

Til ejerlavet, grundejerforeninger og bygherrer i Trylleskov Strand

Den 24. august 2017
J.nr.
Ref. srp
Direkte telefon: +4556182335

Ansvarsforhold vedrørende beplantning og vedligehold af skråninger på boligøer i Trylleskov Strand

I løbet af foråret og sommeren 2017 har Solrød Kommune haft en dialog med Flemming Lindholm, Ejerlavet Trylleskov Strand og Kristian Pedersen, Krogh Arkitekter (boligø 11) angående ansvarsforholdene omkring skråningerne på boligø 11 i Trylleskov Strand.

Ejerlavets opfattelse har været, og er stadig, at det er de forskellige bygherrer, som skal beplante skråningerne på boligøerne, og at disse efterfølgende overgår til de respektive grundejerforeningers vedligeholdelsespligt. Dette er ansporet af, at tidligere projektleder Charlotte Nøhr Larsen har tilkendegivet, at det skulle forholde sig sådan.

Bygherre på boligø 11 har imidlertid sat spørgsmålstegn ved Solrød Kommunes krav om, at de skulle beplante skråninger, idet hverken lokalplan, salgsvilkår eller byggetilladelse nævner forhold specifikt herom. Uoverensstemmelsen i opfattelserne har afstedkommet, at Solrød Kommune har undersøgt de juridiske grundlag for ansvarsforholdet vedrørende beplantning og vedligehold af boligøernes skråninger generelt.

I forbindelse med kommunens salg og udbud har der ikke været en gennemgående og konsekvent formulering/krav i forhold til, hvor grænsen går for hhv. bygherrens anlæg og grundejerforeningens vedligeholdelse af skråningerne på boligøerne. Altså om grænsen går på toppen, på midten eller i bunden. Det hænger til dels sammen med kvalitetsprogrammet for området "Trylleskov Strand, Kvalitetsprogram 2010", hvori man arbejder med alle mulighederne og variation i udtryk.

Der har dernæst været åbent for, at tilbudsgiverne kunne komme med forskellige forslag til anlæg og afgrænsning mellem det private (boligøen) og det offentlige (de offentlige fællesarealer). I forbindelse med udmatrikuleringen er skellinjen derimod konsekvent blevet fastsat til toppen af boligøen.

I forhold til *beplantningen* af skråningerne, kan Solrød Kommune derfor ikke give noget entydigt svar andet end at meddele, at der hvor kommunen juridisk set ikke kan forpligte en bygherre (jf. formuleringen i udbudsvilkår, de modtagne skitseforslag samt byggetilladelser etc.) til at beplante skråningen, må Solrød Kommune afholde udgiften til beplantning. Da vil skrånin-



gerne blive beplantet med samme type enggræs, som benyttes i resten af fællesarealerne i Trylleskov Strand.

I forhold til *vedligeholdelsen* af skråningerne, så henvises der til rammelokalplanen 603.9, som danner grundlag for udarbejdelsen af de enkelte projektlokalplaner for boligøerne, og som er bestemmende for de arealer i Trylleskov Strand, som ikke er omfattet af anden lokalplan.

I planens §11.1 er det bestemt, at ”Grundejerforeningerne og andelsforeningerne og ejerne af udlejningsejendomme skal varetage drift og vedligeholdelse af alle vejarealer og fælles anlæg og arealer på boligøerne *samt hækken/beplantningen langs øens kant*”.

Bestemmelsen går igen i forskellige udformninger i lokalplanerne for boligøerne, samt i Ejerlavets vedtægters §1. Der henvises også til rammelokalplanens formålsparagraf §1.4. Denne bestemmer, at planens formål er ”At sikre arealerne *imellem og rundt om storparcellerne* som bydelens fælles friarealer”.

I forhold til den førnævnte rammeplanregulering og intentionerne bag, er grænsen for vedligehold efter kommunens opfattelse, der hvor boligøens private/afskærmende/selvfinansierede beplantning starter på skråningen. For nogle boligøer vil grænsen derfor være helt oppe på toppen/kanten af skråningen (hvor der står en hæk eller lignende placeret). For andre boligøer vil det være længere nede, hvis bygherren har beplantet et stykke ned af skråningen.

Vi opfordrer til, at Ejerlavet og grundejerforeningen/andelsforeningen/ejeren, i samarbejde med Solrød Kommune, fastlægger vedligeholdelsesgrænsen, hvor der evt. måtte være uklarhed.

Venlig hilsen
Sune Bjørn Rømer Pedersen
Projektleder