

Emdrup Grundejerforening årsberetning for 2023

1. interne forhold I foreningen

Foreningen har i underkanten af 700 medlemmer (husstande).

Der har i årets løb været afholdt 8 bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen består af:

Lennart Frandsen, formand,

Niels Nørgaard, næstformand,

Mogens Frederiksen, kasserer og webmaster,

Birgitte Mølgaard- Nielsen, sekretær,

Hanne Nording, sekretær, og

Jørgen Klejnstrup.

Som man har kunnet lure af indkaldelsen, er det sidste gang at jeg på bestyrelsens vegne aflægger beretning. Udskiftningerne i bestyrelsen kommer jeg tilbage til -også at vores bestyrelsesmedlem med den højeste anciennitet Mogens Frederiksen standser.

Men nu er det **2023**, det handler om.

Først vil jeg rette en stor tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer for arbejdet i det forgangne år.

Bestyrelsen har arbejdet godt og det altid i en god stemning.

Det har været et lidt travlt år også præget af tre store sager, som man kan læse nærmere om i medlemsbladet, der blev omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Vi starter med de tre store sager.

2. sager

a. *Vejudlægssagen*

På generalforsamlingen sidste år fortalte jeg at vi havde fået en henvendelse fra et medlem om fjernelse af et drivhus, som står inde på medlemmets grund bag en høj hæk. På det tidspunkt var vi i bestyrelsen ikke helt klar over hvilken Pandoras Æske, vi åbnede.

Sagen er ret kompliceret, og jeg henviser derfor til artiklen i medlemsbladet om de nærmere juridiske forhold.

Status i sagen er lige nu, at grundejerforeningen den 5.december 2023 klagede til

Planklagenævnet over et påbud, som kommunen i december 2023 langt om længe meddelte ejerne om at fjerne det famøse drivhus, opført på den del af medlemmets grund, som er belagt med en vejudlægsdeklaration. I første omgang har Planklagenævnet i anledning af klagen anmodet kommunen om at genoverveje sagen på baggrund af det, som foreningen har anført i klagen til nævnet- det er det der i juraen hedder remonstration. Hvis kommunen ikke laver sin afgørelse om i lyset af det, som grundejerforeningen har anført i klagen, vil nævnet selv tage fat på klagesagsbehandlingen. Men som nævnt anbefaler jeg, at man læser om sagen i medlemsbladet, og jeg er villig til at besvare spørgsmål.

Kommunen har fået 1 måned til overvejelser. Der er nu gået mere end 3 måneder. Og vi har rykket.

Sagen har muligvis meget vidtrækkende konsekvenser for et stort antal boligejere i Københavns Kommune.

Kort fortalt er bestyrelsens hovedsynspunkt det, at den vejudlægsdeklaration fra 1920, som hviler på vores ejendomme, ikke er (længere) gyldige af 3 grunde:

1. at deklARATIONEN aldrig i de mere end et hundrede år, den har eksisteret, har været anvendt efter sit formål, nemlig at sikre at kommunen uden udgift kan udvide vores villaveje til firesporede veje,

2. at kommunen i 1971 traf en udtrykkelig afgørelse om ikke at anvende deklarationens byggeforbud mod opførelse af carporte på vejudlægsarealerne, og
3. at kommunen i årevis har set igennem fingrene med at grundejerne på vejudlægsarealerne har opført småbygninger, drivhuse, skure og lignende og har beplantet vejudlægsområderne, så der nu mange steder står ganske høje træer.

I juraen kaldes det begreb, at en retsregel under disse omstændigheder mister sin retskraft desvetudo. Ved generalforsamlingen sidste år lagde I måske mærke til, at der var flere medlemmer med en juridisk baggrund som i den grad vågnede op da jeg nævnte dette begreb. I et område af Emdrup, er vejudlægsdeklarationen dog allerede ophævet og afløst.

I 1995 kom der en lokalplan nr. 243 "Højmoselvej II". Den indeholder en bestemmelse om at vejudlæg langs Engblommevej, Firkløvervej, Dalmosevej, Højmoselvej, Rørmosevej og Ved Vigen forudsættes ophævet på de berørte ejendomme. Ved eftersyn i Tingbogen har vi konstateret, at det faktisk er sket i lokalplansområdet. Det drejer sig om ca. 25 ejendomme.

Hvad er baggrunden for det?

Det har vi spurgt kommunen om. Vi har også spurgt om der i kommunen er lokalplaner med en lignende bestemmelse. Uden svar indtil videre.

Vi har selv undersøgt Emdrupområdet uden at kunne finde en lokalplan med en lignende bestemmelse, altså heller ikke Trekløvervej.

I øvrigt betyder de skete ophævelse, at nye vejanlæggelser pludselig kan støde ind i et hus tæt på Frederiksborgvej.

Vi følger naturligvis sagen nøje, og når der er væsentligt nyt, vil vi skrive om det på hjemmesiden. Men som sagt jeg kan besvare spørgsmål om denne noget komplicerede sag. Nu eller måske bedre senere over et stykke smørrebrød.

Vi venter for tiden på Planklagenævnet og vi har som sagt rykket kommunen.

b. "Skæve boliger"

Hvad er en skæv bolig?

Det er en bolig, der er opført af kommunen og som kan rumme en boligløs.

Jeg vil straks sige, at bestyrelsen intet har imod "skæve boliger". Tværtimod!

Det vi i bestyrelsen har noget imod er, at Københavns Kommune bid for bid gør indhug i vores få tilbageværende grønne områder i den aktuelle sag i Emdrup/ Bispebjerg.

Kommunen har nu besluttet at inddrage det grønne område ved hjørnet af Emdrupvej og Tuborgvej kaldet Emdrupborgs Have for der at bygge 6 "skæve boliger" med tilhørende servicehus og en støjvold mod Tuborgvej og tilkørselsanlæg fra Tuborgvej.

Bestyrelsen har anvist et alternativt areal ved Lersø Park Alle. Men det forslag har kommunen hældt ned ad brættet.

Der er flere retlige problemer med at anvende arealet i Emdrupborgs Have:

Man overskrider en søbeskyttelseslinje udgående fra Emdrup Sø.

Vi har også gjort gældende, at opførelsen af de skæve boliger mv. ikke kan ske uden en lokalplan. Og at støjproblemerne fra Tuborgvej effektivt må skærmes.

Hidtil uden et egentligt svar.

Den sag følger vi også til dørs.

Hvis det ikke lykkes at standse kommunens planer om bygning af de "skæve boliger" i Emdrupborgs Have, er der muligvis en anden løsning på problemet, og det drejer sig om en potentiel fredning af Emdrupborgs Have.

En arbejdsgruppe bestående af bl.a. medlemmer af Bispebjerg Lokaludvalg og Danmarks Naturfredningsforening, København, har udarbejdet en rapport som nu også foreligger i bogform om 9 grønne korridorer i bydelen -navnlig i Emdrup. Det er sket med henblik på eventuelt at få gennemført fredning af nogle af områderne for at sikre områderne mod byggeri og lign.

På Hovedbestyrelsesmøde i Danmarks Naturfredningsforening den 1. december 2023 blev fredningsønskerne drøftet og resultatet blev, at ønskerne blev optaget på en såkaldt observationsliste, som Naturfredningsforeningen følger og er klar til at tage initiativer, hvis konkrete byggeønsker er ved at blive til en realitet. De "skæve boliger" i Emdrupborgs Have er således under observation. Og det kan få betydning således at "skæve boliger" ikke kan opføres i Emdrupborgs Have. Det sker, hvis en fredningssag rejses.

Rapporten om de 9 grønne korridorer ligger på nettet på adressen www.bispebjerglokaludvalg.kk.org og der er fremstillet et antal bøger om de grønne korridorer. Vi har modtaget et meget begrænset antal og det er ikke lykkedes at få eller købe et lidt større antal. Så vi må henvise til netversionen.

c. Støj fra Helsingørmotorvejen

Arbejdet med Østre Ringvej går snart i gang. Det vil medføre en kraftig stigning af trafikken på Helsingørmotorvejen. Fra nu 85.000 biler i døgnet til 125.000 biler i døgnet. Det vil også føre til en markant øgning af trafikstøj, der som bekendt er meget skadeligt for sundheden.

Vi har overfor myndighederne peget på støjproblemerne, der kan afhjælpes i en vis grad ved hastighedsbegrænsninger og afhjælpes effektivt ved hel eller delvis overdækning.

Som et første skridt har Københavns Kommune foretaget en screening af de 900 meter af motorvejen der går fra kommunegrænsen til Gentofte til Ryparken Station. Man har undersøgt hvilke overdækningsmuligheder der kan komme på tale. En rapport herom kom den 11. marts 2024. Det er det første skridt, og der er således ikke tale om, at en overdækning er helt afvist af kommunen. Nu overvejes det at iværksætte en forundersøgelse.

Grundejerforeningens anbefaling er at der samarbejdes om projektet mellem Statens projekt Østlig Ringvej, Københavns Kommune og Gentofte Kommune.

Vi har henvendt os med problemerne til Folketingets Trafikudvalg, til miljøborgmester Line Barfod, og til transportministeren. I første omgang også for at sikre at der bliver udarbejdet en såkaldt miljøundersøgelse også for strækningen fra Lyngby til Nordhavnsvejen.

Men vi er i nogen grad blevet mødt af tavshed eller intetsigende svar.

Heldigvis har en række omegnsborgmestere med Gentoftes og Gladsaxes borgmestere i spidsen gået kraftigt ind i sagen. Man har bl.a. stillet et borgerforslag om støjbegrænsning ved Statens motorveje.

Det var lidt om de 3 største sager, men jeg vil også nævne nogle andre væsentlige sager.

d. Vandmiljøet

Sidste år gav Alex Heick et indlæg om vandmiljøet i Utterslev Mose, Emdrup Sø, og videre til søerne i København. Vi udleverede også et eksemplar af publikationen Utterslev Mose, God økologisk tilstand i 2027, Hvordan. Arbejdet kører videre, og ved budgetforhandlingen på Københavns Rådhus for 2024 blev der faktisk vedtaget 3 konkrete tiltag for forbedring af vandmiljøet. Blandt andet vil der blive foretaget en prøveboring i den såkaldte

Carlsbergforkastning, så der kan pumpes frisk vand ind i vandmiljøet. Man er også enige om at afsætte midler til at renovere og omlægge dele af kommunens vandforsyning til søer og åer. I den forbindelse kan også nævnes et stort anlagt HFOR-projekt med etablering af nogle meget store forsinkelsesbassiner ved den sydøstlige del af Østmosen, og der afsættes derudover midler til at kortlægge kommunens kloakker, vandledninger og dræn.

Så meget sker der for at sikre et renere vandmiljø.

e. Nabosager

Vi har haft flere nabosager. I en sag har Hegnssynet været inddraget også med at få synets kendelse efterlevet. Der har været klager over de nyetablerede padelbaner i Emdrup Parken. Klagerne i den sag er blevet henvist til Københavns Kommune, der i sin tid har meddelt tilladelsen til at etablere banerne også med hensyn til afstand til naboejendommene. Vi har også modtaget en henvendelse om gener ved skovskader i naboens træer. Der er givet det pågældende medlem vejledning om de naboretlige regler.

f. Affaldssorteringspunkter

Kommunen vil etablere et antal affaldssorteringspunkter også i Emdrup. Som det fremgår af omtalen i medlemsbladet, har grundejerforeningen navnlig beskæftiget sig med etableringen af sådanne anlæg på vores private fælleseje. Der er ikke nogen endelig afklaring af de spørgsmål, som grundejerforeningen har rejst om, hvem der gyldigt kan give tilladelse til at anlæg etableres på en privat fællesvej. Vi har endelig til gode at møde den første husejer som udtrykker ønske om at affaldssorteringspunkter bliver placeret på den pågældendes vej. I øvrigt kræver placeringerne i af affaldssorteringsanlæggene i kommunen at der sker dispensation fra de stedlige lokalplaner. De nærmeste beboere får således mulighed for at gøre deres synspunkter gældende i forbindelse med behandlingen af dispensationssagerne. Vi følger sagen.

g. Parkeringsforhold

Jævnligt hører vi om utilfredshed med parkeringsforhold på de private fællesveje. Det kan navnlig være naboerne til Bispebjerg Hospital, der er utilfredse. Vi henviser gerne til de enkelte vejlaug.

h. ejendomsvurderinger

Vi synes, at vi i bestyrelsen måtte forholde os til de nye ejendomsvurderinger. Det har vi bl.a. gjort på den måde, at vi har skrevet en vejledning, der gerne skulle være mere oplysende end den som skattemyndighederne har udsendt. Jeg henviser til medlemsbladet. Det er lidt svært stof, men hvis man gør sig umage, kan man have glæde af vores vejledning. Hovedbudskabet er: **Lad være med at købe et samtalekøkken**, fordi det tyder på at du får en væsentlig skattebesparelse. Når restskatten kommer til sin tid, kan det være, at den tilsyneladende skattebesparelse er helt eller delvist forsvundet.

i. Jubilæumsbogen om Emdrup

Som bekendt er jubilæumsbogen blevet genoptrykt og i løbet af året er der dels solgt et antal eksemplarer, dels anvendt et antal som gave til tilflyttere i forbindelse med en velkomsthilsen fra grundejerforeningen. Vi har et antal bøger med her i dag som kan erhverves for 100,- kr. pr. styk.

j. Bispebjerg Lokaludvalg

Aktivitetsniveauet i Bispebjerg Lokaludvalg er stort og jeg vil blot henvise til Bydelsavisen, som udkommer 6-7 gange om året som indstik i "København Liv" og i øvrigt ligger fremme forskellige steder bl.a. i biblioteket på Rentemestervej. Jeg har taget et antal eksemplarer med.

Redaktøren af Bydelsavisen Alex Heick modtager gerne indlæg til avisen.

k. Medlemsblad

Det er efterhånden blevet en tradition, at vi udsender et medlemsblad tidligt på foråret og lidt tid forud for generalforsamlingen. Således også i år. Der ligger et ret stort arbejde bag udgivelsen. Vi synes, at der er kommet et godt resultat ud af anstrengelserne. Vi skylder en stor tak til skribenterne, til redaktør Niels Nørgaard, til Alex Heick for opsætning og til Mogens Frederiksen for at sikre at få annoncerne i hus og til bestyrelsesmedlemmerne for omdeling. God læselyst!

l. IMBRIS

Grundejerforeningens forskønnelsespris Imbris for 2023 gik denne gang til Firkløvervej 3 B. I medlemsbladet kan man læse om motiveringen for at prisen skulle gå dertil. Imbrisprismodtageren for 2024 bliver offentliggjort her på generalforsamlingen senere i aften.

J. Hjemmesiden www.emgf.dk

Hjemmesiden er fuld af nyttige oplysninger og nyheder. Vi opfordrer igen medlemmerne til at abonnere på nyhederne. Stor tak til Mogens for at stå for hjemmesiden.

n. Økonomi

Der henvises til regnskab for 2023 og til budget for 2024, som kassereren Mogens vil gennemgå. Helt kort: Vi har en bundsolid økonomi. Og tak til Mogens for godt arbejde.

En enkelt sag for 2024 skal nævnes:

På Frederiksborgvej gælder den tidligere omtalte lokalplan fra 1995. Nogle medlemmer kan måske huske, da den skulle gennemføres. Der rejste sig en lang række protester mod indholdet, navnlig at man ville tillade byggeri i 3 etager med uudnyttet tagetage, dvs. reelt 4 etager. Der blev navnlig henvist til indbliksgener til de bagved liggende villakvarterer og de blev henvist til skyggegener. Efter mange møder og forhandlinger lykkedes det, også efter pres fra grundejerforeningen, at få skåret en etage af det tilladte byggeri af. Det var faktisk et historisk øjeblik.

Nu næsten 30 år efter er der en bygherre, der ønsker i lokalplansområdet på Frederiksborgvej 181 at rive VIVALDI ned, og bygge en ejendom der skal rumme 14! ejerlejligheder kaldet ungdomsboliger i størrelsesordenen 26 m² til 40 m². Lokalplanen bestemmer, at lejlighedsbyggeri fortrinsvis skal være familieboliger. For at byggeriet kan lade sig gøre, skal der bygges i 4 etagers højde dvs. at den etage som i sin tid blev skåret væk skal sættes på igen ved en dispensation fra lokalplanen. Ydermere står der jo i lokalplanen, at lejlighederne fortrinsvis skal bygges som familieboliger. Er de små ejerlejligheder familieboliger? Der bliver kun én parkeringsplads, hvor der normalt skulle være 4-5 pladser. Og der bliver voldsomme indbliksgener fra det påtænkte byggeri. Og endelig bliver de 14 ejerlejligheder- kaldet

ungdomsboliger- formentlig så dyre, at unge uddannelsessøgende ikke har en chance for at bo der.

Bispebjerg Lokaludvalg er kommet med en lang række indsigelser imod det planlagte byggeri - navnlig dispensationerne, som kommunen har meddelt, formentlig vil blive givet. Det samme er tilfældet for en række naboer.

Grundejerforeningen har gennem lokaludvalget været meget involveret i udvalgets indsigelser. Og i lokaludvalgets indsigelser trækkes der paralleller til en lignende sag vedrørende Provstevej for nogle år siden. Også her med mikrolejligheder, der blev kaldt ungdomsboliger, hvor der også var krav om familieboliger. I den sag traf Planklagenævnet efter klage afgørelse om at kommunens meddelte byggetilladelse var ugyldig, fordi lokalplanen ikke blev respekteret. Planklagenævnet traf også afgørelse om at byggeriet, der var mere end halvt færdigt, skulle standses.

Efter mange måneder skete der en retlig lovliggørelse i form af en ny lokalplan. En fysisk lovliggørelse ved at nedrive det allerede byggede væg man tilbage fra på grund af det store værditab, der ville være tale om.

Bygherren led et stort tab ved at byggeriet havde ligget stille i lang tid og han søgte erstatning hos kommunen for sit tab. Det fik han. Mange mill. kr. Det nøjagtige beløb, som skatteyderne skulle bøde for kommunens svigt, har kommunen klogelig nok ikke ønsket at oplyse.

Københavns Kommune burde have lært af sagen fra Provstevej og ikke begive sig ind i en ganske lignende sag nu på Frederiksborgvej.

Vi har i en henvendelse til kommunen mindet om sagen fra Provstevej. Og vi arbejder på at sikre at indsigelserne kommer til behandling på møde i Teknik- og Miljøudvalget.

Vi følger sagen tæt.