

Bilag til invitation til medlemsmøde 16. januar 2020 om bestyrelsens udkast til lokalplan

(For nemhedens skyld anføres *lokalplan* i det følgende i stedet for *udkast til lokalplan*)

Lokalplanens formål

- Bestyrelsen ønsker, at regler vedr. bygningers udformning og i visse tilfælde placering bliver en del af formålet med lokalplanen.

Bestyrelsen påtænker, at det skal fremgå:

- at alle boliger kun må opføres i én etage (undtagelser for kælderetager for huse på Nørrevænget),
- at nuværende udformning af tagkonstruktioner i de forskellige typer boliger fastholdes,
- at rækkehusene på Bavnestedet ikke må udbygges i forhaverne,
- at der skal anvendes gule mursten til alle boliger (med undtagelse af husene på Nørrevænget), og
- at det grønne område fastholdes som grønt område.

Tekniske anlæg

- Bestyrelsen ønsker, at lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres mindre anlæg til fælles affaldssortering, hvis det bliver aktuelt. Opstilling af anlæg skal i givet fald være muligt på hjørneafskæringer på vejene og på fællesarealet.

Bebyggelsesprocent

- Bestyrelsen ønsker, at det gøres klart, hvilken bebyggelsesprocent, der gælder for den enkelte grundejer.
- Området foreslås inddelt i 5 delområder:
 - Område A: husene på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet
 - Område B: parcelhusene på Bavnestedet
 - Område C: rækkehusene på Bavnestedet
 - Område D: husene på Nørrevænget
 - Område E: det grønne område
- Område A: Der foreslås en bebyggelsesprocent på 30 dog sådan, at man som minimum har mulighed for at bygge et hus på 165 m² samt småbygninger på op til 20 m².
- Område B: Der foreslås en bebyggelsesprocent på 30, hvilket giver mulighed for at bygge et hus på op til 188 m² samt småbygninger på op til 50 m².
- Område C: Der foreslås en bebyggelsesprocent på 35, hvilket giver mulighed for at bygge et hus på op til 117 m² (oprindeligt størrelse er 101 m²) samt småbygninger på op til 20 m².
- Område D: Der foreslås en bebyggelsesprocent på 25, hvilket typisk giver mulighed for at bygge et hus på op til 250 m² uden at kælderetage medregnes samt småbygninger på op til 50 m².

Tagge

- Husene på Bavnestedet: Det foreslås, at den nuværende tagkonstruktion med ensidig taghældning fastholdes.
- Husene på Nørrevænget: Det foreslås, at tage må udformes med en taghældning på op til 30 grader, men uden at der må etableres beboelse i en eventuel tagetage.
- Husene på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet: Der har gennem årene og også i den aktuelle proces været ønsket om, at tagene på husene på Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet kan ændres ift. de oprindelig flade tage – enten til saddeltage eller tage med ensidig taghældning. Bestyrelsen har overvejet forskellige løsninger og foreslår, at det nuværende udformning af tagene fastholdes i en lokalplan.

Solceller

- I kommuneplanen for vores område anføres, at ”solcelleanlæg ikke må anfægte områdets arkitektoniske værdier eller den samlede bebyggelses helhedskarakter”.

Furesø Kommune har overfor bestyrelsen oplyst, at en bestemmelse i lokalplanen evt. kan formuleres sådan, at kommunen i hvert enkelt tilfælde skal godkende et ansøgt solcelleanlæg.

Carporte

- Bestyrelsen foreslår, at der bør være regler for udformning af carporte i området med undtagelse af ejendommene på Nørrevænget.
- For Lerstedet, Bostedet, Rastestedet og Mosestedet: I de tilfælde, hvor to huse ligger i forlængelse af hinanden, foreslås det, at carporte maksimalt kan udvides i flugt med det hus, der ligger tættest på vejen. For øvrige huse (huse, der ligger vinkelret på de for nævnte) foreslås, at carporte ikke må udvides længere ud mod vej end til flugt med facade.
- Parcelgrunde på Bavnestedet: Hvis carporte ønskes opført tættere på vej end boligen foreslås, at der ikke må være faste sider i carporten.
- Rækkehusgrunde på Bavnestedet: Der må kun være faste sider i carportens skel mod nabo
- Husene på Nørrevænget: Ingen bestemmelser vedrørende carporte
- For hele området foreslås det, at der ikke må opføres garager.

Campingvogne, både og lign. på privat ejendom

- Deklarationen indeholder en bestemmelse, der angiver, at man ikke må opbevare større campingvogne, fragtvogne og lign.
- Bestyrelsen har drøftet denne regel, herunder bl.a. en eventuel videreførelse af en sådan bestemmelse.

Farver

- Nedenstående forslag gælder for hele området med undtagelse af husene på Nørrevænget.

- Det foreslås, at husene skal bygges i gule mursten.
- Det foreslås, at tagenes stern skal være sorte.
- Det foreslås, at vinduer skal være i farvenuancerne: sorte, grå, rødbrune, brune eller hvide (de farver, der optræder i dag).

Hæk

- Det foreslås:
 - at hegn i skel mod vej og grønt område skal etableres som levende hegn,
 - at et fast hegn i skel mod vej og grønt område skal opføres minimum 0,5 meter inde på grunden, og der skal i givet fald etableres et levende hegn i skel,
 - at hegn i skel mellem boligejendomme må etableres som faste hegn.

Ophævelse af deklaration

- Deklarationen for området bliver ophævet i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen med undtagelse af bestemmelsen om medlemskab af grundejerforeningen.