



# Nr. 15

## SØGÅRDEN

### Kære beboer

Vintergækker og krokus står i flor og er skønne forårsbebudere og jeg sender dig nyhedsbrev nr. 15 på vegne af byggeudvalget.

I dette nyhedsbrev kan du bl.a. læse om drøftelserne med Gladsaxe Kommune og byggeudvalgets fokuspunkter.

### Drøftelser med Gladsaxe Kommune

I starten af januar 2022 blev der afholdt møde med Gladsaxe Kommune.

På mødet blev rammerne for ændringsmuligheder, inden for den gældende bevarende lokalplan, drøftet. Herunder blev en flytning af hæk og etablering af yderligere åbninger mod nord afprøvet overfor kommunen.

Kommunen meddelte, at ydre ændringer kun kan imødekommes, såfremt der er byggetekniske eller sundhedsmæssige argumenter herfor.

Kommunen meddelte tillige, at der kun i begrænset omfang kan/må ændres i bebyggelsen, før der vil blive stillet krav om udarbejdelse af ny lokalplan.

### Byggeudvalgets fokuspunkter

Byggeudvalget har et stort fokus på boligernes størrelse og indretning.

Her er det vigtigt for byggeudvalget, at planløsningen i de fremtidige boliger bliver så funktionel som muligt, så der er plads til opbevaring, og at spildplads minimeres mest muligt.

Derudover mener byggeudvalget, at det er vigtigt at udfordre kommunen, men med respekt for lokalplanen. Dette, da kravene i lokalplanen ikke levner plads til større og markante forandringer – før det udløser behov for udarbejdelse af en ny lokalplan.

Udarbejdelse af en ny lokalplan er et omfattende, dyrt og langsomt arbejde og er derfor ikke umiddelbart ønskeligt.

Rådgiver arbejder derfor videre med mulige optimering af planløsningerne, indenfor den eksisterende geometri.

Begrænsningerne dyrkes, og løsninger indenfor den gældende lokalplan udfordres. Bl.a. ses der på, om det kan være fordelagtigt at løfte taget i skuret mod stien, så rummet indenfor får en lofthøjde, hvor det kan godkendes til beboelse.

### Spørgsmål?

Hvis du har spørgsmål, er du fortsat meget velkommen til at sende dem til:

**0710helhedsplan@boligafdeling.dk**

Vi vil besvare spørgsmålene løbende i nyhedsbrevene.

De nye spørgsmål, vi har modtaget siden nyhedsbrev nr. 14, besvarer vi i bilag til dette nyhedsbrev nr. 15.

Venlig hilsen

Nanna Aae Christensen,  
projektleder i DAB  
/på vegne af byggeudvalget



## Bilag til Nyhedsbrev nr. 15 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710helhedsplan@boligafdeling.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 14

### Spørgsmål til: Boliger

Spørgsmål:	Svar:
<p>Hvad er begrundelsen for at ville flytte skel/hæk 2,5 m ind på nabogrund, som vil gøre grunde/haver ca. 25% smallere? Når kun et begrænset antal beboere på Workshop møder i efteråret 2021 forespurgte at kunne gå rundt om huse, når der var andre beboere, som ikke havde noget ønske om dette.</p>	<p>Byggeudvalget ønskede at afsøge muligheden for at kunne gå rundt om sin egen bolig. Fordele og ulemper er oplistet i besvarelser nedenfor.</p>
<p>Hvad vil fordelene være, såfremt der vil være mulighed for beboere at kunne gå rundt om deres hus? For den enkelte beboer som vil få en smallere grund/have?</p>	<p>Grundene vil i givet fald fastholde bredden, men husets placering vil ikke være i skel. Nogle af de fordele byggeudvalget har talt om er:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Boldspil op ad gavlen, der generer beboeren</li><li>- Brændestabler, der opfugter nordgavlen</li><li>- Åbninger i nordgavlen for flere indretningsmuligheder</li></ul>
<p>Hvad vil ulemper være, såfremt at der vil være mulighed for beboere at kunne gå rundt om deres hus? For den enkelte beboer som vil få en smallere grund/have?</p>	<p>Grundene vil i givet fald fastholde bredden, men husets placering vil ikke være i skel. Nogle af de ulemper byggeudvalget har talt om er:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Havestykket mod naboen bliver smallere</li><li>- Arealet mod nord kunne ende som en blindgyde og forladt</li><li>- Vil rummene have den ønskede kvalitet ift. dagslys mv.</li></ul>
<p>DAB/rådgivere har på møder i efteråret 2021 oplyst, at såfremt beboere vil skulle kunne gå rundt om huse, vil skel/hæk skulle rykkes 2,5 m ind på nabogrund, som vil medføre at skure, halvtage, drivhuse, træer, buske og anden beplantning skal være placeret 1 m fra nyt skel, dvs. at eks. skure mod sti vil skulle demonteres/fjernes, såfremt disse vil være placeret mindre end 3,5m fra husgavl. Skure mod sti er bygget efter DABs tegninger og godkendt at både DAB og Gladsaxe Kommune.</p>	<p>Skel mod nabo er et byggeretsligt skel, og her skal afstandskrav mellem eksisterende skure og nye huse på 2,5m overholdes.</p> <p>Såfremt afstand mellem hus og skur er mindre end 2,5m skal skur flyttes. Dette uagtet hækkens placering.</p>

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 15 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710helhedsplan@boligafdeling.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 14

<p>Såfremt DAB skulle vælge at flytte skel 2,5 m ind på nabogrund, vil det medføre at beboernes opførte skure og tilbygning til skure mod sti (godkendt af DAB og Kommunen), samt at andre skure, halvtage, drivhuse, træer, buske mv i haver, ville skulle rives ned indenfor en afstand af 3,5m fra nordgavl på nabohus.</p> <p>Er ovennævnte fortolkning af informationer på møde korrekt?</p>	
<p>Er det kommunen, der er godkendende myndighed for evt. ændring af de enkelte matrikelnr. eller er det Geodatastyrelsen, Styrelsen for Dataforsyning eller en anden offentlig myndighed?</p>	<p>Normalvis er det kommunen, der godkender matrikelændringer. Hvorvidt det også er tilfældet her, vil blive undersøgt, såfremt byggeudvalget ønsker at ændring af hækkens placering skal være en del af helhedsplanen.</p>
<p>Er det DAB/GAB eller beboerne som bestemmer om evt. skel/hæk skal flyttes 2,5 m ind på nabogrund, så beboere vil kunne gå rundt om huse?</p>	<p>Byggeudvalget, som består af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen samt selskabsbestyrelsen, beslutter et samlet projekt, der forelægges afdelingsmødet til godkendelse.</p>
<p>Vil DAB/GAB kunne bestemme uden beboernes godkendelse, at samtlige grunde skal gøres 2,5 m smallere, ved at flytte af skel 2,5 m, hvorved nabo have vil blive smallere?</p> <p>Hvis Ja, vil en eller flere beboere kunne modsættes sig dette, når hver huse er placeret på deres egen matrikel? De enkelte beboere har indgået en lejekontrakt med DAB for et specifik hus med en tilsvarende grund, som har sit eget matrikelnr.</p>	<p>Ændringen skal godkendes på et afdelingsmøde.</p> <p>Hvis ændringen vedtages på et afdelingsmøde og i øvrigt har alle de andre godkendelser, vil beboeren som udgangspunkt ikke kunne modsætte sig. Dette også, da der er tale om et grundstykke og ikke boligareal.</p>
<p>Hvor stort et areal i m<sup>2</sup> vil en flytning af skel på 2,5 m fra nordgavl reducere haver med på nabogrund?</p>	<p>Generelt vil haverne ikke ændre størrelse pga. en evt. flytning af hæk. Haver langs vejene vil blive smallere og haver for enden af en sti vil blive tilsvarende bredere.</p>
<p>Hvor mange grunde i Søgården vil blive mindre, som følge af at skel evt. vil blive flyttet 2,5 m ind på nabogrund, her tænkes bl.a. på huse som har</p>	<p>Da byggeudvalget udelukkende har ønsket at undersøge muligheden for at flytte hækkene, og få kommunens kommentarer til dette, er er kun arbejdet overfladisk med dette.</p>

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 15 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710helhedsplan@boligafdeling.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 14

nordgavl direkte ud mod Vibevangenget, Salamandervej, Snogebakken og Løvfrøvej ulige husnr.?	
Hvor mange evt. øvrige grunde i Søgården vil kunne blive mindre som følge af at skel/hæk vil flyttet 2,5 m ind mod nabogrund?	Se svar ovenfor.
Planlægger Rådgivere og DAB som alternativ til eks. huse, at ville bygge nye huse med beboelsesrum med vindrue i nordfacade mod nabogrund?	Det er byggeudvalget som beslutter udformningen af de nye huse. Det er byggeudvalget som har ønsket at muligheden for at gå rundt om husene skulle undersøges. En af grundene er, at byggeudvalget ønsker at det skal undersøges, om vinduer i nordgavlen vil kunne bidrage positivt til de nye boliger.
Er der lovgrundlag for, at eks. 156 matrikler i Søgården vil kunne ændres, ved at skel flyttes 2,5 m ind på nabogrund fra nordgavl, som vil gøre nabogrund/haver 2,5 m smallere?	Hvis det er en klar del af helhedsplanen, og denne godkendes af afdelingsmødet, vil ændringen som udgangspunkt være vedtaget.
Helhedsplan 2020 er baseret på at eks. huse renoveres eller bygges på ny oven på eks. fundamenter. Vil DAB kunne ændre grundlaget for Helhedsplanen uden beboernes godkendelse, ved f.eks. at flytte skel 2,5 m ind på nabogrund, fordi nogle få beboere gerne ville kunne gå rundt om deres hus, som vil medføre at samtlige haver vil blive 2,5 m smallere?	Det er afdelingsbestyrelsens medlemmer i byggeudvalget som varetager beboernes og afdelingens interesser i projektet. Det er byggeudvalget der beslutter udformningen af det fremtidige Søgården.
Hvem er juridisk ejer af de 156 matrikler med tilhørende grunde og huse? DAB, GAB eller afdelingen Søgården?	Gladsaxe Almennyttige Boligselskab er ejer af Søgården.

### Spørgsmål til: Økonomi / husleje

Spørgsmål:	Svar:
Hvad vil det koste (ekstra udgifter for Helhedsplanens budget 2020) til at skulle plante ny hæk 2,5 m inde på nabogrund for samtlige huse, ændring af 156 matrikelkort af	Da byggeudvalget udelukkende har ønsket at undersøge muligheden for at flytte hækkene, og få kommunens kommentarer til dette, er er kun arbejdet overfladisk med dette. Økonomien vil først blive bearbejdet hvis der

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 15 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710helhedsplan@boligafdeling.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 14

landinspektør, samt øvrige ekstra udgifter som at følge af, at skel vil skulle flyttes 2,5 m ind på nabogrund?	er ønske om, at flytning af hæk skal være en del af helhedsplanen.
--	--

### Spørgsmål til genhusning

Spørgsmål:	Svar:
Vi har i denne periode ikke modtaget spørgsmål vedr. genhusning.	

### Spørgsmål til tidsplan:

Spørgsmål:	Svar:
Vi har i denne periode ikke modtaget spørgsmål vedr. tidsplan.	