



Udsendt den 14. november 2017

Orientering fra grundejerforeningen november 2017

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

Vi har et problem – det kommer snigende og rammer tilfældigt. Næste gang bliver det måske dig/er, der bliver ramt?

Vi modtager et stigende antal bekymrede henvendelser om problemet.

Hvad er problemet? Nybyggeri efter nedrivning og opførelse af nye huse, ofte større, højere og også ofte placeret anderledes på grunden. Tilsvarende gælder et stigende antal ombygninger af bestående huse.

Det kendte grundlag, vi har anskaffet vore huse på, kan således ændre sig pludseligt på en markant og generende måde!

Vi har som sagt fået en del henvendelser, der afspejler det virkelige liv. Essensen kan forenklet sammenfattes til, at glæden ved at bo i sit eget hus bliver (væsentligt) forringet som følge af udefrakommende forhold. Et gennemgående element er "mureffekten" – en god udsigt bliver forvandlet til i større eller mindre grad en udsigt til en mur, der kommer væsentlige skyggevirksomheder og/eller der kommer et generende indsyn. *Problemet synes (i sagens natur) udtalt, når der bygges i højden.*

Fælles for alle kendte eksempler er, at risikoen for alvorlige genevirkninger for naboerne til byggeriet er store. **Fælles er også, at byggesagerne – i de fleste tilfælde - holder sig indenfor de bestående rammer. Og netop dette forhold er den store udfordring!**

Dispensationer forekommer imidlertid for at få det hele til at gå op i en større enhed, men hvad er grundlaget for og indholdet i den konkrete dispensation? Er de udstedte dispensationer medvirkende til at forøge genevirkningerne for naboerne? I forbindelse med dispensationer er der således et udpræget behov for en større gennemsigtighed i netop grundlaget for dispensationernes udstedelse og kendskab til indholdet i disse.

For god ordens skyld må understreges, at det *ikke* er vores holdning, at der aldrig må dispenseres. Muligheden skal naturligvis være til stede, når der er tale om et velbegrundet behov og specielt, når dispensationen ikke giver gener for naboerne. Forvaltningen på byggesagsområdet skal således ikke være rigid i sin myndighedsudøvelse, men smidig og borgernær.



Og så er der de tilfælde, hvor reglerne – med eller uden dispensation – formelt overholdes, men hvor omgivelserne alligevel stiller spørgsmålstegn ved, om alt nu også er ok? Det er et spørgsmål om byggemyndighedens opfølgning på udstedet byggetilladelser, men det er en helt anden sag, der også er nærværende i den samlede problemstilling.

Det forhold, at byggesagerne holder sig indenfor de bestående rammer – med eller uden dispensation, men på et lovligt grundlag - samtidig med, at der må konstateres betydelige genevirkninger for naboerne gør, at vi som grundejere er forsvarsløse, vi har ikke noget værn mod dette "overgreb" på vores daglige livsværdi – medmindre vi reagerer og får forudsætningerne ændret derhen, at berørte grundejeres synspunkter indgår i byggesagsbehandlingen med en langt større vægt end tilfældet er i dag.

Det er *det*, det drejer sig om, og det er det, vi skal have det politiske system – og forvaltningen - til at forså og reagere på.

Vi må gøre noget ved det. Første step fremgå af det følgende. Såfremt I går med en tilsvarende bekymring, må I meget gerne orientere os. Ikke fordi vi kan løse problemet, men jo flere eksempler, jo stærkere står vi i bestræbelserne på at få en regulering på byggesagsområdet, der i større udstrækning end i dag inddrager hensynet til naboerne. I det mindste kan vi måske medvirke til at få klarlagt tvivlsspørgsmål, I går rundet med samt måske hjælpe til med dialogen overfor byggemyndigheden - måske.

Møde med borgmesteren med flere omkring byggesagsområdet

Fællesrådet for grundejerforeninger i Gentofte Kommune havde den 30. oktober 2017 et møde med borgmesteren. Der var kun ét emne på dagsordenen, nemlig byggesager og sammenhængen til lokalplaner med sigte på principielle forhold, som har eller kan få direkte betydning for grundejerne i det daglige.

I mødet deltog borgmesteren, vicekommunaldirektøren og chefen for Byg og Plan i Gentofte kommune samt repræsentanter for 5 grundejerforeninger i Gentofte Kommune (Gentofte, Dyssegård-Vangede, Hellerup, Jægersborg og Skovshoved-Klampenborg. Ordrup-Charlottenlund var fraværende)

For at starte bagfra med konklusionen:

Mødet mandede ud i et konstruktivt tilsagn fra borgmesteren om, at han straks i det nye år vil vende tilbage med et *samlet oplæg på byggesagsområdet!* Der blev endvidere givet tilsagn om direkte acces for grundejerforeningerne til byggemyndigheden Plan og Byg. Dette har vi allerede gjort brug af ved at aftale et møde den 27. november. Formålet med dette møde er at drøfte principielle forhold af generel betydning, eksempelvis høringsprocessen - herunder i hvilken udstrækning der lyttes til indsigelser - samt en drøftelse af hele området med dispensationer –



hvor mange udstedes og med hvilket indhold, hvad er grundlaget mv. Blot som eksempler på, hvad vi vil tage op til drøftelse. Og alt det vender vi tilbage til senere.

Der var tale om et indledende møde i en forventelig længere møderække. Debatten var derfor af generel og principiel karakter.

Udgangspunktet for debatten var et ønske fra Fællesområdet om en politisk stillingtagen til nogle udvalgte områder. De udvalgte områder er alle reguleret, men virker alligevel i forskellige sammenhænge generende for naboerne. Formålet var derfor at drøfte den politiske holdning til mulighederne for at afbøde genevirkningerne gennem en tilpasning af reglerne. I første omgang drejer det sig om følgende områder:

- Bebyggelsesprocenter med speciel fokus på dobbelthuse, rækkehuse og etagebyggeri
- Proceduren for høring i forbindelse med udstedelse af byggetilladelser
- Begrebet "tæt lav bebyggelse", hvor de nuværende regler tillader en højde på 9 meter
- Afstanden til skel
- Proceduren omkring udstedelse af dispensationer - antal og indhold samt konsekvenser for naboerne
- Procedurer for opfølgning på byggetilladelser

Denne opstilling – der ikke er udtømmende - for at I kan få en fornemmelse af retningen.

Vi ser frem til det af borgmesteren lovede samlede oplæg på byggesagsområdet. Der bliver givet meget at tale om, og det vender vi tilbage til.

Der er udarbejdet et internt referat fra mødet.

Bakken

Vi har netop modtaget en delafgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet i forbindelse med vores – og Gentofte Kommunes – indgivne klager over den af Lyngby-Tårnbæk Kommune udstede miljøgodkendelse til Bakken, jævnfør tidligere orientering. Delafgørelsen går på, hvorvidt vores klage har opsættende virkning, dvs. at Bakken ikke må udnytte tilladelsen, før den endelige afgørelse foreligger.

Vi fik ikke medhold i dette klagepunkt. Og ok, begrundelsen fra klagenævnet er i orden, så sådan er det. Den umiddelbare konsekvens er, at Bakken gerne må åbne til jul, men det synes jo alligevel ikke at blive tilfældet, så alene af den grund.



Vi må så afvente den endelige afgørelse. Vi kan ikke se retter end, at vi får medhold, men der er mange forhold der spiller ind, så vi må afvente i spænding. Under alle omstændigheder vender vi tilbage, når nyt foreligger.

Indbrud

På foranledning af GK blev det tidligere omtalte møde indledt af den nye stationsleder for lokalpolitiet i Gentofte, Carsten Splid. Udgangspunktet var det stigende antal indbrud i kommunen. Carsten Splid orienterede om politiets tiltag i forbindelse med forebyggelse af indbrud.

Blandt tiltagene blev nævnt etableringen af tryghedsgrupper, borgerstøttegrupper, nabohjælp, foredrag i den enkelte grundejerforening om sikring og indsatsen i Kriminalpræventivt Råd. Der blev også kort omtalt eksempler på, hvad den enkelte grundejer selv kan gøre.

Der vil senere blive givet en uddybende orientering for Fællesrådet.

Der blev fra Fællesrådet udtrykt stor tilfredshed med initiativet fra kommunens side til at tage punktet op overfor Fællesrådet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Problemer med **veje, fortove mv**, <http://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 – eller tryk på dette link – ["Giv et vink"](#)

Problemer med **vejbelysningen**, ring til Eltel Networks på 88 13 52 92

Vil du vide noget om **lokalplaner**, se www.gentofte.dk, grønt felt nederst på forsiden til venstre

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

Formand: Flemming Lund, Emiliekildevej 13 D, 2930 Klampenborg.
Telefon 25 29 73 30 * 39 63 08 76
Mail info@skgf.dk