

Generalforsamlingsreferat i Mørkhøj Grundejerforening, onsdag 26. april 2023.

Til stede: 32 deltagere, herunder 4 fra Aprilvej, 7 fra Augustvej, 6 fra Juni Allé, 2 fra Maj Allé, 1 fra Septembervej, alle i lokalplanen "Mørkhøj Nord". Hertil 4 fra Lillegårds Allé, 1 fra Onsbjerg Allé, 2 fra Rybjerg Allé og 3 fra Stavnsbjerg Allé, alle fra området med lokalplan "Mørkhøj Nord", og endelig 2 fra Oktobervej, der indgår særligt i lokalplanen "Mørkhøj Nord".

Mødet fandt sted på Mørkhøj Bibliotek og med tak til biblioteket for hjælp med borde og stole osv.

1) Valg af dirigent

Daniel Dalsø blev valgt som dirigent. Ole Egholm blev udpeget til referent.

2) Formandens beretning

Grundejerforeningens formand, Claus Carstensen, forklarede om aktiviteterne i årets løb. For det første var det omkring **byggeregler**, hvor kommunen havde holdt et møde med en række borgere i kommunen, der har sager, eller måske har sager, omkring for meget byggeri på matriklerne. De eksisterende regler – der af sagens natur altid kan være lidt komplekse – blev gennemgået af kommunen. Det var egentlig en god konstruktiv snak, hvor det stod klart for formanden, at vi egentlig godt kan påvirke kommunen hvis vi ellers er enige.

Formanden nævnte også grundejerforeningen arbejde omkring **trafik på vores lokale veje**, hvor samarbejdet med kommunen også havde været godt og konstruktivt, og hvor det nu var lykkedes med fartreducerende tiltag på Rybjerg Allé, takket være hjælp fra både politiet og især fra kommunen. Vi har stadig områder, hvor der stadig køres for stærkt (der er max 40 km/t i hele området undtagen Mørkhøjvej), især på Juni Allé.

Formanden nævnte også vores arbejde med **støj fra Motorvejene**, især Motorring 3. Vi havde allerede inden mødet inviteret en støjforsker fra RUC, Emil Mannov, til at fortælle om hans studier omkring støjs påvirkning af mennesker, og i grundejerforeningens bestyrelse har vi allerede defineret vores vigtigste ønsker til hvordan vi kan få reduceret støjpåvirkningen.

Den letteste "frugt" er, at der stadig mangler støjværn på Motorring 3 fra afkørslen til Ring 3 (ved Bauhaus), og lige her kan vi ikke gennemskue om det er Gladsaxe Kommune eller Vejdirektoratet, der ikke har gjort hvad der bør gøres. Formanden har en korrespondance med myndighederne, hvori det fremgår, at vi insisterer på et støjværn der mindst er identisk med det eksisterende støjværn, uanset om det opføres i nærhed af en fortidshøj – for man bør alligevel ikke kigge væk når man kører på motorvejen.

Der er også enighed om, at den næststørste generelle støjkilde fornemmes at komme fra broen ved Frederikssundsvej, der ikke er ordentligt afskærmet.

Og selv om vi anerkender værdien i at køre stærkt på motorvej, så bakker vores grundejerforening 100% op om kommunens ønske om at reducere farten på Motorring 3 til 80 km/t i hele kommunen, indtil at støjafskærmningen er meget mere effektiv.

Så samtidig med de konkrete tiltag, hvor vi har fat i kommunen, så konstaterer vi også, at kommunen selv arbejder konstruktivt med støjproblemet, og at det mest ideelle vil være at overdække hele Motorring 3 i Gladsaxe Kommune. Indtil da må vi arbejde for endnu større støjværn, mere støjsvag asfaltbelægning (Det eksisterer, men er ikke på Motorring 3), og så lavere fart på motorvejen.

Der var generelt enighed om, at det er Motorring 3, der er den store støjspreder i vores område. Støjen fra Hillerødmotorvejen er bedre afskærmet, ligger øst for os, og rammer stadig men i langt mindre omfang vores ejendomme generelt. Der har tidligere været støj fra Ring 3 også, men nu er det som regel kun sirener vi kan høre, da farten aktuelt er begrænset til 40 km/t mens de bygger letbanen.

Endelig nævnte formanden grundejerforeningens satsning på **sociale arrangementer**, hvor vi har bidraget økonomisk til både fællesmiddage, til Mørkhøj Byfest og selv har arrangeret en portvinsaften, der var ganske livlig. Bestyrelsen ønsker fortsat også at lave en række sociale arrangementer sådan at vi får flere muligheder for at møde hinanden på lokalt plan.

Formandens beretning blev godkendt.

3) Forelæggelse og godkendelse af revideret årsregnskab

Regnskabet blev godkendt uden yderligere kommentarer.

4) Indkomne forslag

4.1) Forslag om ændring af navn på vores grundejerforening til Mørkhøj Grundejerforening.

Vores grundejerforening, der omfatter stort set alle parcelhuse i hele det Mørkhøj, der ligger mellem Mørkhøjvej/Novembervej/Motorring 3/Hillerødmotorvejen, har historisk heddet Toftegårdens Grundejerforening, men bestyrelsen foreslår, at vi skal skifte navn der passer bedre til det vi er, nemlig Mørkhøj Grundejerforening. Det harmonerer helt fint med, at grundejerforeningen i det "gamle" Mørkhøj, der ligger på den anden side af både Mørkhøjvej og Hillerødmotorvejen, hedder "Gammel Mørkhøj Grundejerforening".

Forslaget om navneskifte til Mørkhøj Grundejerforening blev bragt til afstemning og havde tilslutning fra stort set alle tilstedeværende.

4.2) Forslag til Grundejerforeningens holdning til at lempe de aktuelle lokalplaner.

Bestyrelsen i grundejerforeningen har i årets løb, ikke mindst inspireret af det møde omkring byggereglerne i kommunen, samt opfølgning på tidligere sager og diskussioner til generalforsamlingen, udpeget nogle ønsker vi kunne have til at foreslå kommunen lempelser i vores lokalplaner, sådan at vi kan sikre, at vores lokalområde fremadrettet bliver endnu mere attraktivt for os selv at bo i, og dermed også sikre, at værdien af vores huse og grunde bliver bedst mulig, samtidig med at Gladsaxe Kommune får et endnu bedre skattegrundlag i lokalområdet.

Bestyrelsen vil dog ikke arbejde videre med disse sager, uden at generalforsamlingen har været konsulteret, sådan at vi er sikre på, at vi arbejder på noget, som der er stærkt flertal for, og lader være med at arbejde for noget, der alligevel ikke er tilstrækkelig opbakning til. Bestyrelsen havde som udgangspunkt defineret 4 indsatsområder, som generalforsamlingen skulle tage stilling til:

4.2.1) Forslag om permanent lovliggørelse af carporte ud til skel.

Ulovligt opførte carporte ud til skel er nok det største "problem" i Mørkhøj. Bestyrelsens ukvalificerede vurdering er, at der nok findes omkring 300 af dem i området, men at måske kun 100 af dem er godkendt af kommunen, og at flere hundreder derfor er ulovligt opførte. Når der en sjælden gang imellem kommer en henvendelse herom, må kommunen rykke ud, med store omkostninger og irritation for husejerne.

Bestyrelsen mener, at vi skal ændre lokalplanen, sådan at alle husejere, uden særlig tilladelse, må opføre en carport ud til vejskel i max 6 meters bredde (og højst 2,5 meters højde, som andre udhuse og småbyg i skel). Det vil på den måde lovliggøre meget af det ureglementerede byggeri i Mørkhøj. Men det vil også gøre, at de carporte der bliver bygget, bygges i en mere permanent karakter.

At bygge carporte ud til skel (som mange allerede har gjort) gør lidt op med forestillingen om, at lokalplanen ønsker, at Mørkhøj skal fremstå "grøn". Bestyrelsen mener dog, at det vil reducere bil-køretiet for mange af husejerne, der parkerer endnu længere inde på grunden. Med kun 646 kvadratmeter som de fleste af vores grunde er, skal der ikke køres alt for meget inde på selve matriklen. Da lokalplanen samtidig har en ambition om, at bilerne skal parkeres på matriklerne i stedet for på vejen, giver det mening, at bilerne ikke kører længere end højst nødvendigt, og at de kan parkeres beskyttet.

Punktet blev bragt til afstemning, og blev støttet med så mange stemmer, at dirigenten valgte ikke at se, om der var stemmer imod.

4.2.2) Forslag om at både Mørkhøj Nord og Mørkhøj Syd skal have ret til at bygge 18 linjemeter udhus/småbyg/carport

I 2018 fik Mørkhøj Nord mulighed for at bygge op til 18 linjemeter småbyg/udhus/carport i skel med udgangspunkt i, at grundene generelt er ret små og i øvrigt lange og smalle, at det reelt er meget svært at placere småbyg i andet end skel. Tilladelsen kom til Mørkhøj Nord samtidig med, at det var blevet foreslået i lokalplanen for Oktobervej (der ligger i Mørkhøj Nord), hvor disse huse samtidig fik lov til at bygge en tagetage på, ligesom resten af Mørkhøj.

Punktet blev bragt til afstemning, med overvældende flertal, ikke kun for at der skal kunne bygges det samme i Mørkhøj Syd som i Mørkhøj Nord, men også med et ønske fra generalforsamlingen til, at **villaområderne i Mørkhøj alle behandles i én lokalplan** i stedet for i to forskellige.

4.2.3) Lempelse af hegnsregler, der som udgangspunkt skulle være grønne.

Bestyrelsens forslag var ikke helt præcist defineret, i særdeleshed ikke omkring hegnsregler ud til vej. Efter en god og konstruktiv debat kom generalforsamlingen – igen med overvejende flertal – til følgende politik:

Hegn til naboskel skal fortsat højst være 180cm, men lokalplanen bør frafalde krav til materialer. Om det er hæk, hegn eller mur kan naboerne afklare med hinanden. Det er en lille justering af de aktuelle lokalplaner der foretrækker at hegnskel skal være grønne.

Skelregler ud til vej har generalforsamlingen *ikke* ønske om at ændre, idet der er mere restriktive regler i Mørkhøj Syd, som flere i Mørkhøj Syd ønsker at bevare. Selv om generalforsamlingen ikke ønsker at ændre forskellene i lige præcis hegnsregler til skel, er generalforsamlingen stadig af den opfattelse, at det vil være en god idé at samle hele villakvarteret i Mørkhøj i én fælles lokalplan.

4.2.4) Ønske om at skabe byggeret på 35% på vores grunde i stedet for de aktuelle 30%.

Dette ønske blev allerede rejst på generalforsamlingen i grundejerforeningen tilbage i 2015, og her fik det også opbakning fra over 85% af de fremmødte. Det medførte en henvendelse til kommunen herom, der vistnok aldrig har reageret på den.

Bestyrelsen valgte at tage sagen op igen for at være sikre på, at det fortsat er noget, som vi skal arbejde for, og i forbindelse med revision af lokalplanerne generelt måske nu har større mulighed for at få ændret på – især med det udgangspunkt, at hvis vi er enige i grundejerforeningen, så bør kommunen støtte op om holdningen.

Bestyrelsen nævnte i flæng, byggeprocenter for alverdens andre steder i vores nærområde: Rækkehusene på Maj Allé, Septembervej og Aprilvej har 35%. Området med socialt boligbyggeri på Torumvej, Ejsingvej og Krejbjergvej har 35%. Rækkehusene på den anden side af Mørkhøjvej, privatejede, har 50%. Selve Gyngemose Park har 80%. Lundevangsskolens område (Mørkhøjvej bag Q8) fik lavet om fra 25% til 50% da det nye byggeri blev lavet. Ovre i vores industriområde har Generatorvej 40% og Dynamovej har 75%. Ja vi kan ikke rigtigt finde andre steder lige i vores nærområde hvor man må bygge lige så lidt som på vores parcelhusgrunde, der ikke er særligt store i forvejen.

Bestyrelsen mener, at der vil være mange fordele forbundet med at kunne bygge 35% i stedet for 30%. Det vil måske især mærkes for dem, der sælger et nedrivningsværdigt hus (og det sker for en nævneværdig del af de huse, der sælges i området). Her vil prisen nok stige med omkring 300.000 kroner, vurderer bestyrelsen, hvis der må bygges 5% mere (svarende til yderligere 32 kvm). For os der allerede bor her, er chancen større for, at vi vælger at blive boende i kvarteret og opgraderer vores huse i stedet for at flytte til "finere" områder, det vil sige (aktuelt) hvor som helst hen ellers i kommunen eller til andre kommuner med større haver. På sigt vil det give lidt flere af de større børnefamilier og med ret stor sikkerhed også lidt mere velhavende borgere til vores parcelhuskvarter, der i forvejen er udpeget til at være cirka det fattigste område i Gladsaxe Kommune.

Bestyrelsen er klar over, at en ændring til 35% ikke vil medføre byggebonanza – vi har blandt andet set, at der endnu ikke er eet hus på Oktobervej der reelt har bygget en førstesal, selv om det snart er 5 år siden, at de fik lov. Bestyrelsen mener dog, at det på alle måder er en win-win for kvarteret, for den

enkelte husejer, og sådan set også for naboerne, idet vi ikke samtidig foreslår at ændre højdegrænser eller afstand til skel og så videre.

Forslag blev efter lidt debat sat til afstemning, og blev bakket op med overvældende flertal.

Bestyrelsen understreger, at de beslutninger vi hermed har taget, ikke har nogen garanti for at blive besluttet på kommunalt plan. Generalforsamlingen har givet bestyrelsen nogle retningslinjer for grundejerforeningens politiske arbejde, og så må vi se hvordan det videre arbejde forløbet. Det blev på mødet understreget, at selv om vi var 32 deltagere, og Mørkhøj Grundejerforening har omkring 1.000 huse, hvoraf 269 har betalt det seneste medlemskontingent, så vil det være sådan, at *hvis* vi lykkes med at finde enighed om at reformulere lokalplanerne med kommunen, hvor vi får nogle eller alle vores ønsker igennem, så vil en ny lokalplan altid blive sendt til høring blandt *samtlig*e af det berørte lokalområdes indbyggere.

Dirigenten takkede for god ro og samarbejdsånd i de ellers for vores grundejerforening så vigtige diskussioner.

4.3) Forslag om at hæve kontingentet fra 100kr til 150kr årligt.

Bestyrelsen foreslår, at vi hæver det årlige kontingent fra 100kr til 150kr, sådan at der etableres lidt mere rådighedsbeløb til næste års arbejde med alle projekter, både de politiske og sociale. Forslaget blev vedtaget med meget stor opbakning.

5) Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen består aktuelt af Daniel Dalsø (kasserer) og Carolina Wahlberg, disse er ikke på valg i 2023, men først i 2024.

Endvidere består bestyrelsen af Claus Carstensen (formand), Mark Jensen og Ole Egholm, der alle er på valg i 2023 og alle genopstiller for en 2-årig periode.

Det efterlod ikke meget andet end applaus, og det var der heller ikke meget fornyelse over. Bestyrelsen består herefter af

Claus Carstensen, (Rybjerg Allé)

Daniel Dalsø, (Septembervej)

Carolina Wahlberg (Augustvej)

Mark Jensen (Juni Allé)

Ole Egholm (Augustvej).

Som det fremgår af vedtægterne konstituerer bestyrelsen sig med formand og kasserer på næste bestyrelsesmøde.

Til suppleanter valgtes – igen i år – Dagmar og Martin Thygesen (Juni Allé).

6) Valg af revisor og revisorsuppleant

Igen i 2023 valgtes – for ét år – Michael Kaj Due, og revisorsuppleant blev Lone Borup (Juni Allé).

7) Eventuelt

Der var ønske fra generalforsamlingen – med opbakning fra bestyrelsen – om at vi skal have fokus på **fjernvarmeintegrationen**, tidsplaner, leverandører, priser og så videre. Der var overvejelser over, at den fjernvarme, vi får leveret, kommer fra Gentofte, i stedet for fra Herlev (Vestforbrændingen), og at der aktuelt forekommer at være højere priser på varmen fra Gentofte. I første omgang var der enighed om, at vi husejere gerne ser et invitationsmøde fra fjernvarmeleverandøren om hvordan arbejdet skrider frem. Bestyrelsen tilføjede, at det oprindeligt havde været ambitionen at invitere fjernvarmeværket med til dagens generalforsamling, men at de ikke kunne stille personale. Bestyrelsen arbejder videre på sagen.

Omkring vores hjemmeside meddelte bestyrelsen, at vi kommer til at lave en helt ny hjemmeside (fordi vi nu har nyt navn), og når vi kommer nærmere hvordan vi gør melder vi det ud, ikke mindst i vores facebookgruppe, som vi i øvrigt også kommer til at ændre navn på til Mørkhøj Grundejerforening.

Dirigent og bestyrelse takkede for god ro og orden og for den konstruktive debat undervejs.