

GRUNDEJERFORENINGEN JELLERØDGÅRD



www.jelleroedgaard.dk

Referat af generalforsamling den 12. marts 2024

1. Generalforsamlingen blev åbnet.
2. Jens Pedersen valgt som dirigent, som konstaterede at generalforsamling var lovligt indkaldt.
3. Formandens beretning:

Beretning:

- Udbygningsplanerne for Kokkedal Stationsområde
- Forslag til lokalplan
- Fjernvarme
- Vandløbslauget, vedligeholdelse af åen
- Vejvedligeholdelse
- Vandrensningsanlæg
- Hastighedsbegrænsninger
- Sociale arrangementer
- Information og kommunikation

Vi vil gerne opfordre til at være medlem af grundejerforeningen, da vi står stærkere i forhold til kommunen og andre myndigheder jo flere der er medlemmer. Den anden del er at vi gerne vil styrke naboskabet i kvarteret ved at stå bag sociale arrangementer af forskellig karakter. Medens I nu sidder og hører resten må I gerne overveje dette og efterfølgende kommer med bud på hvad vi kan gøre for det..

Dagsorden skulle gerne afspejle at vi har berøring med rigtig mange ting i grundejerforeningen, - om end tingene ind imellem godt kan syntes at tage lidt lang tid. Det er vigtigt at vi i bestyrelsen har opbakning til dette arbejde, så hermed en opfordring til fortsat aktiv deltagelse i arbejdet i grundejerforeningen.

Kokkedal Station

Hørsholms Kommunes store og ambitiøse planer for udbygning af Kokkedal Station ser heldigvis ud til at være sat i bero. Vi har i bestyrelsen gjort en stor indsats for at påpege de store udfordringer det potentielt vil give os såfremt de meget store udbygninger med massiv bebyggelsesprocent og et meget stort parkeringshus i fire-fem etager ville betyde for området både i forhold til miljø og i forhold til trafikbelastning.

Vi har holdt beboermøder med deltagelse af politikere fra både Hørsholm og Fredensborg, vi har i bestyrelsen haft besøg af udvalgsformanden for Udvalget for klima, miljø og planlægning, og vi har haft foretræde for det samlede politiske udvalg, hvor vi gjorde opmærksom på de mange u hensigtsmæssigheder vi så for en så voldsom udbygning som der var lagt op til. Der blev også skrevet en del læserbreve og skrevet indsigelser til Hørsholm Kommune om projektet.

Resultat af denne indsats blev at bebyggelsesprocenten blev sat kraftig ned, hvilket var langt mere rimeligt i forhold til den miljømæssige og trafikbelastning. Nu ser det heldigvis ud til at projektet er stoppet, idet den private developer har trukket sig. Det vurderer vi i bestyrelsen sker med baggrund i at det ikke er så økonomisk attraktivt at gennemføre projektet, når der ikke kan bygges og sælges så mange boliger som tilfældet var i oplægget.

Dette er i et vist omfang en gentagelse af beretningen fra sidste år, men gentagelsen skyldes at vi i bestyrelsen fortsat har en bekymring for om sagen bliver taget op igen. Noget af det, der kan ske, har også

berøring til arbejdet med lokalplansforslag og den bekymring vi har for øget bebyggelsesprocent der generelt er lagt op til i stationære områder.

Indsatsen mod udbygningsplanerne syntes jeg vi kan være rigtig stolte over, - samtidig med at jeg vil love at vi fortsat er meget opmærksom på hvad der sker.

Forslag til lokalplan.

Formålet med at udarbejde en lokalplan er at sikre det område grundejerforeningen dækker, fastlægges til boligformål, åben-lav og tæt-lav og sikre det gennemgående grønne vejbillede i dette område.

Baggrunden for at udarbejde en lokalplan er at sikre så gode betingelser som muligt for os som beboere – gerne via grundejerforeningen – at udviklingen i området foregår som vi gerne vil. Vi har haft nogle konkrete oplevelser om at nogle af de tiltag der har været, ikke i alle tilfælde har været som vi gerne ser det. Det kan eksempelvis være etablering af håndværkervirksomheder, som hvis det breder sig, potentielt kan forandre kvarteret over tid. Det vil vi med en lokalplan have bedre mulighed for at kunne kontrollere.

Vi har over flere omgange haft foretræde for Plan-, Miljø- og Klimaudvalget, (senest den 28. februar) hvor vi medbragte justeret forslag til lokalplan for Gl. Kokkedal. Vi afventer nu respons fra dem med en forventning om at blive inviteret til en konkret dialog. Vi har fået respons fra politikere i udvalget, som vi har god dialog med. Det ser ikke ud til at vi kommer med i næste runde, men vi – qua det politiske pres og den gode relation til politikerne – rykket op i prioriteringsrækkefølgen. Måske vi kan komme i betragtning næste år.

I forlængelse af Generalforsamlingen vil Carsten Bo Nielsen (V) og Carsten Nielsen (A) fortælle mere om processen og status for netop vores forslag.

I kan læse mere om det på hjemmesiden eller på vores facebook site.

Fjernvarme

Der er ikke meget nyt, idet der fortsat ser ud til at være udsigt til at der kommer en plan for udrulning af fjernvarme hos os i 2026. Først derefter skal der laves et egentligt projekt. Nu er priserne på naturgas jo heldigvis kommet lidt ned, men jeg tror da de fleste af os gerne vil have indlagt fjernvarme. Fra bestyrelsens side vil vi opfordre til at I går ind på Norsfors hjemmeside og tilkendegiver jeres interesse for at blive tilsluttet fjernvarmenettet. Jo flere der gør det jo bedre samlet økonomi vil der være for at prioritere udrulning netop hos os.

Vandløbslauget

Grundejerforeningen er repræsenteret i Vandløbslauget ved Mogens Kjær Petersen. Hovedopgaven er at sikre vandløbet, dvs åens funktionsduelighed. Åen er oprenset i november '22 og der drøftes i øjeblikket også en udvidelse af åen for at forebygge oversvømmelser. Med den historik vi har i området med hele to massive oversvømmelser for omkring 10-12 år siden, ja, så kan dette arbejde ikke undervurderes.

Jeg har sendt den tidligere bestyrelse gode tanker de seneste måneder, når jeg har gået tur langs åen. Uden det store lobbyarbejde, der blev lavet dengang og den efterfølgende udvidelse af åen der kom i forbindelse med hele omlægning af åen for omkring 10-12 år siden, herunder bygning af dige og etablering af pumpestationen, - ja, så havde vi med de regnmængder vi har oplevet fået endnu en eller flere oversvømmelser. Det er vi heldigvis sluppet for.

Vandrensingsanlæg

I Fredensborg kommunes nye spildevandsplan er der planlagt at flytte spildevandet fra Usserøds renseanlæg til Nivå renseanlæg. Derfor har der været planer om at trække nye afløb langs Rønnevej og videre gennem haverne på Parallelsvej 23-27 og videre til Nivå, hvilket vi har gjort indsigelser imod, da udgravningerne vurderes at kunne skade stabiliteten for særlig de ældre huse langs Rønnevej og potentielt kunne medføre sætningsskader.

Noget kan tyde på at denne løsning ikke bliver til noget, da Fredensborg kommune nu er i dialog med Novafos om et fælles nyt renseanlæg placeret i Fredensborg kommune vest for motorvejen ved Fredtoften. Novafos er spildevandssamarbejdet mellem Allerød, Ballerup, Egedal, Frederikssund, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Hørsholm og Rudersdal Kommune, som har planer om at bygge 2 nye store renseanlæg.

Vi har ikke noget nyt i sagen. Men følger det tæt.

Vejvedligeholdelse og kommunal overtagelse af vejene.

Vejene i kvarteret har karakter af at være såkaldte private fælles veje. Det indebærer, at vi selv skal stå for vedligeholdelse, herunder eksempelvis snerydning. Vi har tidligere forsøgt at få kommunen til at overtage vejene og dermed forpligtigelserne til at vedligeholde dem og sørge for snerydning. Der er en principielt politisk hensigtserklæring om at man i kommunen gerne vil arbejde for en overtagelse af de private veje. Men det kræver penge, som det indtil videre ikke har været muligt at finde politisk flertal for at tilvejebringe, - og så kræver det, at vejene er i en fornuftig stand ved overtagelsen. Derfor var den asfaltering vi gennemførte for 5-6 år siden en forudsætning for en kommunal overtagelse af vejene. Vi presser fortsat på, idet vi fremhæver at vores veje er meget benyttet af særlig bløde trafikanter til og fra Kokkedal Station og langs kystbanen mod Nivå.

Vi troede på et tidspunkt, at der var mulighed for at deltage i et forsøg. Det beroede imidlertid på en misforståelse fra den radikale formand for Udvalget for Klima, Plan og Miljø.

Aktuelt er vi ved at undersøge hvad det vil koste om vi fik en aftale om snerydning på alle vores veje og ikke kun de veje der er en del af stisystemet, og som følge heraf ryddes af kommunen

Hastighedsbegrænsninger

Det bliver med mellemrum fremført at der køres for stærkt på de små veje med mange bløde trafikanter. Derfor arbejdes der også med ideer til hastighedsbegrænsninger enten med hastighedsbegrænsninger ved skiltning eller konkrete hastighedshindringer med bump eller anden form for chikane.

Sagen kommer op med mellemrum. Vi har forsøgt at løfte den overfor kommunen, men det skal også koordineres med politiet. Samlet er det gået lidt i vasken. Er der interesse for at sagen prioriteres og er der i givet fald nogen der vil gøre en indsats for at få det gennemført?

Sociale arrangementer

I årets løb har der været en række succesfulde sociale arrangementer med god tilslutning. Der har været Halloween, fastelavn og diverse andre mindre arrangementer som loppemarkedet og andet. Det er rigtig fint og dejligt at der laves forskellige sociale arrangementer.

Vi var imidlertid nødsaget til at aflyse sidste års sommerfest, da vi ikke kunne skabe nok interesse for at bistå med praktisk hjælp til arrangementet. Det er lidt ærgerligt, da det er bestyrelsens indtryk at der generelt er god interesse for at deltage.

Vi har i bestyrelsen tænkt at slå et ekstra slag for en sommerfest og måske også afsætte et større beløb til arrangementet, så det blev endnu mere attraktivt at arrangere og deltage. Hvad tænker I om det?

Kommunikation

Afslutningsvis vil jeg opfordre til at vi bruger vores lukkede forum på Facebook til vores interne kommunikation. For nogen kan det være grænseoverskridende at gå på Facebook. Jeg er ikke selv storbruger af FB, men læser og følger med på vores egen side og kommenterer også ind imellem på ting.

4. Kasserer gennemgik regnskabet.

Der blev stillet forslag om fastere rammer for indbetaling og evt. rykker procedurer.

Bestyrelsen vil drøfte hvordan der kan gøres mere for få flere betalende medlemmer og sikre fastere rammer.

5. Kontingent blev fastsat til 200 kr. for 2024.

Kontingentet bedes betalt efter kontingentet er blevet fastsat på den årlige generalforsamling. Når referatet af generalforsamlingen udsendes, vil der også være en påmindelse om betaling af kontingentet.

Vi vil fremover ikke udsende girokort, men beder om, at indbetalingen foretages via bank til konto eller via Mobilepay

0400-1151113682 (Lån & Spar Bank)

9243HT (Mobilepay)

Det er også muligt at betale kontant til kassereren (Niels Tolstrup, Kokkedal Stationsvej 28) eller et af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Det er vigtigt at anføre en betalingsidentifikation i 'Kort besked til modtager', hvilket gøres ved at angive en vejforkortelse + vejnummer (f.eks.: 'KS 39' for Kokkedal Stationsvej 39) - skriv kun denne information!

Benyt venligst vejforkortelserne som anført herunder:

Birkestien: BI
Elmestien: EL
Engstien: EN
Granvænget: GR
Højdevej: HØ
Jellerødgårdsvej: JG
Jellerødvænge: JV
Kokkedal Stationsvej: KS
Lærkevej: LÆ
Lågegyde: LÅ
Mosekrogen: MO
Parallelvej: PA
Pilevang: PI
Rønnevej: RØ
Skolevej: SV
Skovbrynet: SB
Udsigten: UD

Eksempel på udfyldelse af en kontooverførsel:

Kontooverførsel mellem bankkonti

Fra konto
Vælg konto: Kontingent G3
Tekst på kontoudskrift: 200,-
Beløb: 200,-
Dato:
☐ Send kvittering elektronisk i eBooks/Udskrifter til ejer af netbankaftale

Overføres på vegne af

Til konto
Vælg modtager: 0400 1151113682
eller indtast reg. nr. og kontonr.: 0400 1151113682
Tekst på modtagers kontoudskrift: KS 39
☐ Gem som fast betalingsmodtager

[Meddelelse til modtager](#)

6. Valg af bestyrelsen. Gert blev genvalgt som formand, Mogens og Niels genvalgt som bestyrelsesmedlemmer. Som suppleanter blev Susanne Koch og Jakob Døppling valgt.
7. Revisorerne blev genvalgt.
8. Der var ingen indkomne forslag.
9. Under punktet eventuelt var der blandt andet spørgsmål og interesse for følgende emner, som bestyrelsen vil drøfte og undersøge nærmere i løbet af 2024.
 - Hastighedsbegrænsninger, evt. mulighed for bump, afmærkning på vejene vedr. bløde trafikanter
 - Kommunens overtagelse af vores veje
 - Skal spildevandsanlægget flyttes?
 - Planlægning af loppemarked
 - Sten i rabatten er ulovlige, vil kommunen som vejmyndighed gøre noget ved dette

Generalforsamlingen blev afsluttet og bestyrelsen takkede for god ro og orden.

Efter generalforsamlingen deltog byrådspolitikerne Carsten Bo Nielsen og Carsten Nielsen, der fortalte om den eksisterende planlovgivning for vores område, samt hvilke muligheder der åbner sig med en lokalplan.

Kort fortalt er vores område aktuelt reguleret af en kommuneplan, hvoraf det følger at området er til lavt åbne boliger med max 30% bebyggelse på grundene. Kommunen er ikke forpligtet til at gribe ind hvis en kommuneplan ikke overholdes.

Det vi ville kunne opnå med en lokalplan er blandt andet

- Undgå yderligere fortætning
- Bevare områdets grønne udtryk
- Sikre regler for virksomheder

Kommunen er forpligtet til at gribe ind hvis en lokalplan ikke overholdes.

Bestyrelsen har i 2023 efter en række workshops og beboermøder udarbejdet et forslag til lokalplan som er afleveret til forvaltningen. Aktuelt er forvaltningens behandling af forslaget prioriteret som nr. 9 på lokalplanslisten. Det forventes at den behandles i starten af 2025. Herefter vil der være en høringsproces, hvor alle grundejere høres.

Bestyrelsen vil i løbet af 2024 invitere til et dialogmøde om forslaget til lokalplan, således at vi sikrer mest muligt konsensus omkring en kommende lokalplan.