

Møde med grundejerforeningerne

2. maj 2016

Svar på spørgsmål fra Grundejerforeningerne i Gladsaxe Kommune

Oversigt over spørgsmål

Indledning.....	3
Sammenslutningen af grundejerforeninger	4
Renovering af legeplads	4
Påbud om fornyelse af hegn	4
Vedligeholdelse af veje.....	5
Snerydning af veje og oprydning for affald	5
Parkeringspladser til virksomheder.....	6
Vedligeholdelse af vej – B-ordning.....	7
Rammer for bebyggelse på større grunde	7
Affaldshåndtering – plastspande til pap	8
Snerydning af fortov på koteletgrunde	8
Trafikale forhold ved renoveringsarbejder	9
Støj fra motorringvej 3	9
Trafikforhold ved Klausdalsbrovej / Hjortevænget.....	10
Trafikforhold ved Grævlingestien / Klirevænget.....	10
40 km/t zone i boligområde ved Klirevænget.....	10
Dispensationer til enfamiliehuse i 2 etager	11
Manglende hækketklipping til fortov	12
Fælleskloakering på privat grund	13
Etablering af vejbumper på Frodesvej.....	14
Orientering om sagsakter	14
Inddragelse af grundejerforening ved ændring af planforhold	15
Afleveringsforretning af vandledningsprojekt	16
Toftegaardens Grundejerforening.....	17
Bebyggelsesafstand fra vej.....	17
Grønnemosens Grundejerforening.....	18
Retningslinjer for beskæring på kommunale arealer op til privat grund.....	18
Parcelforeningen Espevang.....	19
Parkeringsforhold ved etablering af cykelsti.....	19
Kontaktinformation.....	20

Indledning

I denne samling findes samtlige spørgsmål fra grundejerforeningerne til Gladsaxe Kommune i forbindelse med kommunens årlige møde med grundejerforeningerne 2. maj 2016.

Samlingen består ud over spørgsmålene også af kommunens besvarelser.

Samlingen har til formål at orientere alle tilmeldte grundejerforeninger på en nem og overskuelig måde inden mødet 2. maj 2016.

Spørgsmålene bliver ikke gennemgået samlet på selve mødet, men grundejerforeningerne er meget velkomne til at kontakte forvaltningerne, hvis der er yderligere spørgsmål.

Bagerst findes en oversigt med kontaktinformation for de medvirkende forvaltningerne og afdelinger, og ud for hvert enkelt spørgsmål er angivet navn/mail på den afdeling, der kan hjælpe med supplerende information.

Sammenslutningen af grundejerforeninger

Følgende spørgsmål er modtaget af Sammenslutningen af grundejerforeninger, der har koordineret spørgsmålene fra sammenslutningens medlemmer. Det fremgår af hvert spørgsmål hvilken forening, der har stillet spørgsmålet.

Renovering af legeplads

- Søborgmagle Grundejerforening

Søborgmagle Grundejerforening bliver 100 år i 2017. Det ville være en dejlig gave til os der bor i området, hvis kommunen vil forbedre legepladsen i den lille park over for Søborgmagle kirke.

Kommunen ejer hele området med legeplads. Der er intet ændret de sidste 30 år. Vi kunne ønskes os moderne legeredskaber såsom kravletårn og tovværk, soppebassin mm

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Der er ikke på nuværende tidspunkt afsat anlægsmidler i kommunens budget til en renovering af legepladsen over for Søborgmagle Kirke.

Legepladsen vil dog være én de legepladser, som vil blive prioriteret med hensyn til renovering, idet den ligger som et centralt grønt samlingspunkt i kvarteret. Det er dog på nuværende tidspunkt ikke muligt at svare på, om det vil lykkes at finde anlægsmidler inden grundejerforeningens 100 år jubilæum i 2017.

Spørgsmål om legepladser kan rettes til Team Byplan og Landskab på byplan@gladsaxe.dk.

Påbud om fornyelse af hegn

- Søborgmagle Grundejerforening

Vi vil opfordre Gladsaxe Kommune til igen at tage kontakt med ejeren af Moseskrænten 1 og påbyde at hegnet omkring grunden fornyes. Det kan være farligt for børn at færdes derinde og der er helt fri adgang til den lossepladslignende grund. Hegnet er væltet næsten hele vejen rundt.

Hvad kan Gladsaxe Kommune gøre i denne sag?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Byggesagsafdelingen er ved at undersøge forholdene på ejendommen, og vil påtale evt. ulovlige forhold.

Spørgsmål eller oplysninger i sagen kan rettes til byggesag@gladsaxe.dk.

Vedligeholdelse af veje

- Kagså Grundejerforening

Hvorfor gøres der ikke noget, når vi henvender os til Gladsaxe Kommune og får en henvendelse registreret omkring kæmpe vejstrækninger (mega vandpytter)?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Forvaltningen har besigtiget vejene og har været i kontakt med formanden for Grundejerforeningen, der udpegede, hvor vandansamlingen var.

Fortovet og lunken i kørebanen bliver rettet op, og arbejdet vil blive udført i løbet af sommeren.

Yderligere spørgsmål kan rettes til Veje og Trafikteamet på vejpark@gladsaxe.dk.

Snerydning af veje og oprydning for affald

- Kagså Grundejerforening

Vinterrydning af veje efter kraftigt snefald (når de er ufremkommelige) - minimum på andendagen selv om vejområdet er i laveste prioriteringskategori? Vi taler om Ved Kagså og sidste også Kagså Vejen (tag et kig på hvad Herlev gør).

Manglende oprydning af arealer for affald – eksempel skrænt og område ved Kagså Vejen i området mod Herlev og tunnel under Ringvejen.

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

I henhold til Gladsaxe Kommunes regulativ for renholdelse og vintertjeneste, skal snerydningen på klasse 3 og 4 veje kun udføres på hverdage i dagtimerne, når arbejdet på klasse 1 og 2 veje er afsluttet.

Kagsåvej er en klasse 3 vej, ligesom i Herlev Kommune, og Ved Kagså er en klasse 4 vej, som det er tilfældet for de fleste andre blinde veje i Gladsaxe Kommune. Vejene ryddes for sne i henhold til regulativets prioritering mellem vejklasserne.

I denne vintersæson har der kun været ét kraftigt snefald. Det var i weekenden d. 21. – 22. november, og på samtlige klasse 3 og 4 veje blev snerydningen sat i gang om søndagen. Årsagen til, at Kagså området blev ryddet senere skyldtes, at to af entreprenørerne desværre havde maskinbrud.

Renholdelsen af skrænten langs Kagsåvej påhviler Vejdirektoratet, og forvaltningen rykker løbende Vejdirektoratet for oprydning på arealet. Gladsaxe Kommune har dog renholdelsespligten på en mindre del af arealet ved tunellen under Motorringvejen, hvor der renholdes. De øvrige arealer ejes henholdsvis af HOFOR og Vejdirektoratet.

Spørgsmål kan rettes til Veje og Trafikteamet på vejpark@gladsaxe.dk.

Parkeringspladser til virksomheder

- Fremtidens Grundejerforening

Har kommunen en politik (eller krav/retningslinjer) om hvor mange parkeringspladser en virksomhed (privat eller offentlig) skal have?

Baggrund: På Fremtidsvej ser vi alt oftere parkering på begge sider af vejen i så stort omfang, at beboerne kan have svært ved at komme ud fra egne indkørsler, og der ikke er plads til at store køretøjer (lastbiler) kan komme igennem. Problemet er særlig udtalt, når der er møder i retsbygningen Fremtidsvej 1, men der parkeres også dagligt af medarbejdere i omliggende virksomheder, som fx PET (på den anden side af Buddingevej). Med den planlagte udvidelse af MOEs bygning vil problemet ikke blive mindre.

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Gladsaxe Kommune har forskellige parkeringsnormer for erhverv, som afhænger af hvilken type erhverv, der er tale om. Parkeringsnormerne skrives ind i lokalplanerne, når der udarbejdes nye lokalplaner, der giver mulighed for erhverv.

Området omkring Buddinge Station – og stationer generelt – kaldes i planloven stationsnære. Af hensyn til den samfundsmæssige udvikling er det i lovgivningen forudsat, at den mest intensive byudvikling skal ske omkring stationerne, så den kollektive trafik bliver udnyttet bedst muligt.

Ved planlægning af de stationsnære områder skal det derfor tilstræbes, at byudviklingen vil kunne bidrage til en trafikal adfærd, hvor mange benytter den kollektive transport. Det betyder i praksis, at der ofte stilles krav om færre parkeringspladser i de stationsnære områder.

Retsbygningen er omfattet af byplanvedtægt 24, som er fra 1959 med et tillæg fra 1972, der fastlægger anvendelsen til retsbygning. Da der er tale om en ældre plan, indeholder den ikke bestemmelser om parkeringsnormer, der svarer til anvendelsen. Hvis der på et tidspunkt skulle blive behov for at ændre anvendelsen, og dermed udarbejde en ny lokalplan for området, vil der blive indarbejdet bestemmelser om parkeringsnormer med udgangspunkt i, at området er stationsnært.

PET-bygningen er omfattet af lokalplan 105. Heraf fremgår, at der skal udlægges areal til 1 P-plads pr. 50 m² etageareal til kontor anvendelse. Dette er den generelle parkeringsnorm for kontorerhverv uden reduktion for den stationsnære placering.

Moe-bygningen er omfattet af lokalplan 211, hvor parkeringsnormen er fastlagt således: *"Inden for område 2 udlægges og anlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 25 m² salgsareal, 1 parkeringsplads pr. 75 m² kontorerhverv, 1 parkeringsplads pr. 2 værelser i forbindelse med hoteldrift, 1 plads pr. 100 m² restaurant og 1 parkeringsplads pr. bolig. Der kan etableres yderligere 40 parkeringspladser i forbindelse med dagligvarebutik."*

Den kommende udvidelse af Moe er allerede indarbejdet i lokalplanen og det kan oplyses, at udvidelsen også vil indeholde nye parkeringspladser.

Gladsaxe Kommune har for nyligt indført en parkeringskontrol, og hvis grundejerforeningen konstaterer, at der er tale om ulovligt parkerede biler i området, kan parkeringskontrollen kontaktes på 3957 5866.

Spørgsmål omkring planlægningen af parkeringsforhold kan rettes til Team Byplan og Landskab på byplan@gladsaxe.dk

Vedligeholdelse af vej – B-ordning

- Stengaarden Grundejerforening

Beboere i vores område med privat fællesvej i B-ordningen ønsker at vide, hvilke ydelser de kan forvente af kommunen, og hvilke de evt. kan tilkøbe af kommunen?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Gladsaxe Kommunes driftsoverenskomst for privat fællesvej indeholder følgende ydelser:

- renholdelse,
- snerydning og glatførebekæmpelse af kørebaner,
- vedligeholdelse af skiltning og afmærkning,
- vejbelysning
- renholdelse af vejafvandingsbrønde ved oprensning af sandfang, og
- mindre asfalt- og fortovsreparationer.

Ved indgåelsen af aftalen er det også muligt at vælge en tillægsaftale med større samlede vejvedligeholdelsesopgaver som nye slidlag, større fortovsrenoveringer og renovering af vejafvandingsystem.

Der er ikke mulighed for at tilkøbe yderligere ydelser til driftsoverenskomsten.

I kan læse mere om driftsoverenskomsten på vores hjemmeside:

http://www.gladsaxe.dk/kommunen/borger/by-veje_og_trafik/veje_og_trafik/private_faellesveje-driftsoverenskomst

Spørgsmål og henvendelser om kommunens veje kan rettes til vejpark@gladsaxe.dk.

Rammer for bebyggelse på større grunde

- Stengaarden Grundejerforening

Hvilke planer har kommunen for Stengaards områdets bebyggelse af større grunde? Vi har jo i nogle tid se, at der bliver revet et alm. parcelhus ned, og derefter bygget 3 huse på samme grund.

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Ud til Gammellosevej er der konkret udarbejdet to lokalplaner, der i begge tilfælde giver mulighed for at rive et parcelhus ned og opføre en ny bebyggelse med tre rækkehuse.

Beslutningerne bag lokalplanen er truffet ud fra en konkret vurdering af blandt andet den omkringliggende bebyggelse, grundstørrelser og overkørsler. De meldinger kommunen får fra blandt andet ejendomsmæglere tyder på, at der er en stor efterspørgsel efter boliger med en mindre have, for eksempel dobbelthuse og rækkehuse.

Byrådet har vedtaget en By- og boligpolitik, hvoraf det fremgår, at Byrådet ønsker at imødekomme denne interesse ved at åbne op for en større variation inden for de enkelte bygningstyper i kommunen. Det handler både om dobbelthuse, rækkehuse og huse i to etager.

Forvaltningen er i gang med at udarbejde et oplæg til politisk drøftelse af, hvordan By- og boligpolitikken kan implementeres, og dermed også hvordan plangrundlaget i givet fald skal ændres. Der arbejdes på en samlet drøftelse af både dobbelthuse, rækkehuse og huse i to etager.

Gladsaxe Kommune står også over for en revision af kommuneplanen, og der er endnu ikke taget stilling til, om arbejdet med at implementere By- og boligpolitikken vil ske som en integreret del af kommuneplanrevisionen eller som et kommuneplantillæg.

Spørgsmål i relation til By- og boligpolitikken kan rettes til Team Byplan og Landskab på byplan@gladsaxe.dk.

Affaldshåndtering – plastspande til pap

- Stengaarden Grundejerforening

Kommer der plastspande til pap, lig det andre kommuner har?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Gladsaxe Kommune arbejder på at tilbyde tømning af beholdere til pap og karton hos interesserede haveboligejere.

Ordningen kan blive en mulighed fra næste kontraktstart for affaldshåndtering i april 2018, og der kan muligvis inden da være behov at gennemføre et pilotforsøg.

Grundejerforeninger, der er interesserede i at deltage i et evt. pilotforsøg, er velkomne til at kontakte By- og Miljøforvaltningen på affald@gladsaxe.dk.

Snerydning af fortov på koteletgrunde

- Stengaarden Grundejerforening

Hvordan er reglerne for snerydning af fortov, når man bor på en koteletgrund?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Som grundejer er man forpligtet til at snerydde, glatførebekæmpe og renholde fortovet, der støder op til sin grund. Det betyder, at forpligtelsen for koteletgrunde, som minimum, omfatter fortovet ud for koteletbenet.

Yderligere spørgsmål kan rettes til Veje og Trafikteamet på vejpark@gladsaxe.dk.

Trafikale forhold ved renoveringsarbejder

- Stengaarden Grundejerforening

Omlægningen af Kong Hans Alle har været noget af et kaos for beboerne. Vil kommunen tage ved lære af disse kaotiske tilstande, således at det bliver bedre for fremtidige omlægninger.

Hvorfor gik det så galt?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Når der gennemføres anlægsprojekter på vejarealer, vil det ofte komme til at virke kaotisk, når man ikke kan færdes på vejen på samme måde, som man plejer. Det skyldes, at entreprenøren bliver nødt til at spærre dele af vejen af, og det giver naturligvis gener for de borgere, der færdes på vejen.

På Kong Hans Allé tog anlæg af cykelstier ganske rigtigt længere tid end planlagt. Det længere tidsforløb skyldtes blandt andet, at By- og Miljøforvaltningen koordinerede arbejdet med anlæg af cykelstier med etablering af fjernvarme til borgerne langs vejen.

Denne koordinering forlængede perioden med vejarbejder, men forhindrede samtidig, at vejen og de nye klimabede skal graves op igen om nogle år, når fjernvarmen ellers ville være blevet tilbudt beboerne i området.

Spørgsmål omkring Kong Hans Allé kan rettes til projektleder Susanne Bislev Sonnenberg på vejpark@gladsaxe.dk

Støj fra motorringvej 3

- Espegaardens Grundejerforening

Vi vil gerne bede Gladsaxe Kommune om at forhandle med Vejdirektoratet om at indføre metoder til nedbringelse af støj fra Motorringvej 3, der generer flere beboere end blot i vores område.

Vi ønsker monteret nye støjskærme, der tilbageholder støjen på MTV. Vi ønsker at refleksstøjen nedbringes ved støjrefleksion fra broen for Klausdalsbrovej, samt refleksionen fra de store vejskilte. Ligeledes er asfalten ikke længere støjdæmpende. Støjen opleves i 2. og 3. husrække fra MTV. Kan GK gennemføre disse forhandlinger med Vejdirektoratet?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Gladsaxe Kommune er ikke vejmyndighed for Motorring 3 og derfor har kommunen ingen direkte indflydelse på, hvordan støjpuljemidler bliver prioriteret på statsvejnettet.

Det seneste vi har fået oplyst fra Vejdirektoratet omkring støjafskærmning er, at de eksisterende puljemidler er udmøntet. Vejdirektoratet har ikke mulighed for at etablere støjskærme inden for eget budget, og er derfor afhængig af, at der bliver afsat puljemidler til projekterne.

I anden anledning har Transport- og Bygningsminister Hans Christian Schmidt oplyst, at han har indkaldt partierne bag aftalerne om en grøn transportpolitik til en status for den rullende planlægning i regi af Infrastrukturfonden i starten af dette år. I den forbindelse vil der blive lejlighed til at drøfte status for støjindsatsen langs statens vej.

Yderligere spørgsmål kan rettes til Veje og Trafikteamet på veipark@gladsaxe.dk.

Trafikforhold ved Klausdalsbrovej / Hjortevænget

- Espegaardens Grundejerforening

Kan Gladsaxe Kommune arbejde for at forbedre trafikforholdene ved Klausdalsbrovej og ved udkørsel fra Hjortevænget?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Forvaltningen har på baggrund af spørgsmålet set på udkørselsforholdene ved Hjortevænget og har vurderet, at oversigtsforholdene er tilstrækkelige.

Yderligere spørgsmål kan rettes til Veje og Trafikteamet på veipark@gladsaxe.dk.

Trafikforhold ved Grævlingestien / Klirevænget

- Espegaardens Grundejerforening

På grund af de dårlige oversigtsforhold, der medfører farlige situationer dagligt vil vi bede Gladsaxe Kommune om at åbne oversigten især for hjørnet ved Grævlingestien og Klirevænget. Kan Gladsaxe Kommune opsætte et buespejl?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Opsætning af trafikspejle er en nødløsning og kan give en falsk tryghed, da et trafikspejl giver et begrænset udsyn til trafikken og omgivelserne, og gør det vanskeligt at bedømme afstand og hastighed for de køretøjer, der ses i spejlet.

By- og Miljøforvaltningen har besigtiget forholdene og selvom oversigtsforholdene ikke er optimale, vurderes de forsvarlige.

Yderligere spørgsmål kan rettes til Veje og Trafikteamet på veipark@gladsaxe.dk.

40 km/t zone i boligområde ved Klirevænget

- Espegaardens Grundejerforening

Kan Gladsaxe Kommune indføre 40 km/t zone for hele boligområdet? Og indføre fartdæmpende foranstaltninger ved Klirevænget, især hvor vejen krummer og hvor oversigtsforholdene er dårlige?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Hele området er allerede omfattet af 40 km/t zone, og zonetavlerne er placeret ved alle indfaldsveje til området.

By- og Miljøforvaltningen lavede i 2011 en hastighedsmåling på Klirevænget ud for nr. 15 for at få indtryk af hastighedsniveauet og antal biler. Resultatet af tællingen viste, at gennemsnitshastigheden var 30 km/t, og at 85 % af alle bilister kørte 41 km/t eller derunder. Disse tal indikerer ikke, at der er et hastighedsmæssigt problem.

Der er ikke i en 10-årige periode fra 2006 til i dag indberettet politiregistrerede uheld på Klirevænget, og på den baggrund har By- og Miljøforvaltningens ikke planer om etablering af yderligere fartdæmpende foranstaltninger.

Yderligere spørgsmål kan rettes til Veje og Trafikteamet på vejpark@gladsaxe.dk.

Dispensationer til enfamiliehuse i 2 etager

- Bagsværd Grundejerforening

Bagsværd Grundejerforening er blevet bekendt med, at Gladsaxe Kommune, i 2 byggesager omkring opførelse af enfamiliehuse i Bagsværd, har givet dispensation til at husene kunne udformes som 2-tagers huse. I de gældende lokalplaner for området tillades der kun at opføre huse med udnyttet tagetage, udformet som et almindeligt saddeltag.

Kommunen har begrundet dispensationerne med, at disse er i overensstemmelse med kommunens vedtagne By- og Boligpolitik af 2014, der på sigt vil rumme mulighed for at opføre enfamiliehuse i 2 etager, når blot 1. salen ligger inden for rammerne af et almindeligt saddeltag.

Bagsværd Grundejerforening har vurderet de 2 byggesager, og finder at husene, i deres kubistiske udformning, arkitektonisk set slet ikke passer ind i de omgivende harmoniske boligområder. Derudover vil husenes terrasser på 1. salen give indbliksmuligheder til gene for naboerne.

Sporadiske dispensationer som ovenfor må stoppes indtil der er vedtaget egentlige lokalplaner for de respektive boligområder. En grundejer må kunne stole på en gældende lokalplan.

Hvorfor ønsker Byrådet at forringe en god byggeskik, og hvornår kan vi så regne med at nye lokalplaner, der tillader huse i 2 etager, bliver vedtaget?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Med By- og boligpolitikken ønsker Byrådet at åbne op for en større variation inden for de enkelte bygningstyper i kommunen. Det er således ikke Gladsaxe Kommunes opfattelse, at der er tale om en forringelse af god byggeskik, men derimod at der åbnes op for andre typer af arkitektur.

De to byggesager er baseret på dispensationer fra en gældende lokalplan, og det, at dispensere fra en lokalplan, er en integreret del af planloven, som jævnligt benyttes. Det er dog kun visse dele af lokalplanen, der kan dispenseres fra, eksempelvis bestemmelser om etageantallet.

Gladsaxe Kommunes praksis har tidligere været at give afslag på dispensationer til to etager i villaområderne, men efter vedtagelsen af By- og boligpolitikken er der et politisk flertal, som ønsker at give mulighed for en mere varieret arkitektur i boligområderne. På den baggrund har kommunen ændret praksis, og Trafik- og Teknikudvalget tager ud fra disse rammer konkret stilling til de ansøgninger, som vi modtager.

I de konkrete tilfælde er der ikke givet lov til to fulde etager, men alene til, at der må etableres to etager på den del af husene, der ville kunne ligge inden for en almindelig tagkonstruktion på et hus i halvanden etage. Husene bliver på den måde ikke større end det, der tidligere er givet lov til, men de får en anden arkitektur.

Der fremgår af By- og boligpolitikken, at politikken skal være rammesættende for nye lokalplaner. Det betyder, at Gladsaxe Kommune tager udgangspunkt i politikken, når der udarbejdes nye lokalplaner. Forvaltningen er i gang med at udarbejde et oplæg til politisk drøftelse af, hvordan By- og boligpolitikken implementeres, og dermed også hvordan plangrundlaget i givet fald skal ændres. Der arbejdes på en samlet drøftelse af både dobbelthuse, rækkehuse og huse i to etager.

Gladsaxe Kommune står desuden over for en revision af kommuneplanen, og der er endnu ikke taget stilling til, om arbejdet med at implementere By- og boligpolitikken vil ske som en integreret del af kommuneplanrevisionen eller som et kommuneplantillæg.

Spørgsmål i relation til By- og boligpolitikken kan rettes til Team Byplan og Landskab på byplan@gladsaxe.dk.

Manglende hækkeklipping til fortov

- Bagsværd Grundejerforening

Mange steder i kommunen optager ikke-indklippede hække så meget af fortovets plads, at det ikke er muligt at passere uden gener. Vil kommunen altid agere og efterfølgende kontrollere ved indsendelse af foto og lokalisation, eller skal man som privatperson vove konfrontationen med hækkeejeren?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Ja – vores tilsynsmand vil altid behandle de henvendelser og klager vi får over manglende klipping af hække og ved selvsyn kontrollere, om den pågældende grundejer skal have en henstilling.

Vi starter blidt med en henstilling og trapper så op med et påbud, hvis det er nødvendigt. Et påbud er erfaringsmæssigt ikke nødvendigt i ret mange sager.

Fælleskloakering på privat grund

- Posevængets Grundejerforening

Kommunen er via Nordvand kommet i gang med det juridiske omkring fælleskloaker på privat grund, og det er rigtigt dejligt.

Det bekymrer dog, at der er fællesområder som ejes af de oprindelige byggefirmaer, og hvor byggefirmaer er lukket, dem agter man ikke at gøre noget ved. Man kunne jo drage den konklusion at da jorden ikke ejes af nogen, er der ikke nogen til at klage.

Men kan kommunen/ Nordvand skalte og valte med disse områder uden at nogen kan gøre påtale?

På Posevænget er vi i den situation, at 2 meget væsentlige arealer er ramt af dette, det ene stykke er stien imellem nr.36 og nr. 38, og det andet er stien imellem nr. 43 og nr. 45. Via den ene sti afledes nr. 18-36 og via den anden sti afledes hele Posevænget fra nr. 17/18.

Vi så gerne en ordning så vi fik rensset helt ud i disse jordstykker en gang for alle og fik dem tinglyst over til vejlauget, således som deklarationen fra november 1946, punkt 10 foreskriver, så man fremover har nogen, der kan underskrive på disse arealer vegne.

1. Kan man som kommune acceptere, at der er arealer som ikke ejes af nogen, ingen der kan tage ansvar for dem, kan underskrive på deres vegne og de måske henligger uden forsikring?
2. Er det så kommunens forsikring der dækker?
3. Vi mener at det er rimeligt at kommunen/ Nordvand er behjælpelig med disse arbejder. Vil kommunen / Nordvand det?

Svar fra Byrådssekretariatet

Det er desværre ikke ualmindeligt, at et konkurs- eller dødsbo undlader at tage stilling til ejerforholdet for ejendomme med begrænset økonomisk værdi, sådan som det ofte vil forholde sig med bl.a. mindre vej- og stiarealer.

Spørgsmålet om ejendomsretten til private "ejerløse" arealer henhører under de almindelige domstole, og Gladsaxe Kommune kan ikke beslutte, hvem der er eller skal være ejer af et areal, finansiere eventuelle omkostninger ved disse grunde eller sørge for forsikringsmæssig dækning.

Det antydes i spørgsmålet, at fællesområderne aldrig er blevet overdraget grundejerforeningen efter byggefirmaerne har leveret deres byggeri, og at områderne derfor – i hvert fald rent formelt - er forblevet i byggefirmaernes eje. Ejerskabet til ejendommene skal dog findes i de oprindelige aftaler og skøder for området.

Hvis grundejerforeningen ønsker at få etableret et oprindeligt tilsigtet ejerskab til stiarealerne anbefales det, at søge bistand hos en advokat med speciale i ejendomsret.

Vedrørende kloakeringen af området, så er det korrekt, at Gladsaxe Kommune og Nordvand A/S ikke har fri råderet over de pågældende stiarealer. Dette gælder naturligvis også for alle andre private ejendomme i Gladsaxe Kommune, hvor ejerforholdene rent faktisk er korrekt noteret.

For at sikre det åbenbare hensyn, der ligger bag kloakeringsarbejder i kommunen, har Gladsaxe Kommune imidlertid en generel mulighed for at pålægge private ejendomme en deklaration om sikring af det offentlige kloakanlæg.

Dette sker ved en ekspropriationsforretning, men da ekspropriation er en ganske vidtgående beføjelse over for ejeren af en ejendom, er kommunen i sagens natur yderst tilbageholdende med at anvende muligheden og bruger kun denne løsning, hvis andre muligheder ikke er til stede og gennemførelsen er nødvendig.

Yderligere spørgsmål til ejendomsretlige forhold kan rettes til bys@gladsaxe.dk.

Etablering af vejbump på Frodesvej

- Haspegårdens Grundejerforening

I forbindelse med resultatet af vor trafiktælling i 2014 besluttede kommunalbestyrelsen sig for at etablere et nyt "bump" på Frodesvej til nedsættelse af hastighed og trafikmængde på vejen, hvilket skulle ske i sommeren 2015.

Det er ikke sket endnu. Hvorfor?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

I forbindelse med etableringen af bumpet i efteråret 2015 modtog By- og Miljøforvaltningen en indsigelse fra en af beboerne ud for bumpet. By- og Miljøforvaltningen forventer at have en afklaring på henvendelsen i den nærmeste fremtid, og håber derefter at kunne komme videre med etableringen af bumpet, så det kan stå klar inden sommer.

Yderligere spørgsmål kan rettes til Veje og Trafikteamet på vejpark@gladsaxe.dk.

Orientering om sagsakter

- Haspegårdens Grundejerforening

Kunne kommunen angive os en simpel systematisk måde, hvorpå vi kan sikre os at få kendskab til alle tilgængelige dokumenter i en given sag af interesse for vores grundejerforening uden, at vi skal bruge timer på at lede og mere eller mindre tilfældigt finde relevante dokumenter. Det kunne være nøgleord, journaliseringsmåder etc., noget der gør det enkelt og hurtigt med sikkerhed for at vi har fundet alle dokumenter. Kan kommunen det?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Byggesagsafdelingen har desværre ikke mulighed for at åbne generelt op for tilgangen til kommunens sagsakter pga. risikoen for videregivelse af fortrolige oplysninger. Men vi hjælper selvfølgelig meget gerne grundejerforeningen med at finde oplysninger i en konkret sag efter anmodning.

Den enkleste måde at søge information på er via kommunens byggesagsarkiv, der er tilgængeligt på www.weblager.dk, hvor informationer nemt kan søges frem via adresse. I større

sammenhængende bebyggelser, såsom rækkehuse, kan der være anvendt adresseklynger, som betyder, at det samlede dokument kan ses fra en vilkårlig adresse i det berørte område.

Yderligere spørgsmål kan rettes til byggesag@gladsaxe.dk.

Inddragelse af grundejerforening ved ændring af planforhold

- Grønnemosegaard Grundejerforening

Hvordan kan det igen være at byrådet og Gladsaxe kommune vil lave ændringer i en grundejerforening uden at informere eller inddrage de beboere der er i den pågældende Grundejerforening?

Byrådet vedtog, at man vil forsøge at få ændret områdeanvendelse fra fritidsformål til bebyggelse af den matrikel, der ligger klods op af Garhøjen og få kulturarvsstyrelsen til at give dispensation for, at der ikke må bygges i en radius af 100 meter ved foden af Garhøjen, Holmevej 9-15

Byrådet har planer om at bygge ældreboliger på området og kan, hvis de får lov, bygge meget tæt på højen da matrikel 4gs omfatter arealet, hvor det tidligere områdekontor lå, samt hele pladsen foran talerstolen. Hvis forslaget går igennem vil det være slut med Sankt Hans på Garhøjen, fodboldbanen forsvinder. Pladsen som nogle institutioner bruger til idrætsformål en gang imellem. Børne fødselsdage, Fastelavn får meget mindre plads at boltre sig på, og mulighed for at betragte den smule høj på lidt afstand, vil forsvinde for altid.

Vi foreslår at pladsen bibeholdes til fritidsformål, og at der laves udendørs træningsredskaber eller legeplads på området.

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Økonomiudvalget har den 15. marts 2016 givet forvaltningen mandat til at undersøge muligheden for en ændret anvendelse af ejendommen Holmevej 9-15 til boliger, eksempelvis til mindre seniorrækkehuse.

Økonomiudvalget ønsker ikke, at en ny bebyggelse skal få betydning for oplevelsen af Garhøj, så placering og omfang af eventuelt nye seniorrækkehuse vil være den samme som de husvildeboliger, der tidligere lå på arealet.

Skov- og Naturstyrelsen, der tidligere var myndighed for fortidsminder, har den 2. maj 2003 reduceret fortidsmindebeskyttelseslinjen for Garhøj således, at den nærmeste bebyggelse ikke længere indgår i fortidsmindebeskyttelsen. Derved er det muligt at opføre en bebyggelse med samme placering og omfang som de tidligere husvildeboliger.

Økonomiudvalget besigtiger arealet inden udvalget primo juni tager stilling til et lokalplanforslag for ejendommen Holmevej 9-15. Hvis lokalplanforslaget vedtages vil det blive sendt i høring i minimum 8 uger, og der vil i denne periode være mulighed for at komme med indsigelser og bemærkninger til forslaget. Alle indsigelser og bemærkning tages i betragtning ved 2. behandlingen af lokalplanen.

Gladsaxe Kommune er opmærksom på, at arealet ved Garhøj har stor betydning for grundejerforeningen, og at arealet benyttes som samlingspunkt for områdets beboere til eksempelvis fa-

stelavn og Sankt Hans. Gladsaxe Kommune ønsker ikke at forringe dette samlingspunkt, men mener ikke, at eventuelle nye seniorrækkehuse vil skade grundejerforeningens muligheder for festligholdelser på arealet ved Garhøj.

Spørgsmål omkring planlægningen ved Holmevej 9-15 kan rettes til Team Byplan og Landskab på byplan@gladsaxe.dk.

Afleveringsforretning af vandledningsprojekt

- Grønnemosegaard Grundejerforening

I forbindelse med vandledningsprojektets afslutning blev der lavet afleveringsforretning uden, at grundejerforeningen blev taget med på råd.

Vi havde lavet en gennemgang af området og noteret alle fejl og mangler, vi har observeret. I stedet fik vi efterfølgende en gennemgang med vej og park, men siden hen er intet sket.

Tilbage står vi med ødelagte fortove, hvor der har været kørt med tunge maskiner og intet af det, vi har påpeget er der gjort noget ved. Især Grønnemosealle og Holmevej er hårdt ramt?

Hvornår vil kommunen behandle og udbedre de fejl og mangler, vi har påpeget?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Nordvand har renoveret vand- og kloakledninger i området, og Gladsaxe Kommune har som vejere lavet en gennemgang med Nordvand efter de har afsluttet deres arbejder. Vi har noteret, at grundejerforeningen har været utilfredse med en række forhold, og de forhold vi, som vejmyndighed, har vurderet var relevante, er vi gået videre med til Nordvand.

Nordvand er ikke forpligtet til at aflevere vejen i en bedre stand end den tidligere var i, og kommunen udbedrer de fejl og mangler som blev aftalt på gennemgangen, dvs. en overkørsel og fliser omkring et dæksel.

De øvrige mangler, som kommunen ikke har kunne pålægge Nordvand, og som vi ikke har vurderet er til fare for færdselssikkerheden, vil derimod p.t. ikke blive udbedret.

Gladsaxe kommune følger op på projektets status, og yderligere spørgsmål kan rettes til Veje og Trafikteamet på vejpark@gladsaxe.dk.

Toftegaardens Grundejerforening

Bebyggelsesafstand fra vej

I dag er reglen 5 meters afstand fra bebyggelse (f.eks Carport m.m.) til vej og det kan være lidt problematisk for mange husejere, der ønsker at opfylde reglen om, at der skal være plads til 2 køretøjer på grunden, hvis disse skal være i en carport.

Var det muligt at ændre den regel til det samme som landsboligloven, hvor afstanden er 2,5 meter fra vej?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Gladsaxe Byråd ønsker grønne forhaver, fordi det bidrager til oplevelsen af en grøn by. Derfor er der i kommuneplanen og lokalplaner indarbejdet en byggelinje på 5 m fra vejskel, hvor der ikke må opføres bebyggelse.

En ændring i lokalplan og kommuneplan til en byggelinjen på 2,5 m indebærer en længerevarende proces, men Gladsaxe Kommune er opmærksom på de forskellige interesser, der ligger i forhaverne.

Af denne grund er de grønne forhaver emnet på mødet den 2. maj.

Spørgsmål omkring planlægningen af byggelinjer kan rettes til Team Byplan og Landskab på byplan@gladsaxe.dk.

Grønnemosens Grundejerforening

Retningslinjer for beskæring på kommunale arealer op til privat grund

Hvad er kommunens retningslinjer for beskæring af beplantning og træer på kommunens arealer beliggende op til private grunde?

Det drejer sig specielt om højde og tæthed af træer og anden beplantning, som fx på skrænten langs Høje Gladsaxevej og ned til grundejerne.

Udover at kommunen er forpligtet til at holde arealerne, må grundejerne derudover selv beskære beplantningen?

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Vejbeplantningen på skråningen langs Høje Gladsaxevej og ned til grundejerne er en skovplantning med træer i varierende højde. Beplantningen får minimal pleje, idet den finder sin egen balance og tynder sig selv.

Kommunens Driftsafdeling fører tilsyn med, om der er træer til gene for færdslen eller træer som udgør en risiko for naboejendommene. Det er ikke tilladt for grundejerne at beskære i kommunens vejbeplantning.

Spørgsmål omkring vejbeplantning kan rettes til Team Byplan og Landskab på by-plan@gladsaxe.dk.

Parcelforeningen Espevang

Parkeringsforhold ved etablering af cykelsti

I forbindelse med oprettelse af cykelstier på Møllemarken, vil vejen blive så smal, at parkering ikke længere er mulig, derfor vil der ske en "nedsivning" af parkerede biler på de tilstødende veje, med endnu større parkeringsproblemer til følge.

Så foreningens forslag er – lav parkering i den ene side af vejen og lav Møllemarken ensrettet.

Svar fra By- og Miljøforvaltningen:

Trafik- og Teknikudvalget behandlede på sit møde 18. april 2016 spørgsmålet om etablering af dobbeltsidet parkeringsforbud på Møllemarken.

Forud for mødet har været afholdt en høring, der gav anledning til en række indsigelser, særligt fra beboere i etageejendommene mellem Bondemarken og Oldmarken. En række beboere foreslog i forbindelse med høringen blandt andet ensretning af Møllemarken og flytning af bussen, etablering af parkeringsspor afgrænset af øer og dobbeltrettet cykelsti i en vejside mv.

På baggrund af indsigelserne besluttede udvalget, at forvaltningen skal undersøge muligheden for at bevare nogen parkering på Møllemarken ved at etablere afstribede p-båse afgrænset af helleanlæg ("øer"), som foreslået af nogle beboere.

Udvalget besluttede samtidig, at forvaltningens forslag skal sendes i ny høring blandt beboerne, før sagen igen forelægges udvalget.

Spørgsmål omkring Møllemarken kan rettes til projektleder Susanne Bislev Sonnenberg på vejpark@gladsaxe.dk.

Kontaktinformation

Er der behov for opfølgende besvarelser på jeres spørgsmål, er I velkomne til at tage direkte kontakt til forvaltningerne. I kan ud for spørgsmålene se, hvilken forvaltning I skal kontakte.

Afdeling

Byrådssekretariatet
Ansvarlig for grundejerforeningsmødet

Byrådssekretariatet

Kontaktinformation

Minna Olsen
Fuldmægtig
csfmio@gladsaxe.dk

bys@gladsaxe.dk

By- og Miljøforvaltningen

Afdeling

Veje og Trafikteamet

Byggesagsafdelingen

Team Byplan og Landskab

Kontaktinformation

vejpark@gladsaxe.dk

byggesag@gladsaxe.dk

byplan@gladsaxe.dk