

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

1/6/2020

Referat af bestyrelsesmøde nr. 5. 2019.

Mødet blev afholdt den 12. november 2019 kl. 19.30 hos Poul Juul, Kikhanebakken 129

Deltagere:

Gr. 1:

Martin Harding Lange, K28

Tage Heering, Ø65

Lars Nørgaard, Ø59

Gr. 2:

Søren Bom K35

Poul Juul K129

Afbud fra: Pawel Zakrzewski K49

Afbud fra: Claus Femerling Petersen K153, (suppleant gr. 2)

Dagsorden:

1. Valg af referent:

- Poul blev valgt

2. Godkendelse af referat fra 4. møde 2019

Mødet blev afholdt som er "skriftligt" møde den 20. august 2019 kl. 19.30

Der foreligger mødereferat til godkendelse

Referat vedlagt dagsordenen

- Godkendt

3. Orientering fra formanden

- Ingen bemærkninger

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

1/6/2020

4. Orientering fra Gartner og naturplejegruppen - PJ

4.1.: Opgaver efter kontrakt:

Forbrug pr. 22.10. 2019 fremgår af vedhæftede budgetopfølgningsskema, der er vedlagt dagsordenen som bilag 1.

Der er ingen bemærkninger til budgetopfølgningen.

- Orienteringen blev taget til efterretning

4.2.: Opgaver efter rekvisition:

Forbrug pr. 22.10 2019 fremgår af vedhæftede budgetopfølgningsskema, der er vedlagt dagsordenen som bilag 1.

De nye træer i klynge A. m.v. er indtil nu vandet 8 gange. Forbrug pr. vanding er 1.000 - 1.200 l. Da gartneren ikke kan transportere vandet fra firmaadressen på Rødegårdsvej 3 i Helsingør, er det aftalt at vandet tappes hos Poul Juul, Kikhanebakken 129. Når vanding er afsluttet udarbejdes der en opgørelse over forbruget / omkostninger

- Gartneren har i mail af 12.11.2019 oplyst at der er vandet 8 gange og i alt er der brugt 8,4 m³ vand. Prisen for vand er i 2018 kr. 55,66 pr. m³. Der er således brugt vand fra den private vandforsyning på Kikhanebakken 129 for kr. 467,54. Refusion af dette beløb blev godkendt.

4.3.: Kvalitetsløft klyngehuse, gl. småbørnspladser

Kvalitetsløft projektet vedr. de sidste 3 pladser er afsluttet. Samlet udgift inkl. indkøb af 3 sæt nye havemøbler er 13.496,-. Indkøb og samling af nye havemøbler er sket i samarbejde med repræsentanter fra de enkelte klynger.

Der er efterfølgende indkøbt og monteret 4 sæt "vinterovertræk" til havemøblerne for kr. 1.050,- Budget for 2019, kr. 7.000,- er desværre overskredet med 7.546,-.

- Blev taget til efterretning

4.4.: Fornyelse af kontrakt med gartneren

Der foreligger et udkast til en kontrakt med gartneren for perioden 2020 - 21.

I nedenstående resume´ redegøres der for de + / - prisændringer, der er indeholdt i det nye kontraktudkast.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

1/6/2020

	Kontrakt 2018 - 19	Kontrakt 2020 - 21.	Stigning	%
Opgaver:				
Græsklipning:	199.500	209.475	9.975	5,00%
Hæk / fodposer:	44.500	47.717	3.317	7,45%
Stier:	31.000	28.550	- 2.450	- 7,90%
<hr/>				
I alt:	274.900	285.742	10.842	/ 3,943%

Bemærkninger til sagen:

1. Den kommunale pris- og lønudvikling for 2017 - 2022, forventes en stigning på løn og priser på i alt: 2,5% for 2019 - 20 og 2,5% for 2020 - 2021, svarende til 5,625% for den 2 årige periode.

Den samlede prisudvikling i den nye kontrakten med gartneren er beregnet til 3,943% for den 2 årige periode.

2. Kontraktens aftale vedr. hækklipning kan opsiges efter sæson 2020 såfremt Grundejerlauget ønsker det.

3. Der er stor tilfredshed med samarbejdet med gartneren og gartnerens arbejde - bortset fra hækklipningen, hvor der er plads til forbedring. Det har gartneren taget til efterretning og derfor er prisen for klipning af hæk og fodposer også steget lidt mere end den skønnede prisudvikling.

4. Budget for Gartner & naturpleje gruppen kan uden problemer fastholdes uændret for 2020 og 2021 ved godkendelse af det foreliggende kontraktudkast.

Bilag: Kontraktudkast 2020 - 21.

- Kontraktudkastet blev godkendt og underskrevet.

5. orientering fra legepladsgruppen – SB

Et defekt beslag på "dækgyngen" er udskiftet uden omkostninger

- Orienteringen blev taget til efterretning

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

1/6/2020

6. Orientering fra Bevaringsgruppen – SB

Der foreligger igen en henvendelse fra Lis Bellers, Ørnebakken 14. LB er ikke tilfreds med at Rudersdal Kommune i en konkret sag vedr. et facadeparti har oplyst at kommunen ikke har bemærkninger til at det nye facadeparti udføres med andre proportioner end det originale parti, med den begrundelse at den pågældende ændring ikke efter kommunens vurdering har væsentlig indflydelse på den bevaring af helhedsindtrykket af klyngehusbebyggelsen, der søges opnået med den foreliggende bevaringsfolder.

Lis Bellers fremsætter stadig påstand om at Grundejerlauget har givet hende afslag på at udføre et lignende facadeparti og at Grundejerlauget derfor er pligtig til at yde hende erstatning for det tab hun derved påstår at have lidt. Der foreligger ikke dokumentation for den fremsatte påstand.

Bevaringsgruppen er i dialog med Rudersdal Kommune, som selv anbefaler at problemet med Rudersdal Kommunes tilkendegivelse vedr. deres problemer med det administrative grundlag vedr. bevaring af helhedspræget vil blive bragt frem i forbindelse med Grundejerlaugets bemærkninger til det kommende Lokalplanforslag for institutionsområdet på Egebækvej 2 - 4.

- Formanden skriver til Lis Bellers at sagen er afsluttet fra bestyrelsens side.

7. Rudersdal Kommunes salg af institutions-bygningerne på Egebækvej 2 - 4, 2840 Holte

Rudersdal Kommune har pr. 12. 09. 2019 udbudt ejendommen til salg ved tilbudsgivning med frist for afgivelse af tilbud den 6. 11. 2019 kl. 12.00.

Udbudsvilkår fremgår af vedhæftede bilag.

Sagen giver umiddelbart anledning til følgende bemærkninger:

1. Vejadgang

En række villaejere / naboer til ejendommen på Ørnebakken har udtrykt bekymring for om den ny standsatte vej bliver ødelagt i forbindelse med nedrivning af de gamle bygninger og opførelse af 4 nye villaer.

Grundejerlauget må derfor bede kommunen bekræfte at der afholdes et vejsyn med deltagelse af repræsentanter fra Grundejerlauget før nedrivning af bygningerne påbegyndes og efterfølgende et tilsvarende vejsyn før der udstedes ibrugtagningstilladelse til den enkelte nyopførte villa. Vejsyn dokumenteres med foto og plantegninger. Konstaterede skader skal udbedres for kommunens regning.

2. Udarbejdelse af lokalplan for det tidligere institutionsområde - se den eksisterende Lokalplan nr. 56 for et område ved Egebækvej, Kikhanebakken og Mariehøjvej i Gl. Holte.

3. Rudersdal Kommune har hidtil betalt et bidrag svarende til 5 villaer til Grundejerlaugets gruppe 1. Ved udstykning af institutionsområdet i 4 villagrunde kommer der til at mangle et bidrag p.t. svarende til 800,- kr. årligt for én villa.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

1/6/2020

4. Det forventes at Rudersdal Kommune afholder alle de omkostninger Grundejerlauget måtte få til påtegning / ændring af deklaration, vedtægter og lignende for Grundejerlaugets område.

5. Grundejerlauget vil i øvrigt meget gerne på nærmere aftalte vilkår aftage et parti af de gule mursten som institutionen er opført af. Disse mursten er af helt samme type som de mursten klyngehusene er opført af. Det vil være af overordentlig stor betydning for den fremtidige "bevaring af helhedsindtrykket af klyngehusene" at have et lager af disse sten til rådighed ved fremtidige reparationer af facaderne på klyngehusene.

Udbudsvilkår for salg af Egebækvej nr. 2 er vedlagt dagsordenen som **bilag 2**.

- Det blev vedtaget:

1: Grundejerlauget anmoder kommunen om at bekræfte at der afholdes et vejsyn med deltagelse af repræsentanter fra Grundejerlauget før nedrivning af bygningerne påbegyndes og efterfølgende et tilsvarende vejsyn før der udstedes ibrugtagningstilladelse til den enkelte nyopførte villa. Vejsyn dokumenteres med foto og plantegninger. Konstaterede skader skal udbedres for kommunens regning.

2. Grundejerlauget anmoder kommunen om dens medvirken / hjælp til at Grundejerlauget på nærmere aftalte vilkår med den nye ejer af institutions kan aftage et parti af de gule mursten som institutionen er opført af. Disse mursten er af helt samme type som de mursten klyngehusene er opført af. Det vil være af overordentlig stor betydning for den fremtidige "*Bevaring af helhedsindtrykket af klyngehusene*" at have et lager af disse sten til rådighed ved fremtidige reparationer af facaderne på klyngehusene.

- Udkast til Grundejerlaugets henvendelse til kommunen rundsendes til bestyrelsens medlemmer til kommentering.,

8. Bemærkninger til et kommende lokalplanforslag for institutionsområdet

Rudersdal Kommune oplyser at der vil blive offentliggjort et lokalplanforslag for institutionsområdet i løbet af oktober / november måned.

Grundejerlauget vil have mulighed for at fremsætte formelle bemærkninger / ændringsforslag til lokalplanforslaget i offentlighedsfasen, men måske bør man allerede nu foreslå kommunen at vælge en meget mere enkel løsning.

Det vurderes at være en mulig - og meget enkel løsning - at udarbejde et tillæg til den eksisterende lokalplan 56 i stedet for at udarbejde en helt ny lokalplan alene for de 4 nye villagrunde.

I et tillæg til Lokalplan 56 kan fastlægges at institutionsområdet, anført i Lokalplan 56, §3, stk. 3.6, udgår af den gældende lokalplan og at området overføres til lokalplanens eksisterende villa område, under § 3, stk. 3.1 - 3.4. Derved opnås det at der er et identisk administrativt grundlag for hele villabebyggelsen på Ørnebakken.

De ressourcer, der vil kunne spares ved "den enkle løsning" ser Grundejerlauget gerne, at Rudersdal Kommune i stedet anvender til at få udarbejdet en bevarende lokalplan, der kan sikre intentionerne om at "det oprindelige helhedspræg af klyngehusene på kikhanebakken og Ørnebakken bevares". Der henvises i den forbindelse til den bevaringsfolder som Grundejerlauget

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

1/6/2020

af egen drift har udarbejdet og som efterfølgende - og meget positivt - er præmieret med Rudersdal Kommunes arkitekturpris.

Rudersdal Kommunes administration har desværre efterfølgende - til Grundejerlaugets overraskelse og bekymring - givet udtryk for at kommunen ikke har juridisk grundlag for at støtte og fastholde Grundejerlaugets bevarings bestræbelser, da der foreligger en byplan nr. 28 for området. Denne byplanvedtægt er fra 1974.

Byplan nr. 28 - byplanvedtægt for Gl. Holte Syd

I byplanvedtægt nr. 28 er det fastlagt i § 2 B at "matr. 3a som anvendes til fritidshjem og børnehave fortsat skal anvendes til dette formål".

Denne anvendelsesbestemmelse må nødvendigvis skulle ændres når institutionsområdet overgår til villa område.

I den forbindelse er det Grundejerlaugets ønske at Byplanvedtægtens § 6 stk. 3 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden også ændres for så vidt angår det område, der i henhold til vedtægtens § 2 stk. 4 er udlagt til række- kædehusbebyggelse o. lign.

Byplanvedtægtens § 6 stk. 3. er formuleret således:

"Bygningernes ydervægge skal, såfremt disse ikke udføres af træ, udføres som blank murstensmur eller pudset overflade med hvid farve.

Træpartier og synlige trækonstruktioner skal udføres naturfarvede, brun- eller sortbehandlede eller hvidmalede".

Grundejerlauget ønske ovenstående tekst ændret til:

"Bygningernes ydervægge skal, såfremt disse ikke udføres af træ, udføres som blank murstensmur opført i gule sten.

Træpartier og synlige trækonstruktioner skal udføres sortbehandlede.

Ved denne ændring vil grundlaget for fremtidig bevaring af helhedspræget af klyngehusene være på plads.

Beslutning:

- Der foreligger nu et offentliggjort lokalplanforslag nr. 271 for institutionsområdet ved Egebækvej / Attemosevej. Lokalplanforslaget omfatter **kun** det tidligere institutionsområde og det er derfor ikke muligt med dette lokalplanforslag at ændre i de gældende bestemmelser for områder der ligger **uden for** det område, der er omfattet af lokalplanforslag 271.

Sagen vedr. Grundejerlaugets bevaringsbestræbelser og kommunens medvirken vil blive søgt drøftet med kommunen. Der sendes et hørings svar vedr. lokalplan 271 til kommunen og heri anmodes der om et møde, hvor samarbejdet vedr. bevaringssagen kan drøftes med kommunen.

8. Orientering om drift / aktivitet vedr. hjertestarterne

- Sagen evalueres når kontraktperioden vedr. hjertestarterne udløber

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

1/6/2020

9. Orientering om hjemmesiden

Grunderejerlaugets hjemmeside er ved at være forældet og kræver en udskiftning (dog ikke nyt hjemmeside-navn) i løbet af 2020, da den er svær at tilgå fra nyere pc'ere, ipads mv. Der bør derfor afsættes tid og økonomi til en opdatering ifm. budget 2020. Derudover skal vi have sikret en god måde at opdatere vores kontaktinfo på medlemmerne.

- Der afsættes et beløb til opdatering af hjemmesiden på budget for 2020

10. Fastlæggelse af dato for generalforsamling 2020

Det er tidligere besluttet at generalforsamlingen 2020 afholdes i februar måned. Dato og reservation af lokaler skal aftales endeligt.

- Per Kirkeby lokalet på Mariehøj Centret er reserveret til generalforsamling 2020.

onsdag den 26. februar 2020 kl. 17.00 - 22.00

Der blev stillet forslag om et eksternt indlæg om "Rudersdal Kommunes nye affaldssorteringssystem" eller "Info om planer for det tidligere institutionsområde" v/ den nye ejer. Jørn Nergaard Larsen, K 159 har givet tilsagn om at være dirigent ved generalforsamlingen.

11. Bestyrelsesmøde nr. 6 / budgetlægning / julefrokost

- Mødet er aftalt til den 10. december kl. 18.30. PJ undersøger om mødet kan holdes i Golfklubben.

12. eventuelt

Fastlæggelse af dato for bestyrelsesmøde nr. 7 og 8.

- Bestyrelsesmøde nr. 7 afholdes søndag den 12. januar kl. 19.30

Med venlig hilsen

Søren Bom
formand