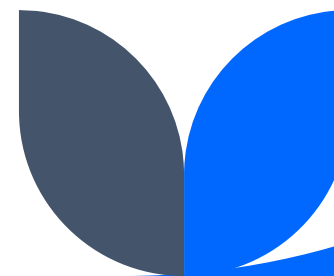


**Højbjerggaard
Grundejerforening
Generalforsamling 22. maj 2024**



Præsentation

Lokalplanprocessen

- Indtil nu
- Det videre forløb

Hørings svar:

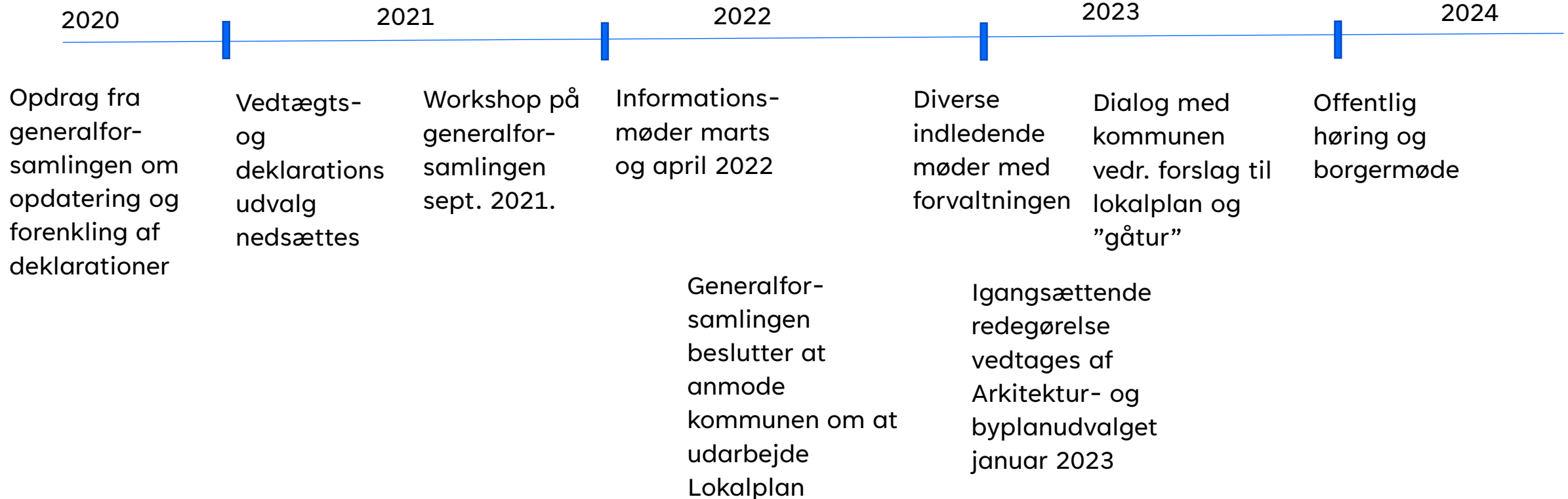
- Ændringer
- Ikke imødekommet

Hvorfor lokalplan og dens formål

Forvaltning af lokalplanen: Punkt 3 på dagsordenen



Proces indtil nu



Den videre proces

Plan for den videre proces:

- Forslag til lokalplan 301 er justeret på baggrund af indkomne hørings svar
- Arkitektur- og byplanudvalg godkendte forslaget 15. maj 2024
- Kommunalbestyrelse *forventes* at godkende lokalplanen 29. maj 2024 og planen træder i kraft umiddelbart derefter.
- Følgende aflyses af kommunen i tingbogen:
 - Byplanvedtægt nr. 19 for det område som omfattes af 301
 - Deklaration 1402
 - Deklaration 1401 undtagen § 7 vedr. obligatorisk medlemskab af grundejerforening
 - Forslag til opdaterede vedtægter forelægges til beslutning senest på grundejerforeningens generalforsamling 2025



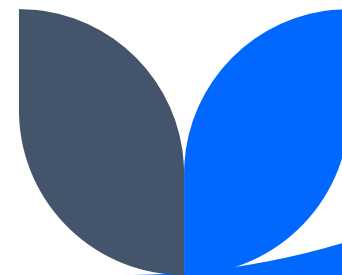
Ændringer på baggrund af hørings svar, 7 hørings svar

- Ny mere tydelig formulering: "Der skal samlet set anlægges mindst to parkeringspladser på ejendommen inklusiv eventuel carport/garage"
- Ny formulering: "Inden for delområde 1 skal tage på beboelseshuset fremstå med tagbeklædning af tegltagsten i grå, røde, eller brune jordfarver". Sorte tegltagsten kan tillades, såfremt minimum 20 % af den ene af tagfladerne er dækket med solceller.
- At Kortbilag 1 ændres således, at matr.nr 10ao Birkerød By, Birkerød (Nobisvej 88) overføres fra delområde 1 til delområde 3.
- At dispensationsmuligheden i § 4.7 for adgangsvejes tilladte hældning udfoldes i redegørelsen. (Ændringen sker for at skabe større tydelighed).
- At redegørelsen præciseres, så det tydeliggøres, at cementtegl ikke er tilladt i delområde 1.



IKKE eller kun delvist ændret på baggrund af høringssvar fra bestyrelsen

- Mulighed for fritliggende udhus:
 - ”Udhuse og lignende skal enten sammenbygges med garage/carportbygningen eller beboelseshuset”
- Mulighed for sort tag:
 - ”Sorte tegltagsten kan tillades såfremt minimum 20 % af den ene af tagfladerne er dækket med solceller”



Er vi lykkedes?

Hvorfor lokalplan?

Planche fra informationsmøde april 2022

- Mere enkelt administrationsgrundlag (fordel for bygherre og forvalter af regelsæt)
- Dermed efterlevelse af regelsæt (fordel for fællesskabet)
- Tidssvarende regelsæt formuleret omkostningsfrit af sagkyndige i kommunen.
- Grundejerforening har ringe faglige, juridiske og økonomiske ressourcer som kan variere over tid. Kommunen mere kompetent og stabil forvalter
- Dermed bevaring og harmonisk udvikling af området:



§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål

- at fastholde karakteren af det eksisterende boligområde, og
- at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag for det eksisterende boligområde.

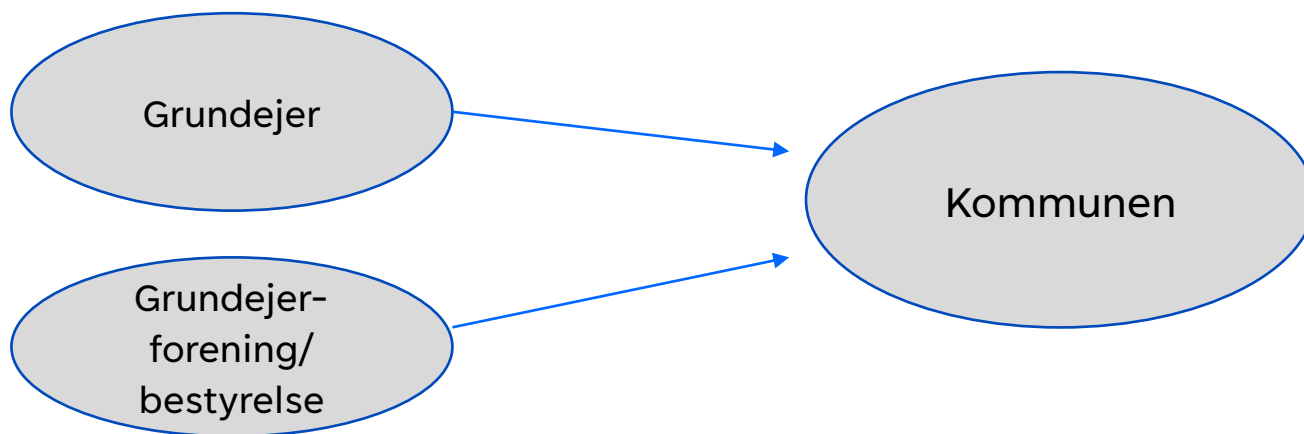
Punkt 3.

Forvaltning af lokalplanen herunder
drøftelse af bestyrelsens rolle



Forvaltning af lokalplanen

- Det er kommunen som forvalter lokalplanen
- Med mere tydelige bestemmelser forventes, at grundejere efterlever bestemmelserne. Det har vi en fælles interesse i. Tilflyttere informeres om lokalplanen.
- Alle, herunder grundejere og bestyrelse for grundejerforeningen kan give advis til kommunen om manglende overholdelse af lokalplanen



Hvordan skal bestyrelsen agere?

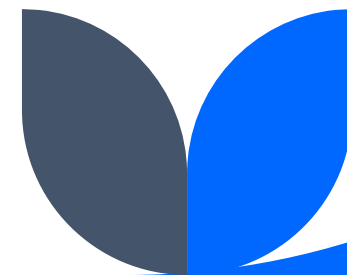
-Drøftes under punkt 3 på dagsordenen

Forvaltning af lokalplanen

- Nuværende forhold, som ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, skal ikke indgives til kommunen
- Bestyrelsen skal ikke agere i forhold til område 2 og 3
- Bestyrelsens rolle mht. forvaltning af lokalplanen skal om nødvendigt præciseres i reviderede vedtægter

Diskuter ud fra følgende hovedmodeller

Indmeldelse til kommunen om forhold, som ikke er i overensstemmelse med lokalplan 301:	Fordele	Ulemper
Model 1: Den enkelte grundejer og bestyrelsen kan indmelde.		
Model 2. Bestyrelsen skal indmelde forhold til kommunen, som bestyrelsen bliver opmærksom på enten via egne observationer eller info fra grundejere.		
Model 3. Bestyrelsen har ansvar for aktivt at observere og indmelde til kommunen.		



Back up



Nuværende udvalg:

- Hans Hjorth-Hansen, nr. 88, 1., medlem af bestyrelse og leder af udvalget
- Henrik Hilmand, nr. 68
- Torben Haurum, nr. 70





Byplanvedtægt og deklARATIONER I dag

Partiel byplanvedtægt nr. 19 for Birkerød Kommune, 23. maj. 1972

Påtaleberettiget: Kommune

Deklaration tinglysningsnr.

1402, A, 9. nov. 1966

Påtaleberettiget: Kommune

Deklaration tinglysningsnr. 1401,

B, 9. nov. 1966

Påtaleberettiget: Grundejerforening

OBS: Parcelejer er selv ansvarlig for, at alle tre regelsæt overholdes, med mindre der gives dispensation



Mang
ne
ske
hist