



Kommuneplan 2019 – Grundejeren.dk høringssvar

side 3

**Spekulationsbyggeri
i TV2 Lorry indslag**

side 4

**Vejrenovering i
Nordre Hanssted**

side 5

**Der var fuldt hus
til medlemsmøde
om parkering**

side 9





INDHOLD

GRUNDEJEREN.DK · NR 44 · DECEMBER 2019

Kommuneplan 2019
– Grundejeren.dk foreslår
minimumsgrundstørrelser
side 3

**Grundejeren.dk medvirker i TV2
Lorry' indslag om spekulations-
byggeri**
side 4



Vejrenovering i Nordre Hanssted
side 5

**Velbesøgt medlemsmøde om
parkering**
side 7

**Retningslinier for indførelse af
private parkeringsordninger**
side 9

Opladning af el-biler
side 11

Ny hjemmeside til Grundejeren.dk
side 13

Er vi gode nok til at lære fra hinanden?

Grundejeren.dk opfordrer og bidrager gerne til at grundejerforeninger og vejlaug kan dele deres erfaringer, for eksempel i forbindelse med parkerings-, vej- og fortovsprojekter.

AF JACOB GORM LARSEN · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

En af de ting vi gerne vil med Grundejeren.dk, er at sikre en platform hvor grundejerforeninger og vejlaug kan lære fra hinandens erfaringer. Rigtig mange af de udfordringer man har som grundejerforening er de samme, og der er ingen grund til at vi allesammen opfinder den dybe tallerken flere gange.

I den her udgave har vi en artikel med et interview med formanden fra grundejerforeningen Nordre Hanssted beliggende i Valby. Over det seneste år har de været igennem et større vejprojekt hvor fortove er udskiftet, nye kantsten er lagt og hele vejen er lavet på ny. Som det fremgår af artiklen har det været en proces hvor man har gjort sig masser af erfaringer, både gode, dårlige og indimellem dyrekøbte.

Det er en vigtig historie, fordi mange grundejerforeninger og vejlaug står overfor lignende vejprojekter i de kommende år, og som frivilling bestyrelse kan det være en stor mundfuld at gennemføre sådan et projekt. Det kan derfor være nyttigt at læse om andre, der har prøvet det, det giver en vis tryghed og kan være med til at fjerne nogle bump på vejen.

Så lad det være en opfordring herfra, hvis man har et godt eksempel, en god løsning eller et projekt man gerne vil dele, så kontakt Grundejeren.dk så vi kan vi dele det med andre medlemmer. Vi har både medlemsbladet, en ny hjemmeside og en facebook side, der kan anvendes til at dele erfaringer imellem grundejerforeninger og vejlaug.

For nylig afholdt vi et medlemsmøde om parkering, som du også kan læse mere om her i bladet. Der var fuldt hus, og der blev udvekslet mange erfaringer på mødet, eller som en deltager summerede det op til sidst: ”Jeg kan konstatere at vi ikke er de eneste der har udfordringer med parkering, og det er godt at vide” Det er en god pointe, at vi som grundejere deler mange af de samme udfordringer, og det skal vi blive bedre til at udnytte ved at stå sammen og dele erfaringer med hinanden.

Det har været et travlt år med masser af aktivitet i Grundejeren.dk så lad mig slutte af med at ønske alle en rigtig glædelig jul og et godt nytår – jeg ser frem til et forsat godt samarbejde med alle medlemsforeninger i 2020.





Kommuneplan 2019 – Grundejeren.dk foreslår minimumsgrundstørrelser

I forbindelse med den offentlige høring om den kommende kommuneplan har Grundejeren.dk indsendt et høringssvar med et forslag om indførelse af minimumsgrundstørrelser i København.

AF JACOB GORM LARSEN · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

I forbindelse med den offentlige høring om den kommende kommuneplan har Grundejeren.dk indsendt et høringssvar med et forslag om indførelse af minimumsgrundstørrelser i København. Baggrunden for forslaget er, at vi forsætter eksempler på spekulationsbyggeri (et eksempel er historien fra TV2 Lorry her i bladet) i villaområderne hvor ejendomselskaber opkøber enfamiliehuse og bygger dem ud til tofamiliehuse med det resultat at det grønne areal reduceres og naboerne påføres massive skygge og indbliksgener.

Indførelse af en minimumsgrundstørrelse er den bedste måde at regulere denne form for spekulationsbyggeri på, for det inkluderer ingen begrænsninger for den grundejer, som gerne vil bygge sit eget hus ud med f.eks. et børneværelse, samtidig udelukker det heller ikke muligheden for, at f.eks. to generationer kan bygge en bolig sammen. Men det sikrer at grundene, i fald der gives tilladelse, kan bære et større hus og der sikres

tilfredsstillende friarealer til to familier. Endelig vil en større grund også føre til større hensyn til naboerne.

De fleste omegnskommuner har allerede implementeret forskellige versioner af minimumsgrundstørrelser af de samme årsager som vi angiver for København og vi kan se at det fungerer efter hensigten der, så vi forventer at det vil have en tilsvarende effekt i København.

Grundejeren.dk står ikke alene med forslaget om indførelse af minimumsgrundstørrelser, fire lokaludvalg og vores søsterorganisation i SGF har også indsendt lignende høringssvar for at begrænse mulighederne for spekulationsbyggeri.

De politiske forhandlinger om kommuneplanen er igang og i løbet af december får vi endelig besked om hvorvidt politikerne har lyttet til vores høringssvar og medtaget en minimumsgrundstørrelse i kommuneplanen. ■

Kommuneplan 2019 – Grundejeren.dk høringssvar

Villaområderne i København ligger som en grøn bræmme omkring byen, og dermed en vigtig del af bynaturen og en afgørende del af løsningen på fremtidens klimaudfordringer.

I en årerække har udviklingen i villaområderne været præget af en stigende tendens til fortætning, drevet af spekulationsbyggeri hvor enfamiliehuse opkøbes, bygges ud og omdannes til flere boligenheder alene med profit for øje. Forløbet med dobbelthuse påviste hvor systematisk denne spekulation foregår, og selvom der foreløbig er sat en stopper for dobbelthuse i de fleste villaområder, forsætter fortætningen af villaområderne på anden vis, hvilket er i strid med kommunens begrønningspolitik og den indsats der gøres for at klimasikre byen. Derudover er spekulationen medvirkende til at drive hus og grundpriser op i et urealistisk leje, hvor almindelige familier ikke længere har råd til at købe et hus og sætte det i stand.

Udfordringen er ikke unik for København og Grundejeren.dk har lavet en undersøgelse af hvordan omegnskommunerne adresserer denne udfordring – se detaljeret gennemgang næste side. Løsningen er for langt de fleste en indførelse af minimumsgrundstørrelser i kommuneplanen, hvilket giver politikere og forvaltning et effektivt redskab til at begrænse fortætning og spekulation.

Grundejeren.dk foreslår derfor følgende til den kommende kommuneplan:

1. Grunde til udstykning i eksisterende villaområder skal være min. 600 m² til enfamiliehuse
2. En grundstørrelse på min. 1000 m² for nyopførte tofamiliehuse (med vandret lejligheds-skel) i eksisterende villabebyggelse
3. Dobelthuse (med lodret boligske) kræver en minimumsgrundstørrelse på 1.200 m² i eksisterende villabebyggelse. (Villaservitutter skal forsat respekteres)

Med indførelse af en bestemmelse for minimumsgrundstørrelser i kommuneplanen vil København ligge på linje med omegnskommunerne, overholde alle bestemmelser i bygningsreglementet og gældende lovgivning og dermed give politikere og forvaltning et effektivt redskab til at bevare villaområderne som byens grønne lunger og som en vigtig del af svaret på den nødvendige fremtidige klimasikring.



TV2 LORRY Nyheder TV Live-TV Webdok Podcast Tip os

Søg Menu

Udvalgspolitikere: Selskaber skal ikke bygge tofamiliehuse i København

Københavnske villakvarterer får flere og flere store tofamiliehuse, men det er ikke positivt, mener flere medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget.



© 18. nov 2019, kl. 12:33

Tofamiliehuse fylder meget for grundejerne ude i villakvarterer, men nu er det også begyndt at fylde på rådhuset.

Foto: Josefine Falkenberg / TV 2 Lorry

Grundejeren.dk medvirker i TV2 Lorry' indslag om spekulationsbyggeri

I november i år har TV2 Lorry sat fokus på de spekulationsselskaber der opfører store tofamiliehuse i Københavns villakvarterer.

AF JACOB GORM LARSEN · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

Den 25 november bragte TV2 Lorry et længere indslag om spekulationsbyggeri i villaområderne. Med udgangspunkt i to verserende sager fra Vigerslev Haveforstad hvor et ejendomsselskab har opkøbt to villaer og nu planlægger at opføre voldsomt store huse på grundene.

Det fremgik af indsalget at både det konservative medlem og socialdemokraterne kunne forstå naboernes frustrationer over at blive nabo til meget store byggerier og Lars Weiss, der er medlem af Teknik og miljøudvalget udtalte blandt andet: "Jeg kan godt forstå naboernes frustrationer, hvis villaområderne

er ved at udvikle sig til mini brokvarterer. Det er ikke det, der er tanken".

Grundejeren.dk medvirkede også i indslaget med støtte til naboerne i de konkrete sager og det var samtidig en god lejlighed til at nævne vores forslag om indførelse af minimumsgrundstørrelser i kommuneplanen der er beskrevet et andet sted her i bladet.

Vi mener det er vigtigt at værne om villaområdernes grønne præg, ikke kun

Jacob Gorm Larsen, formand for Grundejeren.dk blev interviewet til TV2 Lorrys indslag

fordi det forbedrer livskvaliteten at bo i grønne, luftige boligområder, men også fordi København står overfor en kæmpe udfordring med at klimasikre byen de kommende år og her kan villaområdernes store grønne arealer spille en vigtig rolle, da de grønne arealer kan optage mange af de millioner liter ekstra regnvand som vi forventer i fremtiden.

På grundejeren.dk's hjemmeside kan du finde et link til Lorry artikel, ligesom du kan streamme indsalget om spekulationsbyggeri. ■





Vejrenovering i Nordre Hanssted

Hvordan planlægger og eksekverer en grundejerforening et større vejrenoveringsprojekt? Her kan du læse om Nordre Hanssteds erfaringer.

AF METTE WEJE ØSTERGAARD · SEKRETARIATSLÉDER · GRUNDEJEREN.DK

grundejeren.dk ligger det os på sinde, at bruge alle jeres mange erfaringer med projekter og det store stykke arbejde, der udføres ude i medlemsforeningerne. En af kerneopgaverne i de fleste foreninger er at vedligeholde de private fællesveje. Det kan gøres på mange måder. Man kan løbende vedligeholde vejene og man kan investere i et større renoveringsarbejde, som typisk skal udføres hver 20-30 år.

Denne artikel handler om hvordan man planlægger og eksekverer et større vejprojekt, som de fleste af Grundejeren.dks medlemmer, før eller siden skal udføre.

Jakob Weber, som er formand for Nordre Hanssted grundejerforening i Valby har netop været igennem et større renoveringsprojekt. Her er grundejerforeningens 5 veje blevet gennemrenoveret med nyt fortov, kantstene og vejbelægning.

Rådgivning og ressourcepersoner

Som noget af det første er det med så store anlægsprojekter helt nødvendigt at have en eller flere rådgivere involveret. Alene at tegne en tegning, som kommunen vil godkende kræver helt særlige tekniske kvalifikationer, som ikke er mulig for lægmand siger Jakob Weber. Derfor er den første anbefaling til andre grundejerforeninger at finde en god rådgiver. Det er rådgiveren, der laver udbudsmaterialet og indhenter tilbud hos entreprenører, og kører hele processen med entreprenøren. I fællesskab står de for, at indhente de relevante gravetilladelser og alt de praktiske omkring renoveringen. I forbindelse med valg af entreprenør, er det ikke altid blot den billigste, der er bedst. Jakob Weber mener, at der kan være en række forhold, der gør sig gældende, som eks. tidshorisont eller

inkluderede del-opgaver i udvælgende af den rette entreprenør. Men til syvende og sidst er det trygheden og tilliden, der må vægtes højest, siger Jakob Weber.

En professionel rådgiver er nødvendig, men kan også være det svage punkt, fortæller Jakob Weber. Når man ikke kender til disse processer og ikke ved hvad der er behov for, så vil rådgiveren kunne fakturere for tid og opgaver, som ikke er nødvendige eller måske endda ikke er blevet løst. Denne manglende viden kan ende i uoverensstemmelser om, hvad der er bestilt, og kan desværre som i Nordre Hanssteds tilfælde ende ud i advokatombudsprocedurer og eventuelle sagsanlæg. Derfor er det ekstremt vigtigt at finde en god rådgiver, som er til at stole på – og det kan være svært for mange foreninger, da man ikke ved hvor man skal gå hen.

Styr på processen

I Nordre Hanssted var der udover Jakob Weber også en arkitekt i bestyrelsen, som havde indsigt i hvordan sådan et projekt skulle køres. Derfor var det at lave en kravspecifikation og holde styr på processen en anelse lettere. Det har været helt essentielt, at en mindre gruppe i bestyrelsen havde godt styr på tingene og var inde i sagerne. Eksempelvis holdt Jakob Weber og et bestyrelsesmedlem byggemøder med entreprenør og rådgiver ca. hver 14. dag. Her kunne de drøfte projektets fremgang og de problemstillinger, der opstod samt de "aftalesedler", der definerede ekstraopgaverne, der var dukket op undervejs. Jakob Weber fortæller, at det kan være svært at styre, og man kan have fornemmelsen af, at det hele løbet løbsk. De løbende møder og samarbejdet med det andet bestyrelsesmedlem, har gjort det en smule nemmere at håndtere. Men generelt råder Jakob Weber til, at håndtere problemerne så hurtigt som muligt, så det ikke vokser en over hovedet. ►

Køreplan og tips

1. Vær i god tid
2. Få styr på finansieringen
3. Afdæk behovene
4. Find tillidsfuld rådgiver
5. Indhent tilbud og vælg ud fra nuancerede parametre
6. Hold faste møder i løbet af processen,
7. Få juridisk rådgivning
8. Følg og følg op på projektets fremgang
9. Dokumentér alt (billeder, mails etc.)
10. Løs problemerne med det samme





Få alle med

I Nordre Hanssted var ikke alle grundejere indenfor det afgrænsede område med i grundejerforeningen til at starte med. Konsekvenserne ved at nogle stod udenfor ville være, at fællesskabet skulle betale for dem, der stod udenfor, eller at de store entreprenørmaskiner skulle køre udenom en enkelt matrikel med store besværligheder og fordyrende økonomi til følge. Derfor var det også en stor lettelse for Jakob Weber og hans bestyrelse, da det lykkedes at få de sidste grundejere ind i foreningen, så projektet kunne startes med hele foreningens område dækket.

Bump på vejen

Det er klart, at der med sådan et stort projekt vil opstå uforudsete problemstillinger undervejs. Ofte vil der dukke ekstra opgaver op i form af ødelagte brønde, eller større private områder, som gerne vil tilkoble sig projektet og få renoveret, nu hvor maskinerne er der. Det giver god mening, men kan også være svært at holde styr på økonomisk og aftaleretsligt.

Jakob råder andre grundejerforeninger til, at være særligt opmærksomme ved halve veje. Hvis man har en halv vej, og projektet således skal stoppe midt på en vej, vil vejen være mere udsat for frost og rent æstetisk er det ikke pænt. Hans råd er derfor, at man i god tid taler med sin nabo forening, så man kan lave en aftale om, at de fællesveje laves af én omgang, så man undgår de "halve veje".

Også parkerede biler kan være et problem. Særligt hvis der holder biler uden egentlig relation til vejen, kan der opstå en situation som Nordre Hanssteds tilfælde, at en bil holdt langtidsparkeret og maskiner måtte køre udenom og kunne ikke renovere, der hvor bilen holdt. Politiet ville ikke blandes ind i det, og det var svært at få løst situationen til stor gene for entreprenøren, samtidig med at det skabte en forsinkelse af projektet.

Mindelige løsninger

Der kan også være andre tilstødende problematikker og overvejelser, som man ikke fandtes da man startede. I forbindelse med vej projektet i Nordre Hanssted, blev det klart, at nye krav til klimasikring kan have konsekvenser for bl.a. de huse og grunde som ligger lavt i ft. vejen. Nye standarder for eks. krumning på vejen gør, at vandet skal kunne ledes væk fra vejen. Dette har konsekvenser for nogle grundejere, som blev chokeret over den øgede højde på fortov og kantstene og forskellen mellem fortov og egen grund. Det kan forårsage stor frustration og ærgrelse hos de medlemmer i foreningen, som dette går ud over. Så Jakobs råd er at finde mindelige løsninger og gøre beboerne klar, hvad projektet går ud på, og hvad det kan have af konsekvenser visse steder. Løbende og klar kommunikation undervejs er derfor afgørende.

Information til medlemmerne kan der ikke gøres nok af. Dog kan man ikke altid være sikker på at alle kommer til møderne, læser mails eller sedler i postkassen, så der kan ikke kommunikeres for meget i processen!

Det er en stor opgave en bestyrelse påtager sig med et vejprojekt, og der skal bruges mange timer på det imens det står på; det skal man være forberedt på. Guleroden i sidste ende må være at se på de pæne veje hver dag og glæde sig over et stort stykke arbejde "well done". ■

Finansiering af vejprojekt – erfaringer fra Nordre Hanssted

Finansiering af de store vejprojekter er et af det største og lange seje træk i alle vores foreninger. Der kan ligge mange overvejelser bag hvilken strategi og sammensætning man vælger.

I Nordre Hanssted har foreningens medlemmer i mange år gjort sig klar til denne renovering, som har kostet rigtig mange penge. De godt 90 husstandene i grundejerforeningen har i godt 15 år indbetalt ca. 5.000 kr. om året til grundejerforeningen. De senere år har det faktisk været en udfordring for bestyrelsen, hvor disse penge skulle placeres, idet pengene ikke kunne investeres med risiko til følge og heller ikke betale indlånsrente, som er blevet almindeligt i flere banker. En løsning kunne være at placere pengene i flere banker og sprede risici og eventuelle udgifter ved denne form for opsparing.

De fleste skal før eller siden igennem et vejprojekt og derfor bør man have en strategi for hvorledes finansieringen sker.

- Nogle ønsker at opspare sammen i en vejfond
- Andre ønsker at betale regningen, når den kommer

Jakob Weber siger, at man i hans forening har kæret sig om det ansvar, det er at vedligeholde vejene og derfor har sparet op i mange år til dette projekt. Han synes det er flot, med det ansvar de tidligere medlemmer i bestyrelsen, har taget omkring forudsigelsen af en større udskrivning ved denne vej-renovering. Det viser, at de har udvist "rettidig omhu". Beslutningen vedrørende at gå i gang med projektet har derfor været let – for nu var der penge nok og vejen var slidt.

I Nordre Hanssted skal man nu drøfte hvorledes kontingentet skal være fremover; om man vil fortsætte med at spare op i fællesskab eller man vil betale regningen, når den kommer. Lige nu er kontingentet halveret, da et nyt vejprojekt har lange udsiger. Generelt anbefaler Grundejeren.dk at foreningerne overvejer, hvorledes man vil forpligte sig til vejens langsigtede vedligeholdelse, således at man er klar når vejen skal renoveres.





Velbesøgt medlemsmøde om parkering

Parkering volder i stigende grad problemer på mange private fællesveje i København. Det var udgangspunktet for grundejeren.dks velbesøgte og livlige medlemsmøde den 20. november.

AF BIRGIT PHILIPP · NÆSTFORMAND · GRUNDEJEREN.DK

Der var stort fremmøde blandt vores medlemmer og repræsentanter for SGF (Sundbyernes Grundejeerfællesskab), som alle deltog engagerede i debatten omkring ”parkering”, der volder store problemer rundt om i København, især på de private fællesveje.

Der var indlæg fra hhv. Teknik- og Miljøforvaltningen, et parkeringsselskab og en konkret case fra Astersvej i Brønshøj hvor man er lykkedes med at få tilladelse til en privat parkeringsordning.

Indledningsvis redegjorde Jesper Borch, enhedschef i Teknik- og Miljøforvaltningen i København (TMF), for det overordnede regelsæt i forhold til både offentlige og private veje.

Regulering af parkering

På private fællesveje er der to måder man kan regulere parkering på. For det første kan man politisk indføre tidsbegrænsede zoner og den anden måde er via aftaler med de private parkeringssels-

skaber. Dette kan være nødvendigt, når myndighederne udlægger offentlige veje til parkeringszoner og derved ”skubber” parkeringen videre til gratis parkering på de private fællesveje.

Hvis man i en grundejerforening oplever problemer med parkering, og derfor ønsker at indføre en privat parkeringsordning, kræver dette både tilladelse fra kommunen og fra Politiet, inden et parkeringsselskab kan gennemføre (og evt. administrere) ordningen. Processen kan tage flere år fra man starter.

Muligheder for godkendelse

Der er et par generelle ting man bør tage højde for i sin ansøgning for at forbedre mulighederne for en godkendelse:

- 1) Det ansøgte område er afgrænset på den ene eller anden måde, f.eks. vha af større veje, jernbane, o.lign
- 2) Man søger på vegne af et større område (en grundregel er at området skal strække sig over min. 300 m). Det ►





betyder, at det kan være nødvendigt at flere grundejerforeninger ansøger samlet. 3) Sørge for at alle grundejerne i området tilslutter sig forslaget.

Flere modeller for kontrol

Fra Parkeringskompagniet mødte partner Kasper Daae, som redegjorde for de ydelser de kunne tilbyde. Parkeringsselskabet går først ind, når der foreligger en tilladelse fra TMF og Politi, men i visse tilfælde kan man rådgive grundejerforeningen på et tidligere tidspunkt, evt.



komme ud til det møde – det kommer an på en konkret aftale. Parkeringsselskabet har kunder over hele landet, har udarbejdet en app, så situationen kan følges. Parkeringskompagniet tilbyder flere modeller for kontrol, en model er at beboerne eller bestyrelsen selv står for at udskrive kontrolafgifter som indrapporteres via app'en. En anden model er at Parkeringskompagniets vagter foretager kontrollen.

Erfaringer med ansøgningsproces

Endelig fremlagde Rene Rose fra Astersvej i Brønshøj deres erfaringer med en ansøgningsproces der har strakt sig over 4 år hvor beboerne har oplevet stigende udfordringer med parkerede biler der bl.a. har resulteret i at renovationsbiler ikke kunne afhente affald for beboerne. Efter at tilladelsen var givet og den private parkeringsordning indført er problemerne med parkerede biler blevet løst.

Under de efterfølgende work shops var der livlig kontakt indlægholderne, og ved mødets afslutning gav vores deltagende medlemmer udtryk for, at de var blevet klogere på mulighederne for parkeringsrestriktioner og som en af deltagerne udtrykte det: ”Det er rart at se, at vi ikke er de eneste der står med det her problem”.

Der var livlig snak og diskussion om parkering på medlemsmødet.

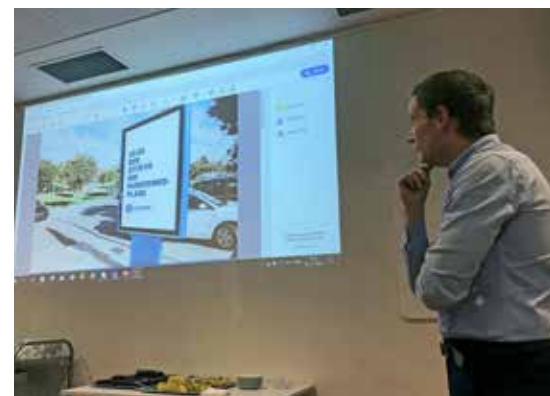
GRUNDEJEREN.DK som paraplyorganisation er gerne behjælpelig med vidensdeling, koordinering og støtte i processen omkring ansøgning om parkeringsrestriktioner i jeres område, men – som altid – er det grundejerforeningerne selv, der skal stå for og være den drivende part i projektet. Det er vores erfaring, at når GRUNDEJEREN.DK går ind og støtter op om et projekt, kan det vække lydhørhed hos myndighederne.

Hvis I får en afgørelse fra TMF eller Politi, som I ikke er enige i og derfor ønsker at bringe den op på et højere niveau, er det i disse tilfælde Vejdirektoratet, der er ankeinstans.

Under alle omstændigheder vil GRUNDEJEREN.DK være interesserede i at blive holdt orienterede om de projekter, I ansøger om, så vi derved får et overblik over parkeringssituationen i København og i fællesskab kan vi så også søge indflydelse hos myndigheder og politikere. ■



Jesper Borch fra Teknik og Miljøforvaltningen redegjorde for det overordnede regelsæt.



Kasper Daae redegjorde for de ydelser, Parkeringskompagniet kan tilbyde.



Retningslinier for indførelse af private parkeringsordninger

I forlængelse af grundejeren.dk's medlemsmøde den 20. november 2019 er vi blevet opmærksom, på en række spørgsmål som forvaltningen har modtaget om parkering fra en politiker i juli 2018. Spørgsmålet drejer sig om udbredelsen af private parkeringsordninger og af hvilke årsager der gives afslag. Du kan læse det fulde spørgsmål og forvaltningens svar herunder. På vores hjemmeside vil der ligeledes være et link til spørgsmålet.

AF JACOB GORM LARSEN · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

Herunder gengives dialog mellem medlem af borgerrepræsentationen og Teknik- og Miljøforvaltningen fra "Politikerspørgsmål 2018".

Kære Alex Vanopslagh

Tak for din henvendelse til forvaltningen af 16. juli 2018 vedrørende privat p-kontrol. Som fungerende vicedirektør for det serviceområde, din henvendelse vedrører, er jeg blevet bedt om at svare dig.

Forvaltningen er jævnligt i dialog med borgere og foreninger, der spørger ind til mulighederne for privat parkeringskontrol eller lignende løsninger. Mange af disse sager løses på anden vis eller forbliver ved den oplysende dialog uden at resultere i en konkret ansøgning om privat parkeringskontrol. Nedenstående dækker således over sager, hvor der er truffet en afgørelse på baggrund af en konkretiseret ansøgning. Svaret bygger på forvaltningens data fra 2015 og frem.

1. Kan forvaltningen oplyse, på hvilke private fællesveje, der er givet tilladelse til privat p-kontrol?

- Skovkvarteret, Ørestad*
- Marmormolen*
- Robert Jacobsens Vej*
- Nordhavn, Trelleborggade, Sandkaj, Ystadgade og Bordeauxgade
- Sundmolen*
- Enghave Brygge*

*Tilladelse er givet for en midlertidig periode. I forbindelse med udviklingen af nye byområder gives ofte tilladelser for

en midlertidig periode, indtil området er færdigbygget. Herefter kan der ansøges på ny om en permanent løsning for det færdigudbyggede område.

2. Kan forvaltningen give et overblik over, hvor mange ansøgninger om tilladelse til etablering af privat p-kontrol, som er modtaget og

hvor mange som er blevet afvist samt med hvilke begrundelser? (givetvis i en tidsperiode op til i dag)

Følgende ansøgninger er modtaget og har fået afslag:

- Rønnebærvej
- Grundejerforeningen Sofienhøj
- Sundbyøster Grundejerforening
- Ved Stigboderne
- Nørrebrogade 233-243
- Tagensvej 83-85

Den hyppigste årsag til afslag er, at det skitserede område forskyder egne parkeringsudfordringer til naboveje/ naboerområder. Private fællesveje i København er ofte udlagt som samlede vejudlæg. Dvs. områder med flere veje, hvor områdets private fællesveje deles om de parkeringspladser, der findes på vejene. Derved sikres størst mulig fleksibilitet, og den mest optimale udnyttelse af parkeringskapaciteten på de private fællesveje f.eks. i områder med blandet erhverv, etagebyggeri og parcelhuse. Når enkelte veje eller små grundejerforeninger ansøger om tilladelse til privat ►





parkeringskontrol er det ofte uden tanke for forskydningen til naboveje. I sådanne tilfælde vil der ofte være offentligretlige hensyn der taler imod.

Herudover er der sager, hvor privat kontrol ikke stemmer overens med den givne lokalplan eller strider mod konkrete servitutter i byggetilladelserne for de pågældende områder. Det gælder f.eks. på Nørrebrogade 233-243, hvor en hvilende servitut på matriklerne foreskriver, at der skal være fri adgang til området.

3. Kan forvaltningen oplyse, hvor mange af ovenstående afslag, som efterfølgende er blevet anket til Vejdirektoratet, hvor grundejerne har fået medhold?

Som nævnt indledningsvist bygger forvaltningens besvarelse på data fra 2015 og frem. I den pågældende periode er én sag om privat parkeringskontrol blevet anket

til Vejdirektoratet, som har givet klager delvist medhold og sendt sagen tilbage til forvaltningen til genbehandling. Sagen, som omhandler APCOAs tilladelse til at føre privat parkeringskontrol i Ørestad City, er endnu ikke endelig afgjort.

4. Hvilke retningslinjer skønner forvaltningen ud fra, når der skal gives en tilladelse?

Der lægges særligt vægt på færdselsmæssige og vejtekniske hensyn, når ansøgninger om privat parkeringskontrol skal behandles. En tilladelse efter privatejsslovens § 57, stk. 1, er en offentligretlig tilladelse, der indebærer, at kommunen og politiet ikke vil modsætte sig, at det ansøgte etableres, men ved en sådan ansøgning, skal kommunen vurdere, om almene, offentligretlige hensyn, først og fremmest vejtekniske og trafikale hensyn, taler imod det ansøgte.

Forvaltningen er derfor forpligtet til at vurdere, om der er offentligretlige hensyn der taler imod etablering af en zone med privat parkeringskontrol. Som beskrevet under spørgsmål 2, er forskydningsproblematikker ofte et offentligretligt forhold, der taler imod. Den givne afgørelse vil dog bero på en samlet vurdering af det konkrete område.

5. Kan forvaltningen uden større besvær og omkostning levere et simpelt elektronisk ansøgnings-skema til etablering af privat p-kontrol, for at lette ansøgningen for grundejeren og vurderingen for forvaltningen?

Jf. svar til spørgsmål 4, er det forvaltningens ansvar at vurdere, om der er offentligretlige hensyn, der taler imod etablering af en parkeringszone med privat parkeringskontrol. Enhver afgørelse i sager om privat parkeringskontrol beror således på en konkret vurdering af de trafikale og parkeringsmæssige forhold i et givent område. De konkrete forhold er meget varierende og derfor er det svært at standardisere processen i et simpelt ansøgningsskema.

Det er forvaltningens vurdering, at en standardiseret formular vil give anledning til flere afslag baseret på formaliteter eller forhold, der ellers kunne være løst igennem dialog om den enkelte sag.

Eksempler på dette kunne være Bellahøj Nord og Syd, hvor problemer kunne løses med en P-forbudszone og offentligretlig kontrol i stedet for privat parkeringskontrol. En lignende verserende sag pågår på Refshaleøen, hvor den indledende ansøgning var blevet afvist, hvis det havde været en standardformular. I stedet pågår nu en dialog om at skaffe nødvendige samtykke fra berørte grundejere og en skilteplan, der kan godkendes af kommunen og politiet. Sagen er således stadig i behandling, i stedet for at være lukket på grund af manglende opfyldt formalia.

Jeg håber, det var svar på din henvendelse. ■

Kilde: <https://www.kk.dk/artikel/politiker-spoergsmaal-i-2018>



Opladning af el-biler

En af de ting der blev bragt op på vores medlemsmøde om parkering var den fremtidige problemstilling omkring opladning af elbiler. Det er sandsynligvis en problemstilling der allerede nu er relevant flere steder. Teknik og miljøforvaltningen har derfor udarbejdet nedenstående vejledning omkring ansøgningsprocessen for opstilling af ladestander til elbiler. Vi har modtaget den fra Thomas Kring Lauridsen fra Valby Ny Villakvarter, som skal have tak for at dele sin erfaring.



Sådan søger du tilladelse

LADESTANDER TIL EL-BIL

Bor du på privat fællesvej, og vil du opsætte en ladestander til din elbil – enten inde på din grund eller ude ved vejen? Så skal du søge om tilladelse. Følg denne vejledning.

Hvis du bor på offentlig vej, kan du læse om muligheden for ladestander på www.kk.dk/elbiler

Tjek om du bor privat fællesvej eller offentlig vej

Hvad koster det?

Det er gratis at søge om tilladelse. Ejendommens ejer eller ejerforening betaler selv alle udgifter til at planlægge, købe, opsætte, vedligeholde og eventuelt senere nedtage ladestanderen.

Hvad kræver det?

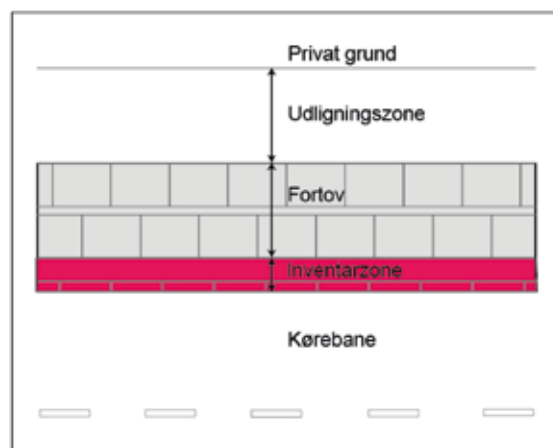
Nedenfor kan du få overblik over, hvad vi ser på, når behandler din ansøgning. Vi vurderer altid de konkrete forhold, så i nogle tilfælde kan vi give tilladelse til andre løsninger end de nævnte.

Hvor kan ladestanderen stå?

Ladestanderen kan enten stå på din egen grund eller ude ved vejen. Da ladestander ved vejen har risiko for at blive påkørt af biler, anbefaler vi altid at sætte ladestanderen op inde på selve grunden.

Hvis du ikke har plads til ladestanderen på din egen grund, skal du søge om at lov til at sætte ladestanderen på fortovet i den såkaldte

inventarzone. Inventarzonen er det område, der ligger mellem fortovsfliserne og kantstenen.



Hvis ladestanderen skal stå på fortovet (i inventarzonen), så husk

- at der skal være mindst 1,5 meter frit gangareal på fortovet, så kørestole og barnevogne kan passere en fodgænger
- at ladestanderen skal stå mindst 30 cm fra kantstenen, for at den ikke bliver påkørt.

Hvis ladestanderen skal stå på egen grund, så husk

- at ledningen fra ladestanderen ikke må ligge frit hen over fortov og andre gangarealer.
- ledningen skal altid ligge i en oplukkelig skinne med skridsikker overflade på tværs ►



af gangarealet/fortovet. Skinnen skal være gravet ned, så den er i niveau med fortovet.

Vigtigt at vide

Når du planlægger projektet og udarbejder ansøgningen, vær da opmærksom på:

- at du skal have ja til placeringen hos vejens ejer, grundejerforeningen eller vejlaug
- at du skal genskabe de oprindelige forhold, når du ikke længere har behov for ladestanderen. Det vil sige, at du da skal tage ladestanderen ned og retablere fliser og asfalt.

SÅDAN SØGER DU OM TILLADELSE

1. Vis på en tegning, hvad du søger tilladelse til

Krav til tegningen, hvis ladestanderen skal stå på fortovet (i inventarzonen)

Lav en målfast tegning i målestoksforholdet 1:250, som viser:

- hvor ladestanderen skal stå
- afstanden mellem ladestanderen og kanten på kørebanen
- afstanden mellem ladestanderen og skellet ind til din grund
- hvor der står eksisterende vejudstyr som skilte, træer, cykelstativer, el-skabe m.m.

Krav til tegningen, hvis ladestanderen skal stå på din egen grund

Lav en målfast tegning i målestoksforholdet 1:250, som viser:

- hvor ladestanderen skal stå
- afstanden mellem ladestanderen og skellet ind til din grund
- hvor i fortovet/gangarealet du vil placere den oplukkelige, skridsikre skinne til ledningen
- hvor der står eksisterende vejudstyr som skilte, træer, cykelstativer, el-skabe m.m.

Sådan laver du nemmest tegningen

1. Gå ind på Københavnerkortet kbhkort.kk.dk
2. Indtast ejendommens adresse i kortets søgefelt.
3. Zoom ind til det ønskede udsnit af kortet, og print udsnittet i A4 eller A3.
4. Tegn placering af ladestander, skinne osv. ind, og skriv målene på i centimeter
5. Scan eller fotografér den færdige skitse, så den er klar til at blive mailet sammen med ansøgningen.

2. Mail ansøgningen

Mail til vejaendring@tmf.kk.dk. Husk at vedhæfte:

1. tegning (pdf), der viser ladestanderens placering, størrelse osv.
2. underskrevet erklæring fra vejejer, grundejerforening eller vejlaug om, at du må opsætte ladestanderen
3. datablad, der dokumenterer, at den oplukkelige skinne er skridsikker
4. datablad, der viser mål på ladestanderen.

Hvis ladestanderen skal stå på vejareal, skal ikke kun vi, men også politiet godkende placeringen. Vi sørger for at indhente svar fra politiet, så det behøver du ikke tænke på.

Hvad siger loven?

Se [Lov om private fællesveje § 57](#)

Spørgsmål?

Kontakt Center for Trafik og Byliv, Tilladelse til Vejændring.

Telefon: 33 66 36 56

Mail: vejaendring@tmf.kk.dk





GRUNDEJEREN.DK

Fællesforeningen af grundejerforeninger i København

Grundejeren.dk er en paraplyorganisation for Grundejerforeninger og Vejlaug i København, der har til formål at:

- Varetage de enkelte foreningers interesser over for Københavns Kommune, borgerrepræsentationen, myndigheder samt renovations- og forsyningselskaber.
- Informere gennem hjemmeside, bladudgivelse og nyhedsbreve om udviklingen vedrørende vejvedligeholdelse, trafikreguleringer, stilleveje, smørdning, el, vand, varme og kloakforsyning samt priser på kommunale ydelser, gebyter m.m.
- Formidle erfaringer, priser og positivlister samt love, regler, myndighedskrav, lokalplaner osv.
- Afholde dialogmøder med politikere og ledende embedsmænd, medlemsmøder om grundejerfaglige forhold og kurser om vejvedligehold.
- Rådgive foreningerne om forsikringsforhold, fællesveje, friarealer, bygningsvedligehold, vedtægtsforhold, bestyrelsesarbejde og afvikling af generalforsamlinger.

Ny hjemmeside til Grundejeren.dk

Den nye hjemmeside giver medlemmerne af grundejeren.dk et mere overskueligt og informativt indblik i foreningens organisation og aktiviteter.

AF JACOB GORM LARSEN · FORMAND · GRUNDEJEREN.DK

Som mange måske har bemærket har vi lanceret en ny hjemmeside i 2019. Det var tiltrængt med en ansigtstøftning til hjemmesiden og vi er også rigtig glade for at vi kan se at flere henvendelser kommer via hjemmesiden.

Udover at lancere et opdateret design med nye billeder, etc. er det planen løbende at tilføje nyt og relevant indhold for medlemmerne. Vi har også en ambition om at bruge hjemmesiden mere aktivt til at dele de gode historier imellem foreningerne, så hvis du har en god historie, et godt link med relevans for grundejere, så skriv til os så vi kan ligge det op på hjemmesiden. ■

Er du på Facebook?

Så husk at følge Grundejeren.dk, så du får relevante nyheder og opdateringer direkte i dit feed.

Sammen med vores nye hjemmeside er Facebook siden en vigtig del af vores fremtidig ambitioner om at kommunikere mere direkte med grundejerne i København.



Fællesforeningen af
Grundejerforeninger i København

Sekretariat

Mette Weje Østergaard
Ulriksdal
Tlf. 24 25 05 03
sekretariat@grundejeren.dk

Juridisk Hotline

Til hurtige spørgsmål om ejendomme, ejd.skat, vedtægter, hegn, deklarationer, servitutter, vejforhold, parkering, lejeforhold, byggesager m.m.
Kontakt: Advokat (L) Morten Mark Østergaard
BuusMark Advokatfirma, tlf. 46 30 20 32,
mmo@buusmark.dk

Forsikring

HDI kollektiv ledelses- og bestyrelsesansvarsforsikring, erhvervsansvar og underslæb for medlemmer af Grundejeren.dk.

Kontakt kasserer@grundejeren.dk for yderligere oplysninger eller evt.
Forsikringsagent Stefan Myralf
assurance@myralf.dk
T: 53837006

Medlemsblad

Redaktion

Jacob Gorm Larsen (ansvarshavende)
formand@grundejeren.dk

Udgiver: Grundejeren.dk

Layout: Michael Mossefin/Paramedia 13055

ISSN: 22449035

Bestyrelsen

FORMAND

Jacob Gorm Larsen
Valgt i 2019 for GF Nordre Hansted
Mail: formand@grundejeren.dk

NÆSTFORMAND

Birgit Philipp
Valgt i 2019 for GF Søndre Hansted
Mail: bp@grundejeren.dk

KASSERER

Poul Hounsgaard
Ove Billes Vej 15, 2300 København S
GF Sundbyvang
Mail: Kasserer@grundejeren.dk
Telefonnr. 2625 8494

SEKRETARIAT

Mette Weje Østergaard
Ulriksdal

BESTYRELSESMEDELMER

Erik Jønsson
Egelykkevej 15B, 2720 Vanløse
Kirkestiens Villakvarter
Mail: ej@grundejeren.dk

Hanne Skovsgaard
Bjørnsonsvej 76, 2500 Valby
G/F Forfatterkvarteret
Mail: hs@grundejeren.dk
Medlem af Valby Lokaludvalg

Anne Brix Christiansen
Dyssevangen 74, 2700 Brønshøj
G/F Danas Park

BESTYRELSESMEDELMER

Gurbakhsh Singh Sanotra
Præstegårds Allé 43, 2700 Brønshøj
Brønshøj Præstegårds GF
Mail: gss@grundejeren.dk

Jørgen Tetzschner
2700 Brønshøj
Brønshøjgaards Haveby
Mail: jt@grundejeren.dk

Charlotte Tørngren
2720 Vanløse
Vanløse GrundejerSammenslutning
Mail: ct@grundejeren.dk
Fast medlem for Vanløse bydel

Mette Langelund Klit
2500 Valby
Vigerslev Haveforstad
Mail: mlk@grundejeren.dk

SUPPLEANTER

Mette Weje Østergaard
2500 Valby
Ulriksdal
Mail: moe@grundejeren.dk

Jørgen Vinding
2720 Vanløse
Vanløse Ny Villakvarter
Mail: jv@grundejeren.dk

Medlemsforeninger

2100 Østerbro

Ny Ryvang Villakvarter. Vejlaug
Solvænget m.v.,
Ejerlaug vedr. rækkehuse
Strandpromenade
Kvarterets Grundejerlaug

2300 Sundbyerne

Fredenshøj GF
Møllely GF
Odin GF
Strandengen GF
Sundbyvang GF
Ulrick Birchs Allé Vejlaug
Valhal GF
Vestre Solvang GF

2400 NV

Dortheavejs Vejlaug
Enebærvej GF
Utterslevhøj GF

2500 Valby

Ankeret GF
Dæmningen GF
Forfatterkvarteret GF
Frilands Allés Vejlaug
Gl. Østergaard GF
Hestehaven GF
Højmark GF
Kløverbladet GF
Lyset GF
Nordre Hanssted GF
Nybovej GF
Ny Østergaard Villaby GF
Strandlyst GF
Søholm GF
Søholm Parkby GF
Søndervang GF
Søndre Hanssted GF
Trekantens Vejlaug
Ulriksdal GF
Valby og Omegns Byggef.
Valby Nye Villakvarter
Vigerslev Haveforstad GF

2700 Brønshøj

Boeslunde GF
Brønshøjgårds Haveby GF
Brønshøj Kirkevejs Vejlaug
Brønshøj Parcelforening
Brønshøjs Præstegård GF
Brønshøj Præstegårdso
Danas Park GF
Enighedens Vejlaug
Frederikssundsvej 333 EF
Godthaab GF
Havebyen Præstevangen
Holcks Plads
Husum Haveby GF
Håbets Allé Vejlaug m.fl.
Kirkemosens Haveby GF
Lille Husum GF
Solhøj GF
Søgaard GF
Vejforeningen af 11/61957
Vejlauget matr. nr 2215-2242

2720 Vanløse

Bakke Allé GF
Bakkedal GF
Damhussoen GF,
Fossgården GF
Frederiksgårds Allé Vejlaug
Hasselvængets Ejerlaug
Holmestien GF
Katrinedal GF
Kildeåens Haveby GF
Kirkestiens Villakvarter GF
Kæragervej GF
Langkærvej/Ledagersti GF
Løholmens Vejlaug
Morsøvej af 1945 GF
Ofega Plads GF
Slotsherrens Bro GF
Thorupgårdens Haveby GF
Toftøvejens Vejlaug
Tornestykkets Vejlaug
Vanløse Haveby GF
Vanløse Ny Villakvarter GF
Vanløse Stationsby GF
Aabakken GF