

Grundejerforeningen Skovly

Referat af generalforsamling mandag den 11. marts 2024 afholdt på Skovlyskolen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Regnskab 2023/budget 2024
4. Kontingens 2025
5. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Forinden generalforsamlingen blev afholdt hyggelig fællesspisning for ca 40 tilmeldte.

Til selv generalforsamlingen var 80 personer mødt, hvoraf 54 parceller var stemmeberettigede, og der var repræsenteret 71 stemmer iflg. fuldmagter.

Formanden Søren Snitker bød velkommen, og alle deltagere i generalforsamlingen præsenterede sig herefter for de øvrige deltagere.

1. Valg af dirigent

Karen Margrethe Schebye blev valgt til dirigent, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Som stemmetællere blev valgt Peter Roland og Stine G.

2. Formandens beretning 2024 v/Søren Snitker

Før han zoomede ind på 2023, gennemgik formanden af hensyn til nye medlemmer, hvilke matrikler, der er mulige medlemmer i Grundejerforeningen.

(for fotos henvises til den tidligere pr. email udsendte beretning)

(kort over kvarteret)

Det drejer sig om:

- Borgm. Schneiders Vej lige numre fra Øverødvej til slutningen af svinget
- Borgm. Schneiders Vej ulige numre til og med nr. 97
- Hele Skovlybakken
- Skovly Mark undtagen lige numre 2 – 12 beliggende på striben mellem Øverødvej og Skovly Mark.
- Den østlige halvdel af Paradisbakken
- Den østlige del af Nordre Paradisvej
- Tjørnehøj og Bøgholmen inklusive hjørnegrundene, der har indgang fra Østre Paradisvej
- Elverbo ulige numre fra og med nr. 9

- Desuden hører det grønne område Lunden under vores lokalplan

Kvarteret fik sin begyndelse i 1960 idet Søllerød kommunalbestyrelse, som det var dengang, havde opkøbt markerne tilhørende gården Skovly med henblik på udstykning. Man skulle måske tro, at en konservativ kommune ville have overladt den slags til det fri erhvervsliv. Men grunden var, at der dengang ikke fandtes lovgivning, der understøttede lokalplaner. Dvs. at hvis kommunalbestyrelsen ville have indflydelse på anvendelsen, måtte den opkøbe jorden og pålægge servitutter, hvorefter den kunne sælges videre.

De førende profiler i kommunalbestyrelsen var Andreas Schneider, som var borgmester, og Erik Øigaard.

Begge var dybt engagerede i at bevare Søllerød som en grøn kommune. Da Schneider døde i 1957, tog Øigaard over som borgmester, og det er hans fortjeneste, at kun ca. halvdelen af kommunen er bebygget. Det er på grund af ham, at Søllerød Naturpark (dvs. de grønne arealer mellem os og Gl. Holte) er fredet. Markerne skulle ellers have været bebygget med villaer, rækkehuse og etageboliger som Gentofte og Lyngby-Tårnbæk.

En del af kommunens besiddelser blev solgt fra til et firma, der udviklede kvarteret Søjparken på Fyrresvinget, Søjterrassen og det nærliggende stykke af Borgm. Schneiders Vej. En anden del blev til Kuben og Fr. Clausens Vænge. Noget blev lagt ud til skolen og erhvervsområdet Skovlytoften. Vores del består af 171 villagrunde med en mindstestørrelse på 1000 m².

For at give kvarteret et smukt og harmonisk udtryk allierede kommunen sig med Ole Nørgård, en førende arkitekt, der senere fik Eckersberg Medaljen for sit arbejde indenfor landskabsarkitektur og byplanlægning.

Nørgårds vision var, at Skovlykvarteret skulle se ud som en forlængelse af Rude Skov. Hans tanker er grundlaget for vores lokalplan.

(foto af Skovly Mark)

For at sikre det skovagtige udtryk blev det bestemt, at der på hver grund skulle være et eller flere træer i forhaven. De udvalgte arter varierede mellem vejene, således, at den enkelte vej fik et særegent udtryk. På hver vej kunne man vælge mellem to foreskrevne arter, en høj og en lille. Her ser vi f.eks. en række af birketræer på Paradisbakken og Skovly Mark. De ensartede træer på hver matrikel er et gentaget element, der giver vejene et roligt og sammenhængende udtryk.

Siden 2023 er der dog ikke længere krav om træer på hver matrikel, kun enkelte træer, der er udpeget som bevaringsværdige.

Hækkenes art er også fastsat og varierer mellem vejene. Det ser rigtig flot ud, når alle hækkenes følger hinanden gennem årtiderne.

Skovly Mark i efteråret (foto)

Skovlybakken i maj-juni (foto).

For at opretholde det grønne indtryk er plankeværk mod vej og nabo er ikke tilladt.

(foto af Lunden)

Men lige så vigtige er reglerne for bygningernes udførelse.

Bygningerne skal alle være i ét plan, med en lille undtagelse på nogle matrikler omkring Lunden, hvor man må have udnyttet tagetage, altså det, der kaldes 1-1/2 etage.

(foto af Tjørnehøj)

På grund af, at bygningernes højde er afstemt efter omgivelserne, har man altid en grøn udsigt, næsten uanset, hvor i kvarteret, man er.

(foto) Rude Skov fra Tjørnehøj)

(Foto) Kirkeskoven fra Skovly Mark

(Foto) Kirkeskoven fra Borgm. Schneiders Vej

Andre steder i kvarteret skimter man Geel Skov eller Søllerød Naturpark i horisonten.

Bygningernes orientering på grunden er koordineret i forhold til naboerne, og der er begrænsninger i adgangen til at terrænregulere. Tilsammen gør disse regler, at haverne løbende glider over i hinanden, og man kan aflæse terrænets naturlige topografi. På grund af Lokalplan 283 er man generelt ikke generet af naboer, der kigger ind i ens have fra deres 1. sal.

(foto Borgm. Schneiders Vej)

I den oprindelige plan fra 1960 var der også et 10 m bredt beplantningsbælte omkring industrikvarteret på Skovlytoften. Dvs. de træer, der står på venstre side af det første stykke af Borgmester Schneiders Vej, når man kommer fra Øverødvej. Der er et lignende bælte mellem industrikvarteret og husene på sydsiden af Paradisbakken.

Den form for planlægning, som Lokalplan 283 repræsenterer, har dannet skole i hele landet og i over 60 år gjort kvarteret til et af Danmarks smukkeste.

Foreningens aktiviteter i det indeværende år.

1. Sociale arrangementer.

- a. Ost og rødvin inden generalforsamlingen med pizza til børnene. Dette arrangement var velbesøgt
- b. Gløgg-arrangement. Vi havde i lighed med tidligere år planlagt et arrangement for voksne og børn på skolen i begyndelsen af december. Dette måtte desværre aflyses grundet manglende tilmelding.
- c. For de voksne medlemmer havde vi planlagt en vandring på Søllerød Kirkegård med den kendte lokale historiker Niels-Peter Stilling. Det var en gentagelse af et lignende arrangement for ca. 15 år siden, som havde været meget populært. Dette arrangement var dog også ramt af manglende tilmelding.

Vi blev i løbet af året spurgt om vi ville sponsorere kasketter til et børnearrangement i lokalområdet, der omfattede børn fra hele Paradiskvarteret, ikke kun Skovlykvarteret. På grund af den brede geografiske dækning fandt vi det ikke en passende udgift. Men vi tilbød at medvirke til fremtidige arrangementer, som vi kunne støtte ikke kun økonomisk men også planlægningsmæssigt.

Vi er kede af, at ikke alle vores arrangementer har appelleret til medlemmerne. Vi efterlyste på sidste generalforsamling idéer, men har ikke modtaget nogen. Se nu at komme ud af hullerne!

2. Nye vedtægter. Under generalforsamlingen i 2023 bemærkede bestyrelsen, at der i løbet af året skulle udarbejdes et forslag til ændring af foreningens vedtægter efter vedtagelsen af Lokalplan 283. Med planen

blev den hidtil gældende Skovlydeklaration ophævet, og det vil derfor være nødvendigt at ændre vedtægternes formålsbestemmelse. I den anledning har bestyrelsen udarbejdet et udkast til ændringsforslag, som udover en ændring af formålsbestemmelsen også indeholder forslag til modernisering/præcisering af enkelte andre bestemmelser.

Udkastet er udsendt til medlemmerne til orientering, idet det ikke er hensigten at de skal drøftes på denne generalforsamling. Derimod har det været den siddende bestyrelses hensigt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i løbet af foråret med vedtægtsændringer som det eneste dagsordenspunkt.

I henhold til vedtægterne vælges bestyrelsens medlemmer for to år. Af de 5 afgår 2 det ene år og tre det andet år. Denne rytme er imidlertid blevet brudt op, idet tidligere bestyrelsesmedlemmer er afgået inden udløbet af deres valgperiode. Således er i år 4 af de 5 medlemmer på valg. Vores udkast indeholder regler, der skal forhindre, at den slags situationer opstår igen. Som en midlertidig foranstaltning, i afventen på nye vedtægter, har bestyrelsen foreslået, at der blandt de i år valgte medlemmer umiddelbart efter afstemningen trækkes lod om, hvilke 3 der skal afgå næste år, altså i 2025.

3. Opfølgning på Lokalplan 283. Som sagt blev Skovlydeklarationen for nylig erstattet af Lokalplan 283. Kommunen havde i 2020 besluttet, at det skulle ske, og var kommet med et oplæg, der bestod i en standardskabelon for lokalplan, som både ignorerede kvarterets unikke kvaliteter og pålagde nye, unødvendige restriktioner. I årene 2020-2022 gennemgik bestyrelsen derfor et langt forhandlingsforløb med kommunen, der resulterede i, at de nye regler bibeholder kvarterets værdier, samtidig med at de tager højde for udviklingen i byggeteknik og lignende.

Der var dog ét punkt, vi var utilfredse med. Som tidligere nævnt var der i Skovlydeklarationen krav om et eller flere træer i forhaven. På hver vej kunne man vælge mellem to foreskrevne træsorter. Der var ingen krav til størrelse eller placering af træerne, så en grundejer kunne frit fælde store træer og genplante som ønsket. Da sådanne regler ikke umiddelbart kan indskrives i en lokalplan, valgte kommunen i stedet at udpege 25 store træer på 20 matrikler som bevaringsværdige. Bevaringsværdige træer skal fastholdes og må ikke fældes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Vi havde som alternativ løsning foreslået, at kommunen aflyste alle regler i Skovlydeklarationen undtagen beplantningsreglerne. Dvs. at lokalplanen tog sig af bebyggelse og anvendelse, og deklARATIONEN tog sig af beplantningen.

Vi argumenterede for, at de mindre træer på hver matrikel er et gentaget element, der giver vejene et roligt og sammenhængende udtryk, i modsætning til hvad man opnår med spredte, monumentale træer. Desuden pålægges de 20 berørte grundejere en byrde i forhold til dem, hvis træer ikke er udpegede.

Efter en ny lokalplans vedtagelse er der en klageperiode, hvor vi indsendte en klage til Planklagenævnet. Reglerne for, hvad man kan få medhold i er meget snævre. Det er i princippet kommunens folkevalgte ret at bestemme en lokalplans indhold. Man kan derfor ikke klage over prioriteringer eller manglende hensyn til det ene og det andet. Man kan kun klage over retlige mangler. Det eneste vi kunne klage over, var derfor den manglende miljøvurdering. Under udarbejdelsen af en lokalplan er det et krav, at kommunen foretager en såkaldt miljøvurdering, som blandt andet omfatter planens indvirkning på arkitektoniske og landskabelige værdier. Der er dog et indledende trin, som er, at kommunen skal foretage en "miljøscreening", hvor den tager stilling til

om miljøvurderingen er relevant. Kommunen konkluderede i sin miljøscreening, at miljøvurderingen ikke var relevant. Vi klagede til Nævnet over, at kommunen havde fritaget sig selv for miljøvurderingen. Vi mente nemlig, at der indiskutabelt var en væsentlig indvirkning på de arkitektoniske og landskabsmæssige værdier. Nævnet gav os dog ikke ret, idet de fandt, at kommunen havde ophævet de miljømæssige påvirkninger ved at udpege de 25 bevaringsværdige træer, og derfor ikke behøvede en miljøvurdering. Efter afslaget vil vi ikke gå videre med sagen. (foto af trailere)

4. Trailerordning. Foreningen har to trailere, der står til fri afbenyttelse på parkeringspladsen på Borgm. Schneiders Vej ved krydset med Højbjerggårdsvej. De bookes gratis via vores hjemmeside. Ordningen benyttes i årets løb af omtrent halvdelen af medlemmerne. Vedligeholdelsen står Niels-Peter Kjeldsen for, der ikke er medlem af bestyrelsen. Jeg synes, vi skal give ham en hånd!
5. Hjemmeside. Foreningens hjemmeside var desværre blevet forældet. Vi har derfor udarbejdet en ny hjemmeside, som nu er live. Jeg opfordrer alle til at besøge den.

Fibernet. Da der ligger fibernet i vejene i vores område, kan man få fibernet mod en beskedent tilslutningsafgift. Der er dog stadig ikke lagt fibernet i det meste af Borgm. Schneiders Vej. For størstedelen af de lige numre på BSV er den hurtigste forbindelse via telefonledning. På den ulige side er det via antennestik. For en bestemt beboer, der bor i svinget på Borgm. Schneiders Vej, betyder det en hastighed på 20, hvor fibernet ville have givet 1000. Det er et problem i forbindelse med Teams-møder på arbejdet. At få indlagt fibernet individuelt koster op til 50.000 kr. så vi har arbejdet på at få TDC NET til at lægge fiber ind langs vejen. Det er endnu ikke lykkedes. Senest har vi rakt ud om et samarbejde med Holte Grundejerforening og Grundejerforeningen Søparken, som repræsenterer andre husstande på Borgm. Schneiders Vej. Disse foreninger har begge givet en positiv tilbagemelding. Søparken vil samarbejde, og Holte GF vil behandle forespørgslen på førstkommende møde.

Regnskab og budget vil blive gennemgået af vores kasserer, Henrik Støtt. Formanden vil dog knytte et par ord til den post på budgettet, der hedder "konsulentbistand". Dette har været en fast post siden 2018. Dengang fandtes plejehjemmet Fribo ikke. Hvor det ligger, var skolens atletikbaner. Hvor dets parkeringsplads ligger, var der legeplads på størrelse med to villagrunde, med et areal til cykling og skateboard. På de arealer har generationer af skoleelever haft deres idrætstimer, og mindre børn har lært at cykle. Da kommunen havde tilkendegivet sin intention om at sælge arealerne fra til et privat plejehjem, indkaldte vi juridisk hjælp til at få aflyst planerne eller i det mindste afbødet konsekvenserne. Det lykkedes os at få gjort plejehjemmet væsentlig mindre end planlagt, at få fjernet en 46 m høj telemast og bibeholdt den oprindelige beplantningsplan. Desuden er der adgang for kvarterets beboere på plejehjemmets stiareal.

I 2018 erfarede vi også, at kommunen var ved at give tilladelse til opførelsen af denne villa i vores område.

(tegning af 2-etagers hus)

Selvom det helt klart ikke er tilladt at bygge i to fulde etager, havde en ejendomsmægler, der også er cand.jur., fået overbevist kommunen om, at det var det. Med hjælp af en advokat fik vi korrigeret kommunens fejlagtige opfattelse.

I årene 2020-2022 har en jurist med ekspertise i Planloven hjulpet os med at formulere henvendelser til kommunen ifm. udarbejdelsen af Lokalplan 283. Vi havde på baggrund af de medlemsmøder, vi holdt inden

forhandlingerne med kommunen udarbejdet en liste over ønsker, og dem fik vi næsten alle sammen igennem. Ud over, hvad jeg tidligere har nævnt, fik vi endnu en gang fjernet en 46 m høj mobilmast, denne gang i Lunden.

Da man aldrig kan vide, hvad fremtiden vil bringe af udfordringer fra kommunen, andre myndigheder, erhvervsområdet Skovlytoften og andet hold, bør der være en reserve til konfliktsituationer. I betragtning af at hjælp typisk takseres til 2.500 kr. pr. time plus moms, er 10.000 et næsten latterligt lille beløb.

Fremtiden

Vores vision for fremtiden er, at foreningen skal samle medlemmerne omkring sociale aktiviteter, der ikke finder sted i dette lokale. I de seneste 7 år har det været nødvendigt at indkalde til møder 1-2 gange om året for at diskutere, hvordan foreningen skulle forholde sig til de udfordringer, vi stod overfor. Vi har lært hinanden godt at kende, men nu er det tid til at lave noget, der er sjovere.

(slut på formandens beretning)

Der var spørgsmål og kommentarer til formandens beretning fra følgende: Peter Ludvigsen, Lars, Birgitte, Jakob, Susanne, Ulrik, Christian, Jon, Kristina Michael, Allan mfl., som summarisk vedrørte følgende:

- Opfordring til at indkalde til generalforsamling og dialogmøder med længere varsel
- Tak til bestyrelsen og især formanden for et stort arbejde
- Har bestyrelsen overvejet at indberette overtrædelse af lokalplan, hvilket formanden afkræftede
- Forskellen mellem Grundejerforening og Skovlyudvalg, hvortil undertegnede Lene (som var i begge organer) kan oplyse, at Skovlyudvalget blev nedsat hver 4. år efter kommunalvalg men nu nedlagt efter aflysning af Skovlydeklarationen. Der var 3 politisk udnævnte medlemmer og 2 udpeget grundejerforeningen. Skovlyudvalget har som sin sidste opgave gennemgået alle parceller omfattet af skovlydeklarationen for mangler vedr. beplantning, og som følge heraf meddelt disse mangler til kommunen med opfordring til at rette op på dette, idet der dog var anvende en meget liberal bagatelgrænse.
- Der var opfordring til, at bestyrelsen indgik i dialog med nye grundejere.
- Grundejerforeningen bliver rutinemæssigt hørt, når grundejere søger dispensation fra gældende regler. I sådanne tilfælde har grundejerforeningen enkelte gange opdaget andre overtrædelser af lokalplan (eller tidligere Skovlydeklarationen), som kommunen ikke havde bemærket.

3. Regnskab 2023 og Budget 2024

Regnskabet blev kort gennemgået af kassereren og godkendt. Budget 2024 blev forelagt.

4. Kontingent 2025

Kontingentet blev som konsekvens af godkendelse af budget vedtaget med kr. 275 p.a. som foreslået af bestyrelsen.

5. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

6. Valg af bestyrelse

Nuværende medlemmer af bestyrelsen er:

Patrick Pedersen (ikke på valg)

Søren Snitker (på valg og ønskede ikke genvalg)

Ole Hilbert (på valg og ønskede ikke genvalg)

Henrik Støtt (på valg og ønskede ikke genvalg)

Lene Stener (på valg og ønskede ikke genvalg)

Henrik Gelardi Frantzen (suppleant og derfor på valg. Ønskede ikke at genopstille)

Nyvalgt til bestyrelsen uden afstemning, da der ikke var opstillet yderligere kandidater blev:

Ulrik Haagen Panton, Borg. Schneiders Vej

Jon Schøpzinisky, Skovly Mark

Rasmus Øhrstrøm, Skovlybakken

Christian Kaas Oldenburg, Paradisbakken

Tilføjelse 25.3.2024:

De nyvalgte har holdt stiftende bestyrelsesmøde den 24. marts 2024 og oplyser, at valgperioderne er fordelt med 1 år til Rasmus Øhrstrøm og 2 år til Jon Schøpzinisky, Christian Kaas Oldenburg og Ulrik Panton.

Teit Førster Varming, Skovly Mark blev valg som suppleant.

7. Valg af revisor

Max Frederiksen er ikke på valg.

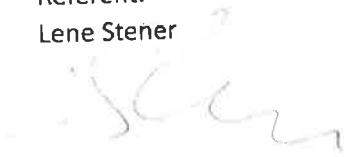
8. Eventuelt

Dirigenten takkede for forholdsvis god ro og orden.

13.3.2024 + tilføjelse 25.3.2025

Referent:

Lene Stener



Godkendt af dirigenten:
Karen-Margrethe Schebye