

KARTOFFELRÆKKERNE

HUSEJERFORENINGER

VEDLIGEHOJDELSE

GADERNE

INFO

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade
2. april 2007

Referat af foreningens ordinære generalforsamling den 26. marts 2007

Der var 42 stemmeberettigede medlemmer repræsenteret ved generalforsamlingen.

1: Valg af dirigent:

Formand Thomas Krag bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne, at Jes Schiøler fra Eckersbergsgade valgtes til dirigent.
Jes Schiøler blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Thomas Krag bød herefter velkommen til specialkonsulent Kim Brodersen fra kommunens afdeling for plan og arkitektur, som var indbudt til at tale om områdets lokalplan og dens formål og administration. Oplægget skal ses i sammenhæng med bestyrelsens opfordring til at debattere fordele og ulemper ved den gældende lokalplan.

2: Kim Brodersen om lokalplan:

Kim Brodersen (KB) fortalte, at den lokalplan, som er gældende for Kartoffelrækkerne (nr. 115 fra 1987) sammen med lokalplanen for Olufsvej er den første bevarende lokalplan i kommunen. Lokalplanen afløste de gamle servitutter, som udløb, hvorfor der var behov for et nyt regulerende instrument.

KB skitserede to hovedformål med den bevarende lokalplan for Kartoffelrækkerne, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter:

- bevaring af eksisterende byggeforeningsbebyggelse og opretholdelse af bebyggelsen som boligområde
- sikre bevarelse af bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning og særlige bygningsdetaljer på det enkelte hus

Hovedreglen i lokalplanen er: Husejerne må ingenting, bortset fra det, der fremgår af § 6, stk. 2 og stk. 3 (lokalplanen er gengivet på Kartoffelrækkerne hjemmeside:
www.kartoffelraekkerne.dk > Vedligeholdelse > Lokalplanen)

Såfremt en husejer holder sig til de nævnte bestemmelser, skal der ikke søges om tilladelse. Ændringer/istandsættelser som ikke er direkte nævnt her må ikke foretages, medmindre kommunen giver tilladelse.

Lokalplanen søger at sikre, at synsindtrykket i det offentlige rum skal bevare det oprindelige udseende uden at området derfor får karakter af museum. Der er derfor skrappe krav til gadesiden, som er offentlig tilgængelig, end til gårdsiden.

Med hensyn til de ubebyggede arealer (forhaver og vej) henvises til §4 og 7. Der er visse fortolkningsproblemer i forhold til at definere, hvad en "have" er. Et minimumskrav i vores område må være, at der er en grad af beplantning og mulighed for at opholde sig der. Bestemmelsen om, at "træer skal bevares i videst muligt omfang" er ifølge KB ikke så heldig, da træer jo både vokser og/eller går ud.

Lokalplanen gælder fra 1987 og har ikke tilbagevirkende kraft. En husejer må derfor gerne beholde ændringer fra før lokalplanen, hvis de i øvrigt ikke strider mod de i byggetilladelsen tagne forbehold og er lovlige.

Kommunens holdning er, at dispensationer skal begrænses. Det er derfor, der er lavet regler. På spørgsmål om en given dispensations præcedensskabende virkning pointerede KB, at kommunen forbeholder sig ret til at blive klogere. Det er derfor ikke sikkert, at en husejer kan få en dispensation med henvisning til en lignende sag, hvis kommunen skønner, at den tidligere sag ikke var så heldig endda.

På spørgsmål om kontrol med lokalplanens overholdelse præciserede KB, at kommunen ikke har et bygningspoliti. Der er derfor ingen formaliseret kontrol med bestemmelsernes overholdelse og heller ingen kontrol med, hvad husejerne faktisk gør. Nogle husejere afsløres i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, hvoraf det indimellem fremgår, at der er foretaget ulovlige ændringer (en inspektør vil bese ejendommen inden ibrugtagningstilladelse kan udstedes). Andre sager rejses gennem klager fra naboer mv.

KB præciserede, at Fællesforeningens høringsret netop er en høringsret og ikke en vetoret.

På spørgsmål om hvorvidt kommunen er forpligtet til at betale for evt. reetablering, såfremt der er givet en forkert dispensation gav KB udtryk for, at dette vil være tilfældet, såfremt borgeren må anses for at have været i god tro. I så fald er der tale om en begunstigende forvaltningsakt, og så hænger kommunen økonomisk på en reetablering. Men vi vil naturligvis altid vride os lidt og forsøge at finde en løsning, som alle kan leve med, sagde KB.

Lokalplanlægning hører under teknik- og miljøudvalget. Eventuelle initiativer til ændringer i en lokalplan kan komme fra forvaltningen, fra grundejere i området eller som følge af behandling af sager. KB gav udtryk for, at der efter kommunens opfattelse ikke er særlige problemer med den eksisterende lokalplan i vores område. Kommunen agter derfor ikke på nuværende tidspunkt at tage initiativ til ændringer. I givet fald skal spørgsmålet rejses af Husejerforeningen/husejerne.

Kim Brodersen bad referenten om at notere, at man som husejer altid er velkommen til at ringe og drøfte tvivlsspørgsmål i henhold til lokalplanen.

Efter en kort pause fortsatte selve generalforsamlingen.

3: Valg af stemmetællere:

Dirigenten forestod herefter valg af to stemmetællere: Steen Taarnmark og Jens-Jacob Paludan blev valgt.

4: Formandens beretning:

Bestyrelsen havde i årets løb afholdt 6 møder, heraf 2 med efterfølgende spisning. Endvidere var afholdt et fællesmøde med de øvrige 4 husejerforeninger i området. Bestyrelsesmøderne er forløbet i konstruktiv og rar atmosfære.

Følgende større sager har været til bestyrelsens behandling:

Parkering på hjørnegrunde

Problemerne med parkering er blevet mindre efter bestyrelsens initiativ, men der er stadig et par stykker tilbage, og dem tager vi nu fat i.

Fælles tv, telefoni og internet

Det er en kompliceret sag, og vores udstyr er ikke tidssvarende. Udviklingen omkring betalings-tv, video-on-demand osv. kan ikke klares med nuværende udstyr, idet kobberledningerne kun kan klare op til en vis grænse. En løsning baseret på lyslederfibre er fremtidsrettet, men ret dyr (12-18.000 kr. pr. hus). For at kunne "sælge" en sådan løsning er det afgørende, at der er indbygget løsninger for telefoni og internet, samt at der kan ses tydelige besparelser på de løbende udgifter. Der arbejdes videre, og der er i budgettet fortsat reserveret 30.000 kr. til konsulentbistand – dette beløb nåede bestyrelsen ikke at anvende i 2006.

Gadelamper

Kommunen er åben over for at undersøge muligheder for at montere et specielt designet gitter, som kan afskærme indlyset i de huse, som er generet af lamperne.

Gadereparationer

Der er fem gader, som ønsker en "Skovgaardsgade-løsning". En gade ønsker bump på midten, og Abildgaardsgade ønsker desuden træ i midten med en sludrebænk rundt om. Projektet ligger hos et ingeniørfirma, som har været usædvanligt træge, men nu er materialet klar til udsendelse til 2-3 entreprenører. Bestyrelsen er i dialog med ejeren af "asfalthaven", og det er håbet at kunne lave en samarbejdsaftale om genetablering af en have samtidig med gadereparationerne.

Lokalplansager

Bestyrelsen/formanden er gennem Fællesudvalget for Kartoffelrækkerne (som omfatter Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade og de øvrige fire gader, som ikke er med i Husejerforeningen) høringspart i en lang række sager om lokalplanen. Der er desværre i stigende omfang konstateret rigtig mange (50%) sagsbehandlingsfejl i kommunen. Det er træls og har også ført til forkerte afgørelser med deraf følgende nabokonflikter. En henvendelse direkte til borgmester Bondam har ikke ført til løfter om initiativer til forbedring af sagsbehandlingsniveauet.

Den værste sag er i Marstrandsgade/Skovgaardsgade, hvor kommunen fastholder en afgørelse om dispensation til etablering af en altandør til bagsiden "ud fra en samlet vurdering", selv om denne dispensation efter bestyrelsens opfattelse er i strid med lokalplanen. De pågældende (nye) husejere har været i god tro, idet de har søgt efter reglerne og fået kommunens tilladelse. Men kommunen har ikke iværksat nabo-høring og har heller ikke forelagt ansøgningen for Fællesudvalget. Nogle naboer har nu klaget direkte til Naturklagenævnet, som er ankeinstans. Desværre har det ført til dårlige vibrationer mellem de nye husejere og de omkringboende naboer.

Debat om lokalplan

Bestyrelsen har iværksat debat om lokalplanen gennem hjemmesiden, og der har været flere indlæg.

Loppemarked

Det årlige loppemarked vil finde sted lørdag den 12. maj.

Oprydning

Der er taget et godt initiativ vedrørende oprydning ved Ø. Søgade efter Nytårsaften.

Genoptryk af Kartoffelrækkebog

Det er besluttet – under forudsætning af generalforsamlingens godkendelse af budgettet – at genoptrykke Kartoffelrækkebogen. Esben Ørberg vil skrive et nyt og opdateret kapitel.

Beretningen blev modtaget med applaus, hvorefter dirigenten efterlyste bemærkninger – men der var ingen supplerende indlæg fra salen.

5: Regnskab 2006:

Kassereren forelagde det reviderede regnskab, som var udsendt sammen med indkaldelsen. Der mangler regnskabstal for Høyensgade, disse vil blive udsendt sammen med referatet.

På spørgsmål om, hvad gadereparationerne ville komme til at koste, svarede Peter Andersson, at det formentlig – og forhåbentlig - ville koste hele den sum på godt 440.000 kr., som er afsat. Regnskabet blev herefter godkendt med applaus.

6: Indkomne forslag:

Eckersbergsgade havde stillet forslag om forhøjelse af gadebidraget fra 10% til 20%. Peder Michael Pruzan-Jørgensen anbefalede som gaderepræsentant forslaget, idet man gerne ville kunne bevare niveauet for sociale aktiviteter – fastelavn, sommerfest, lyskæder osv. – attraktive aktiviteter, som er særlige for Kartoffelrækkerne. Han tilkendegav tilslutning til bestyrelsens linie, hvorefter der ikke i år fremsættes lovændringsforslag om dette. Måske skal

det overvejes at fjerne den faste %-del fra lovene og lade det være op til bestyrelse og generalforsamling at fastlægge gadetilskuddene år for år.

Der var tilkendegivelser både for og imod forslaget fra salen. Herunder blev det foreslået, at kontingentet for 2007 blev sat op med 50 kr. til 550 kr. pr. år.

Ved *afstemning* blev det med 27 stemmer mod 3 *vedtaget* at sætte gadetilskuddet op fra 10% til 20%, hvilket skal fortolkes således, at bidraget til gadeudvalgene stiger fra 50 kr. pr. hus til 100 kr. pr. hus.

Ved *afstemning* blev det med 16 stemmer mod 15 *vedtaget*, at forhøje kontingentet til 550 kr.

7: Budgetforslag for 2007:

Formanden gennemgik forslaget med den ændring, at kontingentet nu udgør 550 kr. og gadebidragene 33.000 kr.

Budgettet blev godkendt uden afstemning.

8: Valg:

Bestyrelsesvalg:

Formand Thomas Krag, Wilhelm Marstrands Gade. Valgt for 2 år

Næstformand Anita Barfod, Eckersbergsgade. Ikke på valg

Kasserer Peter Anderson, Skovgaardsgade Valgt for 1 år.

Bestyrelsessuppleant Rasmus Fehrmann, Eckersbergsgade. Ikke på valg

Bestyrelsessuppleant Jens Holm, Skovgaardsgade. Valgt for 2 år.

(Esbén Ørberg fortsætter som webredaktør og deltager fortsat i bestyrelsesmøderne, men nu uden den formelle titel som suppleant).

Gaderepræsentanter

Jesper Linell, Wiedeweltsgade, valgt i 2006 og fortsætter 1 år.

Jens-Jacob Paludan, Jens Juels Gade, valgt i 2006 og fortsætter 1 år.

Abildgaardsgade meddeler senere, hvem der vælges som gaderepræsentant

Peder-Michael Pruzan-Jørgensen, Eckersbergsgade, valgt for 2 år

Mogens Herman Hansen, Wilhelm Marstrands Gade, valgt for 2 år.

Ole Gade Lorentzen, Skovgaardsgade, valgt for 2 år.

Torben Dan Pedersen, Høyensgade, valgt for 2 år.

Gadesuppleanter

Toni Holm-Jensen, Wiedeweltsgade, valgt for 2 år.

Morten Bennedsen, Jens Juels Gade, valgt for 2 år.

Abildgaardsgade meddeler senere, hvem gadesuppleanten er.

Eckersbergsgade meddeler senere, hvem gadesuppleanten er.

Gunvor Bjerre, Wilhelm Marstrands Gade, valgt i 2006 og fortsætter 1 år.

Per Sørensen, Skovgaardsgade, valgt i 2006 og fortsætter 1 år.

Ulrik Stærbo, Høyensgade, valgt i 2006 og fortsætter 1 år.

Voldgiftsmænd

Jens Haldager, Jens Juels Gade, valgt for 3 år

Sigmund Lubanski, Jens Juels Gade, valgt i 2006 og fortsætter 2 år.

Jytte Hagbard, valgt i 2005 og fortsætter 1 år.

Revisorer

Jens Lind, Jens Juels Gade, valgt for 2 år.

Steen Taarnmark, Eckersbergsgade, valgt i 2006 og fortsætter 1 år.

Ingen meldte sig som revisorsuppleant.

9: Eventuelt:

En deltager klagede over, at roserne i Ø. Søgade er blevet for store. Det er en kommunal opgave at beskære dem.

En deltager rykkede for den lovede gæsteparkering og opfordrede bestyrelsen til at holde fast i borgmester Bondam om dette spørgsmål.

Næstformanden takkede de afgående bestyrelsesmedlemmer samt dirigenten.

Dirigenten afsluttede og takkede for god ro og orden.

Referent: Anita Barfod, næstformand Formand: Thomas Krag

Dirigent: Jes Schiøler

[Tilbage](#)

2002 © HUSEJERFORENINGEN VED ØSTER FARIMAGSGADE