

Til Roskilde Kommune

Att.: Borgmester Tomas Breddam

Fra: Grundejerforeningen Strandgården

Fakta

Grundejerforeningen Strandgården (tidligere Fjordparken II) omfatter bl.a. Strandgårdsvejs (privat fællesvej) sydlige ende, nr 4-26 og nr. 3-19. Alle ejere af grunde er ifølge [deklaration 6770 af 1. april 1966](#) (herefter 1966-deklarationen) pligtige medlemmer af en grundejerforening. Strandgårdsvejens ulige side, nr. 3 -19, er tillige en del af område A3 i lokalplan 693 af 28. april 2021.

Begrundelsen herfor er, at Strandgårdsvejs ulige side i hele vejens længde har baghaverne ud til Frederiksborgvej, og i Lokalplan 693 er ønsket, at begge sider af Frederiksborgvej er omfattet af Lokalplanen og dermed kan bidrage til målene.

For god ordens skyld kan vi oplyse, at den nordlige del af Strandgårdsvej, nr. 21-49 og nr. 28-50, er underlagt egen deklaration 013282 af 26. oktober 1967 (herefter 1967-deklarationen), ligesom den har sin egen grundejerforening, "Strandgårdsvejens Grundejerforening". Denne forenings ulige side er også omfattet af område A3 i Lokalplan 693 af 28. april 2021. Deklarationen fra 1967 er dog forskellige fra vores, så vores henvendelse er kun på egne vegne.

Begge foreninger er yderligere underlagt [deklaration 014246 af 2.juli 1965](#) (herefter 1965-deklarationen). Her vil vi særligt gøre opmærksom på kortbilaget på side 4 med indtegnede byggelinjer.

Emne:

Emnet for denne henvendelse er samspillet mellem de tinglyste deklarationer i 1965-deklarationen og 1966-deklarationen, den nyligt vedtagne lokalplan 693, samt en ny opfattelse i "Byggesag" om den tidligere kommunalt praktiserede byggelinje (10 meter fra vejmidte) på Strandgårdsvejs sydlige del.

Vores mål er at påpege:

- At der med vedtagelsen af Lokalplan 693 med dens nye krav om 5 meter byggelinje fra skel mod Frederiksborgvej (vores ulige side) så ud til at kunne komme overensstemmelse med byggelinjekravene på Strandgårdsvej, der er optegnet i 1965-deklarations kortbilag (10 meter fra vejmidte). Med kravet i Lokalplan 693 om to parkeringspladser på hver grund er der også opnået overensstemmelse med 1966-deklarationens krav om "at der skal være en gæsteparkering udover egen parkering indenfor byggelinjen".
- At denne overensstemmelse ikke efter oktober 2022 kan nås, fordi det i "Byggesag" i en konkret beslutning er lagt til grund, at bestemmelserne i 1965- og 1966-deklarationerne om byggelinje mv ikke er præcise nok til, at kravet kan gælde på Strandgårdsvejs sydlige ende, hvorfor der ikke længere er nogen byggelinje i dette område. Konsekvensen af den manglende byggelinje er nu efter ændringer i BR18 §177 gældende fra 29. juni 2021, at ikke blot garager/carporte (max højde 2,5 m), men også beboelse (max 4 m) kan placeres helt ud til fortovet/vejskel med udgangspunkt i 10 m mellem modstående vejskel.
- At der opstået er et tvivlsområde ang. krav om p-pladser på grundene: I 1966-deklarationen hedder det "8) Der skal være én gæsteparkering udover egen parkering inden for byggelinjen". Denne

formulering er nu fra 2022 at regne meningsløs, da der ikke længere kan administreres efter en byggelinje. I lokalplan 693 står: "Der skal være mindst 2 p-pladser til biler pr. bolig. Parkeringspladserne skal placeres på egen grund". Tvivlen går på, om ejendommene på Strandgårdsvejs ulige side nu er omfattet af denne bestemmelse, selv om deres indkørsel foregår fra Strandgårdsvej.

- At der er en klar modstrid mellem bestemmelserne om "hegning mellem grundene" i 1966-deklarationen og lokalplan 693. I deklarationen hedder det, at "Hegn om grunden skal udføres som levende hegn eller som trådhegn i forbindelse med levende hegn". Dette gælder for hele grundejerforeningens område. Denne bestemmelse om hegn er ikke "aflyst" i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 693, hvori det hedder om hegn i naboskel "at hegnsloven gælder,og at udformning aftales mellem naboer".

Tidsforløbet fra 1965-2022 ser således ud:

År 1965-1967	Ved udstykningen af Strandgårdsvej beskrev 1965-, 1966- og 1967-deklarationerne (med tilhørende kortbilag) for hele vejen en vejbredde på 6 meter og en byggelinje på 10 meter fra vejmidte med tilhørende bestemmelser om gæsteparkeringsplads bag ved byggelinjen. Formålet er ikke nævnt, men resultatet, nemlig at alle garager og beboelser overholder en afstand på 10 meter fra vejmidte, har med stor tilfredshed hos vejens beboere været, at grønne forhavers åbenhed og en parkeringsfri vejbane har medvirket til et grønt udtryk på vejen.
År 1967-1976	Daværende Himmelev Kommune og efter kommunesammenlægningen også Roskilde Kommune administrerer i etableringsårene denne byggelinje meget hårdt og konsekvent for vores del. I flere byggeandragender er byggelinjen klart angivet fra bygherre, og der er givet dispensationer (i nr. 17 for 40 cm skorstensfremspring og i nr 19 for parkeringspladskravet bag byggelinjen).
År 2021	Byrådet vedtager efter oplæg fra "Plan og udvikling" og høringsrunde Lokalplan 693 i april. I den står bl.a.: A: Introduktionen side 11: "Eksisterende byggelinjer fastholdes og præciseres for at sikre, at huse ligger tilbagetrukket fra vej for at skabe plads til forhaver. Der igen bidrager til områdets grønne karakter" B: § 5. stk 10, side 22: "Der skal være mindst to p-pladser per bolig. Parkeringspladserne skal placeres på egen grund" C: § 5 Redegørelsen, side 23: "Parkeringsbestemmelserne skal sikre, at der er det fornødne antal parkeringspladser til områdets brug. Dette gælder både for biler og cykler. Bestemmelse om at overkørsler maksimalt må være 5 meter brede samt at alt byggeri, herunder carporte skal ligge minimum 5 meter fra vejskel bidrager til at bilparkering ikke dominerer gadebilledet mod Frederiksborgvej" D: § 7 stk 1, side 25: "Al bebyggelse langs den nord-sydgående del af Frederiksborgvej skal placeres med en afstand på mindst 5 meter til vejskel"

	E: § 7 Redegørelsen, side 27: " Lokalplanens byggelinje mod Frederiksborgvej suppleres af tinglyste servitutter om vejbyggelinjer, der også skal overholdes (12,5 meter til vejmidte, vores tilføjelse). I forbindelse med byggesagsbehandling vil den byggelinje, som ligger længst fra vejmidte være gældende....." Dette stemmer godt overens med de tinglyste deklarationer for vores vej fra 1965, 1966 og 1967. Selv om vi var bevidste om, at fokus i lokalplan 693 er rettet mod Frederiksborgvej, så opfattede vi det sådan, at de nye regler i Lokalplan 693 var udtryk for et forvaltningsmæssigt og politisk ønske om en sammenhæng mellem oprindelige deklarationer i området og de fremtidige regler på Frederiksborgvej, specielt hvad angår byggelinjer. Vi deltog i høringsrunden for lokalplan 693, men emnet "byggelinje" var ikke med i vores reaktion på forslaget til lokalplanen, fordi vi på det tidspunkt ikke kendte til det senere skift i praksis hos "Byggesag". Vedrørende byggelinjer hæftede vi os derimod med glæde ved Indledningen side 11, "Lokalplanområdet i fremtiden": "Eksisterende byggelinjer fastholdes og præciseres for at sikre, at huse ligger tilbagetrukket fra vej for at skabe plads til forhaver, der igen bidrager til områdets grønne karakter". Da vores ulige side er med i Lokalplan 693, tolkede vi, at den byggelinje på 10 m fra vejmidte, som Roskilde Kommune tidligere havde anvendt ved konkrete byggesager netop på vores ulige side, var omfattet af udtrykket "lokalplanen i fremtiden". Ved høringsrunden gjorde vi opmærksom på: - At vore bebyggelsesregler for den ulige side stod over for at blive ændret, hvilket vi gjorde indsigelse over for, og vores indsigelse blev hørt, så vi stadig skal overholde vore egne deklarationer for bebyggelse. - At reglerne for hegning mellem naboer var i direkte modstrid med vores 1966-deklaration, men der skete desværre ingen ændring angående det emne.
År 2022	Ved en konkret byggesag fra en ny ejer om en garage helt ud til vejskel på Strandgårdsvejs ulige side fandt "Byggesag" frem til, at byggelinjen for Strandgårdsvejs sydlige ende i vores 1966-deklaration ikke er tydeligt nok defineret, fordi deklarationens ordlyd kun angiver ordet "byggelinje" men ikke et præcist tal, og at tegningsmaterialet i 1965-deklarationen ikke tydeligt nok angiver byggelinjen. Vi udtrykte overfor "Byggesag" vores store overraskelse over og utilfredshed med denne forandring i det kommunale administrationsgrundlag, og efter en længere skriftlig udveksling af spørgsmål og svar, meddelte "Byggesag" os deres afgørelse. Afgørelsen fra forvaltningen gav tilladelse til færdiggørelse af garage-byggeriet. I forbindelse med afgørelsen, orienterede "Byggesag" os om vore ankemuligheder over denne afgørelse til Planklagenævnet. Da vi var – og er – meget overraskede over beslutningen, fulgte vi disse anvisninger og indgav en klage. Vi fik endnu en stor overraskelse, da vi efter en kort periode fik at vide af Planklagenævnet, at Roskilde Kommune slet ikke har truffet en afgørelse i juridisk forstand, hvorfor vores sag ikke kunne prøves hos dem. Vi anså med en sådan tilbagemelding fra Planklagenævnet de juridiske muligheder for udtømte. Vi forstår sammenhængen sådan, at det er Roskilde Kommune, der ved at følge paragraffer i planloven har besluttet, at tidligere klausuler ikke længere er fyldestgørende beskrevet. Det er jo en juridisk beslutning, som vi må acceptere, men vi oplever, at det er et voldsomt skift i administrationsgrundlaget og en klar forringelse for

	alle, der bruger og bor på Strandgårdsvej. Vi kan se, at vores lille del af vejen på et særdeles vigtigt punkt ikke længere kan være medvirkende til de nyeste overordnede politiske ønsker for det samlede område, udtrykt i lokalplan 693. Vi frygter, at vi som forening er de eneste, der vil gøre opmærksom på disse problemer. Den nordlige ende af Strandgårdsvej (dækket af Strandgårdsvejens Grundejerforening) har af forvaltningen fået bekræftet, at deres byggelinje på 10 meter fortsat består.
--	---

Resume:

- for Strandgårdvejens sydlige ende er der nu efter Roskilde Kommunes ("Byggesag") opfattelse ikke længere belæg for at administrere efter en byggelinje på 10 meter fra vejmidte
- for parcellerne i nabogrundejerforeningen (Strandgårdsvejens Grundejerforening), vejens nordlige del, er kortmateriale fra 1967 og 1967-deklarationen derimod fyldestgørende nok til stadig at fastholde en byggelinje på 10 meter, hvilket senere er bekræftet af "Byggesag" efter denne grundejerforenings forespørgsel
- for hele vejens ulige side skal der i baghaverne mod Frederiksborgvej i fremtiden forvaltes efter den "skrappeste" af to byggelinjer, 12,5 meter til vejmidte eller 5 meter fra vejskel
- på den sydlige del af Strandgårdsvej er det nu jævnfør BR18 §177 tilladt at placere bebyggelse (op til 4 m højde for beboelse og 2,5 m for garager/carporte) helt ud til fortovet/vejskel. Det aktuelle politiske ønske, om at "grønne forhaver skal medvirke til områdets grønne karakter", kan ikke længere understøttes fuldt ud på hele vejen.

Konklusion:

Vi anser vores situation for at være særdeles uheldig og uholdbar. Uden at nogen har tilsigtet det, så har forslagsstillere til lokalplan 693 administrativt og politisk god grund til at tro, at området nu er ensartet reguleret, og personalet i "Byggesag" har ikke identificeret/lagt vægt på den store sammenhæng, som vores del af vejen indgår i. Vi er som "en enklave" ikke længere omfattet af målene om områdets grønne karakter, og det er naturligvis svært at acceptere, når byggelinje svarende til 5 meter fra vejskel blev gjort gældende i de første 56 år af udstykningens historie og har præget hele vejens udseende. Det er også svært at være tilfreds med, at det for alle trafikanter, der bevæger sig på Frederiksborgvej som noget nyt sikres, at der skal være grønne bygningsfri forhaver og parkeringsfri vejbaner, samtidig med at de samme forhold for nogle af os fastboende her i det tættest liggende bagland simpelthen forsvinder.

Afrunding:

Det er denne situation, vi beder jer om at rette politisk fokus på. Det kommunale skift i administration af tidligere tiders kommunale opfattelse af forholdene omkring "byggelinje eller ej" har medført et stort og belastende opklaringsarbejde i foreningen om forholdene før og nu. Årsagspilen peger på uklarhed i det foreliggende skriftlige materiale og i samspillet mellem lokalplan 693 og vores 1966-deklaration, men det kan faktisk ikke rigtig fastlægges, om uklarheden skyldes mangelfuld opfølgning i 1965/1966, eller forglemmelser i øvrigt ved overgangen til digitalisering.

Erfaringen med forløbet har vist os, at det er nu, i det tættest mulige kølvand på vedtagelsen af lokalplan 693, at der skal foregå en fremadrettet klar overordnet politisk præcisering af lokalplanen, evt. i et lokalplanstillæg, hvis det er muligt. Målet med en præcisering er, at tekst og evt. kort bliver tydeliggjort, og at samspillet med 1966-deklaration bliver gjort entydig. På den måde vil der kunne administreres ensartet

over tid, og det kan forebygges, at skift i administrativt personale og i beboergruppen vil kunne medføre risiko for kvaliteten i det gode naboskab.

Vi står i bestyrelsen naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger, hvis I måtte ønske det, og vi er også gerne værter for en fremvisning af det lokale område, det drejer sig om.

Vi ser frem til at høre fra jer.

På bestyrelsens vegne

Finn Løbner-Olesen, Strandgårdsvej 20, mobil 60 80 12 61