

BERNSTORFF - JÆGERSBORG GRUNDEJERFORENING

v/ Formand Jesper Holm

Hundesøvej 6 B

2820 Gentofte

Tlf. 3963 4308

Mobil 4015 3492

23. juni 2023

Referat fra bestyrelsesmøde 20. juni 2023 kl. 19.00 Benn Duus Fortunvej 20A, 2820 Gentofte

Mødet afholdtes med følgende dagsorden:

1. Siden sidst
 - a. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 14. april 2023
2. Økonomi og administration
 - a. Økonomisk status
 - b. Medlemsstatus
 - c. Mailadresser. Resultat af indsats.
3. Lokalplaner
 - a. Schæffergården, Evia's planer
 - b. Saantesvej 13, byggeriet igangsat
4. Fællesrådet
 - a. Samarbejdet med Vej & Park, referat fra møde med Johanne Leth Nielsen. Bilag fremsendes separat.
 - b. Samarbejdet med Byplan, referat fra møde med Jesper Marcus og Michael Holst.
5. Gentofte kommune
 - a. Referat fra møde med Vej & Park 20. marts.
 - b. Besigtigelse af trafik ved Saantesvej og Jægersborg Allé.
6. Medlemsarrangementer:
 - a. Efterårsarrangement
7. Eventuelt

Ad 1 Siden sidst

Ingen ændringer til referatet.

Vi havde indstillet Benn til opgaveudvalget "New European Bauhaus i Gentofte", men han er ikke blev medlem af udvalget.

Ad 2 Økonomi

Efter anden runde rykkere har vi 48 medlemmer, som ikke har betalt kontingent. De bliver nu udmeldt.

Foreningens økonomi er fortsat solid med en beholdning på omkring 150 tkr.

Vi mangler mailadresser på 28 medlemmer. Der gøres en sidste indsat for at få dem, og ellers må disse medlemmer få information om foreningen gennem hjemmesiden.

Ad 3 Lokalplaner

Der er fortsat intet nyt om planerne for Schæffergården. Evia skriver på deres hjemmeside, at man forventer at være klar i 2027, men kommunen har ikkemodtaget et konkret forslag.

Byggeriet på Saantesvej 13 (NOVO) er gået i gang med nedrivning af de to blokke, som skal genopbygges fra grunden. Det har naturligvis givet mange gener for naboerne i form af støj og støv. I forbindelse med lokalplanen afgav vi et høringssvar, hvor vi bl.a. påpegede de trafikale problemer i området. I den forbindelse har Jesper sammen med to medarbejdere fra Vej & Park haft en besigtigelse af Saantesvejs udmundning i Jægersborg Allé. Besigtigelsen fandt sted 8.30 om morgenen, og det er åbenbart, at der er behov for at finde løsninger på de sikkerhedsmæssige forhold på stedet. Kommunen vil nu vurdere, hvad der kan gøres og vende tilbage til os.

Ad 4 Fællesrådet

Byplan. Jesper har sammen med formandskabet i fællesrådet haft møde med Jesper Marcus (formand for Byplanudvalget) og Michael Holst (kommunens byplanchef). Som bekendt har vi i flere år haft en dialog med Byplanafdelingen om fortolkning af byggeregler. Vi er nu nået dertil, at der er behov for politiske beslutninger, da embedsværket ikke kan gå videre. På mødet fremlagde vi en række punkter til drøftelse. Jesper Marcus vil vurdere vores forslag, og han forventer at flere af dem først skal behandles i Byplanudvalget, inden de i sidste ende skal forlægges kommunalbestyrelsen. Det vil formodentlig blive endnu en langstrakt procedure, men vi oplever en positiv dialog. Fællesrådets notat er vedlagt som bilag.

Vej & Park. Traditionelt har hver af grundejerforeningerne haft et mødeforløb med Vej & Park om forhold i deres lokale område. Imidlertid er organisationsstrukturen i afdelingen ændret, så afdelingslederen ikke deltager i de lokale møder. Samtidig mener vi i Fællesrådet, at der er behov for en overordnet dialog, som dækker forhold, der går på tværs af de lokale foreninger. Vores forslag til indholdet i denne dialog er vedhæftet som bilag til referatet.

Vores møde med Vej & Park chef Johanne Leth Nielsen var en åbning. Hun er ikke vant til at have en borgerdialog på samme måde, som vi forventer i Gentofte. Vi har dog aftalt et nyt møde i september, hvor vi følger op på de forhold, som vi ønsker drøftet.

Der findes allerede meget materiale på kommunens hjemmeside og her er links til to eksempler:

Bestemmelser for vejarbejde: [Bestemmelser for vejarbejder i Gentofte Kommune](#)

Brug af offentlige arealer: [161215 Vejledning i brug af offentligt tilgængelige arealer - Version 0 \(gentofte.dk\)](#)

Ad 5 Gentofte Kommune

Vi havde vores forårsmøde 20. marts og reerateret ligger på vores hjemmeside [Dagsorden dialogmøde Bernstorffs-Jægersborg GF 27. marts 2023 \(bjgf.nu\)](#). Vi har brug for at etablere en liste over veje, som vi ønsker at have fokus på med hensyn til hastighed, støj, parkering og lignende. Vores umiddelbare liste omfatter Vældegårdsvej, Søndersøvej, Fortunvej mellem Femvejen og Bernstorfflund Allé samt Skovvej. Vi modtager gerne forslag fra medlemmerne til andre veje.

Ad 6 Medlemsarrangementer

Vi arbejder med planlægningen af en tur i Dyrehaven til efteråret. Der kommer mere information, når vi har det på plads.

Vi har som tidligere fortalt en aftale med Ordrupgaard om Nytårskur i februar.

Jeanett har kontakten til Gentofte Fri for Tyveri. Herfra er der mulighed for at få en lokal gennemgang af mulighederne for at forebygge tyveri. Gitte Larsen Dalskov kommer ud til et møde på stedet, hvor hun sammen med grundejerne gennemgår de lokale forhold. Jeanett vil kontakte Gitte Larsen for at vi kan tilbyde vores medlemmer denne service.

Ad 7 Eventuelt

Mødedatoer 2023

- | | |
|------------------|--------------|
| i. 16. august | Mads |
| ii. Oktober | Skovvandring |
| iii. 4. oktober | John |
| iv. 22. November | Jørgen |

Oplæg til møde med Plan og Byg den 7. juni 2023

Hvad drejer det sig om?

Det drejer sig om byggeretten og de af byggeretten afledte genevirkninger for naboer til byggerier!

Hvad drejer mødet og den følgende dialog sig om?

Det generelle udgangspunkt for dialogen er at blive enige om, hvad vi er enige om!

– og modsætningsvis identificere de områder hvor vi måske ikke er helt enige.

Med "vi" forstås grundejerforeningerne i Gentofte Kommune repræsenteret ved Fællesrådet for Grundejere i Gentofte Kommune og Gentofte kommunes politiske system og forvaltning.

Det primære formål for dialogen er mere konkret at finde ud af, hvordan vi i fællesskab kan løse de efterfølgende beskrevne problemer i den udstrækning, vi er enige om substansen. Denne del af processen forudsattes først drøftet i detaljer efterfølgende og altså ikke på dette møde.

Efter Fællesrådets opfattelse synes der på det politiske område at være enighed om, at

- Vi skal modvirke fortætning
- Vi skal tilstræbe et harmonisk og attraktivt beboelses- og bymiljø

På det forvaltningsmæssige område synes der enighed om, at

- Byggeretten *kan* tydeliggøres/justeres/tilpasses indenfor det bestående retsgrundlag

Men er vi enige om

- Hvor stort et hensyn skal der tages til os, der bor her i forvejen, når der opstår genevirkninger i forbindelse med et byggeri på nabogrunden?

Alt er naturligvis indenfor lovgivningens rammer og med lige ret for alle forstås!

Hvad er problemet generelt?

I forbindelse med byggeri opleves der i et ikke ubetydeligt antal tilfælde permanente genevirkninger for naboer. Genevirkningerne kan være subjektive – hvordan man så end opgør det – eller objektive, dvs. åbenlyse for de fleste. Byggeretten er i alle situationer overholdt, hvorfor byggeriet er indenfor det, der *skal* godkendes. At byggeretten ofte er udnyttet til den yderste decimal efter kommaet, fremhæves blot for fuldstændighedens skyld.

Sæt dig i følgende situation:

Du har i god tro på et tidspunkt investeret et beløb, man kan få øje på, i netop den bolig, der opfylder dine behov. Omgivelserne indgår altid i dine overvejelser. Alt er idyl, livsværdien er høj.

Pludseligt og ikke sjældent ud ad den blå luft sker der noget på nabogrunden. En tilbygning, en kvist, en etage mere, nabohuset bliver revet ned og et nyt hus rejser sig. Hvad sker der, og hvilke konsekvenser vil det have for mig?

Indtil der er fundet en afklaring, *kan* der opstå usikkerhed om, hvorvidt der opstår permanente genevirkninger for mig som nabo. Når afklaringen er sket, kan det vise sig, at der er tale om genevirkninger, som jeg som nabo så må leve med for eftertiden, og som – i det mindste på et subjektivt plan – virker generende.

Ud over en mere eller mindre permanent irritationen kan situationen påvirke livsværdien. Det, man har betalt for i dyre domme, er blevet ramponeret af andre med udgangspunkt i egne hensyn.

I forbindelse med disse ”egne hensyn” skal der sondres mellem en bygherre, der bygger til på sit eget hus og en bygherre – developere -, der bygger for at opnå profit. Grundejerforeningerne repræsenterer den første type bygherrer, hvorfor vi har forståelse for denne gruppens ønsker. Den anden gruppe – developerne – har vi ingen forståelse for, såfremt deres byggeri vil komme til at genere naboer.

Grundejerforeningerne har fuld forståelse for kommunens ønsker om at tilvejebringe boliger til nye skatteydere, ældreboliger og ungdomsboliger. Vi har derimod ikke forståelse for, at dette sker på bekostning af væsentlige permanente genevirkninger for os, der bor her i forvejen.

Det er i denne forbindelse vores opfattelse, at det er muligt at finde mere nuancerede løsninger på en række af de påpegede problemer, der med vekslende styrke kan tilgodese behovet hos alle parter.

Hvad er problemet konkret?

Forenklet sagt kan de påpegede gener sammenfattes under følgende overskrifter. Oplistningen er i uprioriteret rækkefølge. Oversigten er ikke udtømmende, men vejledende og omtaler de hyppigste og væsentligste genevirkninger.

- *Generende indkik*
- *Forringet udsigt*
- *Skyggevirkninger*
- *Højden på huset på nabogrunden, virker for voldsomt*
- *Skæmmende syns- og helhedsindtryk, passer ikke ind i området*

Så længe et byggeri overholder de bestemmelser, der ligger indenfor rammerne af byggeretten, har indsigelser fra naboer om gener af omhandlede karakter ingen virkning. Dette gør, at byggemyndigheden ikke foretager en konkret vurdering og besigtigelse i forbindelse med behandlingen af indsigelser om genevirkninger. Den beskrevne situation har derfor ofte den konsekvens, at høringsprocessen i forbindelse med byggeri bliver illusorisk, *idet byggeretten jo er overholdt.*

Det forhold, at høringsprocessen i princippet i et antal tilfælde bliver illusorisk, er et selvstændigt afledt problem, som vi tager op senere i processen.

Løsningsmuligheder

Følgende eksempler på områder, der bør/kan "ses efter i sømmene" med det formål at finde et mere nuanceret grundlag for udformningen af byggeretten. Oplistningen er ikke udtømmende.

Alle nævnte områder kan efter vores opfattelse ændres indenfor de lovgivningsmæssige rammer, men nødvendiggør en politisk stillingtagen.

- 1. En generel nedsættelse af den tilladelige byggehøjde fra de nuværende 9.0 meter til 8.5 meter**

Bemærkning:

Reglen bringes herved i overensstemmelse med minimumsreglen i BR 18. På dette ene punkt afviger Gentofte Kommune til den mere lempelige side i forhold til det, BR 18 foreskriver som minimumskrav indenfor byggerettens ramme. Eksempler på "voldsomt" byggeri kan lægges til grund.

Skal ses i relation til punkt 2

2. Indførelse af nuancerede højder i visse lokalplaner

Bemærkning:

I visse bydele, f.eks. dele af Hellerup og Klampenborg, er bebyggelsen i forvejen præget af huse, der er højere end 9 meter, hvorfor ny bebyggelse i denne højde ikke vil afvige fra det generelle billede i området og derfor bør kunne godkendes – alt andet lige. Dette punkt skal ses i fortsættelse af punkt 1.

3. Justering af det skrå grænsehøjdeplan

Bemærkning:

Vil medvirke til at skabe mere luft mellem husene og derved alt andet lige medvirke til at minimere genevirkninger i forbindelse med højden.

4. Justering af beregningsmåden for fastlæggelse af byggekote

Bemærkning:

Sigtet er at sænke den tilladelige byggehøjde ved at indføre en anden beregningsmåde end den, der anvendes i dag. Vil udpræget have effekt ved byggeri i stærkt skrånende terræn. Eksempler kan lægges til grund.

5. Tydeliggørelse og eksemplificering af begrebet gavltrekanter

Bemærkning:

Gavltrekanter forekommer i et antal variationer, hvor flere påvirker synsindtrykket af højden. Baseret på de gældende forvaltningsprincipper giver dette mulighed for at fravige den maksimalt tilladelige byggehøjde. Der synes behov for en mere konkret fastlæggelse af begrebet gavltrekanter.

Eksempler kan lægges til grund

6. Tydeliggørelse af hvad der må være ud over den maksimale byggehøjde

Bemærkning:

Visse bygningsdele og installationer må efter gældende bestemmelser ligge ud over den tilladte byggehøjde. Opfindsomheden i denne forbindelse er stor. Der ses således eksempler på, hvad der kan opfattes som en mini-etage.

Eksempler kan lægges til grund.

7. Begrebet "Helhedsvurdering" i lokalplaner bør være mere specifikke

Bemærkning:

Stort set alle lokalplaner har en passus i retning af, at et givet byggeri skal indpasses i helheden for området. Formuleringen er for upræcis til at kunne danne baggrund for en egentlig regulering. Konsekvensen er, at der ind imellem opføres huse, der objektivt set afviger markant fra helhedsindtrykket af området. Den nuværende formulering i lokalplanerne er uden indhold og foreslås derfor strammet op. Konkrete eksempler kan lægges til grund

8. Høringsprocessen bør gøres reel

Bemærkning:

Høringsprocessen i bred betydning - også naboorientering - og de indsigelser, der er en konsekvens af høringen, bør tillægges særlig vægt og gøres til genstand for en konkret besigtigelse og efterfølgende vurdering og altså ikke alene afvises med henvisning til, at byggeretten er overholdt

9. Mulighed for dispensation – det nye led i ligningen

Bemærkning:

Med det formål at muliggøre bebyggelse, der efter objektive kriterier ikke virker skæmmende for helheden og ikke generende for naboer, men som ligger ud over byggerettens muligheder, bør der kunne udstedes dispensation i overensstemmelse med bestemmelserne i Bygningsreglementet § 169. Rammerne for udstedelse af dispensation bør konkretiseres. Dispensationsmuligheden bør ikke omfatte bebyggelsesprocenten, grundstørrelser og højden.

Måden at implementere reviderede regler på kunne være via en temalokalplan, der samler alle afvigelser fra Bygningsreglementet, men lad dette emne ligge til et senere tidspunkt i processen.

Oplæg til justeret dialogform med Park og Vej

Følgende oplæg til mødet med Park og Vej den 12. juni 2023:

Udgangspunkt

Kommunalbestyrelsen har et mantra om borgerinddragelse. Borgerinddragelse i form af en forstærket dialog mellem grundejerforeningerne og Park og Vej er netop midlet til at opnå målet i denne sammenhæng – tilmed på et repræsentativt grundlag.

Hvad drejer det sig om?

Vi har brug for viden om forhold, der berører os som grundejere – også for at kunne påvirke processen.

Vi har brug for viden for at kunne orientere vore medlemmer om forhold, der berører dem – og meget gerne på et så tidligt tidspunkt som muligt. Denne viden skal løbende opdateres.

Behovet er fælles for samtlige grundejerforeninger under Fællesrådet.

Behovet skal opfyldes med den mindst mulige indsats fra såvel grundejerforeningernes som forvaltningens side. Processen skal således være så enkel og ubureaukratisk som muligt.

Dialogens karakter

Dialogen kan være af ren oplysende karakter eller bestå i en løbende dialog i form af en interaktiv proces. I sidstnævnte tilfælde kan grundejerforeningerne bidrage med forslag, kommentarer og lignende til et konkret projekt af bred betydning og/eller til forvaltningen af et givet forvaltningsområde.

Dialogens frekvens

Dialogens frekvens er tilpasset det enkelte tema og spænder over

- Drøftelse/orientering én gang
- Løbende drøftelse ad hoc uden faste terminer
- Løbende drøftelse med faste terminer

Konkrete temaer til drøftelse

På følgende konkrete områder har grundejerforeningerne behov for mere information og dialog. Der er tale om en levende proces, hvorfor supplerende emner vil komme til hen ad vejen.

Oplistingen er i uprioriteret orden.

Det administrative områder

- Orientering om regler for klipning af hække ved offentlig vej samt principper for opfølgning
- Orientering om regler for henstilling på offentlige veje og fortove af containere, byggematerialer, både, brændestabler, boldnet med mere samt principper for opfølgning

Trafik

- Drøftelse af forslag til trafikregulerende foranstaltninger – **drøftes én gang om året forud for udarbejdelse af kommunens budget**
- Trafiktællinger – **opfølgning ad hoc**
Orientering om allerede gældende principper for gennemførelse af trafiktællinger, forvaltningen af samme samt resultater af allerede gennemførte tællinger
- Trafiksikkerhedsplanen
Orientering om gældende plan samt udviklingen af samme
- Samarbejdet med politiet – **opfølgning ad hoc**
Orientering om det etablerede samarbejde mellem politi og forvaltning, herunder orientering om form, indhold og resultater
- Hastighedsnedsættelser – **opfølgning ad hoc**
Orientering om planer om hastighedsnedsættelse herunder om politiets holdning og argumenter *mod* hastighedsnedsættelser
- Orientering om resultatet af borgerundersøgelse om parkering
- Orientering om planer for udrulning af ladestandere – **opfølgning ad hoc**
- Parkeringsforhold – **opfølgning ad hoc**
Løbende orientering om fremdrift i den igangsatte proces
- Opfølgning på erfaringer med gennemførte fartdæpende foranstaltninger samt plan for fremtidige tiltag – **drøftes ad hoc**

Veje og fortove

- Orientering om masterplan for gravearbejder – **drøftes én gang om året**
Herunder fastlæggelse af principper for orientering af grundejerforeningerne
- Orientering om konkret status på gravearbejder – **drøftelse/orientering ad hoc**
- Orientering om plan for renovering af veje og fortove – **drøftes én gang om året forud for budgetlægningen**
- Orientering om større anlægsopgaver, f.eks. sanering af rundkørsler – **drøftes én gang om året forud for budgetlægningen**

Det grønne område

- Orientering om vedligeholdelsesplanen for de grønne områder – **opfølgning ad hoc**
- Orientering om plan for bevaring af store træer
- Orientering om kommunens plejeplan for de grønne områder – **opfølgning af hoc**

Den bestående dialog

Den bestående dialog mellem forvaltningen og de enkelte grundejerforeninger i form af årlige dialogmøder og markvandringen med den enkelte grundejerforening forudsættes at fortsætte i den udstrækning, den enkelte grundejerforening føler et behov herfor.

I forventning om, at en del af de hidtidige emner til drøftelse på de lokale møder indgår i den generelle drøftelse mellem Park og Vej og Fællesrådet, er grundejerforeningerne indstillet på at begrænse omfanget af lokale møder til det mindst mulige, eventuelt ved at slå møderne samme for flere grundejerforeninger med sammenfaldende behov.