**Virum Haveby**

Referat af bestyrelsesmøde 10. marts 2020 hos Søren

Tilstede: Jakob Holm, Jesper Reimers, Søren Rahbek og Christian Grandjean (ref)

Referatet fra sidste møde blev godkendt.

**Terrassesagen**

Jakob og Christian refererede fra mødet med kommunens byggesagsafdeling.

Se opsamlingen i Jakobs mail nedenfor som bilag.

Søren delte også det opfølgende brev fra kommunen, som er sendt til de berørte grundejerne. Se også nedenstående eksempel nedenfor.

Sagens kerne:

* Kommunen mener at Bygningsreglementet historisk har bestemt at vi ikke må anlægge de hævede terrasser som mange af foreningens grundejere har anlagt.
* Foreningen og dens medlemmer finder, at der på baggrund af kommunens godkendelse af to terrasser i 2005 er præcedens for at vi må anlægge terrasserne. Som ingen af foreningens medlemmer i øvrigt har noget i mod hos deres direkte naboer

Bestyrelsen vil foreslå GF at få professionel hjælp fra advokat Uffe Thorlacius.

Christian skriver info om dette – sammen med forslag om udskydelsen af GF:

**Generalforsamlingen**

Jesper har foreslået at vi på grund af Corona-sagen udskyder generalforsamlingen. Vi vil på grund af terrassesagen sikkert være mange i et lille lokale og det vil, også med udgangspunkt i myndighedernes udmelding i disse dage, øge risikoen for smitte.

Vi foreslår den 19. maj.

Det vil også give os mulighed for – hvis advokaten mener at kunne hjælpe – at udarbejde indstilling om foreningens opbakning til professionel hjælp.

Christian har pr mail flyttet både lokaleleje-aftalen og den indbudte indbrudsekspert.

**Mailingliste**

Vi etablerer en selvstændig ”modtager-kontrol-indsats” for at sikre at vi har så mange gyldige mailadresser som muligt.

**Hjertestarter**

Leverancen af den leasede hjertestarter er forsinket. Falck vil ikke flytte leasingperioden – vi har betalt up front og synes det giver mening at vi får perioden forlænget. Jesper eskalerer og følger op.

**Gartner**

Vi takker ja til gartnerens tilbud om at beskære hækken på stien mellem Bredesvinget og Fyrrevang. Tilbuddet er sendt til Marie Louise og Jakob bragte det op på sidste møde.

Haveudvalget holder møde torsdag den 12. marts. Rundvandringen starter på Uglevangen og målet er at diskutere og beslutte mulige indsatser.

**Bestyrelsesmiddagen**

Vi holder fast i bordreservationen 30.4 på Brede Spisehus.

Jacobs opfølgning fra mødet med kommunen

Kære alle

Som lovet en opfølgning på vores møde med kommunen i går morges.

Overordnet set, så var det et konstruktivt møde, og vores vurdering er, at vi fik leveret de budskaber, vi gerne ville.

Noterne og highlights er som følger:

* Vi fik italesat de følgevirkninger som kommunens skrivelse havde haft på flere grundejere. Det værende frustration, usikkerhed og en mistro til deres naboer.
* Vi fik påpeget de mangler og den manglende kvalitet som vi mener brevet har i forhold til lovgrundlag, bevisbyde og angivelse af udendørsareal.
* Søren undskyldte brevets beskaffenhed og lovede at proaktivt rette op på det overfor de berørte grundejere.
* Søren nævnte at han mente at der var tale om 30+ og ikke 20+ husstande, der havde modtaget et høringsbrev.
* Søren fik argumenteret for at der er tale om en sag, med henvisning til bygningsreglement 18s vejledning omkring hævede opholdsarealer. Hvilket også var grundlaget for at der efter hans/deres vurdering ikke er tale om en principiel sag i Eva og Kaspers tilfælde
* Søren argumenterede for at sagsbehandlingen af Christians og lignende tidligere behandlede terrasser været mangelfuld og lever ikke op til gældende lovgivning på området. Dog ville kommunen ikke gøre noget videre i den forbindelse.
* Årsagen til de mange henvendelser er med udgangspunkt i den oversigt, som Eva og Kasper har indsendt i forbindelse med synliggørelse af andre lignende terrasser i området. Denne oplysning kunne kommunen ikke undlade at reagere på, også selvom det ikke har været Eva og Kaspers hensigt at melde nogen naboer.

Den videre proces herfra:

* Søren ville sørge for at informere de berørte grundejere proaktivt ved at beskrive lovgrundlag, forholdsregler samt den videre sagsbehandlingsproces.
* Før dette brev sendes ud, ville han overveje om det, på vores opfordring, gav mening at vi kiggede brevet igennem således at det adresserede de forhold, der skaber utryghed for grundejerne.
* Brevet skulle sendes ud så betids at de enkelte grundejere kan nå at forholde sig til det, samt at vi som bestyrelse kan nå at forfatte et punkt til generalforsamlingen, der kan give os et mandat til at kunne skrive et partsindlæg til sagerne, hvilket således ville kunne tages med i den videre betragtning i de enkelte forhold.

Som nævnt alt i alt et behageligt møde, om end at sagen ikke blev lukket i dag. (det havde vi dog heller ikke helt regnet med :))

Kommunens opfølgningsbrev til de berørte grundejerne

Ejendom:

Æblekrogen 9

Vedr.

Orientering om høring vedrørende hævede opholdsarealer

Lyngby-Taarbæk Kommune har 23. januar 2020 udsendt en høring til

nogle ejere i Virum Haveby vedrørende hævede opholdsarealer. Vi har i

den forbindelse erfaret, at det har skabt en vis usikkerhed blandt

beboerne. Vi har derfor valgt at følge op med dette orienteringsbrev.

I forbindelse med en sag om lovliggørelse af et hævet opholdsareal i

jeres bebyggelse, er kommunen blevet gjort opmærksom på, at der på

en række andre ejendomme er etableret opholdsarealer, herunder på

din ejendom.

Når kommunen modtager en sådan oplysning, er vi forpligtet til at

undersøge forholdet samt at orientere ejerne. Vi har derfor oprettet en

sag og bedt ejerne af ejendommene om at komme med en udtalelse.

Vi har imidlertid bemærket, at vores høringsbrev ikke entydigt beskrev,

på hvilke grundlag, du som ejer, skulle forholde dig til høringen. Det vil

vi derfor gerne gøre mere tydeligt.

Den lokalplan der er gældende for området, Lokalplan 162 for

rækkehusbebyggelsen Virum Haveby, regulerer ikke forholdet

vedrørende hævede opholdsarealer. Dermed er det

Bygningsreglementets bestemmelser, der er gældende. Da der er tale

om en rækkehusbebyggelse, vil det være nødvendigt at foretage en

helhedsvurdering i hvert enkelt tilfælde.

I forbindelse med byggeriets opførelse i 1952-1954, blev der etableret

oprindelige hævede opholdsarealer. Disse hævede opholdsarealer blev

godkendt ved den oprindelige byggetilladelse.

Udvidelse af de oprindelige opholdsarealer eller opholdsarealer opført

efterfølgende har som udgangspunkt skulle opfylde

bygningsreglementets bestemmelser. Det er derfor de opholdsarealer,

du bedes komme med en udtalelse om.

A Wandall Grandjean

Carl C Wandall Grandjean

Æblekrogen 9

2830 Virum

Dato: 03-03-2020

Ref.:

rile

J.nr.: 02.34.02-P19-61-20

Center for

Udvikling, Plan og Byggesag

Lyngby Rådhus

Lyngby Torv 17

2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00

[rile@ltk.dk](mailto:rile@ltk.dk)

[byggesag@ltk.dk](mailto:byggesag@ltk.dk)

[www.ltk.dk](http://www.ltk.dk)