

EMDRUP

GRUNDEJERFORENING

Nr. 197

Marts 2024

Årgang 83



Vinder af årets Imbrispris 2023: Firkløvervej 3 B. Tegning: Trine Steenstrup

INDHOLD

SIDE 2 Leder

SIDE 2 Kontaktoplysninger

SIDE 3 Støj fra Helsingørmotorvejen

SIDE 4 Imbrisprisen 2023

SIDE 5 Nye affaldsbeholdere

SIDE 6 Så er den gal igen på Fdr.borgvej

SIDE 8 Hvad er Bispebjerg Bydel?

SIDE 9 Ejendomsskat og restskat

SIDE 10 Fredning af grønne korridorer

SIDE 11 Skæve boliger ja-tak og nej-tak

SIDE 12-13 Vejudlæg og virkelighed

SIDE 14 Mr. Bispebjerg

SIDE 15 Sidste indkøb i Lille-Irma

Bestyrelsen mener

Læsere af grundejerforeningens hjemmeside www.emgf.dk kan forvisse sig om, at vi i foreningen gennem årene har behandlet ganske mange sager. Det er dog langt fra alle sager, der bliver nævnt på hjemmesiden.

For at blive nævnt skal sagen have interesse for en breder kreds af medlemmer, og det skal også være således, at der ikke røbes fortrolige oplysninger om de enkelte medlemmer.

Det er også vigtigt ikke unødigt at trætte medlemmerne med mindre interessante sager. Så mister medlemmerne interesse for at følge med på hjemmesiden om, hvad der foregår i foreningen.

Heldigvis er der mange grundejere, der abonnerer på nyhederne på hjemmesiden. Hver gang der er en ny nyhed på hjemmesiden, får abonnenterne en mail om det.

Der er store sager og der er mindre sager til behandling i foreningen. Men for tiden arbejder bestyrelsen noget usædvanligt samtidigt med tre store sager.

Der er for det første tale om sagen om de 'Skæve boliger' nærmere bestemt kommunens planer om at opføre boliger til hjemløse i Emdrupborgs Have. Kommunen ønsker at placere 6 skæve boliger, en servicebygning, en tilkørselsvej og en støjvold ud mod Tuborgvej. Det er vigtigt at understrege, at bestyrelsen ikke har noget imod 'skæve boliger' i Emdrup.

Det som vi har noget imod, er kommunens fortsatte angreb på vores grønne områder. Disse grønne områder ønsker EMGF at friholde fra bebyggelse. Bestyrelsen har overfor kommune peget på en alternativ placering af de 'Skæve boliger', men vores forslag er blot fejlet af bordet. Det sidste værn for vores grønne områder er derfor en fredning af disse. Det har bestyrelse taget fat på sammen med en arbejdsgruppe og Danmarks Naturfredningsforening.

Den anden store sag er den såkaldte 'Vejudlægssag'. Sagen drejer sig om vejudlægsarealer, der hviler på langt de fleste medlemmers ejendomme og hvor der er forbud mod at bygge på en del af medlemmets grund. Den sag kan vise sig at have vidtrækkende konsekvenser for ejendomme i hele Københavns Kommune og i øvrigt måske også for ejendomsvurderingerne.

Endelig er der en stor sag om 'Støjbelastningen' nu og i fremtiden fra Helsingørsmotorvejen. Støjbelastningen indebærer en meget alvorlig sundhedsrisiko for mennesker, der bor i området. Trafikken og dermed belastningen fra trafikstøjen på Helsingørsmotorvejen kan forventes at blive forøget i væsentlig grad i de kommende år. Ikke mindst i forbindelse med etableringen af Østre Ringvej. Aktuelt passerer der ca. 85.000 biler i døgnet på motorvejen. Dette tal forventes at stige til 125.000 biler i døgnet. Det mest enkle tiltag vil være en nedsættelse af hastighedsbegrænsningerne. Et andet tiltag vil være overdækning - helt eller delvist af motorvejen. Det vil også være en effektiv - men meget dyr løsning.

Vi har i foreningen tidligere haft store sager kørende, men ikke så mange tidskrævende sager på en gang.

Af tidligere store sager i foreningens historie kan nævnes sagen om lokalplan på Frederiksborgvej, hvor det lykkedes i lokalplansforslaget at få skåret en etage af det tilladte byggeri, og hvor der nu er kræfter for at sætte etagen på igen.

Nævnes kan også følgesagen heraf om ejendomsvurderingerne. Sagen blev ført helt til Landsskatteretten, hvor den blev vundet. Mange medlemmer blev reddet fra at skulle sælge deres ejendom og flytte fra kvarteret, fordi de simpelthen ikke ville have råd til at blive boende. Man kan læse om begge sager i jubilæumsbogen fra 2001, side 129-130.

Det er usædvanligt at vi har så mange store sager under behandling samtidigt i foreningen. Det er da også noget, som i en vis grad 'trækker tænder ud'. Inde i bladet kan man læse nærmere om de store sager og andre emner for vores område.

Bestyrelsen



Emdrup er karakteriseret ved mange grønne områder, som alle københavnere kan bruge, samt at der her er gode eksempler på bevarelsesværdig arkitektur. Her er det Atelierhusene ved Utterslev Mose.

Medlemsblad

for Emdrup Grundejerforening

Blad nr. 197 – marts 2024 – årgang 83

Foreningens blad udkommer årligt, og omdeles til foreningens ca. 700 medlemmer - og til ca. 50 andre private og officielle interessegrupper.

Indmeldelse kan ske hos nedenstående bestyrelsesmedlemmer eller på foreningens hjemmeside.

Kontingent er 75 kr for alle medlemmer. Foreningens bankkonto er: 4160 4071867 Hjemmeside: www.emgf.dk.

Redaktion: Niels Nørgaard

Opsætning: Alex Heick

Tryk: Toptryk, Sønderborg

Oplag 750

Foreningens bestyrelse

Formand

Lennart Frandsen
Rørmosevej 17, 2400 NV, 30929093

Næstformand

Niels Nørgaard
Emdrupgårdsvej 20, 2400 NV. 24269873

Kasserer

Mogens Frederiksen
Nøkkerosvej 31, 2400 NV. 21754292

Sekretær

Birgitte Mølgaard-Nielsen
Horserødvej 6, 2100 Ø. 39200159

Bestyrelsesmedlem

Hanne Nording
Bispebjerg Parkalle 21, 2400 NV. 35822111

Bestyrelsesmedlem

Jørgen Klejnstrup
Lundehusvej 6B, 2100 Ø. 30431439

Suppleanter

Lene Haastrup
Pragtstjernevej 8, 2400 NV. 42707327

Kristian Dahi
Lundehusvej 12, 2100 Ø. 25101969



Trafikken på Helsingørmotorvejen, her ved broen til Emdrupvej, er massiv både dag og nat. Aktuelt passerer der ca. 85.000 biler i døgnet. Dette tal forventes at stige til 125.000. Ikke mindst i forbindelse med etableringen af Østlig Ringvej.

Støj fra Helsingørmotorvejen

Af Jørgen Klejnstrup

I forrige medlemsblad og på foreningens hjemmeside har vi beskrevet problemerne med støjen på Helsingørmotorvejen i forbindelse med videre udbygning af vejen til Nordhavn, Amager og Lufthavnen. Der er tale om den såkaldte Østlig Ringvej. Den vil betyde en voldsom forøgelse af trafikken på Helsingørmotorvejen fra Lyngby til Nordhavnsvejen, idet køretøjer vil blive ledt bort fra motorring 3 til den nye Østlig Ringvej, når trafikanterne skal til Nordhavn, Amager og Lufthavnen. Det vil ramme Gentofte Kommune og Emdrup/Lundehus området i Københavns Kommune.



Den nye Østlig Ringvej som Københavns Kommune og "Sund og Bælt" forestiller sig, at den kan udformes

Miljøundersøgelse på vej

I projektet er forudsat, at der skal udarbejdes en såkaldt miljøundersøgelse. Projektet er afgrænset til kun at udarbejde en miljøundersøgelse for strækningen

fra den nye havnetunnel ved Svanemøllen til vejens tilslutning til motorvejsnettet ved Lufthavnen.

Man har altså besluttet slet ikke at miljøundersøge den strækning, der bliver allermest belastet af støjen, og hvor der bor fleste mennesker, nemlig strækningen fra Lyngby til Nordhavnsvejen.

Vi har henvendt os til Københavns Kommune, Folketingets Transportudvalg, til transportminister Thomas Danielsen fra Venstre og til Projekt Østlig Ringvej. Alle steder er der larmende tavshed. En række omegnsborgmestre, med Gentoftes og Gladsaxes borgmestre i spidsen, er nu gået kraftigt ind i spørgsmålet. Man har bl.a. stillet et borgerforslag om støjbe- grænsning ved statens motorveje.

I førnævnte henvendelse til transportministeren i juni sidste år havde vi en række spørgsmål til ministeren. Efter 3 måneder lykkedes det at få et intetsigende svar ud af ministeren, og ministeren oplyste i øvrigt, at han ikke ville blande sig i Københavns Kommunes arbejde med vejprojektet.

Stat og kommune har begge ansvar

Staten og Københavns Kommune er to vigtige instanser i tilrettelæggelse af transportinfrastrukturen i København og omegn, og vi ville da forvente, at disse to instanser havde et nært samarbejde omkring udviklingen af Østlig Ringvej.

Det er åbenbart ikke tilfældet, og borgmester Line Barfod fra Enhedslisten har bekræftet det, og har i øvrigt meddelt, at kommunen ikke vil blande sig videre i projektet.

Tænk, at vi bor i en kommune, der ser stort på det faktum, at gennemførelsen af projekt Østlig Ringvej vil medføre forøgede sygdoms- og dødsfald med en yderligere belastning af vores sundhedsvæsen til følge.

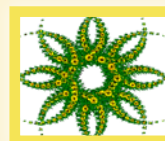
Ny kontakt til transportministeren

I september 2023 skrev vi igen til transportministeren, og bad ham forholde sig til de forhold, han ikke havde besvaret ved henvendelsen i juni. Der var nu gået yderligere 4 måneder og transportministerens embedsmænd har netop svaret, at man ikke vil foretage sig yderligere. Hvis hastigheden i sagsbehandlingen i Transportministeriet kunne overføres til motorvejsnettet, ville al støj forsvinde. Alt ville da foregå i sneglefart.

Det er meget skuffende, at vi har en regering og en transportminister som både nægter at undersøge alle konsekvenser af udbygning af motorvejsnettet omkring København, og derudover ikke vil samarbejde med Københavns Kommune om projektet.

Vi må nu håbe på, at omegnsborgmestrene kan trænge igennem hos transportministeren, og at Folketingets medlemmer af transportudvalget, for en gangs skyld træder i karakter, og forlanger et ordentligt arbejde af Transportministeriets embedsmænd.

Bispebjerg Lokalradio



Den eneste radiostation på planeten jorden, hvor man dagligt kan høre indslag om Bispebjerg, Emdrup, Lundehus, Utterslev og Nordvestkvarteret

Hvis du gerne vil høre intelligent radio, så lyt til BISPEBJERG Stationen kan høres over hele København på enten 90.4 FM eller 89.6 FM. Bispebjerg Lokalradio kan høres overalt i bilradio på de samme frekvenser. På nettet: www.blra.dk

Har du selv lyst til at lege med radio, så send en mail til alexheick@dadlnet.dk

IMBRIS-prisen 2023



Firkløvervej 3b er et kønt hus som klæder kvarteret – uanset om det er vinter eller sommer

IMBRIS

Emdrup Grundejerforenings forskønnelsespris 2023

Af Niels Nørgaard

Emdrup Grundejerforenings forskønnelsespris 2023 gik til Firkløvervej 3b

Det fine hvidskurede hus ligger på Firkløvervej. Huset stod færdigt i sommeren 2022, og ligger i det lille afgrænsede villakvarter, som går fra Frederiksborgvej og ned mod Utterslev Mose.

Kvarteret er, ligesom en stor del af resten af Emdrup, karakteriseret ved at være domineret af gamle murer mestervillaer og bungalows i gule og røde teglsten, nogle er evt. pudsede.

Det er et charmerende hus, som skulle holde sig indenfor bebyggelsesgrænserne på den relativt lille grund. Derfor blev huset på de maksimale 132 kvadratmeter bolig i halvandet plan. Det var den størrelse, som Københavns Kommune ville acceptere.

Huset er velproportioneret. Det er næsten, som et lille barn ville tegne et familiehuse. Et hus som barnet gerne vil bo i sammen med mor, far og søskende.

Huset vender facaden ud mod vejen, som

det er typisk for Emdrups huse. Lidt til højre i huset sidder indgangsdøren og på hver side af den er der nogle enkle hvide vinduer med sprosser. Taget er belagt med røde teglsten. På mange måder er Firkløvervej 3b en moderne fortolkning af murer mestervillaen.

Det er Huskompagniet, der har opført huset for familien. Et moderne typehus, men i gammel stil. Familien har også valgt at tilkøbe nogle af de detaljer, som karakteriserer et ældre hus. Eksempelvis gesimser. Under alle omstændigheder er det et hus, som passer rigtig godt ind i kvarteret. Man lægger mærke til det på den gode måde, men det stikker ikke ud, og forstyrrer oplevelsen, når man går tur.

Oprindeligt lå der en ældre charmerende lille bungalow på godt 100 kvadratmeter på grunden. Det var den bolig, som familien faldt for, da man flyttede ind første gang i 2014. Men da familien voksede og behovet for en større og mere tidsvarende bolig gjorde det samme, måtte der tænkes nyt.

Arkitekter blev hyret ind, men det viste sig at bungalowen, der engang havde fungeret som sommerhus og vist nok oprindeligt var et bindingsværkshus, var i ringe stand og i øvrigt var et rigtig koldt hus om vinteren. Det ville kort fortalt være alt for dyrt at renovere og isolere det gamle hus.

Derfor faldt valget på det fine hvide energivenlige hus, også fordi det var familiens ønske, at det skulle passe så godt som overhovedet muligt ind i den byggestil, som definerer villaområderne i Emdrup.

Der er alt sammen lykkedes og derfor fik familien på Firkløvervej 3b årets Imbris 2023. Tillykke med det.



Årets Imbrispris 2023 gik til familien på Firkløvervej 3 B.

Michael Helt Knudsen får her prisen overrakt af bestyrelsesmedlem Niels Nørgaard

Nye affaldsbeholdere på vores private fællesveje



Københavns Kommune oplyser, at de nye fælles affaldssorteringsanlæg, som også kommer i vores område er af forskellig type. Det kan enten være nedgravede beholdere, kuber eller affaldsskjul – alt efter hvad der passer til den enkelte bydel.

Sorteringspunkterne er et supplement til de affaldsbeholdere vi allerede har på vores private grunde. (Billederne er fra en prøveopstilling på Møntmester Plads i Bispebjerg)

Af Lennart Frandsen

Københavns Kommune vil fra sommeren 2024 etablere et antal nye affaldssorteringspunkter også i vores bydel.

Der bliver tale om opstilling af 3 typer af beholdere: En type der minder om de containere, som vi allerede har, en type, der er noget større, og en type der er betydeligt større og hvor der er udgravet rum under beholderen.

Beholderne skal opstilles egnede steder på de offentlige veje og pladser, men også på vores private fællesveje.

I bestyrelsen har vi specielt været optaget opstillingen af beholderne på de private fællesveje - ikke dem der opstilles på de offentlige veje og pladser. Ikke fordi at dette ikke også kan have medlemmernes interesse, men fordi der er nogle særlige privatretlige spørgsmål i forbindelse med opstilling på de private fællesveje, som trænger til en afklaring.

Spørgsmålet om tilladelse

For de private fællesveje er spørgsmålet, hvem der kan give kommunen tilladelse til opstilling?

Er det den enkelte grundejer?

Eller er det vejlauget eller hvem ellers?

Bestyrelsen har flere gange stillet spørgsmålet til Københavns Kommune. Svaret er, at det er vejejer, der kan give tilsagn. Så kommer næste spørgsmål. Hvem er vejejer?

I vores område er der sket utallige udstyk-

ninger på kryds og på tværs. Det er derfor ganske svært at finde ud af, hvem der ejer et bestemt stykke af en privat fællesvej.

Men selv om man finder ud af det, har vi ikke fået noget svar på det rejste spørgsmål.

Et tænkt eksempel: Vi har en privat fællesvej med 50 ejendomme. Ejeren af en af parcellerne, hvor det ligger klart, at der også ejes et vejstykke, giver tilsagn til kommunen om, at der på hans vejstykke kan etableres et affaldssorteringspunkt.

De øvrige 49 ejendommejere er modstandere af, at noget sådant etableres.

Kan kommunen i dette tilfælde med tilsagn fra blot én vejejer etablere et sorteringsanlæg, der jo har betydning for hele den private fællesvej?

For det betyder jo noget for fremkommeligheden generelt, for trafik, for renholdelse og for slid på vejen og andet.

Kommunens svar, som går ud på, at det er vejejer, der kan give tilsagn, er derfor ikke noget brugbart svar.

Kommunalt ejede parceller

På nogle private fællesveje ejer kommunen også en eller flere parceller.

Efter grundejerforeningens umiddelbare opfattelse skal kommunen i sådanne tilfælde behandles på lige fod med de private vejejere. Kommunen har således i kraft af sit ejerskab ikke en videre adgang

til at give tilsagn om etablering af affaldssorteringsanlæg end de private vejejere.

Vi har i bestyrelsen opgivet at få et helt præcist svar fra kommunen på de stillede spørgsmål.

Det må nu komme an på en prøve hvis og når det bliver aktuelt.

I bestyrelsen har vi endnu til gode at møde et medlem, der synes at det er en god ide at etablere affaldssorteringspunkt på netop deres private fællesvej. Vi følger med i sagen, når de konkrete beholdere skal opstilles på de nye 'sorteringspunkter'.



Så er den gal igen på Frederiksborgvej

Kommunen er "historieløs"

Af Lennart Frandsen

Et historisk øjeblik

I 1992/93 blev der lagt op til, at der på den vestlige side af Frederiksborgvej fra Rådovadsvej til Engblommevej skulle gælde en lokalplan, der tillod bebyggelse i op til 3 ½ etage dvs. reelt 4 etager inklusive tagetagen.

Byggeri ville medføre indbliksgener for villaområdet bagved mod vest, skyggegener og støjgener.

Der rejste sig en vældig proteststorm, der bl.a. omfattede mere end 600 underskrifter med indsigelser til Københavns Kommune og med krav om, at der højst måtte bygges i 2 ½ etage.

Det afgørende møde i sagen fandt sted i Holbergsskolen 1. november 1993 med deltagelse af medlemmer af Københavns Borgerrepræsentation fra de fleste partier bl.a. Socialdemokratiet. Efter mange indlæg kom der et stort, nærmest historisk øjeblik, da Winnie Berntsen (S) sagde: "Ok; vi dropper de 3 ½ etage og siger max. 2 1/2 etage."

Resultatet blev lokalplan 243, "Højmosevej II", bekendtgjort den 3. januar 1995.

I overensstemmelse med hvad der skete på Holbergsskolen, blev det i §5, stk.4., bestemt, at bebyggelsen må opføres i højst 2 etager med udnyttet tagetage. Og i §3, stk. 3., blev bestemt, at lejlighedsbyggeri overvejende skal indrettes med familieboliger.

En ejendomsudvikler dukker op

Nu næsten 30 år efter har en ejendomsudvikler ansøgt kommunen om tilladelse til på adressen 181 på Frederiksborgvej 181 "Vivaldi", der ligger i lokalplanområdet, at gennemføre et byggeri med ikke mindre end 14 små private ejerlejligheder fra 28 m² til 42 m² kaldet ungdomsboliger.

For at dette byggeri kan gennemføres, er det nødvendigt, at den etage som blev pillet af i 1995, skal sættes på igen ved, at der dispenseres fra lokalplanens bestemmelser om højden på byggeriet. Endvidere at der ses bort fra kravet om, at det skal være familieboliger.

Kommunen har meddelt, at den er sindet at give byggetilladelse efter meddelte ikke mindre end 8 dispensationer "Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen [lokalplanen], da afvigelserne er af mindre omfang, og



idet byggeriet overordnet ses at være tilpasset området..."

Det er ikke korrekt

Intet kan efter grundejerforeningens opfattelse være mere forkert.

Begrebet familieboliger i lokalplanen skal efter foreningens opfattelse tages alvorligt, således at lejlighederne kan rumme en gennemsnitlig familiestørrelse.

Tidligere havde man en bestemmelse om, at en familiebolig skulle være på ca. 90 m². Denne eksakte arealbestemmelse blev fjernet i erkendelse af, at familier nu om stunder kan have meget forskellige størrelser og sammensætninger. Det betyder imidlertid ikke, at der vilkårligt lovligt kan bygges ganske små lejligheder, hvor kravet i lokalplanen er familieboliger.

At kommunen er sindet at tillade byggeri i 4 etager i strid med den udtrykkelige bestemmelse i lokalplanen, som blev til efter mange overvejelser i 1995, er uacceptabelt og uforståeligt.

Bispebjerg Lokaludvalg er sammen med grundejerforeningen kommet med indsigelse imod det planlagte byggeri. Det samme er en række naboer.

Tilsvarende dyr sag på Provstevej

Grundejerforeningen har tillige mindet Københavns Kommune om en næsten tilsvarende sag i Provstevejskvarteret, hvor det også var bestemt i lokalplanen, at lejlighedsbyggeri overvejende skulle være familieboliger.

Med byggetilladelse fra København Kommune byggede man dér ganske små ejerlejligheder kaldet ungdomsboliger, indtil byggeriet blev standset af Planklagenævnet efter klage fra naboerne til byggeriet. Planklagenævnet gav naboerne medhold i, at byggeriet ikke var i overensstemmelse med lokalplanen, og at det derfor var ulovligt. Der skulle herefter ske en lovliggørelse. Det kunne ske faktisk ved at man

rev bygningerne ned. Eller retligt ved at man gennemførte en ny lokalplanprocedure, hvorved små ejerlejligheder kunne rummes i lokalplanen. Det blev det sidste der skete, fordi der ville være tale om et stort værditab ved nedrivning.

Bygherren havde lidt et betydeligt økonomisk tab ved, at hans byggeri var standset i længere tid, og han krævede, at kommunen betalte ham erstatning for tabet. Det gjorde kommunen uden videre - det var jo også en ren tilståelsessag.

Hvor meget kommunen måtte betale i erstatning, er en velbevaret hemmelighed. Kommunen vil ikke oplyse det. Men der er formentlig tale om flere mill. kr.

Samme fodfejl igen?

På Frederiksborgvej er kommunen måske ved at gentage forløbet (fejlen) på Provstevej måske også med et betydeligt økonomisk tab til følge.

Grundejerforeningen har derfor mindet den tilsyneladende historieløse kommune om forløbet i Provstevejskvarteret i håb om, at kommunen respekterer den gældende lokalplan og ikke foranlediger en situation, hvor kommunen igen på grund af en fejl skal udrede en betydelig erstatning, efter at Planklagenævnet har sikret at tingene går lovligt for sig.

Det gælder navnlig højden på byggeriet og kravet om familieboliger på Frederiksborgvej 181.

Det hører med til historien, at bygherren har anmodet om ikke mindre end 8 dispensationer fra lokalplanen.

Efter grundejerforeningens opfattelse er lokalplaner til for at blive overholdt efter deres indhold og ikke dispenseret sønder og sammen.

Måtte der virkelig opstå behov for at se bort fra en lokalplan, er den rette fremgangsmåde at tilvejebringe en ny lokalplan eller et tillæg til den gældende lokalplan. Grundejerforeningen følger sagen.

Boelskifte

INTERIØR & DESIGN

Din bolig er vigtig for dig, det er her du slapper af og skaber gode rammer for familien. Hos Boelskifte Interiør & Design hjælper vi dig med at udnytte boligens potentiale til fulde.

Har du svært ved at finde din personlige stil, eller trænger dit hjem til fornyelse, men ved du ikke, hvad der mangler? Lad os hjælpe dig på vej. Sammen finder vi frem til din stil eller optimerer den, du allerede har.

Vores ydelser spænder bredt og vi har helt sikkert en indretningspakke, som passer til netop dit behov. Du kan blandet andet få farve- og møbelforslag. Vi er også eksperter i tapeter, gardiner, belysning og møbelpolstring, som opgraderer og tilfører nyt liv til dit hjem.

Går du med tanker om et nyt badeværelse, eller trænger køkkenet til en opgradering? Os og vores samarbejdspartnere står klar til at hjælpe dig. Vi forhandler møbler fra internationale møbelfirmaer, og samarbejder med nøje udvalgte professionelle håndværkere, som syersker, malere, snedkere, tømrere, murere, tapetsere og møbelpolstre.

Vi præsenterer forslag i alle prisniveauer og møder dig, hvor du er.

Kontakt Trine Boelskifte til en uforpligtende dialog om, hvordan vi hjælper dig i mål med dine indretningsdrømme. Vi er at finde i vores showroom på Frederiksborgvej 218 efter aftale, hvor du kan se en bred vifte af farve- og materialeprøver.

Start din inspiration på vores hjemmeside www.trineboelskifte.dk.

INDRETNING FOR BÅDE PRIVATE OG ERHVERV

TRINE BOELSKIFTE
INDRETNINGSARKITEKT &
DESIGNER



Frederiksborgvej 218
2400 København

www.trineboelskifte.dk
tb@trineboelskifte.dk
+45 2611 1954

Hvad er Bispebjerg bydel?

Hvor ligger den? Er det området ved Grundtvigs Kirke?

Eller er Bispebjerg bare det samme som Nordvest?

Af Alex Heick

Bispebjerg Bydel har knap 60 000 indbyggere, og ligger på det højedrag, der hedder Bispebjerg Bakke. I bydelen findes fem kvarterer.

Nordvestkvarteret

Nordvestkvarteret (til daglig bare kaldet Nordvest) ligger på den sydøstlige side af bakken, og her bor lidt over halvdelen af bydelens indbyggere. Kvarteret karakteriseres især af højhuse og mindre virksomheder.

Utterslev

Længst mod vest ligger Utterslev. For 1000 år siden, inden København blev opfundet, var Utterslev den lokale storby. Kvarterets centrum er stadig gadekæret på torvet, og flere af gårdene fra før udflytningen i starten af 1800 tallet ligger her endnu.

Historien kan anes, selvom den gemmer

sig godt. I kvarteret findes enkelte højhuskarréer, en del parcelhuse, og store grønne områder.

Bispebjergkvarteret

På toppen af Bispebjerg Bakke ligger Bispebjergkvarteret. Her er byggeriet afpasset efter beliggenheden omkring Grundtvigs Kirke, - det vil sige lave højhuse med gulstensbyggeri. Desuden ligger her Bispebjerg Hospital og Lersøparken.

Emdrup

Mod Nord ligger Emdrup. For 1000 år siden var det lokalområdets næststørste landsby. Det oprindelige Emdrup ved Tuborgvej findes dog ikke mere.

Emdrup karakteriseres af få og mindre højhuse, mange parcelhuse og mange store grønne områder.

Ryparken-Lundehus

Længst mod øst findes Ryparken-Lundehus, der er gennemskåret af Helsingørsmotorvejen.

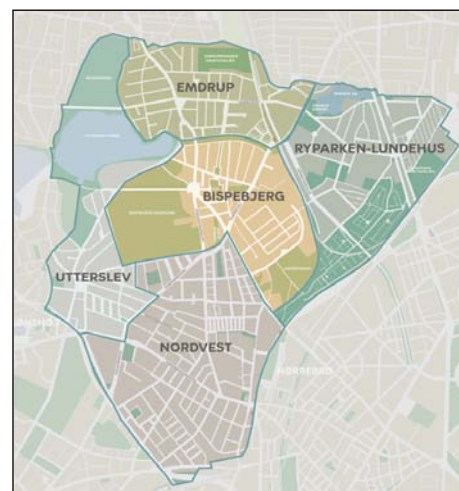
Afgrænsningen mod Emdrup er uskarp. Her er talrige højhuse, hvoraf det meste er alment byggeri. Der er også mange skoler og kolonihaver.

Postnummerkaos

Bispebjerg Bydel har fem postnumre.

Over halvdelen af bydelen har postnummer 2400. I Ryparken-Lundehus har de fleste postnummer 2100. Omkring Nørrebro Stationsområde har man postnummer 2200. Et par hundrede adresser yderst mod Gladsaxe har postnummer 2860. 150 ved grænsen til Gentofte mod nord har postnummer 2900.

Det er jo noget rod, men postnumre er indstiftet af gud og er umulige at ændre. Så det er, som det er.



fod klaus

Vores_fodklinik.dk

Klaus Vilhelmsen

**Ved Klaus Vilhelmsen
Statsautoriseret fodterapeut**

**fodklaus@gmail.com
40554669**

**Frederiksborgvej 180
2400 NV**



Tegning af Alex Secher



TV fra Bydelen

Se TV-indslag fra Emdrup og resten af bydelen på Bispebjerg Lokal-TV på kanal 66 på antenne, på <https://kanalnordvest.dk> eller på BLTV.dk.

Nye ejendomsskatter - pas på risikoen for restskat



Usikkerheden om de nye ejendomsskatter er stor, - også i Emdrup. Risikoen for at blive mødt med en restskat lurker for mange

I Emdrup forventes de fleste grundejere at skulle betale restskat

Af Kristian Dahi og Jørgen Klejstrup

De fleste grundejere i Emdrup forventes at skulle betale hele eller dele af skatterabatten angivet i forskudsopgørelsen tilbage i restskat fordi beregningen af skatterabatten er for stor.

Det skyldes, at i Københavns Kommune vil de nye skatteregler fra 2024 generelt betyde, at grundskylden falder mens ejendomsværdiskatten stiger i forhold til de gamle skatteregler.

I forskudsopgørelsen vil grundejerne derfor få en skatterabat for hele stigningen i ejendomsværdiskatten, hvilket er for meget, fordi et fald i grundskylden skal fratrækkes, så rabatten bliver mindre eller helt forsvinder.

Eksempel

- Ejendomsværdiskatten stiger med 40 000 kr., hvilket er angivet som skatterabat.
- Grundskylden falder med 30 000 kr.
- Skatterabatten er ikke de 40 000 kr. som angivet, men 10 000 kr. (40-30).
- De 30 000 kr. skal derfor betales i restskat.
- Hvis grundskylden i stedet falder med 40 000 kr. eller mere, vil restskatten være hele skatterabatten (altså de 40 000 kr.)

På Boligskatteberegneren, der er lavet af Nybolig (se <https://www.nybolig.dk/>)

boligskatteregler) fremgår det, at langt de fleste grundejere i Emdrup forventes at få et fald i boligskatten. Det skyldes, at for mange grundejere, falder grundskylden mere end ejendomsværdiskattens stiger. I så fald betyder det, at hele skatterabatten i forskudsopgørelsen skal tilbagebetales som restskat.

Det gælder dog ikke huse med højere ejendomsvurderinger, hvor en stigning i ejendomsværdiskatten overstiger faldet i grundskylden (som angivet i eksemplet). Her vil det være en del af skatterabatten, der skal betales i restskat.

Skatterabat,- købt eller solgt?

Mange grundejere har i forskudsopgørelsen for 2024 fået stillet en skatterabat i udsigt, men man kan sagtens risikere en stor overraskelse..

Grundejerforeningens råd til jer er derfor : Brug ikke pengene, før I er helt sikre på, at Skat ikke trækker skatterabatten tilbage som en restskat, når selvangivelsen og slutopgørelsen for indkomståret 2024 udsendes.

Beløbet til restskatten skal jo gerne være til stede, når restskatten skal betales. Hvis man vil undgå at betale renter af beløbet, kan man indbetale restskatten frivilligt. Der tilskrives ikke renter, hvis frivillig indbetaling er foretaget inden 31. december 2024. Rentesatsen udgør 5,5%.

Find din eventuelle restskat

Det kan godt lade sig gøre at beregne en eventuel restskat, selvom det ikke er helt enkelt. Det kræver dog mere end forskudsopgørelsen for 2024, hvor den

nye ejendomsværdiskat og grundskyld fremgår.

Skat er fuldstændigt klar over, at mange bliver ramt af en restskat, men de har ikke oplyst noget om det på forskudsopgørelsen for 2024.

Skat henviser til www.vurderingsportal-en.dk, hvor man kan læse deres vejledning til at finde en evt. restskat.

Vi vil her hjælpe med at finde frem til den restskat, der eventuelt skal betales. Beregningen gælder alene for private ejendomme.

Ved at følge denne vejledning, slipper du for at læse materialet på vurderingsportalen.

Find beløbene for ejendomsværdiskat

1. Ejendomsværdiskatten for 2024 findes på forskudsopgørelsen for 2024: kr. 999,99.

2. Ejendomsværdiskat for 2023 findes på Forskudsopgørelsen for 2023: kr. 888,88.

3. Differencen er en stigning eller et fald i ejendomsværdiskatten for 2024 på kr. 111,11.

Find herefter beløbene for grundskyld

4. Grundskyld for 2024 findes på forskudsopgørelsen for 2024: kr. 777,77.

5. Grundskyld for 2023 findes på Ejendomsskattebilletten for 2023: kr. 666,66.

6. Differencen er en stigning eller fald i grundskylden for 2024 kr. 111,11.

Find nu om der er ydet skatterabat

7. Gå ind på Skat.dk og find forskudsopgørelsen for 2024. En eventuel skatterabat findes ikke på den forskudsopgørelse, som du først bliver præsenteret for. Du skal klikke på 'se beregning' (pdf) øverst til højre på forskudsopgørelsen 2024.

Nu bliver du præsenteret for en udvidet forskudsopgørelse. Rul ned til 'Specifikation af ejendomsskat' og se, om du får rabat på ejendomsværdiskatten eller på grundskylden:

a. 'Erhvervet før 1/1 2024 ejendomsværdiskat rabat kr. 555,55

b. 'Erhvervet før 1/1 2024 grundskyld rabat kr. 444,44.

(Artiklen fortsættes på side 10)

(fortsat fra side 9)

Hvis der ikke står nogle af disse rabatter, er der ikke ydet rabat. Der kan både være tale om rabat alene for den ene type skat, eller for begge typer skat eller slet ingen rabat.

8 a. Hvis du har fået rabat på den ene boligskat og ikke den anden, risikerer du restskat.

b. Hvis du har fået rabat på både ejendomsværdiskat og grundskyld, får du ikke en restskat.

c. Hvis du ikke har fået rabat på nogen af ejendomsskatterne, får du ingen restskat.

Vi går så videre med 8a. hvor du risikerer restskat. Den omtrentlige restskat beregnes ved at bruge de 2 beregninger, som du har foretaget ovenfor under pkt. 1 til 6, og de ydede rabatter pkt. 7 a og/eller b.

Du har nu størrelsen på din rabat på den ene skat og størrelsen på skattelettelsen på den anden skat.

9. Er skattelettelsen det højeste beløb? Så får du en restskat på det beløb, du fik i skatterabat.

10. Er skatterabatten det højeste beløb? Så får du en restskat på skattelettelsen.

Skat understreger, at der kan komme justeringer i beregningerne, og hvis de nye endelige ejendomsvurderinger ændres i forhold til de foreløbige ejendomsvurderinger, kan det også få betydning for størrelsen af ejendomsskatterne og evt. restskat.

Hvis du vil være sikker på dine beregninger, kan det være en ide at ringe til Skat, og få dem til at bekræftet.



I 30'erne bestod Grundtvigs Kirke kun af tårnet, og de kirkelige handlinger foregik i det, der idag er kirkens indgang. Området omkring var kun delvis bebygget.

Grønne korridorer i Bispebjerg som ønskes fredet

Af Lennart Frandsen

Bispebjerg Lokaludvalg har sammen med Danmarks Naturfredningsforening, København, udarbejdet en omfattende rapport, hvori kortlægges 9 konkrete grønne områder i Emdrup og omegn som ønskes fredet.

De 9 områder er Bispebjerg Parkalle', Jeppest Alle', Bispebjerg Kirkegård, Jensen Klints Plads, KFUM-Parken, Emdrupborgs Have, Lersø Parkalle', Søgårds Have, og Søborghus Rende.

Nogle af disse områder er i fare for at blive bebygget. Kommunen har en voldsom appetit på at bruge grønne områder til nybyggeri. Og private investorer står ikke tilbage fra kommunen med hensyn til byggeønsker på de grønne områder.

Rettidig omhu

Der gælder om at udvise rettidig omhu for at sikre vores grønne områder. Man kunne forestille sig, at man fandt på at bebygge de brede grønne arealer ved Bispebjerg Parkalle'. Meget velegnet til nybyggeri. Og totalt ødelæggende for denne grønne kile.

Eller hvad med Jensen Klints Plads? Også meget velegnet. Er det fri fantasi at gøre sig sådanne tanker?

Desværre ikke. Det viser kommunens ønske om at bygge 6 såkaldte skæve boliger med et servicehus, tilkørselsvej og støjvold mv. i Emdrupborgs Have nær hjørnet af Tuborgvej og Emdrupvej.

Når kommunen kan have sådanne byggeønsker på de grønne områder, er der al mulig grund til at være opmærksom på hvad kommunen også kan finde på.



Emdrupborgs have

Derfor hilser Emdrup Grundejerforening det meget velkommen at Danmarks Naturfredningsforening, København og sammen med Bispebjerg Lokaludvalg har stået for et meget fornemt arbejde med

at kortlægge 9 konkrete grønne områder i bydelen, som ønskes fredet.



Søgårds Have

For det mest kritiske område Emdrupborgs Have gælder der imidlertid noget særligt med hensyn til at beskytte sig mod kommunens planer. Der gælder nemlig en regel om at lokaludvalgene ikke må modarbejde beslutninger, der er truffet af Bøgerrepræsentationen.

Hvis der rejses en sag om fredning af Emdrupborgs Have vil bebyggelsen af de 6 skæve boliger ikke kunne ske. Lokaludvalget er derfor afskåret fra aktivt at arbejde for at fredning sker.

Men det er borgerne og Emdrup Grundejerforening ikke! Derfor hviler en særlig forpligtelse for grundejerforeningen og borgerne for at forhindre byggeriet også ved at arbejde for en fredning. (Se artiklen side 11 om hvad foreningen har af indsigelser imod byggeriet).

Rapporten om de grønne korridorer foreligger i en fornem og rigt illustreret lille bog (82 sider).

Man kan finde rapporten på adressen: www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk. Den er også velegnet som inspirationskilde ved tilrettelæggelse af en tur til de 9 udvalgte grønne områder.

Til generalforsamlingen den 19. marts 2024 vil bestyrelsen have et antal eksemplarer med af rapporten som så kan købes for et beskedent beløb.

Bestyrelsen følger nøje med i, hvad der videre sker i sagen. Det kan man følge med i på hjemmesiden.

Skæve boliger ja tak - men ikke på bekostning af vores få tilbageværende grønne områder

Af Jørgen Klejstrup og Lennart Frandsen

Københavns Kommune ønsker at opføre 6 såkaldte skæve boliger i Emdrupborgs Have ved hjørnet af Emdrupvej og Tuborgvej over for Emdrupborg. Der skal efter planerne også bygges en servicebolig, og mod Tuborgvej skal der opføres en støjvold. Der skal meddeles dispensation fra en søbeskyttelseslinje udgående fra Emdrup Sø og der skal etableres til og frakørsel til Tuborgvej.

På det udpegede område ligger en grøning med en mindre æblelund og grøningen er omgivet af høje træer. Grundejerforeningen har flere indsigelser imod at endnu et grønt område i Bispebjerg skal inddrages til byggeri.



Emdrupborgs Have er et gammelt haveanlæg fra 1700-tallet, der emmer af historie. Det er lige her, at kommunen vil opføre et antal 'skæve boliger' med tilhørende bygninger og tilkørsel.



Emdrup Sø er en af de grønne perler i området og et eventuelt byggeri af skæve boliger i de nærliggende grønne områder vil være ødelæggende for udsigten til søen.

Her følger i punktform de bekymringer og indsigelser, som foreningen har rejst:

Lokalplanpligt

Kommunen mente oprindeligt, at der

ikke er lokalplanpligt, fordi der er tale om et midlertidigt byggeri med en tidshorizont på 30 år!

Bestyrelsen måtte meddele kommunen, at denne retsopfattelse hviler på en vildfarelse, fordi planloven ikke kender begrebet midlertidigt byggeri i denne sammenhæng.

Dette måtte kommunen medgive bestyrelsen. Det er herefter forventningen, at kommunen må gennemføre en lokalplanprocedure og det på trods af at Teknik- og Miljøforvaltningen uden nogen begrundelse har meddelt Socialforvaltningen, at der ikke er lokalplanpligt. Grundejerforeningen har overfor Socialforvaltningen argumenteret for, at en lokalplanpligt foreligger.

Søbeskyttelseslinjen

Bestyrelsen har meddelt kommunen, at byggeri på det udpegede sted kræver at der meddeles en dispensation fra søbeskyttelseslinjen udgående fra Emdrup Sø. En kommunal afgørelse om dispensation på det område vil foreningen i givet fald påklage til Planklagenævnet.

Allerede eksisterende byggeri

På det udpegede område op mod Emdrup Sø er allerede for år tilbage opført flere gartneribebyggelser, oplagsplads mv. Foreningen har med henvisning til offentlighedsloven anmodet om at blive gjort bekendt med, om der er meddelt dispensation til disse byggerier fra søbeskyttelseslinjen. Foreningen har endnu ikke modtaget svar (se side 10).

Fredning

I rapporten om 9 grønne områder i Emdrup, der bør beskyttes, er Emdrupborgs Have også omhandlet.

Området er af Danmarks Naturfredningsforening, på baggrund af rapporten, optaget på fredningsforeningens observationsliste således at der vil blive taget stilling til eventuel fredning af bl.a. Emdrupborgs Have, hvis et byggeri her bliver konkretiseret.

Hvis en fredningssag rejses, vil det betyde at byggeri ikke kan iværksættes i et nærmere bestemt tidsrum.

Alternativ placering

Emdrup Grundejerforening har over for kommunen peget på et velegnet større kommunalt område til opførelsen af de skæve boliger ved Lersø Park Alle. Kom-

munen har uden videre hældt forslaget ned ad brættet.

Sagen afventer for tiden kommunens nærmere overvejelser.

Bestyrelsen er i øvrigt utilfreds med at socialborgmester Karin Westergaard Madsen i Borgerrepræsentationen og i pressen har udtalt, at hun for tiden er i en positiv dialog om sagen med Emdrup Grundejerforening. Det er absolut ikke tilfældet.



Den flotte alle af Lindetræer mellem boldbanerne ved KFUM-parken benyttes flittigt af cyklister, motionsløbere, hundeluftere og forældre med barnevogne. Et lille grønt område, som binder Emdrup sammen.



Udsigten fra Grundtvigskirkens trappe med et kig ned over Jensen-Klints Plads

Vejudlæg, ejendomsvurdering og den slags

– en historie fra det virkelige liv



Det famøse drivhus i Emdrup, som kommunen kræver nedrevet, før familien kan begynde at bygge deres hus om

Dette er historien om hvordan et lille almindeligt drivhus på en villagrund godt gemt bag hækken har udviklet sig til noget, der nærmer sig en reel skandalesag i Københavns Kommune – muligvis med vidtrækkende konsekvenser for et stort antal grundejere i kommunen.

Sagen er ikke afsluttet, men Emdrup Grundejerforening har et bud på, hvordan sagen kan lande i hvert fald i første omgang.

Af Lennart Frandsen

Da Københavns Kommune var i udvikling til en stor by for hundrede år siden, ville man fornuftigt nok sikre, at man kunne udbygge byen med et tidssvarende vejnet også i villakvartererne.

Kommunen pålagde derfor et stort antal ejendomme i kommunen en såkaldt vejudlægsdeklaration, der betød, at de enkelte ejendomme vederlagsfrit skulle overlade et stykke af den enkelte grund til kommunen til etablering af vejudvidelse, hvis det blev aktuelt.

Man kunne da i kommunen gå fra en villavej til en firesporet vej, uden at kommunen skulle opkøbe arealet eller eventuelt foretage ekspropriation. Der blev på de enkelte ejendomme i 1918/1920 tinglyst en deklaration herom.

I deklarationen blev det også bestemt, at der ikke måtte bygges på arealet. Det skulle altså ligge klar den dag, bulldozerne kom kørende for at forvandle den stille villavej til en 'firesporet motorvej'.

Deklarationen er aldrig blevet bragt i anvendelse efter sin formålsangivelse (vejudvidelse), og der er ikke planer i kommunen om at benytte den efter sit formål. En grundejer i Emdrup, der inde på sin grund havde sådan et vejudlægsareal, stillede et 10 m² stort drivhus op på arealet. Det opdagede den overvågne kommune ved nidskært at studere et luftfotografi over området.

Med henvisning til deklarationen startede kommunen en sag i forhold til ejerne for at få fjernet drivhuset.

Alle - vistnok også kommunen - fandt det absurd, men kommunen fastholdt alligevel, at drivhuset skulle fjernes.

Grundejerforeningen gik ind i sagen

Ejerne henvendte sig til Emdrup Grundejerforening om sagen.

Efter gennemgang af sagens dokumenter henvendte grundejerforeningen sig til kommunen. Vi gjorde kommunen opmærksom på, at en sådan retsregel som vejudlægsdeklarationen, der ikke på noget tidspunkt i de mere end hundrede år havde været anvendt efter sin formålsangivelse, nemlig anlæggelse af vej, og hvor der ikke var udsigt til, at den nogensinde ville blive anvendt til dette formål, herved havde mistet sin retskraft ved det som i juraen betegnes som desvetudo.

Grundejerforeningen henviste også til, at kommunen udtrykkeligt i 1971 havde accepteret, at der på vejudlægsarealerne i strid med byggeforbuddet i deklarationen kunne opføres carporte. Der er opført et meget stort antal carporte. På vejudlægsarealerne er der også opført et stort antal mindre bygninger (drivhuse, skure, faste legeredskaber og lignende) uden indskriden fra kommunen side. Også dette har betydning for antagelsen om, at vejudlægsdeklarationen har mistet sin retskraft.

Kommunen ville ikke umiddelbart acceptere at vejudlægsdeklarationen havde mistet sin retskraft.

Og så stod fejlene i kommunen ellers i kø. Kommunen hævdede derimod nu, at deklarationen også havde betydning for at

bevare et grønt præg i villakvarteret, og at det også var baggrunden for, at deklarationen nidskært blev hævdet i tilfælde, hvor kommunen opdagede, at der var bygget på et vejudlægsareal. Grundejerforeningens argument om, at dette formål ikke fremgik af deklarationens formålsbestemmelse, gjorde ikke noget indtryk på kommunen.

Grundejerforeningen gav dog ikke op.

Fra deklaration til servitut

Efter en længere brevveksling, hvor grundejerforeningen forgæves anmodede kommunen om at udstede et egentligt påbud om nedrivning af drivhuset, der ville gøre det muligt at indbringe sagen for Planklagenævnet, opgav kommunen pludseligt uden begrundelse at anvende deklarationen fra 1920 som retsgrundlag i den konkrete sag.

Kommunen ville nu i stedet anvende en servitut også fra 1920, som hviler på grunden som retsgrundlag for at meddele et nedrivningspåbud.

Servitutten bestemmer, at bygninger skal have en afstand på mindst 9,654 meter fra vejmidten på den tilstødende vej. Kommunen havde opmålt afstanden fra vejmidten til det famøse drivhus til 6,50 meter og med henvisning til, at afstandskravet ikke var opfyldt, skulle ejerne fjerne drivhuset.

Af reglerne i servitutten fremgår imidlertid, at der skal være tale om beboelsesbygninger, og et drivhus er jo ikke en beboelsesbygning. Afstandskravet gjaldt derfor ikke. Det gjorde vi kommunen opmærksom på uden umiddelbar reaktion fra kommunen.

Bebyggelsesgraden overskredet - nej

Kommunen anførte nu som noget nyt, at den samlede bebyggelse på grunden oversteg det tilladte med 43 m² efter den såkaldte bebyggelsesgrad på 30 %. Det var kommunen nået frem til efter opmålinger af enfamiliehuset, drivhuset, en carport og et skur.

Bebyggelsesgraden opererer med begrebet fodafttryk af bygningerne, og det er inklusiv mindre bygninger som f.eks. et skur, et drivhus eller en carport.

Kommunen regnede ud at det samlede bebyggede areal var 138 m² inklusiv et enfamiliehus på 92 m². Kommunen overså imidlertid at enfamiliehuset er i 2 etager

med et fodaftryk på 46 m2, hvilket betyder at der ved den samlede bebyggelse er en margin på 3 m2 op til den højst tilladte bebyggelse. Der er derfor ikke grundlag for et nedrivningspåbud med henvisning til, at der er sket en overskridelse af bebyggelsesgraden. Det har grundejerforeningen meddelt kommunen.

Bygge- og ibrugtagningstilladelse

Ejerne af den omhandlede ejendom ønsker at tilføje deres hus en udvidelse, og har ansøgt kommunen om en byggetilladelse hertil.

Kommunen har svaret, at der kun vil blive givet en byggetilladelse, hvis det famøse drivhus bliver fjernet.

Kommunen har senere ændret dette til, at det er en ibrugtagningstilladelse, der ikke vil blive givet, hvis drivhuset ikke bliver fjernet.

Grundejerforeningen finder det uholdbart at blande byggetilladelse/ibrugtagningstilladelse sammen med vejudlægsdeklarationen.

I juraen går en sådan sammenblanding under begrebet magtfordrejning.

Det har grundejerforeningen meddelt kommunen, uden at der på nuværende tidspunkt fra kommunens side er reageret herpå.

Samlet reaktion fra kommunen?

Grundejerforeningen har igen og igen anmodet om at kommunen, hvis kommunen fastholder nedrivningskravet på trods af det som foreningen har anført af retlige argumenter, da udsteder et egentligt påbud om nedrivning. Det ville da være muligt at indbringe sagen for Planklagenævnet.

Kommunen meddelte da, at kommunen vil besvare alle henvendelserne fra grundejerforeningen samtidigt med at kommunen meddeler et påbud om nedrivning. Det vil sige at kommunen, uanset det som foreningen har anført overfor kommunen, på forhånd har bestemt sig for at meddele et påbud.

Den 16. november 2023 har kommunen endelig meddelt et nedrivningspåbud. Men uden den bebudede samlede besvarelse.

Grundejerforeningen har herefter klaget til Planklagenævnet over kommunens afgørelse(r). Og afventer en afgørelse derfra.

Vurderingsmyndigheden inddrages

Med sigte på de forestående nye ejendomsvurderinger har grundejerforeningen anbefalet sine medlemmer overfor Vurderingsstyrelsen (en statslig myndighed) at gøre gældende, at vejudlægsde-

klarationen har betydning for fastsættelsen af grundværdien og dermed ejendomsværdien. Vejudlægsdeklarationen betyder jo en indskrænkning af byggemulighederne på grunden, og der er et specifikt bebyggelsesforbud på de dele af grunden, der er belagt med vejudlægsdeklarationen.

Et medlem af grundejerforeningen har gjort dette gældende overfor Vurderingsstyrelsen i forbindelse med de forestående nye ejendomsvurderinger fra 2024. Vurderingsstyrelsen har svaret således:

”Vi har undersøgt, om servitutten, af 11. februar 1918 og 12. april 1920 som du henviser til, vedrørende vejudlæg, udvider eller begrænser dine muligheder for at anvende og udnytte grunden, som det er muligt ifølge plangrundlaget.

Du mener, at det har betydning for værdien og udnyttelsesmulighederne på din grund.

Vi vurderer, at servitutten om vejudlæg ikke forhindrer, at du kan anvende og udnytte grunden som det er muligt ifølge plangrundlaget. Det vil sige at der kan bygges den type og den størrelse bolig, som plangrundlaget giver mulighed for.” Grundejerforeningen forstår Vurderingsstyrelsens besvarelse således, at der efter styrelsens opfattelse ikke er et byggeforbud på vejudlægsarealer, men at byggeri her naturligvis skal respektere plangrundlaget.

Der er således tilsyneladende modstrid mellem kommunens og Statens opfattelse af hvad den enkelte grundejer kan benytte vejudlægsarealer til.

Hvad skal man tro?

Grundejerforeningen har herefter skrevet et fællesbrev til Københavns Kommune og til Vurderingsstyrelsen og opfordret de to myndigheder til sammen at komme med en afklaring af retstilstanden. Meget gerne hurtigt. Planklagenævnet er orienteret herom.

Opfølgning – og mulig løsning

Der er som det ses adskillige løse ender, som der skal følges op på.

Og det vil grundejerforeningen gøre, selv om kommunen synes noget svær at danse med. Fejlene og manglende besvarelser står nærmest i kø.”

Vi fører sagen til ende

Grundejerforeningen vil føre sagerne til ende nu i Planklagenævnet, ikke blot for de grundejere der er direkte involveret i sagerne, men også i forhold til alle foreningens medlemmer.

Om sagernes løsning kan få betydning for andre grundejere i kommunen, vil grundejerforeningen ikke på nuværende tidspunkt udtale sig om. Det må i første

omgang være op til kommunen selv, Planklagenævnet og eventuelt Vurderingsstyrelsen at tage de nødvendige initiativer.

Der kan efter grundejerforeningens opfattelse opnås en løsning på hovedspørgsmålet i den noget komplicerede sag, hvis kommunen vil følge grundejerforeningens oprindelige opfordring om at ophøre med at håndhæve vejudlægsdeklarationen, og iværksætte tiltag med henblik på at få aflyst deklARATIONERNE på de grunde, hvor den er tinglyst. Kommunen bør da offentliggøre, at dette tiltag tages. De enkelte grundejere bliver på den måde informeret om at tidligere hævdede begrænsninger i byggemulighederne på grundene begrundet i deklARATIONEN ikke (længere) er gældende.

Om nogle grundejere på baggrund af sagens forløb mener, at de har et krav i forhold til kommunen med henvisning til de hævdede indskrænkninger i byggemulighederne, vil grundejerforeningen på nuværende tidspunkt ikke udtale sig om. Sagerne om ejendomsvurderingerne leve deres eget liv med spørgsmål om i hvilket omfang der tages hensyn til indskrænkninger i udnyttelsesmulighederne på grund af vejudlægsdeklARATIONEN. Dette følger grundejerforeningen med i efterhånden som data herom fremkommer.

Sagen bliver mere og mere mystisk

Med tiden bliver sagen dog mere og mere mystisk. Ved nærmere undersøgelser viser det sig nu, at Københavns Kommune tilbage i 1995, dvs. for næsten 30 år siden, har ophævet vejudlægsdeklARATIONEN ved Engblommevej, Firkløvervej, Dalmosevej, Højmossevej, Rørmosevej og Ved Vigen. I lokalplansområdet vedrører det omkring 25 ejendomme.

Det blev ikke meddelt til ejerne af ejendommene og Københavns Kommune har under forløbet af den aktuelle sag ikke oplyst noget herom. DeklARATIONENS ophævelse fremgår af Tingbogen.

Ophævelsen skete i forbindelse med gennemførelsen af lokalplanen 'Højmossevej II' i 1995, som grundejerforeningen i øvrigt havde en aktiv rolle i.

Det havde været naturligt om kommunen havde orienteret de berørte ejendoms-ejere, der kunne have en interesse i at få besked om at de snærende bånd for udnyttelsen af deres grund var løst.

Ophævelse er jo det, som grundejerforeningen hele tiden under den verserende sag har efterlyst. Situationen for de berørte ejendomme er nu den, at der - med respekt for andre bebyggelsesregulerende (fortsættes på næste side)



Københavns Kommune har tilbage i 1995 ophævet vejudlægsdeklarationen i det område der ligger i lokalplansområdet for Engblommevej, Firkløvervej, Dalmosevej, Højmossevej, Rørmosevej og Ved Vigen. I alt ca. 25 ejendomme

regler - kan bygges på det tidligere vejudlægsareal, at det tidligere vejudlægsareal indgår ved beregningen af bebyggelsesgraden således at der bliver mulighed for større byggerier, og at der formentlig ikke længere er grundlag for at holde det tidligere vejudlægsareal ude af beregningen af grundværdien.

Men hvad med øvrige områder i Emdrup og København i det hele taget?

Vi har spurgt kommunen om hvad baggrunden var for ophævelsen af vejudlægsdeklarationen i 1995 og vi har spurgt om det er sket i andre områder i København. Vi har selv undersøgt hvad der er sket i Emdrup og vi har ikke kunnet konstatere andre områder med ophævelse.

København som helhed har vi på nuværende tidspunkt ikke oplysninger om. Kommunen har henvist os til selv at undersøge lokalplanerne i København. Det er vi gået i gang med, men vi har ikke opgivet at få oplysningerne fra kommunen herom og også om baggrunden for den gennemførte ophævelse i 1995.

På det aktuelle område i Emdrup, hvor drivhuset stadigvæk står, er vejudlægsdeklarationen desværre ikke ophævet. Men mon ikke kommunen skal tøve en kende med at ty til dagbøder mv., som kommunen allerede har orienteret ejerne af drivhusejendommen om kan komme på tale.

Vi har orienteret Planklagenævnet om den seneste udvikling i sagen.

Mr. Bispebjerg har rundet de 75 år

Alex Heick fyldte 75 år den 25. januar

Af Lennart Frandsen

Det hedder sig, at Alex Heick, da han var ung og nyforelsket i sin senere hustru Annelise og skulle besøge hende i den modsatte vestlige ende af Utterslev Mose, tilbagelagde turen ad stierne læsende klassisk litteratur på flere forskellige sprog. Mosens naturrigdom havde han ikke så meget blik for på det tidspunkt. Det gjaldt om ikke at spille tiden!

Interessen for naturen - også i mosen - har dog i den grad ændret sig gennem årene. Seneste bevis er et gennearbejdet projekt om, hvordan mosens forurenede vand på halvandet år kan blive til langt renere vand, der tilmed på sigt kan forsyne de indre søer i København med renere vand fra nogle kolossale vandresurser, der findes ved den såkaldte Carlsbergforkastning ved Hillerød motorvejens forløb gennem Utterslev Mose.

Et stort anlagt HOFOR-projekt med etablering af meget store forsinkelsesbassiner ved den sydøstlige del af Østmosen kan også ses som resultatet af det utrættelige arbejde, som Alex gennem årene har ydet for en renere Utterslev Mose.

Projektet med rent kildevand fra Carlsbergforkastningen, en 400-700 meter bred brudzone, som løber gennem undergrunden i København og på Amager, er så overbevisende, at kommunen har bevilget halvanden million kroner til nærmere forundersøgelse af projektets holdbarhed.

Det er blot nogle de seneste indsatser, som Alex har ydet for Bispebjerg. På tegnebrættet er initiativet til at søge fredning af op til 9 grønne korridorer i bydelen.

Dertil kommer genåbning af Lersøkilden, der kan dannes med det reneste kildevand i Lersøparken. For tiden er kilden tilsluttet kloaksystemet, så det rene kildevand ledes ud i Øresund.

Nævnes bør også planen om en ny metrolinje kaldet Hospitalslinjen fra Rigshospitalet via Bispebjerg Hospital, Brønshøj Torv over Tingbjerg til Herlev Hospital, som er også på tegnebrættet. Nævnes kan tillige et forslag om overdækning af Helsingørmotorvejen ved Emdrupvej.



Den "blå bog" for Alex vidner om en imponerende indsats på forskellige områder ved siden af hans lægelige arbejde. Her er opregnet ikke mindre end 21 ulønnede aktiviteter gennem årene ved siden af hans ansvarsfulde arbejde som overlæge i neurologi på Rigshospitalet, hvor han fortsat er ansat.

Der kan af poster nævnes: formand for Bispebjerg Lokaludvalg (2007-), formand for Bispebjerg Lokalråd (1996-2007), redaktør af Bydelsavisen Bispebjerg (2008-), formand for Bispebjerg Lokal-TV (1998-), formand for lokalrådenes koordinationsudvalg (1998-2004), næstformand for Foreningen Nordens Københavnerafdeling (2000-2006), og deltagelse i formandskabet for Områdefornyelse Bispebjerg Bakke (2022-) og så videre.

Som ansvarlig for udgivelsen af Bydelsavisen 7-8 gange om året har Alex nu igennem 17 år ydet en særlig indsats både som bidragsyder og som redaktør. Stofmangel mærker man aldrig noget til. Alex er med sine mange berøringsflader altid god for en relevant artikel.

Bydelsavisen betyder meget for sammenhængskraften i Bispebjerg og for arbejdet i Bispebjerg Lokaludvalg.

Betydningen af den indsats, som Alex har lagt og lægger i Bydelsavisen og i Bispebjerg i øvrigt, kan ikke overvurderes. Resultaterne i Bispebjerg Lokaludvalg skal ikke opregnes her, men de er også meget imponerende. Og indsatsen i lokaludvalget afspejles ved den store respekt, der udvises på Københavns Rådhus for netop Bispebjerg Lokaludvalg.

Det er vist godt, at Alex i sine unge år nåede at få læst den klassiske litteratur!

Det medlemsblad, som du sidder med i hænderne, er som sædvanligt også dygtigt sat op af Alex.

Og til Emdrup Grundejerforenings generalforsamlinger er Alex altid klar ved flyglet - også som hyggepianist.

Stort tillykke til Alex Heick med de 75 år. Man fristes til at lykønske Mr. Bispebjerg.

Sidste indkøbstur i Lille-Irma på Emdrupvej

Af Niels Nørgaard

Lørdag 13. maj 2023 blev en trist dag for Emdrup. Trods protester fra tusindvis af trofaste kunder landet over valgte Coop-kæden i 2023 at lukke alle butikkerne i Irmakæden. Det ramte desværre også et af de faste hyggelige holdpunkter i Emdrup, vores egen Irma på Emdrupvej 155. Den fine gamle butik, der vist nok var verdens mindste Irma, havde ligget deroppe i den gule etageejendom lige så længe, som mange af os kan huske.

Butikken på Emdrupvej har flere gange i løbet af de seneste fire årtier været truet af lukning. Blandt andet fordi pladsen var så begrænset, og fordi der ikke rigtigt var mulighed for at udvide butikken. Men hver gang overlevede Lille-Irma, som vi kaldte den, ikke mindst takket være de mange beboere i Emdrup, som trofast lagde en stor del af deres indkøb af dagligvarer i butikken.

Det var ikke fordi Irma var billigst, men fordi butikken trods den begrænsede plads havde ganske mange af de kvalitetsvarer, som mange af os nu engang godt kan lide, og som vi nu savner. Og så lå butikken 'lige om hjørnet', når der var noget, vi manglede til aftensmaden.

Var også en nærbutik

En anden grund til at komme i Lille-Irma var, at her mødte man naboer, gamle venner og ikke mindst de unge mennesker, som vores egne børn havde gået i skole med eller spillet håndbold og fodbold med nede i Emdrupparken.

For ud over at være nærbutikken, var Lille-Irma det sted, hvor mange af Emdrups børn og unge fik deres første fritidsjob som flaskedrenge og piger eller som servicemedarbejder.

Så selv om Emdrups borgere har lagt rigtigt mange penge i Irmas kasse gennem årtier, var det også stedet, hvor der blev betalt lidt penge tilbage til lokalsamfundet. Det var i Lille-Irma, at mange af vores unge fik deres første rigtige løn. Jeg husker selv, hvordan mine børn stolte viste deres første lønseddel frem, da månedslønnen tikkede ind fra Irma.

Da personalet på Irma Emdrupvej 155 i maj havde solgt den sidste vare og lukkede butikken ned for allersidste gang, var det med et: 'Tusind, tusind tak for alt'.

Reaktionerne fra Emdrups borgere var i samme stil på Facebook. En af kunderne skrev, at hun: 'Kommer til at savne vores lille butik helt forfærdeligt. Tak for mange gode år og held og lykke til alle de søde og dygtige personaler fra Emdrups lille Irma'.

En anden skrev. 'Vel nok årtiets dumme beslutning... men ja, super hyggelig butik, der trods de få kvadratmeter altid havde et godt og varieret udvalg'.



Her i 2024 står den lukkede Lille-Irma på Emdrupvej 155 som en skamstøtte over Coops lukning af den 137 år gamle Irma-kæde. Se bare fotografiet, der er taget på en kold vinterdag i januar 2024



Denne smukke tegning fra den store lokale kunstner Rikke Jensen viser os Lille-Irma, som mange husker butikken



Gå til fagmanden

VVS i Emdrup

Deres lokale VVS-installatør

Ring og få et uforbindende tilbud
Vi kommer gerne hjem til Dem

Vi giver tilbud på:

Alt blikkeslagerarbejde i blik, zink eller kobber

Alt autoriseret gas, vand og sanitetsarbejde

Tagrenovering, kobber, & skiferdækning

Central- fjernvarme og naturgasanlæg

Totalrenovering af badeværelser

inklusive murer & tømrer

Vandbesparende blandingsbatterier og toiletter

Holst Kristiansen VVS Aps

Frederiksborgvej 171, 2400 København NV
Telefon 39 69 10 48

Mail: vvs@holstkristiansen.dk
www.holstkristiansen.dk

Virksomheden er tilknyttet
ankenævnet og garantiordningen



Udpluk af home's salg af villaer, rækkehuse og villalejligheder i Nordvest, Emdrup & Utterslev

Går du med overvejelse om at sælge din bolig, giver vi en uforpligtende og gratis salgsvurdering, hvor vi også gerne kommer med forslag til værdiskabende forbedringer, hvis du ønsker det. Kontakt os allerede i dag på **tlf. 38 88 88 89** eller mail **nordvest@home.dk**



SOLGT Bispebjerg Park Allé 23



SOLGT Emdrupvej 130A



SOLGT Folevadsvej 6



SOLGT Gulkløvervej 6, 1.



SOLGT Hulgårdsvej 62



SOLGT Hvidkildevej 43



SOLGT Hyrdevangen 25



SOLGT Jeppes Allé 17



SOLGT Mosesvinget 18, 1.



SOLGT Pernillevej 21, 1.



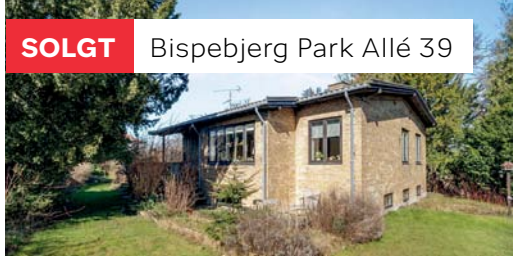
SOLGT Pernillevej 23, st.



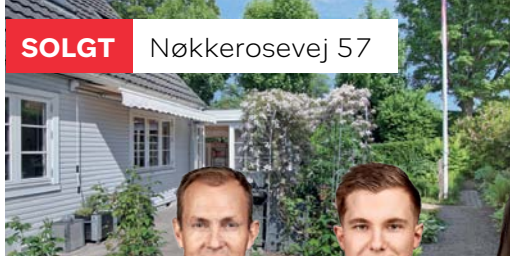
SOLGT Tuborgvej 224



SOLGT Bispebjerg Park Allé 39



SOLGT Nøkkerosevej 57



SOLGT Rødkløvervej 18



Mogens Brask

Oliver Frahm

Natasa Pajkovic

home
Kom godt hjem

* Google-anmeldelser pr. 11.01.2024

** Boligsiden.dk pr. 11.01.2024, samlet kundebefaling i 2400 København NV de foregående 12 måneder.

NØRREBRO
v/ Mogens Brask A/S
Jagtvej 49
2200 København N
noerrebro@home.dk
Tlf. 35 84 00 55

NORDVEST - EMDRUP
v/ Mogens Brask A/S
Frederiksborgvej 85
2400 København NV
nordvest@home.dk
Tlf. 38 88 88 89

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen