



I - Fornyet behandling af sagen om en overordnet grundejerforening for Kragehave Vest - PMU

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 13/2584

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget besluttede i 2009, at der skal etableres en samlet grundejerforening for Kragehave Vest området, der omfatter lokalplanområderne 2.24, 2.27, 2.27.1 og 2.27.2. Den samlede grundejerforening skal vedligeholde fælleden, skovbælterne, der adskiller de enkelte bebyggelser fra hinanden, arealet omkring søen, skovbæltet mod vest og støjvolden mod Roskildevej.

Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af Grundejerforeningen Frøhaven og de to seniorbofællesskaber, Kragehave Vest I og II. Naturklagenævnet afgjorde i 2010, at kommunen lovligt har kunnet træffe afgørelse om, at der skal dannes en samlende grundejerforening, der varetager fællesinteresser for hele Kragehave Vest området.

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 28-05-2013, at give Grundejerforeningen Frøhaven og seniorbofællesskaberne på Frøvænget, Kragehave Vest I og II dispensation fra kravet om medlemskab af den overordnede grundejerforening for Kragehave Vest.

Grundejerforeningen og seniorbofællesskaberne havde ansøgt om at blive fritaget for medlemskab af den overordnede grundejerforening, da de mente, at det ikke var rimeligt, at de skulle deltage i drift og vedligehold af arealer, der hører under andre lokalplaner og er tilskødet andre grundejerforeninger. Ansøgerne mente, at Bygaden udgør en skillelinje mellem Frøhaven og de boligområder, der ligger vest herfor, som gør, at Frøhaven ikke er en del af Kragehave Vest området. Ansøgerne påpegede, at beboerne på Frøhaven ikke har visuel kontakt med fælleden og ikke gør brug af de fælles grønne områder.

De 9 grundejerforeningerne vest for Bygaden påklagede Plan- og Miljøudvalgets afgørelse til Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet har den 10-09-2013 afgjort, at kommunen ikke har haft hjemmel i nogen af de 4 lokalplanbestemmelser for Kragehave Vest til at stille krav om oprettelse af en eller flere fælles grundejerforeninger for dele af Kragehave Vest. En sådan beslutning kan efter lokalplanbestemmelsernes klare ordlyd kun træffes om dannelse af en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest.

Kommunen har med afgørelsen fritaget Grundejerforeningen Frøhaven og de 2 seniorbofællesskaber for medlemskab af den af kommunen i 2009 krævede samlende grundejerforening, idet kommunen som anført i kommunens udtalelse ikke længere betragter Kragehave Vest som et samlet område. Kommunen har således reelt ændret sin beslutning fra 2009 fra at være et krav om oprettelse af en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest til at være et krav om oprettelse af en fælles grundejerforening for en del af området.

Endvidere gør Natur- og Miljøklagenævnet opmærksom på, at kommunen har benævnt den påklagede afgørelse som en "dispensation" fra lokalplan 2.24; der er ikke tale om dispensation fra en bestemmelse i ovennævnte lokalplan, men om en ændring af kommunens beslutning fra 2009.



Kommunen har således ikke haft hjemmel i lokalplanerne og dermed i planloven til gennem en ændring af sin beslutning af 12-03-2009 at stille krav om, at kun de 9 klagende grundejerforeninger skal være medlemmer af en fælles grundejerforening, idet en sådan fælles grundejerforening ikke vil være en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest.

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver på denne baggrund kommunens afgørelse af 06-06-2013. Sagen hjemvises til kommunens fornyede behandling, idet kommunen herefter må tage stilling til, om den i det hele taget ønsker at fastholde sin beslutning af 12-03-2009, eller om den generelt ønsker at frafalde kravet om oprettelse af en samlende grundejerforening.

Plan- og Miljøudvalget skal derfor tage stilling til ovenstående.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Retsgrundlag

Planloven.

Politik/Plan

Lokalplan 2.24, lokalplan 2.27, lokalplan 2.27.1 samt lokalplan 2.27.2

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Administrationen vurderer, at kommunen bør fastholde sin beslutning fra 2009 om, at der skal oprettes en samlet grundejerforening for Kragehave Vest området frem for slet ingen samlet grundejerforening.

Kragehave Vest området bør have en samlet grundejerforening, der kan udvikle, beplante og vedligeholde fælleden samt vedligeholde skovbælterne, volden mod nord og området omkring søen. Disse områder er fælles parklandskab og et fælles gode for alle bebyggelser i Kragehave Vest, og som alle grundejerforeninger derfor bør være fælles om at drive og vedligeholde, også for at få indflydelse på udformningen af arealerne. Derfor bør den samlende grundejerforening dannes, som det blev besluttet i marts 2009, og som omfatter alle grundejerforeninger.

Hvis der ikke dannes en samlende grundejerforening, er det alene de grundejerforeninger, der grænser op til fælleden, søen eller støjvolden mod nord, som har pligt til at vedligeholde disse arealer, som er blevet tilskødet de nærmest liggende grundejerforeninger.

I dag er der tre grundejerforeninger, der har ansvar for at passe fælleden. Niveauet for pasning kan blive meget forskelligartet og beslutninger om udnyttelse og beplantning af fælleden kan ligeledes blive meget forskelligartet. En grundejerforening kan beslutte at lave nyttehaver eller indhegne et område af deres del af fælleden, eksempelvis for at holde fjerkræ. En anden forening kan beslutte intet at gøre og lade deres del springe i skov eller tilplante arealet med energipil. Så mister fælleden sin betydning som den sammenhængende grønne landskabelige kile, der går fra Høje Taastrup Station, langs gymnasiet, landsbyen, Den Katolske Kirke og videre gennem Kragehave Vest for at ende ved transportkorridoren.



Lokalplanerne 2.27 og 2.27.1 fastlægger, at fælleden skal fremstå som et samlet grønt forløb, et græsklædt og åbent landskabeligt rum, hvor beplantninger underordner sig helheden. Der fastlægges også, at der kan indrettes naturlegeplads, børnelandbrug på en mindre del af fælledens areal. Der må ikke opsættes hegn eller låger imellem de forskellige grundejerforeningers arealer eller ved lokalområdets grænse.

Hvis de enkelte grundejerforeninger med ansvar for fælleden agerer på hver deres måde og som ovenfor beskrevet, kan det blive vanskeligt for kommunen at fastholde lokalplanernes bestemmelser. Med en overordnet grundejerforening vil fælleden få et helhedspræg, og alle vil via deres egen grundejerforening få indflydelse på grønningens udformning.

Kommunen vedligeholdte tidligere fælles grønne arealer, som forblev kommunalt ejet og ikke blev tilskødet de nærliggende grundejerforeninger. Dette gælder for fælleden øst for Bystien, som kommunen ejer og vedligeholder, og som Grundejerforeningen Frøhaven grænser op til. Det faktum bør ikke fritage grundejerforeningen for sammen med de 9 øvrige grundejerforeninger at løfte opgaven med at vedligeholde den resterende del af fælleden. Kommunen kan ikke vederlagsfrit vedligeholde arealer, som den ikke ejer. Derfor bør vedligeholdelsen af de grønne arealer pålægges alle grundejerforeninger og ikke kun de grundejerforeninger, der tilfældigvis grænser op til de grønne arealer.

Indstilling

Administrationen indstiller, at beslutningen fra 12-03-2009 bør fastholdes således, at der skal dannes en samlet grundejerforening for hele Kragehave Vest området.

Beslutning i Plan- og Miljøudvalget den 04-11-2013

Anbefales.

Beslutning Økonomiudvalget den 12-11-2013

I forbindelse med godkendelse af dagsordenen, besluttede Økonomiudvalget at sagen tages af dagsordenen, idet det konstateres, at det er en afgørelsessag i Plan- og Miljøudvalget.

Plan- og Miljøudvalget har dermed godkendt indstillingen.

Bilag:

- | | | | |
|---|------|--|------------|
| 1 | Åben | NMKNs afgørelse vedr. dispensation for medlemskab i fælles grundejerforening | 242350/13 |
| 2 | Åben | Fælleden - Høje Taastrup | 242088/13 |
| 3 | Åben | Kort over fællesarealer (markeret med grønt) i Kraghave Vest | 2047837/11 |