



Referat af Generalforsamling 2018

Dato: Torsdag den 19.4.2018 kl. 19:00

Sted: Sølyst

Referent: Tove Forsberg

Indledning

Der deltog 151 personer inkl. inviterede gæster fra Fællesrådet og Skovshoved By's Grundejer- og Bevaringsforening i årets Generalforsamling.

Advokat Georg Lett blev udpeget til dirigent, og efter Generalforsamlingen blev erklæret gyldig, bød FL velkommen og gennemgik dagsordenen og fortalte, der ville være udvalgte slides om emner, der skulle bundfælde sig.

FL opfordrede til, at medlemmerne oplyser deres mailadresse, så den løbende information, der er udsendt 6 gange siden seneste generalforsamling, kan fremsendes.

Denne løbende information har omfattet

Løbende opdatering på Bakken
Klampenborg station, lokalplan 378
By og havn projektet
Orientering om forskellige andre mindre projekter
Indbrud
Dialogen med Park og Vej
Lokalplan 402
Og så genevirkninger for naboer i forbindelse med byggesager

FL oplyste om vor grundejerforenings nye hjemmeside: skovshoved-klampenborg.dk

Igangværende sager

FL fortalte om vor forstærkede dialog med Plan og Byg. Herunder

- Den skærpede opmærksomhed ved byggesager, som startede med lokalplan 378 omkring Klampenborg station og de heraf afledte væsentlige genevirkninger for naboerne

- Senere flere sager med samme indhold, som har givet væsentlige gener for naboerne i forbindelse med byggesager.
- Byggesager

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/er, der rammes næste gang”*, hvorfor problemstillingen bør have alles bevågenhed!

Hvad kan ramme os?

Naboens hus rives ned

Nabohuset bliver højere f.eks. i form af en etage mere

Der foretages en tilbygning

Fælles: Kan give gener i form af en forringet udsigt, give skygge, give generende indkik eller andre gener

- Hvorfor bosætter man sig i vores område?

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.

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. 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.

- Væsentlige ændringer i forudsætningerne for bosættelse.
- Hvor går grundejeren hen? GK, ja, men ene står man svagt, hvis man føler sig generet og er mere eller mindre ene om det.

- Udfordringen er fælles for hele GK, enighed i Fællesrådet om

At medvirke til at skabe større forudsigelighed for grundejerne

At medvirke til at grundejerne kommer på forkant af sådanne situationer og får mulighed for at give deres meninger til kende inden, det er for sent

- Hvordan kan det gøres?

Generelt: Ved at skabe gennemsigtighed i forvaltningsgrundlaget og den måde der forvaltes på.

- Hvor ligger problemerne? Første fase i debatten

Udgangspunkt: Alle regler (naturligvis) er overholdt ved udstedelse af byggetilladelser – alligevel opstår der objektive genevirkninger

Hvad kan der gøres ved det? Muligheder findes, men ikke så lige til, mange forhold skal afklares – herunder den politiske holdning

- GK's forvaltning er generelt restriktiv, hvilket SKGF principielt bifalder.
- På dette grundlag og inden for de retlige rammer behov for en mere dybtgående dialog med Plan og Byg i GK.
- Områder der i første omgang sættes fokus på

En mere restriktiv regulering af bebyggelsesprocenten for andre hus typer 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. Regler findes, kan nuanceres.

En synliggørelse af vurderingskriterier for indpasningen af nybyggeri i den eksisterende bebyggelse, jævnfør bestemmelserne i de fleste lokalplaner, der netop stiller krav om, at en given ny bebyggelse skal passe ind i helheden i området.

En udbygning og tydeliggørelse af høringsprocessen, når der skal bygges 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 blev forbigået i denne sammenhæng, da det er uden betydning

Formål med forbedret høringsprocedure: At komme på forkant. Mange byggesager kommer "snigende" og er pludselig en realitet uden mulighed for reaktion for naboerne

- SKGF 's holdning er

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 - hvis tvivl ved besigtigelse.

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.

Holdningen bygger på lempelser i det nye Bygningsreglement ("gratis" m² hævet fra 25 til 50).

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

- Udviklingen skal ikke standses

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

- Med dette udgangspunkt er formålet med den forstærkede dialog sammenfattende

at SKGF gennem dialog kan være med til at minimere usikkerheden og forbedre forudsigeligheden for grundejerne – og her igennem højne rimeligheden objektivt set

at SKGF bedre kan vejlede medlemmerne, når problemer opstår

at Fællesrådet/SKGF har spillet ud, og dialogen er startet. Positivt modtaget af GK såvel politisk som forvaltningsmæssigt. Tak for det

- Rammer vilkårligt og ofte uden varsel – næste gang bliver det måske dig/jer?

Kystvejen, status By og Havn projektet

Sammenbinding mellem By og Havn projektet er blevet genoptaget. Det er et projekt til 50 mio. kr., hvoraf RealDania betaler ca. 4 mio. kr.

Kystvejen indskrænkes, og der kommer et aktivitetsbælte, som evt. kan udskiftes henad vejen, hvis det tiltrækker for mange udefra. Der vil komme bussluser, og forhindringer mod forhøjet vandstand.

De grønne områder røres ikke.

Generelt er der P-problemer i Skovshoved, hvor der evt. vil være mulighed for parkering på havneområdet. Fællesrådet vil foreslå kommunen at lave et opgaveudvalg for dette.

Bakken, opdatering

- Opsættende virkning på klage afvist, så åbningstider i efterårsferien og juleferien tillades.
- Den endelige afgørelse afventes for
 - fokus på støj, støjgrænser nedsættes samt måling
 - hvor kan man henvende sig hvis det alligevel støjer og hvad gøres?

Henvendelser udover byggesager

- Prioritering af fortove, f.eks. Bellivista - stor ros til GK
- Opfordring omkring tidspunkt for udsættelse af storskrald – bakkes op af SKGF. Dette bedes først sættes ud onsdag i de uger, hvor der afhentes.

De indre linjer

- Der ydes en stor indsats på de forskellige områder, hvilket formanden takker bestyrelsen for deltagelse i:
 - Medlemsregistrering
 - Hjemmesiden
 - Referatskrivning
 - Regnskab
 - Overvågning af besvarelser
 - Teknisk support omkring it
 - Deltagelse i møder med GK
 - Det praktiske i forbindelse med generalforsamlingen
- Opfordring til at melde sig som suppleant. Aktuelt er der fuldt besat, men det kan hurtigt ændre sig.

- Vi overvejer medlemsmøder med emner som

Indbrud
Vagtværn
- og andet

Spørgsmål fra medlemmerne til formanden:

Vil SKGF give vejledning i byggesager?

Svar:

Ja.

Er der en byplan for Skovshoved – Havnen.

Svar:

Ja, nr. 22.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Regnskab

Regnskabet blev gennemgået og foranledigede ingen spørgsmål.

Herefter blev regnskabet godkendt, og kontingentet vil fortsat være 150 kr./år.

Indkomne forslag til drøftelse på Generalforsamlingen fra medlemmerne:

Ingen

Borgmesterens tale

Borgmesteren indledte med at gøre rede for, hvad de nye udligningsregler kræver af Gentofteborgerne. Om det kommer til at betyde forhøjede skatter, kunne borgmesteren endnu ikke sige noget om.

Bakkesagen kæmpes der stadig videre med i kommunen.

Byggeriet ved Klampenborg station er forsinket 1 år pga. klage fra en borger.

Strandvejen: her vil hastigheden blive sænket til 50 km/timer.

Udestuer: Lokalplanen deles i opførelser før og efter 2008, men byggeprocenten skal holdes på 25% inkl. udestuer.

Borgmesteren informerede om, at der bygges meget i kommunen pga. de lave renter, som gør det muligt at opføre nye huse. Byggestilen er ændret, men tætheden overholdes. Der er forslag i høring omkring bygningsstørrelser og tæthed.

Fjernvarme – her kan kommunen intet gøre, da det er ”Christiansborg”, der bestemmer.

Affaldssortering går fint. Mange har ikke frameldt sig.

Spørgsmål til borgmesteren fra medlemmerne:

Tårbæk ønsker at komme til at høre under Gentofte Kommune – er det muligt?

Svar:

Afventer borgmesterhenvendelse :-)

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden.