



Udsendt den 20. marts 2018

Orientering fra grundejerforeningen marts 2018

Sendt pr. mail til medlemmer af Skovshoved – Klampenborg Grundejerforening med kendt mailadresse

Generalforsamling

Der afholdes generalforsamling

Torsdag den 19. april klokken 19.00 på Sølyst

Hovedtemaet i beretningen om bestyrelsens arbejde i det forgangne år vil være byggesager og de afledte gener for naboer.

Indkaldelse og dagsorden udsendes i slutningen af denne måned. Tilmelding kan foretages allerede nu ved at sende en mail til info@skgf.dk.

Nedenfor er der en uddybning af udfordringerne i forbindelse med byggesager.

Den løbende dialog om byggesager med Gentofte Kommune

Byggesager - hvad er problemet?

Overordnet er den korte version:

Når der udstedes byggetilladelser, er alle regler (naturligvis) overholdt. Alligevel opstår der i stigende grad betydelige genevirkninger for naboerne. Ofte, men ikke altid, er det i forbindelse med en bygherre, der ombygger eller nybygger med salg for øje. Der er i denne forbindelse flere eksempler på, at reglerne udnyttes til det yderste. "Nedslaget", i form af hvor der bygges, er tilfældigt, og kan ramme hvem som helst, når som helst. *Det kan blive dig/jer, der rammes næste gang, hvorfor problemstillingen bør have alles bevågenhed!*

Kan der gøres noget for at afbøde i det mindste de værste gener gennem en justering af visse af reglerne, der lægges til grund for udstedelsen af byggetilladelser?

Med dette udgangspunkt har vi på det seneste fået etableret en god og konstruktiv dialog med Gentofte Kommune, Plan og Byg, men hvad er det, vi drøfter? Hvad er substansen, og hvad er udfordringerne?



Hovedsigtet med dialogen er som sagt at modvirke, at der opstår betydelige genevirkninger for os som grundejere i forbindelse med ombygning eller nybygning på nabogrunden. Vi kan ikke altid undgå genevirkninger, men vi har på det seneste set flere eksempler på genevirkninger i et sådant omfang, at vi må sige, at "tålegrænsen" objektivt set er overskredet.

Jo mere, der må bygges på den enkelte grund, jo tættere kommer vi til at bo, og jo større vil risikoen være for, at der opstår genevirkninger for naboerne. Den samlede overskrift for problemet er "fortætning". Det at modvirke fortætning er udgangspunktet for dialogen.

Det er grundejerforeningernes holdning, at fortætning bør modvirkes. Rimelige ønsker fra grundejerne om en mindre overskridelse af gældende regler bør dog kunne imødekommes ved dispensation. Forudsætningen er, at der ikke herved opstår genevirkninger for naboerne.

Dispensation bør i alle tilfælde bero på en konkret vurdering og efter høring af naboerne. Naboers indsigelser skal generelt tillægges betydelig vægt. I de tilfælde, hvor en indsigelse ikke tages til følge, skal begrundelsen for udstedelsen af byggetilladelsen være fyldestgørende og indeholde grundlaget for de konkrete vurderinger, der er indgået i beslutningen – modsat alene at henholde sig til, at alle regler er overholdt.

Som en konsekvens af denne holdning er grundejerforeningen enig i, at den tilladte maksimale bebyggelsesprocent i Gentofte Kommune er 25.

Det er meget godt vil nogle af jer sige, men der er jo også det modsatrettede ønske, nemlig et ønske om at udbygge sit hus for at skabe mere plads. Til dette er vores kommentar: Vores overordnede holdning tager udgangspunkt i det nye bygningsreglement BR18, der trådte i kraft den 1. januar i år. I dette er de "gratis" m², altså de m², der ikke tæller med i beregningen af etagearealet i form af garager, åbne terrasser mv. øget mv. fra 35 til 50. Dette vil efter vores opfattelse muliggøre langt de fleste ønsker om tilbygning.

Vi må skynde os at tilføje, at der i denne forbindelse er mange detaljer. Det vil komme for vidt at gå i detaljer i denne sammenhæng, da det kun vil tjene til at forvirre billedet – og det er lettere kompliceret. Hertil kommer, at vi endnu mangler den endelige fortolkning af væsentlige passager i det nye bygningsreglement.

Udfordring nummer 1

Alle byggetilladelser holder sig som ovenfor anført indenfor de gældende rammer – alligevel opstår der i et vist omfang betydelige gener for naboerne. Omfanget er stigende. Kan der gøres noget ved denne kendsgerning med det formål at begrænse genevirkningerne?

Gentofte Kommune har mange specielle værdier i form af en attraktiv boligmasse kombineret med særlige landskabelige og andre naturmæssige værdier. Denne kombination tiltrækker mange.



De særlige værdier lader sig som en konsekvens heraf genfinde i prisniveauet på boliger i kommunen. Prisniveauet på boliger ligger således i den absolut dyreste ende i landet – og det ved I jo alt om.

Nye boligejere bosætter sig under kendte forudsætninger på købstidspunktet. I disse indgår udover selve boligen også omgivelserne – omkringliggende huse, det grønne look, stilheden, ja miljøet under ét.

Udviklingen står ikke stille og heldigvis for det. Ombygning, nedrivning eller nybygning på nabogrunden eller i de nære omgivelser kan imidlertid påvirke de forudsætninger, den enkelte grundejer bosatte sig på. Somme tider er ændringerne på nabogrunden til det bedre, somme tider status quo, og somme tider til det værre i form af permanente genevirkninger for naboerne.

Det er i forbindelse med det sidste, udfordringerne opstår. Der kan således opstå situationer, der forrykker grundlaget for bosættelsen i væsentlig grad i form af objektive genevirkninger som en konsekvens af et byggeri på nabogrunden – skygge, forringet udsigt, forringede synsindtryk af helheden, en følelse af fortætning mv. - ændringer der hver for sig kan medvirke til at skabe grundlag for irritation og frustration i det daglige.

En for nylig omtalt sag i medierne i forbindelse med store gener fra et nyt sortglaseret tag hos naboen, der i øvrigt førte til en højesteretsdom, er et konkret eksempel herpå. I denne sag fik naboen ret i sin påstand om væsentlige gener. Der er altså en grænse for, hvad der skal tåles.

Fælles for generne er, at livskvaliteten for de generede naboer bliver sat under pres. Store ord, men det er det, vi reelt taler om. *En forringet livskvalitet som følge af udefra kommende forhold.*

Aktuelle sager indenfor de seneste år i vores område, hvor bebyggelsesprocenten er udnyttet til det yderste, har givet anledning til så store gener, at nogle har sat deres hus til salg. Negative påvirkninger af prisniveauet har været aktuelle i denne sammenhæng. Er det rimeligt med så store negative konsekvenser for de nuværende husejere som følge af andres ønske om udbygning, nybygning eller ombygning?

Dette fører til en vurdering af, hvorvidt det er rimeligt, at udefra kommende ændringer skal kunne få en så markant indvirkning på sagesløse. Med udgangspunkt i den præmis at vi hverken kan eller skal standse udviklingen følgende retoriske spørgsmål i form af udfordring nummer 2:

Udfordring nummer 2

Hvad og hvem skal primært tilgodeses i forbindelse med udviklingen? Er det det bestående eller det nye?



Dette spørgsmål nødvendiggør en politisk stillingtagen. Det politiske svar vil muligvis være, at der ikke findes legale muligheder for at foretage denne sondring, men at der findes en omfattende regulering på byggesagsområdet, der bygger på lige vilkår for alle.

Lokalplaner og Bygningsreglementet kan fremhæves som de nok vigtigst reguleringsmekanismer.

Udgangspunktet er således som nævnt i indledningen, at alle byggetilladelser (naturligvis) holder sig indenfor rammerne af det legale grundlag. Og det kan der ikke gøres noget ved. Eller kan der?

Reguleringen på byggesagsområdet er på enkelte områder deklaratorisk. Dette indebærer, at reglerne på disse områder i et vist omfang kan fraviges, udfyldes, specificeres eller på anden måde tilpasses efter lokale behov. Afsnittet i bygningsreglementet, der omhandler "Byggeret og helhedsvurdering", er omfattet heraf. I tilgift hertil er, at der indenfor de bestemmelser, der ikke kan fraviges, er mulighed for at foretage stramninger. Så der er altså visse muligheder for at kunne komme grundejerforeningernes ønsker i møde om at reducere genevirkningerne for naboerne i forbindelse med ombygninger.

Gentofte Kommune har allerede gjort brug af denne mulighed i flere tilfælde. Således er der eksempelvis i kommuneplanen fastsat en bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent for énfamiliehuse på 25 mod Bygningsreglementets tilladte på 30%. Dette tages som udtryk for, at Gentofte Kommune principielt er enig i ønsket om at modvirke fortætning.

Af andre eksempler kan nævne, at gener i forbindelse med indkik er blevet reguleret i temalokalplan 395 med nogle restriktive krav. Dette som to blandt flere eksempler på, at der findes muligheder for en mere specificeret regulering, der tilgodeser det bestående, eller hvor det bestående i det mindste indgår i vurderingen med en vis vægt.

Der er således flere områder, der på tilsvarende måde kunne gøres til genstand for en mere specifik regulering med samme sigte. Blandt disse, og som et første udspil, kan nævnes

- En mere restriktiv regulering af **bebyggelsesprocenten** for andre hustyper end énfamiliehuse (dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og etagebyggeri) med det formål at modvirke fortætning.
- En mere restriktiv fastsættelse af **bebyggeshøjden** - der i dag er 9 meter - i forbindelse med begrebet "tæt lav bebyggelse" med det formål at modvirke indtrykket af fortætning samt at modvirke de værste gener for naboerne. Man kan vel ikke just sige, at 9 meter er lavt?
- En specifik regulering ved bebyggelse i **forskellige koter** i stærkt kuperet terræn over flere parceller med det formål at modvirke en højde på nabohuset, der virker ude af proportion med omgivelser i de tilfælde, hvor nabohuset ligger i en højere kote.



- En synliggørelse af **vurderingskriterier for indpasningen** af nybyggeri i den eksisterende bebyggelse, jævnfør bestemmelserne i de fleste lokalplaner, der netop stiller om, at en given ny bebyggelse skal passe ind i helheden i området
- En udbygning og tydeliggørelse af **høringsprocessen**, når der skal bygge nyt. Hvem skal høres, hvordan og hvornår, og hvilken vægt skal høringssvarene tillægges? At dette har hjemmel i Forvaltningsloven og ikke i Bygningsreglementet er en teknikalitet, som vi forbigår i denne sammenhæng, da det er uden betydning.

Og der findes flere områder. Det er disse elementer, vi har taget hul på en drøftelse af med Plan og Byg. Processen vil blive lang, da det ikke er så lige til.

En potentiel ændring af reglerne vil nødvendiggøre en politisk beslutning i kommunalbestyrelsen. Denne del af processen tager vi som næste step, når vi har fundet ud af muligheden for og villigheden til at tilgodese grundejernes rimelige ønsker.

For god ordens skyld:

Der skal være plads til udvikling, fornyelse og nytænkning, herunder i form af nye arkitektoniske løsninger. Dette ud fra den betragtning at vi herigennem kan berige vores område med respekt for det bestående. Historien taler sit tydelige sprog på dette område.

Sammenbinding mellem by og havn i Skovshoved

Projektet om sammenbinding mellem by og havn er nu genoptaget. Kommunen er indstillet på at sætte et beløb i en størrelsesorden på 43 mio. kr. til rådighed. Samtidig har fonden Realdania stillet ca. 4 mio. kr. i udsigt. Alt i alt en pæn sum penge til at få etableret et smukt projekt.

Projektet blev skrinlagt for et par år siden på grund af uenighed mellem de implicerede parter om projektets indhold. Der synes nu skabt en større enighed med undtagelse af ét væsentligt forhold: Afhjælpning af parkeringsproblemerne i Skovshoved by som en del af projektet. SKGF skubber på for, at en løsning af dette problem på en eller anden måde bliver indtænkt i projektet, selvom det pr. definition ligger udenfor.

Projektet er på et meget foreløbigt stade. Blandt de elementer, der på det foreliggende og meget foreløbige grundlag tegner sig, vil være en indskrænkning af kørebanerne på Kystvejen ud for Skovshoved by fra to til én samt en nedsættelse af hastigheden på hele Kystvejen til 50 km/t.

Istandsættelsen af fortovet og cykelstien på strækningen fra badeanstalten til Skovshoved havn, der indgår som et element i projektet, påtænkes startet allerede i den nærmeste fremtid.



Gentofte Kommune har lagt op til en proces med en høj grad af borgerinddragelse. Dette er et godt udgangspunkt for succes – selvom ikke alle kan blive tilfredse med alt, men sådan er det jo.

Lokalplan 402

Sideløbende med den ovenfor beskrevne generelle dialog med Plan og Byg om byggesager, er der en dialog i gang i forbindelse med udkast til lokalplan 402, der aktuelt er i høring. Formålet er at finde ud af, hvad konsekvenserne af forslaget er for den enkelte grundejer. Status er, at der er identificeret visse forhold, der skal afklares mere detaljeret. Nærmere følger i næste orientering.

Nyt busnet i Gentofte kommune

Som en konsekvens af etableringen af den nye metroringlinje i København, vil busnettet i Gentofte Kommune blive justeret. Og bare rolig, linje 1A fra Klampenborg gennem Skovshoved til centrum vil blive bibeholdt i uændret omfang, dog vil linjenummeret skifte til 23 og endestationen vil blive Valby – og det kan vi jo nok leve med.

Det færdige oplæg til det reviderede busnet i hele kommunen forventes at foreligge før sommerferien.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Problemer med **veje, fortove mv**, se www.gentofte.dk - gå ind midt på forsiden under "Find det hurtigt", rul ned til "[Giv et vink](#)" eller angiv i søgefeltet for oven på forsiden "[Giv et vink](#)". I begge tilfælde udfyld beskrivelsen.

Problemer med **vejbelysningen**, ring til Eltel Networks på 88 13 52 92 eller mail dk-vagt1@eltelnetworks.com

Vil du vide noget om [lokalplaner](#), se www.gentofte.dk, grønt felt nederst på forsiden til venstre, tryk vedtagne lokalplaner. Kender du plannummeret findes planen her. Kender du ikke plannummeret tryk "Find via adresserøgning". Lokalplaner i høring findes også her.

Bemærk: Lokalplanerne 380 (bevaringsværdige bygninger) og 395 (altaner) er såkaldte temalokalplaner, der omfatter hele kommunen.

Vil du i **kontakt** med grundejerforeningen, send en mail til info@skgf.dk eller ring til formanden på 25 29 73 30
