

Generalforsamling i Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening

Mandag den 11. april 2022

Formandens beretning

Kære medlemmer

Endnu en gang velkommen til generalforsamlingen i Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening – generalforsamling nr. 127 i rækken siden foreningens stiftelse i 1895. Meget er vi gået glip af, siden corona-pandemien blev en del af vores hverdag i begyndelsen af 2020, ikke mindst den stort anlagte jubilæumsfest i anledning af grundejerforeningens 125 år, som skulle have været afholdt netop her på Sølyst. Men som bekendt måtte det meste aflyses på grund af forsamlingsforbud, restriktioner og nedlukninger. Det er derfor en stor glæde for bestyrelsen, at vi omsider har mulighed for igen at afholde den årlige generalforsamling på helt traditionel vis i disse smukke rammer. Ikke virtuelt, pr. e-mail eller online via Teams, men med fysisk tilstedeværelse som i ”gamle dage”. Dirigentklokken er kommet til værdighed igen!

Som formand for bestyrelsen skal jeg aflægge beretning for foreningens aktiviteter i det forløbne år – endda min første mundtlige af slagsen. Siden generalforsamlingen i 2021, der formelt blev afviklet ved udsendelse af en e-mail til medlemmerne den 20. april, har der været afholdt tre bestyrelsesmøder. Det svarer til antallet året før, hvor flere møder blev udskudt på grund af de gældende coronaregler, men den lidt lavere mødefrekvens i forhold til tidligere praksis har faktisk vist sig at være passende. Det betyder selvfølgelig ikke, at bestyrelsesarbejdet er blevet mindre, men bare, at bestyrelsens medlemmer i større omfang end normalt er løbende i kontakt med hinanden både telefonisk og pr. mail. Desuden har vi i det forgangne år haft en usædvanlig stor ekstern mødeaktivitet med bl.a. kommunen og de andre grundejerforeninger i Gentofte.

Bestyrelsen har hvert år to møder med Park og Vej. Det ene af møderne foregår som en såkaldt markvandring og det andet som et dialogmøde på Gentofte Rådhus.

Markvandringen fandt sted den 22. september 2021 og denne gang ad ruten fra Charlottenlund Station ned ad Enighedsvej, Carl Baggers Allé, Ellevadsvej, Høstvej, gennem årstidskvarteret mod Femvejen og tilbage mod øst ad Jægersborg Allé. Med andre ord skulle ruten dette år tilgodese den sydlige del af vores område. Fra grundejerforeningen deltog to medlemmer af bestyrelsen, og tre medarbejdere repræsenterede Park og Vej, herunder koordinator Peter Normark Kirsch og landskabsarkitekt Christina Dreyer-Nielsen.

De emner, der blev drøftet undervejs, omfattede bl.a. Trafiksikkerhedsplan 2021, som sætter retningen for de kommende års indsatser for trafiksikkerhed, tryghed og fremkommelighed i Gentofte Kommune. Planen tager udgangspunkt i de fire fokusområder i Gentofte Kommunes Trafikpolitik: 1) Hastighed, 2) Parkering, 3) Bløde trafikanter og 4) Bredt samarbejde om god adfærd. Et af planens fokusområder, parkering, er et næsten fast punkt på grundejerforeningens dagsorden, idet der jævnligt rapporteres om problemer med ulovligt parkerede biler i området og navnlig på de mest trafikerede veje som Ordrupvej og Jægersborg Allé. Park og Vej orienterede os om, at de i løbet af efteråret ville igangsætte kommunens parkeringskampagne, ”Parker med god stil”, i vores område. Der er stort pres på p-pladser i kommunen, idet der i mange områder – herunder vores – er for få p-pladser i forhold til antallet af biler. Kampagnen skulle derfor opfordre til hensynsfuld adfærd, når man parkerer sin bil. Tanken var, at kampagnen skulle gennemføres i samarbejde med den lokale grundejerforening, politiet, Affald og Genbrug, beboere og erhvervsvirksomheder, bl.a. ved udarbejdelse af plakater og flyers. Vi ved ikke, om kampagnen har haft en effekt. Man kan i alle tilfælde stadig se mange eksempler på både hensynsløs og hovedløs parkering.

Et andet emne, som også var af trafikal karakter, var en orientering om trafikforsøget på Vilvordevej, hvor Park og Vej var i gang med at udrulle en række initiativer, der skulle være med til at sænke hastigheden. Vilvordevej var bl.a. indsnævret med chikaner, der var ophængt kampagneplakater med påskriften ”HUSK 50 km/t”, og de elektroniske fartvisere var omprogrammeret til at vise glade eller sure smileyer. Park og Vej følger udviklingen løbende og evaluerer effekten af forsøget i april/maj 2022. Allerede nu kan man se, at det har haft en positiv virkning med et fald i gennemsnitshastigheden fra 48/km timen i 2015 til 43/km timen i 2021.

Markvandringen sluttede ved udgangspunktet på Charlottenlund Station. Deltagerne fra bestyrelsen var enige om, at det havde været et positivt og informativt møde med Park og Vej, og ligesom i 2020 foregik vandringen i det bedste solskinsvejr, man kunne forestille sig på denne tid af året.

Det andet møde med Park og Vej, dialogmødet, blev holdt på Gentofte Rådhus så sent som i sidste uge, den 5. april. Vi var to repræsentanter fra OCG, og fra kommunens side deltog Peter Normark Kirsch og en referent. De emner, der var på dagsordenen, omfattede bl.a. dårlig mobildækning/udlægning af fibernet, fjernvarmeudbygningen og tyverisikring. Med hensyn til mobildækningen blev vi gjort opmærksom på, at det ikke er et kommunalt anliggende, da det er TDC og andre private udbydere, der ejer masterne. TDC NET er i øvrigt i øjeblikket ved at udvide etableringen af fibernet i den nord-østlige del af vores område, som forventes afsluttet den 1. maj 2022. Kommunen sørger for at koordinere alle gravearbejder i forbindelse med fibernet, fjernvarme og kloakering, så man undgår at skulle retablere ny vejbelægning samme sted flere gange. Park og Vej fortalte også, at de

har renoveret stierne i Ellemosen med nyt træflis. Vi fik desuden at vide, at parkeringskampagnen fra efteråret fortsætter i 2022, og at alle borgere kan hente flyers i Kommuneservice med spørgsmålet ”Har du parkeret med god stil?” til at sætte på uheldigt parkerede biler. Gentofte Kommune fortsætter opsætningen af offentligt tilgængelige ladestandere til hybrid- og elbiler.

Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening er medlem af Fællesrådet, som er et fælles forum og talerør for de syv grundejerforeninger i Gentofte Kommune. Større emner, der vedrører alle grundejere i kommunen uanset område, bliver typisk taget op i regi af Fællesrådet, som har en koordinerende funktion i forhold til grundejerforeningerne og kan tale med én stemme – og større vægt – over for kommunen.

Normalt holder Fællesrådet interne møder et par gange om året og har derudover typisk et eller to møder med Plan og Byg og eventuelt andre dele af den kommunale forvaltning på rådhuset. Der har imidlertid gennem de seneste 4-5 måneder været stor mødeaktivitet i Fællesrådet, dels fordi Fællesrådet gennem længere tid havde udarbejdet nogle såkaldte forståelsespapirer om svært tilgængelige spørgsmål, dels fordi der pludselig – uden varsel – opstod en sag om tvungen spildevandsseparering.

Formålet med forståelsespapirerne er at give grundejerne en bedre forståelse for afgørelser truffet i forvaltningen, f.eks. inden for byggeretten, hvor de gældende regler er ret komplicerede. Der er derfor indtil videre udarbejdet to forståelsespapirer på dette område, det ene med overskriften ”Hvor meget må jeg bygge på min grund?”, der indeholder oplysninger om beregning af bebyggelsesprocent og anvendelse af lokalplaner, herunder lokalplan 402, som er en temalokalplan omfattende hele Gentofte Kommune. Begge forståelsespapirer er godkendt af Plan og Byg og vil inden længe blive udsendt i den endelige version til grundejerforeningerne, så de kan gøre dem tilgængelige for medlemmerne. Andre forståelsespapirer ønskes også udarbejdet, f.eks. om partshøringer i bred forstand og muligheder for at søge oplysninger om nye byggesager.

Med hensyn til byggerier og byggesagsbehandling vil jeg endnu en gang gøre opmærksom på, at man i dag kan få direkte adgang til Byggesagsarkivet på www.weblager.dk, hvor man kan se alle afsluttede byggesager frem til 2003. Hvis man har brug for materiale fra arkivet fra 2003 og frem til i dag, kan man tage personlig kontakt og få materialet fremsendt digitalt.

Det altoverskyggende emne, der for alvor fik Fællesrådet i aktion ved udgangen af 2021, er Gentofte Kommunalbestyrelses beslutning om ”pligtsmæssig afkobling af regnvand fra spildevandssystemet”, som vi nærmest ved et tilfælde hørte om kort før jul. Regnvand skal adskilles fra spildevand for at forhindre overløb til Øresund og oversvømmelser, og kommunen og Novafos har allerede i et stykke tid været i fuld gang med at etablere

spildevandsseparering i Hellerup på frivillig basis. Men kun 4-5% af grundejerne i Hellerup har valgt at separatkloakere, og det er grundlaget for, at kommunalbestyrelsen den 13. december 2021 enstemmigt vedtog en principbeslutning om at pålægge alle grundejere at adskille regnvand fra spildevand. Da forslaget vil have store økonomiske konsekvenser for grundejerne med omkostninger på mellem kr. 40.000 og kr. 180.000 pr. grundejer ved en rørløsning, har spørgsmålet selvfølgelig vakt stor debat i Fællesrådet. Fællesrådet deltog i februar måned i to møder på rådhuset om spildevandsseparering. I begge møder deltog Karen Riis Kjølbye (formand for Klima-, Teknik- og Miljøudvalget) og Jimmy Svantemann (Klima-, Forsynings- og Miljøchef), hvor navnlig sidstnævnte kunne bidrage med faktuelle oplysninger om de tekniske forhold og muligheder. Det blev flere gange understreget over for politikerne og den kommunale forvaltning, at den manglende orientering af grundejerforeningerne findes stærkt utilfredsstillende. Efter det første møde den 2. februar, der blev afviklet i en lidt kølig stemning, udarbejdede Fællesrådet 11 spørgsmål til Teknik og Miljø, der blev gennemgået og delvist besvaret på mødet den 24. februar. Den politiske beslutning er indarbejdet i et forslag til den nye Spildevandsplan 2022-2032, der netop er sendt i 8 ugers offentlig høring. Arbejdet med at anlægge det nye afløbssystem, hvor spildevand og regnvand fra tage, veje og andre befæstede overflader bliver håndteret i to adskilte systemer, bliver i givet fald først påbegyndt i OCG's område fra 2028.

Et andet – og mere positivt – møde i Fællesrådets regi var mødet på rådhuset med borgmester Michael Fenger den 3. februar. Mødet blev indledt med en præsentation af Fællesrådet og de seks grundejerforeninger og vores ønsker til det fremtidige samarbejde. Fællesrådet og borgmesteren var enige i vigtigheden af at have en løbende dialog med de politiske aktører og selvfølgelig med forvaltningerne, primært Plan og Byg og Park og Vej. Det var et godt og konstruktivt møde, der lover godt for fremtiden.

Også 2021 har været præget af de store igangværende eller planlagte byggeprojekter i vores område, som vi løbende har rapporteret om i MedlemsNyt. Det projekt, der naturligt nok har haft størst bevågenhed i Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening, er opførelsen af ca. 40 boliger på grunden med det tidligere Vilvorde Kursuscenter, hvor PKA optræder som administrationsselskab og bygherre for de nye ejere, FB Gruppen. OCG har gennem længere tid haft en god kontakt og tæt dialog med konsortiet, som løbende har underrettet bestyrelsen om planerne for det naturskønne område i takt med forhandlingerne med kommunen. Nedrivnings- og udgravningsarbejderne er netop gået i gang og vil uundgåeligt medføre gener for de omkringliggende grundejere i den kommende lange tid. Byggeansøgningen behandles i øjeblikket, og byggeriet forventes påbegyndt i uge 30. Bestyrelsen følger selvfølgelig fortsat sagen nøje og vil holde medlemmerne orienteret.

Et kommende projekt, vi også har skrevet om i MedlemsNyt, er ombygningen af det forhenværende Danmarks Akvarium til et kulturhus. Også her er OCG i tæt kontakt med

HIRD Entreprise A/S, der på vegne af konsortiet NPV kommer til at stå for ombygningen af den gamle hvide akvariebygning. Den gode kontakt med dette selskab vil også her gøre det muligt for os at holde medlemmerne løbende orienteret om projektets udvikling.

Endelig er der selvfølgelig udbygningen af fjernvarmenettet, som nu heldigvis kommer til at omfatte hele Gentofte Kommune og dermed også de ”udestående” områder, der bl.a. hører til Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening. Det er en meget fordelagtig aftale, den enkelte husstand kan indgå med fjernvarmeselskabet, Gentofte-Gladsaxe Fjernvarme, med tilbud om gratis tilslutning, hvis man lader sig koble til i anlægsfasen. Der regnes af samme grund med en meget høj tilslutningsprocent.

På trods af COVID-19 lykkedes det faktisk OCG at afholde et par medlemsarrangementer i de perioder, hvor vi oplevede et lavere smittetryk og dermed fik indført lempeligere regler om sammenkomster, afstandskrav o.lign. Et af disse arrangementer var et besøg på Christiansholm Slot lørdag den 11. september, hvor kammerherre Fritz Schur bød velkommen til OCG for anden gang, denne gang med deltagelse af omkring 40 heldige medlemmer. Det blev igen en uforglemmelig eftermiddag. Fritz Schur fortalte levende om stedets og områdets historie og var efterfølgende vært ved en elegant 3-retters frokostmenu med vine. Til slut var der rundvisning i stueetagen i mindre grupper. Det var meget generøst af Fritz Schur at tilbyde os at komme igen næsten på årsdagen for første besøg, så de medlemmer, der på grund af restriktionerne blev ”snydt” året før, også kunne få lov til at få denne oplevelse. Fra grundejerforeningen overrakte jeg som tak et fint lille oliemaleri af Hans Voigt Steffensen, der absolut faldt i Fritz Schurs smag.

Et andet arrangement handlede om indbrudssikring og fandt sted i Helleruplund Kirkes Menighedshus den 9. november 2021. Allan Ulvskov Nielsen fra Bo trygt holdt et oplæg af omkring en times varighed og kom med en række fornuftige ideer til, hvad man som grundejer kan gøre for at sikre sit hus mod indbrud. Omkring 25 deltog i mødet, hvoraf de fleste kom fra Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening, som vi havde valgt at invitere med på grund af lidt skuffende ringe interesse fra egne medlemmer.

Grundejerforeningens blad, MedlemsNyt, udkommer to gange om året og er de sidste halvandet år blevet omdelt af Johan, som er barnebarn af bestyrelsesmedlem Stig Werdelin. Vi er glade for samarbejdet med Johan, for på denne måde er vi sikre på, at alle blade bliver omdelt hurtigt, korrekt og langt billigere end med PostNord. Samtidig har Stig arbejdet med at lægge ruterne så effektivt som muligt, så bladet kan omdeles med færrest muligt skridt. Vi holder fast i stadig at udgive et trykt medlemsblad i en ordentlig kvalitet og håber, at medlemmerne er enige med os. Husk, at det ikke er bestyrelsens men OCG's medlemsblad, som alle medlemmer kan bidrage til ved at indsende en artikel eller kommentar. Alle, der har noget på hjerte, er velkomne til at skrive i MedlemsNyt.

Ved udgangen af 2021 havde grundejerforeningen 312 betalende medlemmer, som er en lille nedgang fra de 314 medlemmer ultimo 2020 og 330 medlemmer ultimo 2019. Bestyrelsen har tænkt sig i nærmeste fremtid at sende en opfordring til medlemskab til samtlige villaer i vores område, som ikke er medlem. Samtidig vil vi opfordre alle medlemmer til at gøre lidt reklame for OCG i lokalområdet, så vi igen kan få øget medlemstallet. De mange store projekter, der har præget den seneste tid – uanset om det drejer sig om byggerier, vejanlæg, fjernvarme eller regnvandsseparering – har vist, at det er vigtigt at bakke op om grundejerforeningernes arbejde, så vi får større vægt som interesseorganisation i vores samarbejde og løbende dialog med kommunen. Bestyrelsen tror på, at vi kan gøre en forskel.

Tak for opmærksomheden.

Bo Myhrmann

Formand for Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening