Stengaardens Grundejerforening

Formandens beretning 2026

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

Medlemmer og korrespondance til medlemmer

Hvervekampagne

Pr. 31. december 2025 har vi 322 medlemmer, hvor vi havde 347 medlemmer samme tid året før.

Da vi over nogle år har set et faldende medlemsantal i foreningen, så valgte vi i år at gøre en ekstra indsats for at få nye medlemmer ombord, da vi står stærkere, jo flere vi er.

Nyhedsbreve

I løbet af det seneste år har vi udsendt 3 nyhedsbreve for løbende at informere om aktuelle emner.

Lobbyarbejde på Gladsaxedagen

Den kommende kommuneplan udstikker rammerne for byggeri i villaområderne, men vi synes at kunne se nogle mulige udfordringer i formuleringen og desuden forvaltningens indstilling til mulige dispensation ved om/tilbygninger. Derfor var det nærliggende at tage kontakt til politikerne på Gladsaxedagen. Umiddelbart var det ikke tydeligt for politikerne, at disse problemstillinger fandtes. Men de var faktisk meget lydhøre – og det betyder også, at de har fået fokus på vores område. Derfor ser vi også frem til inddragelse i kommende arbejde med at få implementeret kommuneplanen.

Efterfølgende fik vi også kommunikeret følgende til politikerne, så de også havde problemstilling på skrift:

*I den foreslåede kommuneplan for 2025 er der lagt op til, at ejere ved **om- og tilbygninger** kan få en "bonus," der tillader yderligere bebyggelse på 5 procentpoint af deres grund. For en grund på 800 m² betyder det en stigning fra 25 % til 30 % i bebyggelsesprocenten. Forvaltningen har givet udtryk for, at der kan opnås dispensation fra fodaftryksreglen på 2/3 af bebyggelsesprocenten, da 1-plans huse ikke nødvendigvis er bygget til at rumme to etager. Indføres denne praksis, kan vi forvente 1-plans huse, der optager 30 % af grundarealet. Dette vil være en markant afvigelse fra vores gældende byplanvedtægt 16, som kun tillader bebyggelse på 1/6 af grunden, og vil derfor ændre kvarterets udseende betydeligt.*

***Ændring fra åben-lav til tæt-lav byggeri** Vi har bemærket en stigende tendens til at tillade dispensationer for byggeri, der ikke passer ind i vores åben-lav boligområder. Der gives dispensation til at nedrive villaer og bygge store tæt-lav byggeri, hvilket ændrer kvarterets karakter og reducerer det grønne præg, vi sætter pris på. Eksempler på dette er dobbelthusene på Stengårds Allé 91 og Knuds Allé 47, hvor førstnævnte er et 1-plans hus på 419 m² på en 1241 m² grund, hvilket udgør over 33 % bebyggelse. Dobbelthuse betragtes som tæt-lav byggeri.*

I kommuneplan 2025 er der stramme begrænsninger for bebyggelsesprocent og fodaftryk i åben-lav byggeri, mens tæt-lav byggeri primært er begrænset til en bebyggelsesprocent på 30. Det er derfor afgørende at iværksætte tiltag, der forhindrer omdannelsen af åben-lav grunde til tæt-lav byggeri, da vores byplanvedtægt ikke yder tilstrækkelig beskyttelse

Stengaardens Grundejerforening

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.

Forslag til administrationspraksis for byggeri over byggelinjen

Kommunen vil fremover nok være mere villig til at give dispensation for byggeri af småbygninger over byggelinjen mod vejen pga. de mange containere, som vi efterhånden har. Der er dog stadig en række krav til byggeriet – blandt andet det grønne indtryk vægtes højt, bygninger er delvist skjult bag noget grøn og bygningerne ikke fylder for meget.

Handleplan for trafiksikkerhed

Der bliver løbende afrapporteret på forskellige projekter – herunder handleplanen for trafiksikkerhed 2024-2026. Der er meget i gang og det går generelt planmæssigt. Man arbejder på trafiksikkerhed ved skoler, generel nedsættelse af hastighed og flere cykelprojekter

Dispensation for størrelse af bebyggelse på grunden

Tidligere dispensationspraksis ift størrelse af bebyggelse på grunden har lagt sig meget op ad den tidligere kommuneplan, og derfor er det også naturligt, at praksis ændres, når kravene i kommuneplanen. På nuværende tidspunkt er det dog slet ikke tydeligt, hvad denne mere restriktive administrative praksis så vil blive. Men vi holder øje med det.

Kommunalvalg 2025

Før kommunalvalget så ønskede vi at få indsigt i, hvad de forskellige politikere har af tanker for villaområder og konkret også vores område. Det var meget positivt, at 8 af 9 politiske partier svarede. Vi håber, at det gav jer grundejere et værdifuldt indblik ift hvor I skulle sætte jeres kryds. Desuden kan vi også bruge svarene, når vi i fremtiden skal have dialoger med politikerne.

Trafik

Manglende mulighed for venstresving på Buddingevej

Vi har været i dialog med Gladsaxe Kommune om de trafikale ændringer i forbindelse med letbaneprojektet på Buddingevej. Som I måske har bemærket, er det ikke længere muligt at foretage venstresving ved Kong Hans Alle, hvilket har skabt udfordringer for mange af os. Dette gælder desuden det generelle forbud mod U-vending på strækningen. Kommunen har forklaret, at dette skyldes de snævre fysiske forhold og behovet for at sikre letbanens fremkommelighed. Selvom vi har arbejdet for at få ændret dette, er der desværre ikke planer om at ændre forholdene på nuværende tidspunkt.

Stengaardens Grundejerforening

Påbudstavle på Bagsværdvej dækker for udsynet for trafikanterne

Vi har kommenteret på uheldig placering af skilt på Bagsværdvej tæt på Stengårds alle. Det ligger lidt uden for vores område, men det har trafiksikkerhedsmæssig konsekvens for foreningens grundejere. Derfor at vi bedt både politi og Lyngby kommune om at se på problemstillingen. Det er endnu ikke løst, men vi følger op på sagen.

Tydeliggøre indkørselsforbud på Letbanen

Der har været flere tilfælde, hvor bilister ved en fejl er kørt ind på letbanesporet, især omkring afkørslen fra Motorring 3 mod Lyngby. Dette udgør en sikkerhedsrisiko og kan medføre forsinkelser. Vi har foreslået, at der etableres en bred, hvid asfaltstribe hen over letbanesporet for at forbedre synligheden og forhindre sådanne fejl. Vi forstår, at denne løsning snart vil blive implementeret.

Parkeringsbegrænsninger på Christoffers alle

Vi fik på sidste generalforsamling i opdrag at arbejde for parkeringsbegrænsning på Christoffers alle – fra Stengårds alle ned mod Møllevænget. Vi har fremlagt ønsket for kommunen i februar 2026. Den seneste melding fra forvaltningen er, at pga igangværende gravearbejde på Christoffers Alle kommer forvaltningen ikke til at opsætte skilte nu. Når gravearbejdet er færdigt, vil forvaltningen genbesøge området og se hvordan parkeringen foregår.

Fjernvarmeudbygning

Vi har ingen store nyheder med om fjernvarme denne gang. Men vi kan se, at fjernvarmeprisen stiger. Vestforbrænding havde desuden et havari, der kostede flere kunder måske 6000 kr ekstra i engangsomkostning.

Sammenslutningen af grundejerforeninger

En række emner har bred relevans for mange grundejerforeninger i Gladsaxe – inklusiv vores grundejerforening. Derfor er vi med i Sammenslutningen af grundejerforeninger i Gladsaxe. Vigtige emner er bl.a. støj, BRT, udvidelse af Ring 4 og private fællesveje. Senest har vi fået mulighed for at deltage i møde med Teknologisk Institut omkring private fællesveje.

Ny kommuneplan

Vi er glade for, at vores input til den nye kommuneplan er blevet hørt. Meget af det, som står i vores byplanvedtægt, er blevet en del af planen. Dette er vigtigt for vores område, så vi i fremtiden kan undgå det meget store dobbelthuse, som vi har set blive bygget i vores området – og som ikke er i overensstemmelse med vores områdes karakter.

Kommuneplan 2025 har været i høring og blev godkendt i september. Ikrafttræden er dog ikke sket, da der er indgivet en klage over manglende miljøvurdering. Det er forventet, at kommuneplanen snart bliver endeligt godkendt.

Her vil vi ikke gå i dybden med høringssvaret, da det tidligere er udsendt i nyhedsbrevet i juni 2025.

Stengaardens Grundejerforening

Ønske om ny lokalplan

Kommuneplanen er alene retningsvisende for kommunens egne planer og sagsbehandling, dvs. at den er ikke direkte gældende overfor borgerne – hvilket en lokalplan derimod er. Derfor har bestyrelsen presset på for, at der skal udarbejdes en ny og præcis lokalplan for vores område, så vi kan undgå eksisterende dispensationspraksis for den nuværende "lokalplan" (byplanvedtægt). Borgmesteren har svaret grundejerforeningen, at økonomiudvalget har besluttet at igangsætte en planlægning, der implementerer kommuneplanens bestemmelser for åben-lav områder, herunder en lokalplan, der begrænser opførelse af tæt-lav boliger i områder udlagt til åben-lav boliger, som f.eks. Stengård Kvarter.

Vi kommer til at følge skarpt op på, at der kommer en ny lokalplan for vores område – og dermed sikre at vores kvarters karakter fastholdes.

Beredskabsplan

Vi har løbende drøftet vores rolle i en beredskabsplan – men vi har endnu ikke fundet ud af, hvad grundejerforeningens (og grundejernes) rolle skal være i en beredskabsplan. Vi har været i kontakt med kommunens beredskabskoordinator, Vibeke Rømer, blev vi forsikret om, at der er udarbejdet beredskabsplaner for borgere, der i dag modtager hjemmepleje. Dette er selvfølgelig meget beroligende. Vi blev dog opfordret til, at man i nærmiljøet (altså på de enkelte veje) er opmærksom svage borgere.

Så i det kommende år vil vi afklare, hvorledes vores rolle skal være i en beredskabsplan, og hvordan vi kan hjælpe hinanden i Stengårdens Grundejerforening, hvis uheldet er ude.

BRT-bus gennem Gladsaxe

Vi har kommenteret på et meget ufærdigt oplæg omkring en BRT-busforbindelse gennem Gladsaxe.

Stengården Grundejerforening har taget afstand fra det fremlagte forslag pga. mangelfuld økonomi/business case, store trafikale udfordringer og væsentlige samfunds- og miljømæssige konsekvenser. Fx er tidsbesparelsen begrænset – især fordi Lyngby kommune ikke ønsker at deltage i BRT-busforbindelsen.

Pladevibrator

Pladevibratoren skifter udlåner – og det vil komme til at fremgå på hjemmesiden. Men vi mangler faktisk en udlånsadministrator, som måske kan findes på generalforsamlingen.

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.

Stengaardens Grundejerforening

Tak til bestyrelsen

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

Speciel tak til Alfred, der stopper efter 8 år i bestyrelsen. Tak for dine gode input og det gode humør.

Kristian Voigt
formand