

# Bestyrelsens beretning for året 2019/20 fremlagt ved den udskudte generalforsamling afholdt 12. juni 2020

## Indhold

Et år med store omvæltninger .....	1
Forgangne år på hospitalsgrunden .....	1
Sent forår 2019 .....	1
Sommer 2019 .....	2
Efterår 2019 .....	2
Forår 2020 .....	2
Høring om parkeringspladsudvidelse i delområde 1 .....	3
Byggetakt .....	3
AffaldVarme skal ikke nedlægge pumpehus og opgrave vejen i 2020 .....	3
Byggefasen ved nr. 41 .....	3
Grundejerforeningens vejvedligeholdelse - uddrag .....	4
<i>Fordeling af udgifter konkret</i> .....	4
<i>Byggearbejde på en matrikel</i> .....	4
Sensommerfest august 2019 i telt .....	4
Løst og fast .....	4

## Et år med store omvæltninger

I forgangne år er der gået megen tid med følge nedbrydningen på det gamle hospitalsområde med tilhørende støj- og støvgener. Overordnet set har grundejerforeningen haft jævnlig dialog med KPC, og dialogen er foregået i en konstruktiv og behagelig tone.

Og der har været nybyggeriet på selve Bækkelundsvej.

AarhusVand har to gange haft brug for at grave i Bækkelundsvej. Det har drejet sig om tilslutning til regnvands- og spildevandsledning. Ved sidste gravning før jul var der nogen tvivl om, hvor der skulle graves. Men arbejdet blev udført hurtigt og var ikke til væsentlig gene for grundejerne.

Konstant, der har lagt el-kabler ned på vegne af NRG1, har brugt lang tid på at lægge kabler ned langs skel til Bækkelundsvej.

Senest har Affaldvarme tilsluttet fjernvarme til Alléhusene fra Bækkelundsvej.

## Forgangne år på hospitalsgrunden

### Sent forår 2019

Lige omkring tidspunktet for generalforsamlingen 26. april 2019 havde vi en tør periode. På den interimistiske vej på hospitalsgrunden kørte lastbiler og andre biler i en lind strøm dagen igennem med voldsomme støvgener til følge. Endvidere blev der sat en betonknuser op ganske tæt på den interimistiske vej og dermed også ganske tæt på Bækkelundsvej. Det gav betydelige støj- og støvgener. Grundejerforeningen var i dialog med KPC, der fik foranlediget, at der med jævne mellemrum blev vandet med Dustex på den interimistiske vej. Betonknuseren fik også tilført vand for at undgå støv. Århus kommune blev involveret, da støvproblemerne var så store, at luften var sundhedsskadelig at indånde. Tak til grundejere, der var med til at lægges et pres på myndigheder her. Resultatet blev, at betonknuseren blev fjernet, og de store betonstykker blev kørt væk på lastbiler. KPC satte også støvskærme op, men det støvende område ligger højt i forhold til støvhegnet, så der var begrænset effekt af det. Det kunne dog skærme lidt for den gående trafik på Bækkelundsvej. Vibrationsmålere sat på forskellige huse, blev fjernet, når det ikke længere var relevant med den givne placering. I forbindelse med nedrivningen af auditoriebygningen og sportshallen blev der opsat

en vibrationsmåler ved nr. 35A, der i dette tilfælde var bygningen tættest på nedbrydningen og dermed tættest på evt. voldsomme rystelser.

Så blev den gennemgående vej fra Alléen til Parkhusene etableret og i forbindelse hermed blev der gjort forberedende arbejde til en udvidelse af den skitserede parkeringsplads vist på lokalplankortene. Beboere i grundejerforeningen gjorde indsigelse mod dette med henvendelse til Aarhus Kommune, og problemet blev sat i bero.

## Sommer 2019

I begyndelsen af juni fik grundejerforeningen adgang til tegninger over punkthuset og længehuset i delområde 1. Det er husene med saddeltag. Der er 37 boliger gemt i disse huse.

Nedbrydningen af sportshallen og auditoriebygningen, der begyndte tæt på ferieperioden, gavede store støvproblemer. Grundejerforeningen var i dialog med KPC, der kontaktede P. Olesen. Her meddelte P. Olesen, at de som service for grundejerforeningen ville stoppe nedbrydningen i ugerne 30 og 31. Øvrig aktivitet på området fortsatte om end i begrænset omfang. Det blev derfor en relativt rolig sommer i forhold til støv og støj.

Men støvproblemerne kom med fornyet kraft i slutningen af sommerperioden, hvor også kantinebygningen blev nedbrudt. Nedbrydningen sluttede stort set med udgangen af uge 36. Herefter skulle den interimistiske vej ikke længere bruges til kørsel med store tunge lastbiler, og der blev ikke længere kørt Dustex på vejen.

## Efterår 2019

I begyndelsen af efteråret kontaktede grundejerforeningen igen KPC med spørgsmål om støvhægt. Støvnet ville blive fjernet, da det var ødelæggende for selve hegns stabilitet. Grundejerforeningen spurgte også ind til den generelle plan for det videre byggeri. Og der blev spurgt ind til gravearbejdet, som udføres af Konstant. Konstant har haft gravearbejde i gang længe, og en slutdato ville være ønskelig.

I begyndelsen af oktober kom så de længe ventede tegninger over byggeriet i den nordlige Alléby.

Kote-planen var ventet med spænding. Det er her terrænreguleringerne bliver synlige i tal. Grundejerforeningen var af den opfattelse, at bestemmelserne på lokalplankortene 7 og 12 ikke var overholdt, og grundejerforeningen skrev om dette til kommunen den 28. oktober. Den kommende store parkeringsplads med knap 100 pladser mod nord mod Bækkelundsvej vil komme til at ligge op til 1,75 m over det oprindelige niveau for den gamle parkeringsplads. Og B-blokken op til 2 m over laveste tidligere terræn. Grundejerforeningen ønskede derfor en afskærmning med en hæk. Der skulle gå ca. 5 ½ uge, før vi fik hul igennem til en kontakt til kommunen efter adskillige skriftlige rykkere for svar. Kommunen kan ikke efterfølgende pålægge en bygherre, mere end der står i lokalplanen. Og en afskærmende hæk kunne derfor ikke pålægges bygherre at etablere. Og nu er der det med terrænreguleringer, at de kan suppleres med regulering for byggemodning på ca. ½ m. Det er nævnt i selve lokalplanteksten. Og når disse opreguleringer af terræn lægges sammen, så er lokalplanen ikke overskredet. Grundejerforeningen har påpeget, at den ledsagende tekst på lokalplankortene ikke er retvisende. Og det har vi nok ret i! På kote- og belægningsplanen er der skitseret en beplantning, som skal minimere lysgener. De skal ikke minimere mest muligt! Et skriftligt svar på henvendelsen fik grundejerforeningen først den 15. april 2020.

## Forår 2020

Ved nedbrydningen af kantineområdet blev der opsat arbejdslamper, der sendte projektørlys mod Bækkelundsvej. Det var generende i aften timerne. Men en henvendelse til KPC bevirkede, at de blev slukket i nattetimerne. Dette forløb skete dog flere gange, men fornyede henvendelser rettede hver gang op på situationen.

Grundejerforeningen tog omkring vinterferien kontakt til KPC for at høre til deres planlagte regnvandsgrøft. Det var nødvendigt med en afklaring af, hvorvidt der skulle etableres en fælles løsning eller hvert område skulle have sin egen afvandsgrøft. Som udgangspunkt er det det sidste, der lovmæssigt er gældende, da hvert område skal holde sin afvanding på egen grund. Vi skulle derfor fortsætte med at have vores lille afvandsrende.

Derefter var der en tilspidset (lille tornado) dialog med KPC/PKA, hvor det blev præciseret, at deres hegn ville blive flyttet helt til skel, og at områder på "hospitalsgrunden" uretmæssigt blev brugt af beboere i grundejerforeningen.

Da grundejerforeningen bad om en præcisering af, hvilke områder det drejede sig om, løb tornadoen tør for vind.

På hospitalsgrunden blev der gravet en grøft så tæt på skel, at dette skel på sigt ikke ville kunne opretholdes med skelsikker markering. Det har grundejerforeningen påtalt og har ønsket en dialog om etableringen af diverse grøfter og render. Formanden blev bedt om at levere en ikke nødvendigvis målfast skitse af grundejerforeningens ønsker. Det har formanden gjort, og skitsen er inspireret af gældende regler for Københavns Kommune. På nuværende tidspunkt (kort før denne generalforsamling) har grundejerforeningen fået at vide, at hegnet skal blive stående i skel til næste forår, hvor der skal lægges muldrag på skråningen. Grundejerforeningen har påpeget, at hegnet sine steder står vel langt inde på Bækkelundsvej. Grundejerforeningen har fået lov til at justere på hegnets placering, så længe det står stabilt. Placering med ½ fod på Bækkelundsvej og ½ fod på "hospitalsgrunden".

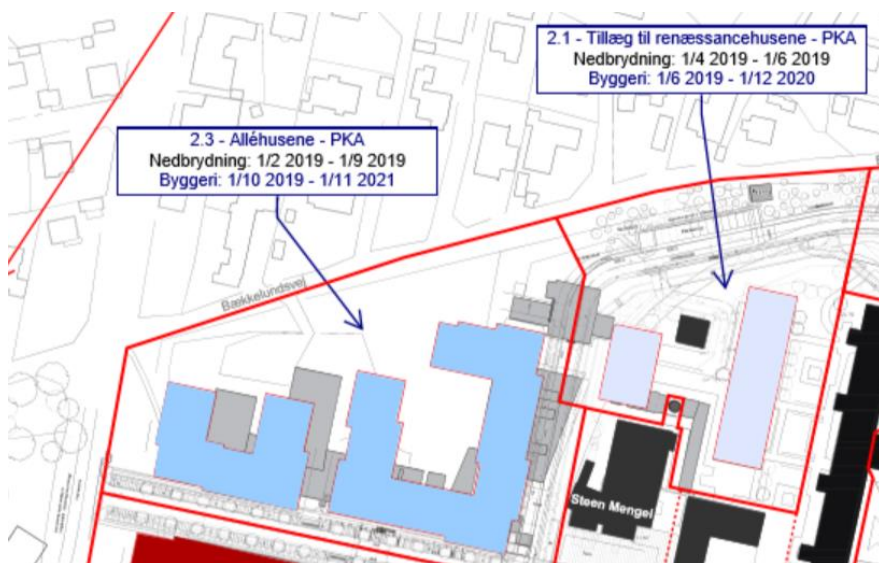
Der har også været gravearbejde på Bækkelundsvej i forbindelse med, at der skulle tilsluttes fjernvarme til Alléhusene. I den forbindelse er det vigtigt at den grundejer, der modtager meddelelsen om gravearbejdet videregiver oplysningen til bestyrelsen for grundejerforeningen, så bestyrelsen kan orientere alle om gravearbejdet og dets gener og følge op på eventuelle forsinkelser.

## Høring om parkeringspladsudvidelse i delområde 1

Det er IKKE grundejerforeningen, der er blevet hørt i denne sag. Aarhus Kommune sendte høringsbrev til 6 grundejere over for delområde 1 med punkthuset og længehuset. Grundejerforeningens bestyrelse blev orienteret om dette, og bestyrelsen fulgte med interesse dette forløb. PKA havde søgt om ændring af lokalplanen til at udvide den nordlige parkeringsplads i delområde 1 med 17 ekstra pladser. Kommunen sagde nej til 14 pladser og godkendte 3 ekstra pladser. Det var positivt at opleve, at kommunen respekterede lokalplanen i et vist omfang.

## Byggetakt

Grundejerforeningen er løbende blevet opdateret med byggetakt for byggeriet på "hospitalsgrunden". Den seneste, vi har modtaget, er fra 10. februar 2020. Et udsnit ses her.



Hele byggetakten kan ses på hjemmesiden under "Vejen og området → Bindsbøllbyen byggefasen" i højre spalte.

I denne højrespalte kan man også finde tegninger over husene i delområde 1 og 2.

## AffaldVarme skal ikke nedlægge pumpehus og opgrave vejen i 2020

I forbindelse med byggeriet af Alléhusene er det meddelt grundejerforeningen, at der skulle foretages ledningsarbejde medio 2020 og at pumpehuset skulle fjernes ved den lejlighed. Grundejerforeningen kontaktede AffaldVarme for at få en dato for gravearbejdet. Og det viser sig, at tidsplanen slet ikke holder. Der skal sandsynligvis tidligst graves i slutningen af 2021 og måske nærmere 2022.

## Byggefasen ved nr. 41

Det ser ud til, at byggefasen for byggeriet på nr. 41 er ved at nærme sig sin afslutning. Det er et gedigent byggeri, der i kraft af dette ikke er etableret på splitsekunder, som det tager at etablere hele etager på den store nabogrund. Det

betyder, at trafikken på vejen det seneste år har været præget af megen trafik med store og tunge biler og ofte mange biler på samme tid. Det har knebet med oversigtsforholdene og adgangen for renovationsvognene – især til stikvejene omkring nr. 41. De snævre forhold på vejen er endvidere skærpet af placeringen af hegnet i skellet til Alléhusene. Skellet til Alléhusene skal respekteres, og grundejerforeningen må sikre, at kørselsforholdene på hele vejen sikrer fremkørsel for renovationsvogne, redningskøretøjer, store varebiler og anden trafik, således at skellet og dermed afvandingsgrøften til Alléhusene ikke køres i stykker, når skellet på sigt ikke længere har et hegn som værn. Bestyrelsen har taget initiativ til, at parkeringsforholdene drøftes på denne generalforsamling.

## Grundejerforeningens vejvedligeholdelse - uddrag

Megen regn og kørsel med store biler bevirker, at vejen let bliver bulet og får u hensigtsmæssige selvbestaldede løb for vand. Viceværten og formanden har løbende haft en dialog om, hvor det var nødvendigt med småreparationer, som viceværten har udført. Stor tak til viceværten for dette.

Det kan komme på tale, at vi skal have en nødtørfdig opretning af vejen, og i den forbindelse er det vigtigt at huske på grundejerforeningens vejvedligeholdelsespolitik. Centralt er her:

### *Fordeling af udgifter konkret*

*Administrativ gennemsæuelighed og normal praksis i private grundejerforeninger/vejlaug gør, at der er valgt en ligelig fordeling af udgifterne mellem grundejerne.*

*I tilfælde af at der er grundejere, der ikke er medlemmer af foreningen, kan disse opkræves et beløb til dækning af udgiften til vedligeholdelsen efter en ligelig fordelingsnøgle.*

### *Byggearbejde på en matrikel*

*Istandsættelse af vejen, der er nødvendig efter kørsel med tunge køretøjer i forbindelse med nybyggeri/ombygning, foretages for bygherrens regning.*

## Sensommerfest august 2019 i telt

Efter et turbulent forår med megen støv og støj fra den store nabogrund blev sommeren 2019 afsluttet med en fest for grundejerforeningen. Foreningens telt blev rejst. Den flotte og smagfulde sammenbragte buffet blev nydt i hyggeligt samvær i et flot sensommervej.

## Løst og fast

### **Bækkelundsvej som nyt vådområde?**

Efterårets og vinterens enorme nedbørsmængde udløste meget vand på vejen og overløb af underjordiske kilder. Der var/er store problemer på den nederste del af Bækkelundsvej.

### **Husk hjemmesiden**

Her ligger alt materiale. En del ligger bag en beskyttelseskode, som indkaldelsen til generalforsamlingen mindede jer om.

### **Åbent hus i Skovbyen**

Vi var nogle fra vejen, der var til åbent hus i Skovbyen. Interessant at se byggeriet indefra og hilse på kommende ejere af beboelserne.

### **Velkommen til nye beboere i 35B**

Vi byder velkommen til Maria og Kasper, der har overtaget nr. 35B den 1. maj.

### **Tak til Mette for indsatsen i bestyrelsesarbejdet.**

Det har været givende at have Mettes viden og kompetence på alle områder og især på byggefaglige spørgsmål. Det har vi benyttet os af i forbindelse med diverse skrivelser.

12. juni 2020

Formand for Grundejerforeningen Bækkelundsvej Øst

Birthe F Rasmussen

