

Referat af ekstraordinær generalforsamling i Herstedøster Forsamlingshus tirsdag d. 21. juni 2022 kl. 19.30

Omdannelse af 4 erhvervsjendomme til beboelse i Herstedøster

66 fremmødte plus 15 stemmefuldmagter – dermed totalt 81 mulige stemmer.

Formand for Grundejerforeningen, Peter Holm Larsen, byder velkommen og glædes over at se så mange fremmødte. Det er bestyrelsens forventning, at alle vil respektere hinandens syn, og håbet er, at resultatet af afstemningen bliver enten et klart ja eller nej.

1. Valg af dirigent

Generalforsamlingen blev indledt med, at Mogens Haahr (Herstedøstervej 50) vælges som dirigent. Dirigenten konstaterede at indkaldelsen var sket rettidigt i henhold til vedtægterne.

2. Valg af stemmetællere

Poul Schøning og Steen Christiansen vælges som stemmetællere.

3. Indkommet forslag til "Omdannelse af 4 erhvervsjendomme til beboelse i Herstedøster"

HRH's freelance konsulent, Hardy, takker arbejdsgruppen for en ihærdig indsats og gennemgår alle tankerne bag forslaget vedr. omdannelse af gårdene i Herstedøster Landsby baseret på det tidligere husstandsomdelte materiale.

Der gøres opmærksom på en lille fejl i det omdelte forslag til generalforsamlingen, idet der er blevet byttet rundt på det opgivne antal boliger på hhv. Herstedøstergade 25 og 46 – det samlede antal boligenheder er uændret. Ændringen fremsættes som et ændringsforslag til det omdelte forslag og det omdelte forslag annulleres dermed.

Ændringsforslag i relation til mulighed for seniorboliger løbes igennem.

Efter endt gennemgang blev der kommenteret og stillet en række spørgsmål fra salen, som løbende blev besvaret og konsolideret som følger.

Spørgsmål/kommentar fra salen:

Et medlem anførte, at det vil vævre i strid med Planloven, hvis kommunen giver tilladelse til boligopdeling og der blev anmodet om bestyrelsens holdning til forslaget. Det nævnes fra borgeren, at lokalplanens regler er fornuftige, og man ser ingen grund til at skulle reducere friarealet med 40%. En ændring på Herstedøster Skolevej 13 vil betyde, at boligenheden vil øges med 150%. Der blev samtidig spørgsmålstejn ved de oplyste trafiktal som en konsekvens af, hvis der måtte blive stemt "Nej". Det blev anført, at HRH med forslaget vil forsøge at optimere profitten i forbindelse med udstykning til et større antal boliger end hvad gårdene i udgangspunktet kan bære ud fra de gældende regler omkring 700 m² fritliggende arealer.

Hardy kommenterer:

Man tilstræber at lave nogle boligstørrelser, der harmonerer med de reelle behov frem for at lave dem overdimensionerede. Priserne sættes ud fra de helt almindelige markedsværdier. Trafiktallene er baseret på tidligere målinger foretaget af kommunen.

Spørgsmål/kommentar fra salen:

Man ønsker at høre fra arbejdsgruppen, hvilke tanker, der ligger til grund for at skulle stemme ja til forslaget omkring boligopdeling af gårdene?

Arbejdsgruppen kommenterer:

Det er det bedste for byen, at erhverv minimeres til fordel for mere beboelse. Når erhvervet forsvinder, så vil den tunge trafik ligeledes forsvinde. Hellere erstatte erhvervstrafik med privat trafik. Det er også væsentligt at bemærke, at der ikke bliver ændret noget på boligernes ydre kroppe – de vil fortsat fremstå som i dag. Det giver god mening, at grundene pr. boligenhed bliver en smule mindre når man undgår alt for mange kvadratmeter pr. boligenhed.

HRH har været meget lydør i hele arbejdsprocessen omkring projektet. De tætliggende naboer (på Herstedøster Skolevej 13) havde eksempelvis ønsket det oprindelige forslag omkring parkeringspladsernes placering – og alternative løsningsforslag kom straks i betragtning. HRH har løbende spurgt arbejdsgruppen til råds og været meget imødekommende overfor ændringer og tilpasninger. Det har været vigtigt, at boligkroppene blev fastholdt. I forhold til døre og vinduer, så vil det være stærkt begrænset, hvad der vil blive foretaget i den sammenhæng.

Det oprindelige oplæg fra HRH var mangelfuldt og der var behov for at få nogle flere facts på bordet, så man som beboer i byen kan træffe en beslutning på en oplyst baggrund. Det blev der rettet op på med den omdelte brochure og borgermødet.

Hvis HRH ikke kan gennemføre en udstykning, som ønsket, så er det uvist hvad fremtiden vil bringe af anden erhverv. HRH vil med overvejende sandsynlighed se sig nødsaget til at genoptage erhverv i landsbyen. Vi kan risikere, at det bliver markant værre med trafikken end i dag, hvor det dog er reduceret noget siden tidligere tiders trafik.

Det er vigtigt, at vi står sammen i landsbyen om en samlet løsning for gårdene. Der er ændret mange ting fra HRH siden det oprindelige oplæg. Hvis vi ikke sammen finder en løsning, så risikerer vi, at der bliver truffet en politisk beslutning af nogle udefra uden hensyntagen til landsbyen. Nu har vi selv muligheden for at få direkte indflydelse på, hvad der skal ske. Det vil formentlig være sidste gang vi står med denne unikke mulighed omkring de 4 gårde. Private boligejere vil have en helt anden tilgang og vil køre mere forsigtigt end erhverv – det har erfaringer vist igennem adskillige år.

Det kan ikke garanteres, at disse udstykninger vil kunne danne præcedens for andre udstykninger, men igen er det vigtigt at understrege, at en godkendelse forudsætter der bygges indenfor de eksisterende bygningskroppe. Den helt oprindelige tanke med gårdene var, at de skulle kunne udbygges. Er det ikke hyggeligere at kunne gå rundt i nogle lidt mindre "snørklede" gader for at fremme landsbyidyllen? Hvis vi fastholder de 700 m² fritliggende arealer, så bliver det lidt parcelhustanken! Huse på 400 m² bliver også svære at sælge. Det er vores håb, at vi – modsat andre landsbyer – undgår at se vores gårde gå i forfald. Det risikeres, hvis de overlades til andet erhverv. Derfor bør de ændres til almindelige boliger.

Spørgsmål/kommentar fra salen:

Det ønskes uddybet og præciseret hvad "bygningkroppen" reelt indebærer, hvordan må haverne inddeles og hvad er garanti for, at man holder det, der loves fra HRH's side?

Hardy kommenterer:

Med "bygningsskroppen" menes det, der dækker bygningens ydre (vægge, tag og fundament) – dvs. ingen tilbygninger eller ekstra etager. Når en gård boligopdeles, så må der ikke laves hegn mellem haverne. Det er dog tilladt at lave et lille hegn omkring en terrasse. Et scenarie meget lig det man ser på Mølleagergaard. Det bliver garanteret, at projektet bliver gennemført indenfor de godkendte rammer.

Spørgsmål/kommentar fra salen:

Hvad vil være omfanget af seniorboligerne på de enkelte gårde? Generelt lyder det som en positiv tanke, men hvad betyder det for intensiteten af det samlede antal boliger? Vil man bare kunne veksle eksempelvis 4 familieboliger på en enkelt gård til 8 seniorboliger?

Hardy kommenterer:

Udgangspunktet er, at der skal laves familieboliger på alle gårde, og så tager man løbende stilling til antallet af familieboliger. Forslaget foreskriver, at det skal være et begrænset antal seniorboliger pr. gård. På Herstedøster Skolevej 13 er det eksempelvis planen, at én enkelt familiebolig bliver ændret til to seniorboliger af hensyn til størrelsen. Antallet skal være begrænset i forhold til det samlede antal boliger på gården.

Et par øvrige løse kommentarer/stemninger fra salen:

- Synes det er dejlig roligt, når erhvervstrafikken er væk om aftenen – det er jo kun et problem i morgen- og eftermiddagstimerne. Flere private biler vil give mere støj generelt. Ikke alle betragter erhvervskørsel som værende en gene.
- Forslaget fra HRH burde hedde "Omdannelse af 4 erhvervsejendomme til rækkehusbebyggelse i Herstedøster". Der vil komme flere døre og vinduer, og man har svært ved at se, at udtrykket ikke vil blive påvirket. Ser ikke erhvervstrafikken som en trussel – den vil under alle omstændigheder flytte ud af byen...
- Enkelte synes, at oplægget fra HRH har en "truende" klang i forhold til evt. fastholdelse af erhverv, og føler det næsten lyder som en skræmmekampagne.
- Oplever meget trafik om morgenen og eftermiddagen. Ville være rart med mindre erhverv og nye rare naboer.

I det fremsatte ændringsforslag vedr. etablering af seniorboliger, ønskes det, at det skal fremgå tydeligt, at der SKAL etableres seniorboliger. Det foreslås, at ordet "kunne" bliver slettet 3 steder i ændringsforslaget til "skal", så der ikke sås tvivl om, hvorvidt seniorboliger blot er en mulighed eller et decideret krav. Det skal således være åbenlyst, at det er et krav. Der er generelt enighed omkring denne ændring i ordlyden, og at afstemningen vedr. ændringsforslaget vil blive baseret på den reviderede tekst.

Det fremføres kritik af, at det kun har været grundejerforeningen og de direkte naboer til Herstedøster Skolevej 13, der blev nabohørt af kommunen ved den seneste nabohøring vedr. boligomdannelsen, idet boligomdannelsen ville kunne skabe presens for de øvrige erhvervsejendomme.

Poul Schøning (Herstedøstergade 21) opfordrede grundejerforeningen til at sikre, at alle i landsbyen, at alle i landsbyen får en reel chance for at blive hørt. Man ønsker at have mulighed for alle grundejere får mulighed for at klage inden en evt. dispensation måtte blive gennemført. Poul Schøning fremsatte derfor følgende forslag til afstemning: Det indstilles til kommunen, at alle som er naboer til større gårdanlæg i Herstedøster landsby får en nabohøringsret i forbindelse med projektet".

Afslutning og afstemning

Dirigenten runder af og opsummerer de 3 punkter, der skal stemmes om – resultaterne blev som følger:

1. Det reviderede ændringsforslag uden "kunne" vedr. etablering af seniorboliger – kan det godkendes?
 - JA – 68 stemmer
 - NEJ – 10 stemmer
 - Ugyldige/blanke – 2 stemmer

Forslaget er hermed vedtaget

2. Forslag: "Det indstilles til kommunen, at alle som er naboer til større gårdanlæg i Herstedøster landsby får en naboheyringsret i forbindelse med projektet".
 - JA – 21 stemmer
 - NEJ – 47 stemmer
 - Ugyldige/blanke – 10 stemmer

Forslaget er hermed forkastet.

3. Forslag: "Omdannelse af 4 erhvervsejendomme til beboelse i Herstedøster" – kan det godkendes?
 - JA – 65 stemmer
 - NEJ – 13 stemmer
 - Ugyldige/blanke – 2 stemmer

Forslaget er hermed vedtaget

Dirigenten takker alle fremmødte, hvorefter generalforsamlingen afsluttes.

Mogens Haarh
Dirigent

Thomas Palme
Referent