

Generalforsamlingen for Grundejerforeningen Strandgården 28.03.23

Bilag med uddybende bemærkninger.

Pkt 2. Bestyrelsens beretning

- a) Forsikringen oprettet pr. 7/11-22 til en årlig betaling på 855,39
 - i. Husk - glatføre ansvar for fortovej og kørebane er stadig et anliggende for den enkelte grundejers forsikring. Der har for nylig været en cyklist, der pga. glatføre er faldet i svinget mod Himmelev Sognevej.
- b) Foreningens involvering i byggesag vedr. garage på Strandgårdsvej
 - i. Fra bestyrelsens side tog vi kontakt med Roskilde Kommune, Byggesagsafdelingen, for at få beskrevet baggrunden for tilladelsen til byggeriet, som er placeret tæt på skel mod vejen. Ved den oprindelige bebyggelse, startende i midten af 1960'erne, af grundene fra Himmelev Kommunes og senere Roskilde Kommunes side blev der administreret efter en byggelinje på 10 meter fra vejmidte. Vi var interesseret i at få oplysninger fra kommunen om baggrunden for dette skift i administrationen af byggelinjens betydning.

Fra Byggesagsafdelingen blev vi i en skriftlig korrespondance orienteret om, at Roskilde Kommune ikke finder, at der er tilstrækkeligt belæg i tinglyst kortmateriale og ordlyden i tinglyst klausul (1966) for at opretholde en byggelinje på 10 meter. Baggrunden er, at der godt nok i den tinglyste tekst bruges ordet "byggelinje", men at dette ord ikke kan respekteres, hvis antallet af meter ikke er angivet, og at de anvendte kortskitser heller ikke tilstrækkeligt præcist med f.eks. fuld "opstregning" viser byggelinjens placering.

Sammenhængen er altså:

Ved etableringen af byggeri i de første 10 år fra 1966 til 1976 fremgår det af de konkrete byggesagers tegninger mv., at de to kommuner (sammenlægning i 1970) konsekvent har administreret efter en eksisterende byggelinje, og at der ved diverse ansøgninger (fra bygherrer og advokater) om dispensation for reglerne er givet både tilsagn og afslag.

Ved det aktuelle byggeandragende vedr. garage er det i 2022 nuværende myndigheds opfattelse, at byggelinjen ikke længere er beskrevet fyldestgørende nok.

Vi tilkendegav, at vi ikke som forening var tilfredse med dette skifte, fordi det medfører forskelsbehandling over tid af medlemmerne.

Vi fik som en del af det skriftlige materiale, vi modtog fra Byggesagsafdelingens "Afgørelse" af sagen med tilhørende beskrivelse af klageadgang.

Vi følte os ikke trygge ved kommunens håndtering, så vi indhentede en skriftlig vurdering fra en jurist af sagens indhold, ligesom vi telefonisk kontaktede Roskilde Kommunes Borgerrådgivning for at få vurderet mulighederne. Den juridiske vurdering var, at vi ikke

ville kunne forvente at få medhold ved en evt klage, idet tidligere tiders klausuler nu er afløst af Planloven, som giver kommunen fleksible muligheder. Udgifter til juridisk vejledning beløb sig til 8.000 kr. inkl. moms

Da jura jo ikke er en eksakt videnskab, valgte vi at klage alligevel til Planklagenævnet (1800,-).

Planklagenævnet sendte vores klage retur uden behandling i al høflighed og gjorde opmærksom på, at Roskilde Kommune slet ikke i lovens forstand kunne siges at have truffet en afgørelse, men derimod havde brugt planlovens bestemmelser om, at det er kommunen der selv afgør om tidligere klausuler kan opretholdes. Hvis kommunen havde valgt at fastholde de gældende klausuler ville en sådan beslutning kunne kaldes for en Afgørelse, som ville kunne påklages. De 1800,- er returneret.

Vi har i forløbet i bestyrelsen diskuteret, hvilke handlemuligheder der kan være for, at Roskilde Kommune for kommende byggerier politisk og administrativt kan bringes til at genoverveje sammenhængen, så tegninger og klausul ses at tydeliggøre hinanden, og så den oprindelige håndtering af byggelinje kan anvendes i fremtiden.

Mere herom i et af vore forslag under pkt 4 D.

c) Renovering af Strandgårdsvej.

- i. Vi har først i disse dage kontakt med vores naboforening om emnet. Deres forening har først generalforsamling til april, hvorefter bestyrelsen kan orientere medlemmerne.

d) Fibernet.

- i. Orienteringen fra firmaet er, at de nu er i gang med at lægge hovedkabler ned, men at de endnu ikke har søgt gravetilladelse her hos. Der er vejsyn d. 17/3. Om der skal graves i asfalt eller lægges under fliser er uklart endnu. Vi har prøvet at få kontakt med "Projeklederen", fordi vores renovering af fortov mm måske kunne spille sammen med opgravning mm.

e) Status på hjemmeside

- i. Hjemmesiden www.gfstrandgaarden.dk er oppe at køre. Indkaldelser til generalforsamling, referater m.v. ligger tilgængelig.

Pkt 4 c: Udskillelsen af medlemmerne på Haraldsborgvej og Nordvej – første behandling

Vi har fået grønt lys for at gå i gang med virkeliggørelsen. Der skal ske en konkretisering, som tydeliggør hvem skal gøre hvad og hvordan og i hvilken rækkefølge. Også evt afgifter på en sådan ændring skal undersøges. I tilladelsen står beskrevet i juridiske udtryk, hvad vi skal. Vores erfaringer fra sagen om garagebyggeriet på Strandgårdsvej viser os, at vi skal være uhyre præcise og grundige rent juridisk, så der ikke i eftertiden opleves en mangel på præcision. Det er også af stor betydning, at alle medlemmer, specielt de direkte involverede, kan få overblik over proces, indhold og konsekvenser. Samspillet mellem klausulerne og vore vedtægter skal klarlægges.

FORSLAG:

Frem mod næste generalforsamling i 2024 udfærdiger bestyrelsen et løsningsforslag, som medlemmerne kan tage stilling til.

Pkt 4 d: Fremtidig indsats for en "byggelinje" på Strandgårdsvej.

Vi har brug for en stillingtagen til, om vi skal tage kommunens ændring til efterretning, eller om vi skal prøve at arbejde for, at kommunen på en eller måde for fremtidigt byggeri vender tilbage til den oprindelige forståelse af byggelinjens vigtighed.

I vores proces med Byggesagsafdelingen er vi stødt på en række spørgsmål og dilemmaer, som vi mener må afklares. Det er umuligt at få opklaret, om de mangler i klausuler mv, kommunen nu lægger til grund, er opstået ved fejl, sjuskethed, forglemmelser ved kommunesammenlægningen eller lignende.

Svarene på følgende spørgsmål kunne indgå i generalforsamlingens beslutningsgrundlag:

- Er foreningen tilfreds med, at der er sket dette skift i forståelsen af håndtering af byggelinje?
- Skal den tydelige retning, der blev sat for miljøet omkring vejen ved etableringen af området, hvor det jo er tydeligt at se, at det har været et ønske, at den kun 6 meter brede vej er friholdt for biler (se klausulen 1966) og har bygningsfrie forhaver, nu ændres for al fremtid?
- Hvad er konsekvenserne for vore medlemmer af dette skift for "Klausulens" øvrige samspil med byplan 693, som jo delvist gælder for ulige side?
- Er det en ide, at foreningen retter henvendelse til det politiske niveau for at gøre politikerne opmærksom på, at konsekvensen af "ingen byggelinje" er en vej, som bliver den eneste vej i området uden byggelinje med det til følge, at alle bygninger kan placeres helt ude ved fortovet, hvis ellers f.eks. småhusreglementet er overholdt?
- Er det en ide, at vi samarbejder med vores naboforening, som ganske vist har ganske andre klausuler end vores, så vi får overblik over betingelserne for byggeri på vores fælles vej?

FORSLAG:

Generalforsamlingen ønsker, at foreningen i form af bestyrelsen søger afklaring af mulighederne for, at fremtidigt byggeri på Strandgårdsvej gennemføres med overholdelse af en byggelinje på 10 meter. Afklaringen kan indeholde initiativer over for Roskildes administration, politiske niveau samt vores naboforening. Når resultatet af disse bestræbelser foreligger, behandles emnet på en generalforsamling hurtigst muligt.