 cm ved fx genopførelse.</p>
<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>7.3 Delområde B - parcelhusbebyggelsen på Bavnestedet</p>	
<p>Særligt for Delområde B – parcelhusbebyggelsen på Bavnestedet gælder §§ 7.3.1 – 7.3. 7/8</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>7.3.4.1 For ejendomme, hvor oprindelig bolig er opført med nord-sydgående længderetning, skal tagkonstruktionen indenfor oprindeligt byggefelt have ensidig hældning fra vest mod øst. Dette gælder for Bavnestedet nr. 27, 29, 31,</p>	

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
35, 47, 49, 51, 53, 71, 73, 75, 77, 79, 95, 97, 99, 101, 119, 121, 123, 125, 127, 143 og 145.	
7.3.4.2 For ejendomme, hvor oprindelig bolig er opført med øst-vestgående længderetning, skal tagkonstruktionen indenfor oprindeligt byggefelt have ensidig hældning fra syd mod nord. Dette gælder for Bavnestedet nr. 33, 35, 55, 57, 59, 81, 83, 103, 105, 107, 129, 131 og 147.	
7.3.4.3 Tagkonstruktion på tilbygninger kan have samme ensidige hældning som på oprindelig bolig, anden ensidig hældning eller fladt tag.	Denne bestemmelse muliggør, at tagkonstruktionen på tilbygninger kan have forskellige udtryk svarende til, hvordan der gennem årene er foretaget tilbygninger inden for delområde B.
7.3.5 Sternhøjden må maksimalt være 45 cm, målt vinkelret på sternen.	(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.
7.3.6 Ovenlys, kupler og lignende bygningsdele må have en højde på op til 40 cm over tagflade.	Højden på ovenlys mv. er for disse ejendomme lavere end for klyngehusene pga. taghældningen.
7.3.7 Boligbebyggelsens bygningshøjde inden for oprindeligt byggefelt såvel som udenfor oprindeligt byggefelt må ikke være højere end 2,7 meter fra overkant af sokkel til underkant af tagudhæng, hvor taget er lavest og 3,10 meter, hvor taget er højest.	Svarer til den eksisterende højde på denne type boliger, dog med et lille tillæg.
7.3.8 Carportens højde	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. Hvis Furesø Kommune er uenig i denne betragtning, skal der indsættes bestemmelser i §§ 7.3.8 og 7.5.8.
7.4 Delområderne C1 og C2 – Rækkehusbebyggelsen på Bavnestedet	

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
<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 siden foretaget små tilbygninger. Mange af husene har overdækket terrasse på bagterrassen. I delområde C2 er grundene større.</p>
<p>7.4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: 40 inden for område C1, og 35 Inden for område C2.</p>	<p>En bebyggelsesprocent på 40 svarer inden for delområde C1 svarer til et hus på op til 133 m².</p>
<p>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. Oprindeligt byggefelt fremgår af bilag x. Der må ikke opføres udestue, overdækket terrasse eller lign. vest for det ovenfor nævnte 3 meter bredde byggefelt. Der må ikke opføres boligbebyggelse øst for oprindeligt byggefelt.</p>	<p>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 bredde bælte vest fra oprindeligt opført beboelsesbygning.</p>
<p>7.4.3 Opførelse af carporte skal ske med en placering som vist på bilag x. Carporte må have en maksimal bredde på 2,5 meter. Carporte må kun have fast væg i skel mod nabo og mod beboelsesbygning. Der må ikke opføres garager.</p>	<p>Kortbilaget skal vise den nuværende placering af carportene. Der bør ikke kunne opføres garager til rækkehusbebyggelsen på Bavnstedet, da det vil kunne genere naboen.</p>
<p>7.4.4.1 Tagkonstruktionen på beboelsesbygningen inden for oprindeligt byggefelt skal have ensidig taghældning, så tagfladen har et fald fra vest mod øst.</p>	
<p>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.</p>	

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
	 <p data-bbox="1128 719 1984 783">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="237 847 1016 874">7.4.5 Sternhøjden må maksimalt være 45 cm, målt vinkelret på sternen.</p> <p data-bbox="237 892 1084 954">Sternhøjden for sammenbyggede rækkehuse inden for oprindeligt byggefelt – og som er opført i samme niveauplan – skal have samme sternhøjde.</p>	<p data-bbox="1128 847 1995 1007">(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. 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 data-bbox="237 1070 1077 1133">7.4.6 Ovenlys, kupler og lignende bygningsdele må have en højde på op til 40 cm over tagflade.</p>	<p data-bbox="1128 1070 1951 1133">Højden på ovenlys mv. er for disse ejendomme lavere end for klyngehusene pga. taghældningen.</p>
<p data-bbox="237 1246 1084 1337">7.4.7.1 Inden for oprindeligt byggefelt som anført i bilag x må bygningshøjden mod øst må ikke være højere end 2,4 meter og mod vest 3,25 meter målt fra overkant af sokkel til underkant stern.</p>	<p data-bbox="1128 1246 1980 1273">Svarer til den eksisterende højde på denne type boliger, dog med et lille tillæg.</p>

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
7.4.7.2 Bygningshøjden i den vestlige del af det 3 meter brede byggefelt må ikke være højere end 2,8 meter fra overkant af sokkel til overkant af stern.	
7.5 Delområde D - Parcelhusbebyggelsen på Nørrevænget	
Særligt for Delområde D – Parcelhusbebyggelsen på Nørrevænget gælder §§ 7.5.1 – 7.5.8	
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. Der må ikke være udnyttet tagetage.	
7.5.3 Carporte og garager skal overholde en afstand på minimum 5 meter til vejskel.	
7.5.4 Boligbebyggelsens tagkonstruktion skal være, fladt tag, sadeltag eller tag med ensidig taghældning. For sadeltage og tage med ensidig taghældning må taghældningen ikke overstige 30 grader, og tagryggen skal være tilnærmelsesvis vinkelret på Nørrevænget. Tagbeklædning må ikke være glaseret eller stærkt skinnende/reflekterende.	
7.5.5 Sternhøjden på flade tage og på tage med ensidig hældning må maksimalt være 60 cm, målt vinkelret på sternen.	
7.5.6 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.	

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
<p>7.5.7 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>For beboelsesbygninger med sadeltag (symmetrisk såvel som asymmetrisk) må tagryggens højde ikke overstige 5,5 m og skæringen mellem tagflade og flugt af facade ikke overstige 3 m, begge målt fra niveau af bagkant af fortov midt for ejendommens skel mod vej.</p> <p>Indsæt skitse der viser de to punkter for tage med sadeltag.</p> <p>For beboelsesbygninger med ensidig taghældning må tagets højeste punkt ikke overstige 5,5 m, og skæringen mellem tagflade og flugt af facade i den lave ende af taget ikke overstige 3,5 meter.</p> <p>Indsæt skitse der viser de to punkter for tage med ensidig taghældning.</p>	<p>Bestemmelsen om at alle bygningshøjder indenfor 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 skrånere.</p>
<p>7.5.8 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>	
<p>8.1 Særligt for delområderne A, B, C1 og C2 gælder §§ 8.1.1 – 8.1.2.</p>	
<p>8.1.1 Facader på beboelsesbygninger skal udføres i gule mursten. Facaden skal fremstå som blank mur.</p>	<p>Blank mur er fagudtryk for murværk, hvor murstenene er synlige.</p>
<p>8.1.2 Facader på småbygninger i delområde A, B, C1, C2 og D (legeredskaber undtaget) skal være træ, mursten eller glas.</p>	

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
<p>8.1.3 For beboelsesbygninger inden for delområde A, C1 og C2 skal placeringen af og hulmål til vinduer og døre i facader mod adgangsvej, fastholdes som på oprindeligt byggeri.</p> <p>Placering og hulmål på oprindeligt byggeri fremgår af tegning X.</p> <p>[Indsæt skitse der viser hvad der menes med hulmål.]</p>	<p>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”.</p>
<p>8.2.1 Der må ikke etableres energianlæg inden for delområderne C1, C2 og E.</p>	<p>Grundejerforeningen har tidligere foreslået Furesø Kommune flg. bestemmelse:</p> <p>8.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade etablering af energianlæg (solceller) på boligers tagkonstruktion, såfremt dette ikke er til gene for naboer. Solcelleanlæg må have en maksimal højde fra tagfladen på 35 cm.</p> <p>Furesø Kommune har dog givet udtryk for, at kommunen foretrækker faste bestemmelser frem for en kompetencenorm, hvor kommunen i hvert enkelt tilfælde skal foretage et skøn og gennemføre en dispensationsprocedure. Der er derfor udarbejdet alternative bestemmelser formuleret i §§ 8.2.1-8.2.5.</p> <p>Bestemmelsen i 8.2.1 indeholder et forbud mod etablering af solceller på tagkonstruktionen for rækkehusbebyggelsen af hensyn til helhedsindtrykket af denne del af bebyggelsen.</p>
<p>8.2.2 Inden for delområde A, B og D må energianlæg kun etableres på tagkonstruktionen af beboelsesbygninger, jf. §§ 8.2.3-8.2.4.</p>	
<p>8.2.3 Inden for delområde A og B 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 vores bebyggelse får så minimal visuel påvirkning af omgivelserne. Der findes solcelleløsninger, der kan monteres plant med et fladt tag.</p>

Forslag til lokalplanbestemmelser	Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer
8.2.4 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.	
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.	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.	
§ 11 Betingelser for ibrugtagning	

Forslag til lokalplanbestemmelser	<i>Bemærkninger til orientering til Grundejerforeningens medlemmer</i>
	Lokalplanen kommer ikke til at indeholde nogle bestemmelser om ibrugtagning, da dette mest er relevant 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	
14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun bygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.	Hele § 14 indeholder standardafsnit.

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