

Generalforsamling i Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening
Onsdag den 29. april 2025
Formandens beretning

Kære medlemmer

Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening afholder i aften sin generalforsamling nr. 130 siden foreningens stiftelse i 1895. I bestyrelsen har vi igen i år valgt at afholde generalforsamlingen på Strandlund efter et godt arrangement sidste år med mange positive tilbagemeldinger. Det er godt at se så mange fremmødte. Tak fordi I bakker op om arrangementet.

Som næstformand for bestyrelsen vil jeg aflægge beretning for foreningens aktiviteter i det forløbne år. Siden generalforsamlingen den 17. april 2024 har der været afholdt fire bestyrelsesmøder, og derudover har der ligesom tidligere været en pæn mødeaktivitet med kommunens forvaltninger og med de andre grundejerforeninger i Gentofte.

MARKVANDRING MED PARK OG VEJ

Bestyrelsen tilbydes hvert år to møder med *Park og Vej*. Det ene af møderne foregår som en såkaldt markvandring og blev afholdt den 1. oktober 2024 og det andet som et dialogmøde på Gentofte Rådhus, som blev afholdt den 13. marts i år.

Vi var fire fra bestyrelsen, som deltog i markvandringen med Peter Nor-mark Kirch og Kathrine Pind fra Park og Vej. Vi startede ved Charlottenlund Station og gik langs jernbanen over parkeringspladsen ved Meny, som er kommunens med en 2-timers zone – mange parkerer der hele dagen, da der ikke er P-vagter. Vi fortsatte i området ved Fredensvej og Jægersborg Alle. Vi så på den "årelange renovering" på Fredensvej, tæt ved 40 år har det taget og har i årevis været indkapslet i stillads og blafrende presenninger. En renovering af en villa på Gudrunsvej blev drøftet samt fortovenes stærkt varierede tilstand, Jægersborg Alles fremtid, Charlottenlund Strandpark og det uskønne rækværk på badebroen (dette er nu blevet erstattet af tre passende ståltrapper). Vi talte om Gentofte Kommunes

deltagelse i "Vild med vilje", som er synligt mange steder i OCG's område. Vi spurgte til de mange fældede og væltede træer i Charlottenlund Skov, som forvaltes af Naturstyrelsen Hovedstaden.

Mange af de problemer, man kan støde på under disse vandringer, bliver typisk klaret løbende ved hjælp af 'Giv et vink' på kommunens hjemmeside. Man kan vælge enten at bruge selvbetjeningsløsningen på Gentofte Kommunes hjemmeside eller at downloade en gratis app til sin smart-phone, hvorfra man så kan henvende sig nemt og hurtigt til Park og Vej.

DIALOGMØDET MED PARK OG VEJ

Dialogmødet med Park og Vej blev holdt på Gentofte Rådhus den 13. marts 2025. Vi var tre repræsentanter fra OCG, og fra kommunens side deltog koordinator Peter Normark Kirsch og Kathrine Pind som referent. Park og Vej informerede om den foreløbige evaluering af forsøgsperioden med ændrede parkering regler på Ordrupvej. Ordrupvej vil fremover have to timers parkering i dagtimerne. OCG fremførte, at parkeringsproblemet er flyttet til de nærliggende villaveje. Sammen med Ordrup Gymnasiums biler, ændrede regler ved Gymnasiet og Ordrup Kirke og den seneste ændring af parkeringsreglerne på p-pladsen ved Coop 365 mellem Ordrupvej og Fredensvej fra to timer til 30 minutters parkering har det givet øgede problemer på villavejene. Ved Charlottenlund Station er Bregnegårdsvej og stikvejen langs Botanisk Have blevet ombygget, og parkeringsforholdene er forbedret. Det har ikke løst parkeringen langs Rådhusvej, som ifølge Park og Vej er pendlere fra andre kommuner. Hver gang Københavns Kommune ændrer parkeringsregler ved Svanemøllen og senest på Ryvangs Alle, flytter parkeringsproblemer med pendlere fra andre kommuner ind i Gentofte Kommune.

OCG spurgte til processen for borgerinddragelse i projekterne for "Fremtidens Charlottenlund Strandpark" og "Jægersborg Alle projektet".

CHARLOTTENLUND STRANDPARK

Folketingets Finansudvalg godkendte i foråret 2024 salget af Charlottenlund Strandpark, Forstbotanisk Have og Bellevue Strandpark til Gentofte

Kommune. Det medfører, at kommunen i dag har fuld råderet over arealerne og kan vedligeholde områderne i den kvalitetsstandard, som kommunen ønsker.

I Gentofte Kommunes Budget 2025-2028 er der afsat 22,8 millioner kroner til et projekt for modernisering af Charlottenlund Strandpark med fokus på rekreative forhold, klimatilpasning og øget biodiversitet både i havet og på land.

Kommunen har udtrykt ønske om at inddrage borgerne i projektet. På dialogmødet med Park og Vej den 13. marts spurgte OCG ind til processen omkring udviklingen af fremtidens Charlottenlund Strandpark. Park og Vej oplyste, at to politikere, repræsentanter fra forvaltningen samt en gruppe borgere på tværs af alder og køn vil blive inviteret til at deltage (en samlet gruppe på 20 personer). Det er senere blevet oplyst, at invitation til at melde sin interesse i borgerinddragelsen sker fra juni og frem til 3. kvartal i år, hvor projektet starter.

GENTOFTE "VILD MED VILJE"-PARTNER

Gentofte Kommune er blevet officiel Vild Med Vilje-partner.

Formålet er at gøre vores grønne kommune endnu grønnere til gavn for biodiversiteten. Der er mange synlige tiltag i OCG's område, hvor græs og urter får fred til at vokse og blomstre i vejkanter, på pladser og i parker. Bekæmpelse af invasive plantearter finder sted flere steder. Park og Vej informerede OCG om, at der vil blive en evaluering af projektet.

CHARLOTTENLUND SKOV

Charlottenlund Skov, som ligger under Naturstyrelsen Hovedstaden, blev i 2018 af regeringen udpeget til "urørt skov". Det betyder, at naturligt døde træer får lov at blive liggende for at fremme biodiversiteten. Efter to borgermøder i 2023 blev en forvaltningsplan for skoven endeligt vedtaget. Siden er mange træer væltet i storme, specielt i den nordlige del af skoven, og store mængder træer er blevet fældet overalt i skoven. Skovridder Kim Søderlund fra Naturstyrelsen Hovedstaden svarede i et indlæg Villabyerne i

januar 2025, at der var en plan for træfældningen i skoven – et svar som ikke stemte overens med, hvad han tidligere havde fortalt om urørt skov under en rundtur to år tidligere. Omfanget er nu så voldsomt, at det skæmmer skoven og ser ikke naturligt ud.

Gentofte Kommune havde "Forslag til Biodiversitetsstrategi 2050" i offentlig høring i perioden 21. marts til 18 april 2025. I Forslaget til Biodiversitetsstrategi 2050, på side 21, andet afsnit, omtales urørt skov på følgende måde: *"Derfor vil vi som udgangspunkt bevare døde træer i parker og grønne områder, hvor de ikke udgør en sikkerhedsrisiko"*. Dette omhandler skov og parker, bl.a. Ordrup Park.

OCG har i et svar efterlyst en definition af begrebet "urørt skov", og hvad det betyder for de enkelte områder i kommunen.

BEVARINGVÆRDIGE BYGNINGER

Der er i OCG område og andre steder i kommunen udført renoveringer, ofte af udefra kommende investorer og spekulanter uden forståelse for Gentofte Kommunes kulturarv med flere arkitekttegnede huse end nogen anden kommune i Danmark.

Bevaring i henhold til kommune- og lokalplanbestemmelser:

I forbindelse med udarbejdelsen af et kommuneatlas for Gentofte Kommune, *Gentofte, atlas over bygninger og bymiljøer*, er der gennemført en registrering af samtlige ejendomme i kommunen, der er opført før 1970. Bevaringskategori 1-9 blev anvendt.

Bygninger med bevaringsværdi fra 1 til 4 er ifølge Kommuneplan 2005 bevaringsværdige og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Vi spurgte Plan og Byg i Gentofte Kommune, hvordan man forholdt sig til bygninger i bevaringskategori 5-9. Svaret var, at man ikke havde hjemmel

til at vurdere arkitektur og æstetik, så længe lokalplan, byggeretten og bygningsreglementet er overholdt.

GENTOFTE KOMMUNES HÅNDTERING AF NABOHØRINGER (PARTSHØRINGER)

OCG blev på sidste års generalforsamling gjort opmærksom på nogle sager i området omkring Berlingsbakke. Et område, hvor der ligger flere små huse på store grunde og mange villaer i ét plan. På flere grunde er byggeretten ikke fuldt udnyttet. Lokalplanen for området tillader bebyggelse i 9 meters højde. Sagerne har været i forbindelse med de nabohøringer, som kommunen er forpligtet til at foretage under byggesagsbehandlingen. Reglerne om nabohøringer (parthøringer) findes i byggeloven og planloven og indgår i det almindelige grundlag for kommunernes behandling af byggesager. Alle sagerne har været i forbindelse med væsentlige indkigsgener for naboerne.

I Skovshoved-Klampenborg og Bernsdorff-Jægersborg Grundejerforeninger har der været lignende sager, og OCG deltog den 29. januar i et fælles møde med Gentofte Kommune. Fra kommunen deltog Jesper Marcus, formand for Byplanudvalget, Michael Holst, planchef i Plan og Byg, og Peter Werner, chef for byggemyndigheden. På mødet drøftede vi Gentofte Kommunes behandling af indsigelse fra nabohøringer. Svaret fra Plan og Byg var, at når lokalplan, bygningsreglement og byggeret er overholdt, bliver byggetilladelsen givet uden hensyntagen til indsigelser fra naboer. Et uddrag af kommunes svar i en af sagerne lyder: *"Idet byggeretten er iagttaget, vurderes eventuelle indbliksgener, der måtte være forbundet med byggeriet, at være inden for, hvad man må tåle, når man bor i tæt bymæssig bebyggelse."*

SEPARATKLOAKERING I GENTOFTE

Grundejerforeningernes Fællesråd havde den 16. januar møde med Gentofte Kommune om udrulning af separering af regnvand og spildevand i Gentofte, hvor Klima-, Forsynings- og Miljøchef Jimmy Svantemann gennemgik status på projektet.

Rækkefølgeplanen frem mod 2050 i OCG's område er den sydlige del 2026-2036 og den nordlige del 2028-2043. Borgerne vil få mindst 5 års frist, fra der foreligger et vedtaget tillæg til spildevandsplanen for det respektive delopland, til separering skal være foretaget på egen grund.

Pris for borgeren – separering af regn- og spildevand

- Stor variation i pris afhængigt af fx husets størrelse, beliggenhed, rørenes placering på grunden, ledningsdybde etc.
- Der må forventes større udgifter for en stor ejendom end for et mindre rækkehus og større udgifter for en koteletgrund end for et hus, der ligger helt ud til vejen.
- 87 % af boligerne udgør 'simple' eller 'normale' huse – hvor prisen vurderes at ligge fra 20.000 til 60.000 kr.
- For etageejendomme er prisen ca. 10.000 kr. pr. bolig og for rækkehuse ca. 15.000 kr. pr. bolig.
- Der er mulighed for dispensation for uforholdsmæssigt komplicerede ejendomme.

Tillæg til spildevandsplan forventes godkendt til høring den 6. maj 2025 og endeligt vedtaget i løbet af efteråret 2025. Tillægget vil indeholde en opdateret rækkefølgeplan.

Den samlede præsentation fra mødet ligger på OCG's hjemmeside.

FJERNVARMENETTETS UDRULNING

Den etapevise udrulning af fjernvarmenettet inden for OCG's område er nu bragt til afslutning, bortset fra området med og øst for Krathusvej / Ørnekuksvej / Ordrupdalvej, som påbegyndes senere i 2025 med forventet etapevis idriftsættelse og endelig afslutning inden udgangen af 2026. Park og Vej har oplyst, at de tildækkede opgravninger er blevet asfalteret, men

at mange steder er ujævne, og først efter et år, når jorden har sat sig, påbegyndes en endelig jævn asfaltering.

VILVORDEPROJEKTET

Stig Verdelin har gennem flere artikler i Medlemsnyt fulgt byggeriet, som nu nærmer sig sin afslutning. Bygherren har valgt at navngive de samlede projekt "VILVORDEVEJ". FB Gruppens private ejerboliger færdiggøres netop nu, og salget igangsættes inden sommerferien. Der foregår stadig en del jord- og oprydningsarbejder, men alt tyder på, at det bliver et kvalitetsløft for både de hidtidige beboere på Vilvordevej og i den øvrige del af OCG's område.

FÆLLESRÅDET

Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening er medlem af *Fællesrådet*, som er et fælles forum og talerør for de seks 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. I det forløbne år har vi haft en del kommunikation med OCGs naboforeninger, Skovshoved-Klampenborg og Bernstorff-Jægersborg.

NY HJEMMESIDE OG MEDLEMSNYT

Grundejerforeningen fik i begyndelsen af året en ny nutidig og funktionel hjemmeside, bl.a. på opfordring fra deltagere på sidste års generalforsamling.

Grundejerforeningens blad, *MedlemsNyt*, udkommer to gange om året, og selv om de fleste grundejerforeninger i Gentofte har fravalgt et medlemsblad og udelukkende informerer deres medlemmer pr. mail, har vi i OCG valgt at beholde det traditionelle trykte blad i en ordentlig papirkvalitet. Vi modtager jævnligt positive tilbagemeldinger om bladet, så det er bestemt bestyrelsens indtryk, at også medlemmerne generelt stadig foretrækker et blad på papir. Bladet bliver uddelt af bestyrelsesmedlem Stig Werdelins

barnebarn Johan og bestyrelsesmedlem Jørgen Hees barnebarn Louis, som igen i år har delt ruten mellem sig. Det er vi meget taknemmelige for og siger tak for indsatsen. Vi forsøger at have et varieret indhold, så der både er artikler af lokalhistorisk interesse og artikler, der dækker de aktuelle kommunalpolitiske og forvaltningsmæssige emner, som har betydning for områdets grundejere. Alle er velkomne til at bidrage med artikler og kommentarer.

Vi er ca. 330 betalende medlemmer af OCG. Bestyrelsen skal bestræbe sig på at blive endnu bedre til at markedsføre OCG fremover i samarbejde med de øvrige grundejerforeninger i kommunen, så vi fortsat er fokuserede på en yderligere medlemstilgang.

Når man taler med beboere i OCG's område er mange ikke bekendt med, at der findes en grundejerforening.

Vi har i bestyrelsen drøftet grundejerforeningernes næsten usynlige placering på Gentofte Kommunes hjemmeside. Dette vil vi tage op med kommunen. Vi vil på det næste møde i Fællesrådet forslå et fælles Fællesfremstød med f.eks. med en helside i Villabyerne med en beskrivelse af det vigtige arbejde, som grundejerforeningerne udfører, samt et kort over Gentofte Kommune med en tydelig markering af de enkelte grundejerforeninger områder. Annoncen skal indeholde kontaktinformationer til hver enkelt grundejerforening.

Alle grundejeres stemmer er vigtige i vores løbende dialog med kommunen.

Tak for opmærksomheden.

Steen Enrico Andersen
Næstformand for Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening