

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

M Ø D E R E F E R A T

**Bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov
den 18. juni 2013, kl. 18.30
hos
Oluf, Flintebakken 61**

Mødedeltagere:	Bente Højfeldt	(BH)
	Jens Kvorning	(JK)
	Vagn Jessen	(VJ)
	Lars B. Andersen	(LBA)
	Oluf Bak Andersen	(OBA) Referent

Dagsorden:	1.	Godkendelse af dagsorden.
	2.	Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 19. MAR 2013.
	3.	Kassererens beretning siden sidst.
	4.	Punkter fra generalforsamlingen NOV 2012.
	5.	Meddelelser.
	6.	Eventuelt.
	7.	Næste bestyrelsesmøde.

Ad 1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen blev godkendt.

Ad 2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 19. marts 2013.

Referatet fra bestyrelsesmødet den 19. marts 2013 blev godkendt uden bemærkninger.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Ad 3. Kassererens beretning siden sidst.

På foreningens henlæggelser til vedligeholdelse af stisystemet er der i udbytte udbetalt kr. 14.628,50.

Henlæggelserne er placeret i Nordea Invest og på årets generalforsamling i denne forening blev det besluttet, at fusionere de to investeringsforeninger ind i Invest Mellemlange obligationer. Ved denne fusion blev der udbetalt et ekstra udbytte på kr. 87,86.

Ad 4. Punkter til generalforsamlingen NOV 2013.

Generalforsamlingen blev fastsat til torsdag den 28. november 2013 i Sognegården.

Ad 5. Meddelelser.

Den på sidste møde omtalte klagesag vedr. beslutningen om at fjerne randbeplantningen vest for Ejerforeningen Flintebakken 1 – 75 er færdigbehandlet hos Aarhus Kommune og konklusionen er, at foreningen selv beslutter hvordan de grønne områder plejes, hvilket er bestemt i lokalplanens § 11. Herunder hedder det i stk. 5, at foreningen har pligt til at vedligeholde de grønne områder og selv fastsætter nærmere regler herfor.

Sagens akter vedlægges som bilag.

Der er begået hærværk på et egetræ vest for bebyggelsen Tornebakken 2-12 og 70-98 ved at der er boret et hul ind i træet i ca. 1,5 meters højde og efterfølgende er der formentligt sprøjtet noget gift af en art ind i træet som har medført, at en del af træets krone er beskadiget, (formentlig død).

Foreningens gartner er sat på sagen, for at undersøge hvad der er sprøjtet ind og hvad der kan gøres for at bevare træet.

Bestyrelsen ser med stor alvor på det skete og opfordrer til, at man tager kontakt til bestyrelsen, hvis man er utilfreds med beplantningen i området.

På den øst-vestgående sti er der ved en bolig anlagt en skråning fra stien og op mod plankeværket, hvorfor gartneren ikke med maskine kan slå græsset.

På begge sider af foreningens stier er en halv meter græsrabat og beboerne må ikke omforandre foreningens arealer.

Ejeren af ejendommen gøres bekendt med at forholdet skal bringes i orden. OBA udfærdiger et brev.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Ad 6. Eventuelt.

På generalforsamlingen i NOV 2001 fik den daværende bestyrelse bemyndigelse til at indgå aftaler med Boligforeningen af 10. marts 1943, Vejlbj Toften, Ejerforeningen Klyngehusene, Krogagre, og Ejerforeningen Krogagre 42 – 111 om overtagelse af drift og vedligeholdelse af visse friarealer i de nævnte foreninger.

Der blev efterfølgende indgået aftaler med Vejlbj Toften og Klyngehusene på Krogagre, men Ejerforeningen Krogagre 42 – 111 ønskede ikke at deltage.

På vegne af bestyrelsen for Ejerforeningen Krogagre 42 – 111 fremsatte LBA et forslag til aftale om drift og vedligeholdelse af visse friarealer i Ejerforeningen Krogagre 42 – 111. Bestyrelsen er indstillet på, at indgå en aftale med Krogagre 42 – 111 under forudsætning af godkendelse på en generalforsamling efter gældende regler.

Da det fremsatte udkast til aftale ikke var identisk med de aftaler, der var indgået med Klyngehusene og Vejlbj Toften, blev LBA anmodet om, at der udfærdiges et udkast, der er identisk med de aftaler, der foreligger med de 2 andre foreninger.

Når et udkast til aftale er godkendt i bestyrelsen, vil det blive fremsendt til Aarhus Kommune med anmodning om forhåndsgodkendelse.

Mellem bebyggelsen på Krogagre og industriområdet har beplantningen efterhånden fået et sådan omfang, at den vokser ud over stien, hvilket er til stor gene for gående og cyklende.

OBA skriver til Aarhus Kommune med opfordring til, at kommunen henstiller til grundejerne om, at beplantningen ikke vokser ud over stien.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Ad 8. Næste bestyrelsesmøde

Tirsdag den 10. september 2013, kl. 19.30

hos

Oluf, Flintebakken 61

Dagsorden	1.	Godkendelse af dagsorden.
	2.	Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet Den 18. juni 2013.
	3.	Kassererens beretning siden sidst.
	4.	Punkter til generalforsamlingen NOV 2013.
	5.	Meddelelser.
	6.	Eventuelt.
	7.	Næste bestyrelsesmøde.

Risskov, den 21/06 – 2013

Oluf Bak Andersen
formand



Grundejerforeningen Stenagervej
/Oluf Bak
Flintebakken 61
8240 Risskov

7. februar 2013

Klage over ændring af beplantning ift. lokalplan 125, Stenagervej 952

Bygningsinspektoratet har den 31.01.2013 modtaget en klage over ændring af beplantning ift. lokalplan 125, Stenagervej 952

Kopi af klagen er vedlagt.

Inden der træffes afgørelse i sagen vil vi gerne høre, om du har bemærkninger til det/de påklagede forhold. Jf. Forvaltningslovens § 19 stk. 1 angående partshøring, har du ret til at blive gjort bekendt med oplysninger der er indgået i sagen.

Hvis du har nogle bemærkninger, skal de fremsendes hertil. Har vi ikke hørt fra dig inden 14 dage, vil sagen blive viderebehandlet på grundlag af klagen samt de oplysninger, kommunen i øvrigt er i besiddelse af.

Med venlig hilsen

Arne Jensen

Planlægning og Byggeri

Teknik og Miljø

Aarhus Kommune

Bygningsinspektoratet

Kalkværksvej 10

Postboks 539

8100 Aarhus C

Journalnr.: 20130391- 0012

Sagsbeh.: Arne Jensen

Telefon: 8940 2550

Direkte telefon: 89406348

E-post: bygningsinspektorat

@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk/byggeri

Telefontid 9.30-15.00

Ekspeditionstid 9.30-15.00

Hanne Skjødt

31.01.13 2013 0391

Fra: MTM-PlanlægningogByggeri
Sendt: 31. januar 2013 11:59
Til: MTM-Bygningsinspektoratet
Emne: VS: Klage over ændring i beplantning i Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov
Vedhæftede filer: Lise_jan_2013 001.JPG; Lise_jan_2013 002.JPG; Lise_jan_2013 003.JPG; Lise_jan_2013 004.JPG; Lise_jan_2013 006.JPG; Lise_jan_2013 007.JPG

BILAG Nr. 11

Hvis det ikke er jer der kan/skal svare på den her e-mail, så send den retur hertil/hilsen Else M

Fra: [Redacted]
Sendt: 31. januar 2013 11:01
Til: MTM-PlanlægningogByggeri
Emne: Klage over ændring i beplantning i Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov

Århus Kommune

Entreprenører for Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov er i øjeblikket i gang med at foretage en ændring i beplantningen i området vest for husene Flintebakken 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51.

Det er området, der på lokalplan 125 bilag 6 er markeret som nr. 11. I bilag 7 er vist en planteliste netop for dette område.

I mange år har der været et grønt 2-3½ meter højt bælte med netop den nævnte plantetype samt de beskrevne egetræer.

Som det fremgår af vedlagte billeder, er dette nu fjernet eller vil blive fjernet. Man kan få et vue over hvordan det tidligere har set ud på Google Maps.

Konsekvensen heraf er, at der nu er et meget direkte indkig til haver og huse fra stien ved området, samt der ikke er det tidligere læ og beskyttelse fra den megen trafik på stien. Desuden er det æstetiske indtryk fra et pæn varieret beplantning i det grønne bælte ødelagt.

Det er oplyst overfor os, at grundejerforeningen har til hensigt at erstatte beplantningen med nyt ca. 1 meter lavtvoksende planter.

Vor mening om dette er:

1. Dette vil markant ændre indtrykket af området til det værre.
2. Der vil være direkte indkig til haver og huse
3. Der er ikke længere den gode beskyttelse mod meget trafik på stien op mod området.
4. Der er ikke længere samme læ i haverne.

Vi har købt huset under forudsætning af at lokalplanen overholdes og at de under pkt. 1-4 nævte forringelser ikke sker.

Vi skal derfor anmode Århus Kommune om at instruere Grundejerforeningen Stenagervej om at lokalplanens intentioner overholdes, og at der genplanteres som plantelisten foreskriver.

Vi kan foreslå at personer fra Århus Kommune tager en tur ud i området for ved selvsyn at få set de faktiske forhold.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Risskov, den 07. juni 2013.

Århus Kommune
Planlægning og Byggeri
Bygningsinspektoratet
Kalkværksvej 10
Postboks 539 – 8100 Århus C

Att. Hr. Arne Jensen

Emne: Klage over ændring af beplantning ift. Lokalplan 125, Stenagervej 952.

Journalnr.: 20130391-0012.

Ref.: Deres brev af 07. februar 2013.

Beslutningen om fjernelse af det nævnte randområde, som er anført på bilag 6 i lokalplan 125 og benævnt nr. 11, er foregået efter en demokratisk beslutning de berørte parter imellem.

Som det fremgår af Grundejerforeningens hjemmeside, pkt. vedligeholdelse, er det intentionen, at samtlige af foreningens plantebede over en treårig periode er blevet beskåret og udtyndet. Når en medlemsforening bliver berørt af beskæringen/udtyndingen, bliver foreningen ved brev gjort opmærksom på den forestående beskæring/udtynding, hvorefter evt. ønsker i den forbindelse bliver tilgodeset hvis det kan forenes med vor gartners faglige vurdering.

I forbindelse med beskæring/udtynding af den af klageren nævnte randbeplantning, blev der fra bestyrelsen for Grundejerforeningen Stenagervej fremsat det tilbud, at randbeplantningen blev fjernet helt og erstattet med lave buske med farver, f.eks. spiræa ol.

Årsagen til det fremsatte tilbud var, at beboerne gennem årene havde foretaget deres egne beskæringer så randbeplantningen efterhånden havde 8 forskellige højder. Der var endvidere enkelte buske, der var gået ud, hvorfor randbeplantningen fremstod meget misligholdt, hvilket ikke svarede til den vedligeholdelse der i øvrigt præger beplantningen i Grundejerforeningens område. De berørte beboere havde fået bemyndigelse til, at holde en sti på 50 til 75 cm klippet mellem randbeplantningen og deres hække således, at de uhindret kunne klippe deres hække.

Grundejerforeningens forslag til fjernelse af randbeplantningen blev af de berørte husejere debatteret og 6 af de berørte husejere fremsendte til bestyrelsen for Ejerforeningen Flintebakken 1 – 75 forslag om at modtage tilbuddet fra Grundejerforeningen Stenagervej om fjernelse af randbeplantningen. Forslaget fra de 6 husejere blev sendt som kopi til Grundejerforeningen Stenagervej og vedhæftes dette brev.

Som vi i bestyrelsen fortolker lokalplan 125, bilag 6, området mrk. 11, skulle der aldrig have været randbeplantning ved nr. 43, [redacted]. Efter vor opfattelse skulle der have været randbeplantning ved nr. 35, nr. 37 og det halve af nr. 39.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Der er mange bede og planter som ikke er udført/plantet som anført i lokalplan 125.

Det kan i øvrigt undre, at klageren har indsendt en klage over, at intentionerne i lokalplan 125 ikke bliver overholdt, idet klagerne for 2 år siden anmodede om, at få fjernet et meget pænt egetræ, som gav lidt skygge i deres have. Egetræet var plantet efter intentionerne i lokalplan 125.

Som formand har jeg fået mange positive tilkendegivelser fra de øvrige husejere, som blev berørt. De har fået mere lys i deres haver og huse.

Hvis det er ønskeligt, står bestyrelsen gerne til rådighed med uddybende oplysninger.

Med venlig hilsen.

Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov.

P.b.v.

Oluf Bak Andersen

Formand



Oluf Bak Andersen
Flintebakken 61
8240 Risskov

23. maj 2013

Klage over ændring af beplantning ift. lokalplan 125, Stenagervej 952

Bygningsinspektoratet har den 22.05.2013 modtaget forespørgsel vedrørende ovennævnte sag.

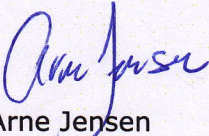
Vi har den 01.05.2013 overfor indsigeren afvist, at gøre mere ved sagen, da den fremstår som en privatretslig sag.

Jeg vedlægger kopi af brevet her.

Vi afventer normalt en eventuelt reaktion vedrørende en påklage af afgørelsen med en måned, inden vi orienterer øvrige om afgørelsen.

For indeværende er der ikke kommet nogen henvendelse vedrørende en påklage.

Med venlig hilsen


Arne Jensen

Planlægning og Byggeri
Teknik og Miljø
Aarhus Kommune

Bygningsinspektoratet
Kalkværksvej 10
Postboks 539
8100 Aarhus C

Journalnr.: 20130391-0024
Sagsbeh.: Arne Jensen

Telefon: 8940 2550
Direkte telefon: 89406348

E-post: bygningsinspektorat
@mtm.aarhus.dk
www.aarhus.dk/byggeri

Telefontid 9.30-15.00
Ekspeditionstid 9.30-15.00



1. maj 2013

Klage over ændring af beplantning ift. lokalplan 125, Stenagervej 952

Som svar på din mail af 10.04.2013 kan det oplyses, at jeg nu har drøftet sagen med vores juridiske afdeling.

Bygningsinspektoratet er påtaleberettiget på vegne af Magistratens 4. Afdeling for så vidt angår den fortagende beplantning i lokalplanområdet, og for Magistratens 2. Afdeling for så vidt gælder de øvrige forhold vedrørende såvel lokalplanen, som de deklarationer der er tinglyst som tillæg til samme.

I lokalplanens § 11 er opsat vilkår vedrørende grundejerforening samt hvad den skal varetage. Herunder hedder det i stk. 5 at foreningen har pligt til, at vedligeholde fælles arealer samt de vej- og stiarealer, der ikke overtages som offentlige med tilhørende anlæg, og kan selv fastsætte nærmere regler herfor.

Ud fra det materiale Bygningsinspektoratet har modtaget fra såvel jer, som fra grundejerforeningen og i øvrigt har adgang til, er det der er foretaget, ikke i strid med hverken lokalplanen eller de deklarationer der er gældende for området.

Det er ikke muligt, hverken ud fra foto, tegninger eller et besøg på stedet umiddelbart, at fastslå om beplantningen i delområde 11 er foretaget med de i lokalplanen bilag 7 oplistede planter, og om fordelingstallet mellem dem er korrekt.

Derimod kan det konstateres, at jævnfør bilag 6 i lokalplanen, skal beplantningsområde 11 ikke nå frem til den eg, der er markeret på bilaget. Intensionen er altså, at området fra et par meter syd for egen, og nordpå til Flintebakken skal henligge som græsareal. Og sådan ser virkeligheden, jævnfør luftfoto fra 2012, ikke ud, og har ikke gjort det de seneste mange år(foto vedlægges).

Luftfotoet udviser også, at der i forhold til bilag 6 i lokalplanen mangler en almindelig røn, som var placeret midt mellem egetræet og Flintebakken på vestsiden af stien.

Jeg kan ikke i vores arkiver finde andet end en enkelt sag, i en anden grundejerforening i området, vedrørende beplantning eller klager vedrørende samme. Og den nævnte sag blev fra Bygningsin-

KOPI

Planlægning og Byggeri

Teknik og Miljø

Aarhus Kommune

Bygningsinspektoratet

Kalkværksvej 10

Postboks 539

8100 Aarhus C

Journalnr.: 20130391-0022

Sagsbeh.: Arne Jensen

Telefon: 8940 2550

Direkte telefon: 89406348

E-post: bygningsinspektorat

@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk/byggeri

Telefontid 9.30-15.00

Ekspeditionstid 9.30-15.00

spektoratet afvist med, at der i det pågældende område ikke var sat vilkår jævnfør lokalplanen, men det var sket i en bebyggelsesplan for det pågældende område. Og man fandt af den pågældende beplantning opfyldte vilkåret i bebyggelsesplanen.

Det er ikke inden for Bygningsinspektoretet rammer, at forholde sig til, hvordan en grund-ejerforening forvalter sine interne kommunikationer og strukturer.

Uenighed mellem naboer om, hvordan sådanne forhold forvaltes, er ikke et forhold byg-ningsinspektoretet skal forholde sig til. Det må henvises til det privatretslige system.

Bygningsinspektoretet betragter hermed sagen som afsluttet.

Hvis I vil klage over denne afgørelse, som sker med hjemmel i Planloven § 19, vedlægger jeg en klagevejledning.

Med venlig hilsen

Arne Jensen