

Formandens beretning 2024

I det forløbne år har bestyrelsen var involveret i en række forskellige sager, som jeg her vil gennemgå.

Medlemmer og korrespondance til medlemmer

Pr. 31. december 2023 havde vi 365 medlemmer mod 342 medlemmer den 31. december 2022 – dvs. en nettotilgang af medlemmer efter en række år med faldende medlemstal.

Vi har intensiveret indsamling af e-mailadresser. Vi gør dette for at sikre lettere og bedre kontakt til medlemmerne.

Da vi nu har e-mailadresser på cirka 280 medlemmer, har vi for første gang udsendt indkaldelse til generalforsamling per e-mail – og dem uden e-mail har fået fysisk brev.

Vi har desuden udsendt nogle nyhedsbreve til medlemmerne. Emnerne har omhandlet: klage over dispensation fra lokalplan, fjernvarme, trafikstøj fra motorring 3, ejendomsvurderinger, indefrysning af grundskyld og indkaldelse til generalforsamling.

Dispensationer omkring bebygget areal

Et medlem tog på sidste generalforsamling et problem op omkring kommunens tildeling af dispensation til byggeri, der er væsentlig større end lokalplanen giver lov til. Bestyrelsen valgte at gå videre med problemstillingen og klage over kommunens dispensation i den nævnte sag – og en tilsvarende sag. Klagerne indgav vi i juli 2023 og fik afgørelse i marts 2024. Vi fik *ikke* medhold i vores klagerne.

Men hvorfor er det egentlig et problem, at kommunen giver dispensation til større byggerier end lokalplanen udtrykker – altså hvor byggeriet har et fodaftryk på grunden, der er større end 1/6 af grundens størrelse? Der er faktisk en del udfordringer:

- Når man bygger på en lang større del af grunden (i et af tilfældene på 1/3 af grundens areal), så mindskes muligheden for at sikre bevarelse af det grønne miljø og ud fra miljømæssige hensyn at give tilstrækkelig plads til grønne områder, træer og vegetation. Noget der ellers bidrager til en bedre luftkvalitet, biodiversitet og generelt et bedre miljø med et grønt præg af grunden.
- Kommunen har vedtaget en kommuneplan, der sætter retningen for, hvorledes byen skal udvikle sig. Her er beskrevet, at man ønsker en biofaktor på 0,5. Byggerier, der tidligere har fået dispensation for "det bebyggede areal", lever på ingen måde op til en biofaktor på 0,5 – men er nok snarere 0,2. Det betyder altså mindre biodiversitet og mindre grøn by.
- Når kommunen kan give dispensationer til sådanne massive overskridelser af lokalplanen, så betyder det defacto, at lokalplaner er sat ud af spil, og borgerne dermed ikke kan orientere sig om, hvad der reelt gælder i deres område.
- Ejendomsvurderingerne ser ud til at blive ramt af dispensationerne. Der findes mange matrikler tæt på husene, der har fået dispensation, med en grundværdi, der er højere end ejendomsværdien.
- De to huse, vi har klaget over, opføres af developers. Når det bliver klart, at muligheden for dispensation er nem at få, og der er mulighed for milliongevinster, så må vi forvente, at en lang række huse vil blive opkøbt til nedrivning, og der vil ske en kvarteromdannelse.
- Kvarteromdannelsen vil føre til en fortætning, da de største gevinster kan opnås ved at opføre dobbelthuse på en grund.

Stengaardens Grundejerforening

- Bygherrer (developers), der opfører boliger med umiddelbart salg for øje, vil have et andet fokus end eksisterende grundejere, der har et længere tidsperspektiv, da de netop skal bo på matriklen i en årrække.
- Hvis man interesserer sig klimabelastning og miljøet (mindskning af produktion af affald, CO₂-udledning samt ressourceforbrug), så er muligheden for at rive eksisterende boliger ned og bygge nye dobbelthuse også problematisk.
- Hvis man kan se, at ens hus vil blive revet ned, når man sælger – hvorfor så anvende penge på at vedligeholde sit hus? Dermed kan vores kvarter komme til at se slidt ud.
- Man kan vælge at overlade en milliongevinst til en udefrakommende developer, hvilket mange nok vil synes er urimelig, så vi kan nærmest blive tvunget til selv at blive boligspekulanter. Dette bør ikke være meningen, når man køber et hus i vores område.

Men vi tabte altså vores klagesag – dvs. klagenævnet vurderede kommunens dispensationer som lovlige. Klagenævnet vurderede, at § 7.1 i relevante lokalplan, der fastsætter, at det bebyggede areal ikke må overstige 1/6 af nettogrundarealet, *ikke* er en del af lokalplanens formål/principper – og dermed kan kommunen godt dispensere fra kravet.

De punkter, som er opremset tidligere, har stor betydning for os som grundejere. Derfor vil vi arbejde for, at problemerne modgås. En måde kan være at påvirke politikerne til at udarbejde en ny lokalplan, der tydeliggør, hvad der er gældende i området og sikre et grønt område. En ny lokalplan vil nemlig skulle implementere det biofaktorkrav på 0,5, der er beskrevet i kommuneplanen. Dette vil dog formodentlig ikke være nok til at undgå fortætning og kvarteromdannelse.

Opsætning af el-ladestandere

På sidste generalforsamling fortalte vi om, at der var blevet sat ladestandere op på Tjørnevænget, uden at nærmeste grundejere eller grundejerforeningen var ikke blevet varslet på forhånd. Problemets kerne er, at en privatejet rækkehusbebyggelse "Ellekilde", beliggende på privat fælles vej, ikke internt i foreningen har kunnet blive enige om opstilling af ladestandere på foreningens arealer. I stedet får man "eksporteret" problemet til nærliggende offentlig vej. Vi argumenterede for det urimelige i, at man kan eksportere sine problemer til naboer og desuden gå imod den strategiske plan for udbygning af ladeinfrastruktur.

Vi lykkedes med at få standset opsætningen indtil trafik og teknikudvalget kunne foretage en nyvurdering af sagen. Desværre valgte kun 2 ud af udvalgets 7 medlemmer at stemme for, at ladestanderne skulle tages ned – dvs. ladestanderne forbliver. Dog bestemte udvalget samtidigt, at eksisterende ladestander på Tjørnevænget vil blive nedtaget, når tilladelsen for denne udløber.

Indblik i kommunens aktiviteter

Bestyrelsen følger løbende med i kommunens aktiviteter blandt andet via indblik i dagsordner og referater. Det giver os mulighed for at ytre os til kommunen, hvis der er noget, som fx giver udfordringer i vores område. Et emne, som kan have interesse for vores medlemmer, handler om byggesagsgebyr.

Byggesagsgebyr

Tidligere har der ikke været et byggesagsgebyr. Dette er nu ændret, så der vil blive opkrævet et gebyr for byggetilladelser, forhåndsdialoger, afslag, lovliggørelsessager og dispensationsansøgninger i henhold til byggeloven.

For sekundære bygninger, dvs. udhuse, carport, drivhuse, overdækninger m.m. opkræves der et fast gebyr, der pt er på 1.175 kr.

Stengaardens Grundejerforening

For tilbygninger, ombygninger, nybyggeri, nedrivning, anvendelsesændringer m.m. opkræves der gebyr efter det tidsforbrug, der er på sagen. Gebyret er beregnet ud fra Gladsaxe Kommunes faktiske omkostninger ved behandling af byggesagerne. Timeprisen for 2024 er 779 kr.

Høringssvar

Kommunen giver borgerne mulighed for at afgive kommentarer til større ændringer i kommunen. Her vil der være en høringsfase, hvorefter kommunen vurderer de indkomne høringssvar. Grundejerforeningen afgiver høringssvar, når høring handler om et emne, der har betydning for grundejerne. Det, synes vi, er det rigtige at gøre, selvom der desværre ikke lyttes nævneværdigt til vores kommentarer.

Trafiksikkerhedsplan

Vi nævnte på sidste generalforsamling, at vi havde givet en række kommentarer i høringssvaret til trafiksikkerhedsplanen. Vi syntes, at det var uforståeligt, at skolevejene rundt om de frie grundskoler/privatskoler, som er placeret i kommunen, ikke har været genstand for analyse på lige vis med kommuneskolerne. Forvaltningen afviste vores indvendig med, at privatskolerne typisk har et mere diffust skoledistrikt end ved kommunale skole,r og eleverne har ofte generelt set længere vej til skolen, hvorfor det giver mindre mening at definere egentlige skoleveje. Derfor har de valgt at fokusere på de kommunale skoler.

Motorring 3

Foreningen gav høringssvar omkring udvidelsen af motorring 3, hvor man ønsker at anvende nødsporet til trafik. Vi pegede blandt andet på, at der burde ske en aflastning af M3, og at der udarbejdes løsninger for at nedbringe de aktuelle støjgener.

Efter høringen, så har forligskredsen bag aftale om Infrastrukturplan 2035 besluttet at sætte udvidelsesprojektet på pause og bede Vejdirektoratet om at undersøge, om de afsatte midler til Motorring 3 bedre kan anvendes på støjbeskyttelse i området.

Trafik- og Mobilitetsplan 2023

Høringssvaret til denne plan handlede blandt andet om, at vi ønsker realistiske målsætninger og dermed kan undgå risikoen ved at sætte for ambitiøse målsætninger, som kan "stå i vejen" for, at der ud fra andre kriterier træffes rationelle beslutninger.

Fjernvarmeudbygning

De fleste vil blive tilbudt fjernvarme fra Gladsaxe fjernvarme, mens en mindre del af foreningens medlemmer vil få tilbud fjernvarme fra Vestforbrænding.

Gladsaxe fjernvarme

Gladsaxe fjernvarme forventer senest 2027 at have udrullet til områder i vores område. Søg på din adresse ([Link](#))

Vestforbrænding

Der er en vis forsinkelse i udrulningen af fjernvarme hos Vestforbrænding

Senest udbygning for vores grundejere, der tilhører Vestforbrænding, bliver i 2028. Søg på din adresse ([Link](#))

Et kort over vores område kan findes på Vestforbrændings hjemmeside ([Link](#))

Tilmeld dig til info ([Link](#)) omkring fjernvarme hos Vestforbrænding, så vil de tage kontakt til dig, når det er tid for fjernvarme for dig.

Stengaardens Grundejerforening

Der var problemer med tilmelding med information fra Vestforbrænding. Efter kontakt fra bestyrelsen fik Vestforbrænding rettet fejlen. Det handlede om, at man fik at vide, at man nu havde taget stilling til fjernvarmemodel – men egentlig havde man blot tilmeldt sig information fra Vestforbrænding.

Sammenslutningen af grundejerforeninger

Grundejerforeningen er medlem af Sammenslutningen af grundejerforeninger i Gladsaxe for sammen med de andre grundejerforeninger i kommunen at kunne få generelle problemstillinger på dagsordenen hos kommunen – og kunne påvirke beslutninger til fordel for grundejerne.

To centrale punkter, som Sammenslutningen er involveret i, er støjudfordringer og private fællesveje.

Støjudfordringer

Et centralt emne for Sammenslutningen er stadig trafikstøj, da det påvirker mange borgere i Gladsaxe kommune – og vores grundejerforening er specielt påvirket pga. tætheden til motorveje.

Sammenslutningen blev kontaktet af DR ift. støjudfordringer. Der blev bl.a. henvist til Laust, der er med i vores bestyrelse. Han kom i tv, hvor han forklarede om de udfordringer, man står med som grundejer tæt på motorvejen – og hvordan han laver støjmålinger, der ikke stemmer med de støjkort, som Vejdirektoratet arbejder ud fra. Kampen mod støjen er en lang sej kamp – og den fortsætter.

Private fællesveje – implementering af ny lovgivning

Private fællesveje er også et emne, som Sammenslutningen af grundejerforeninger i Gladsaxe har hjulpet de enkelte grundejerforeninger med. Sammenslutningen er i stadig i dialog med forvaltningen omkring en serviceordning. Seneste melding fra forvaltningen er dog, at en serviceordning for private fællesveje p.t. er sat på pause, da kommunen ikke i nuværende budget har mulighed for at udarbejde en serviceordning. Desuden vil en serviceordning også påvirke kommunens løbende økonomi, så en ordning skal tages med i kommende budgetforhandlingerne.

Møde mellem grundejerforeningerne og kommunen

Grundejerforeningerne i Gladsaxe mødes med kommunen én gang årligt, hvor relevante temaer drøftes. Det er også muligt at stille kommunen spørgsmål, der vedrører grundejerne inden selve mødet. I år har vi spurgt ind til biofaktor, motorring 3 udvidelsen og cykeltyverier ved trafikknudepunkter.

Biofaktor

Kommuneplanen udstikker, at der skal være en biofaktor på 0,5. Når nye lokalplaner udarbejdes, så skal kommuneplanens mål indarbejdes. Hvorledes (og hvornår) vil kommunen håndhæve, at biofaktoren faktisk overholdes?

Motorring 3 udvidelse

Opdraget til vejdirektoratet om udvidelse af motorring 3 er trukket tilbage. Hvad er det nye opdrag som vejdirektoratet har fået?

Cykeltyverier ved trafikknudepunkter

Kommunen har et ønske om at nedbringe biltrafikken og få borgerne til at tage cyklen i langt højere grad.

Hvordan vil kommunen hjælpe med at sikre, at cykler sikkert kan efterlades ved trafikknudepunkter? Er det fx en mulighed at sætte overvågningskameraer op?

Stengaardens Grundejerforening

Udstyr til udlån

Vi har løbende udlån af de materialer (trailere, højtryksrensere, pladevibrator mv), som grundejerforeningen ejer. Brug dem endeligt – det er gratis.

Ideen med disse udlån er, at vi kan deles om redskaber, som vi kun anvender sjældent.

Information om grundejerforeningen

Man kan finde en lang information om foreningen på foreningens hjemmeside (<https://www.stgrf.dk/> eller <https://stengaardensgrundejerforening.dk/>) eller på foreningens app (<https://stgrf.glideapp.io/>), der også kan hentes direkte fra foreningens hjemmeside.

Tak til bestyrelsen

Til sidst vil jeg gerne sige tak til hele bestyrelsen, så vi ved fælles indsats har klaret de forskellige opgaver i den seneste periode.

En speciel tak til Jytte Tholstrup for hendes indsats gennem en årrække. Jytte gik desværre bort i årets løb.

*Kristian Voigt
formand*