

## 812. Revision af deklARATIONERNE for Odinsvej og Thorsvej

Åbent	Sagsbeh.: Else-Marie Hedegaard Jensen	Sagsid.: 340-2010-22940	Dok.nr.: 340-2017-59176
-------	--	----------------------------	----------------------------

### Baggrund for sagens forelæggelse:

Klyngehusenes Grundejerforening og kommunen arbejder fortsat på en mulig overdragelse af de grønne fælles friarealer. Grundejerforeningen har fremsendt betingelser for en overtagelse af de fælles friarealer i udstykningsplanen, hvor et af kravene er, at grundejerforeningen ønsker en modernisering af de to deklARATIONER. Da en ændring/modernisering af de to deklARATIONER ligger udenfor Fagcenter Teknik, Miljø og Drifts bemyndigelse, jf. administrationsgrundlaget for lokalplaner, skal Teknik og Miljøudvalget tage stilling til, hvorvidt udvalget vil tillade, at de to deklARATIONER ændres.

Byrådet har tidligere den 30. marts 2011 truffet politisk beslutning om en ændring af deklARATION for Odinsvej og deklARATION for Thorsvej i forbindelse med overdragelse af fælles friarealer til Klyngehusenes Grundejerforening (de to deklARATIONER § 3).

Efterfølgende har Byrådet den 28. januar 2014, godkendt, at en ændring af deklARATIONENS § 3 sendes i 4 ugers høring til de enkelte grundejere på Odinsvej.

### Sagens gang:

Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### Sagsfremstilling:

Grundejerforeningen og kommunen har af flere omgange forsøgt at få forhandlet kvarterets fælles friarealer på plads således, at det fremadrettet er grundejerforeningen, der står som ejer af de fælles friarealer, jf. Bilag – Fremtidige skel.

Overdragelsessagen er kompleks, fordi en overdragelse af arealerne beror på en frivillig aftale mellem parterne. Kommunens administration har bedt grundejerforeningen om at tilkendegive, om de vil overtage arealerne. I den forbindelse har grundejerforeningen fremsendt betingelser for en overtagelse.

Grundejerforeningens krav fremgår af vedlagte Bilag – Ønske om ændringer af de grønne fælles friarealer. Kravene er:

- Pkt. 1. Fældning af 8 afmærkede lindetræer og genplantning af 6 lindetræer i 2017.
- Pkt. 2. Ændring af/modernisering af deklARATIONERNE for Odinsvej og Thorsvej .
- Pkt. 3. Sanering af fortovene senest i 2020. På Thorsvej er der en så stor niveauforskel mellem fliserne, at der er tale om en reel risiko for faldulykker, og kommunen har tidligere måttet udbetale erstatning på grund af en faldulykke. Det er derfor et højt ønske fra grundejerforeningen, at fortovet på Thorsvej repareres tidligere end 2020. På Odinsvej er der tale om, at fortovsfliserne er overvokset af græs.  
Det er grundejerforeningens ønske, at fliserne erstattes af slotsgrus, som det er i Krongårdsudstykningsplanen.

Genplantning og fældning af træer er godkendt og foretages af kommunens administration, jf. pkt. 1.

En modernisering af deklARATIONERNE, jf. pkt. 2, vil også være en fordel for administrationens planlæggere og byggesagsbehandlere, da deklARATIONEN for Odinsvej er udarbejdet i 1972 og deklARATIONEN for Thorsvej er fra 1975. Det betyder for eksempel, at byggeri på Odinsvej skal administreres efter Bygningsreglementet fra 1966 og byggeri på Thorsvej skal administreres efter Bygningsreglementet fra 1972. Fælles for de to deklARATIONER, udover ikke at være tidssvarende, er flere fejl og mangler. Blandt

andet henvises der til en bestemt farvesætning i et bilag i deklARATIONEN for Thorsvej, men henvisningen er blevet glemt på bilaget. En modernisering af deklARATIONERNE vil blandt andet betyde, at byggesager vil blive behandlet efter det til enhver tid gældende bygningsreglement (pt. BR-15)

Med hensyn til pkt. 3 er udfordringen, at kommunens administration ikke kan garantere, at fortovene er omlagt inden 2020, da der er andre fortove i kommunen, der har højere prioritet.

Kommunens administration vil dog arbejde for, at kommunen får omlagt fortovene i bebyggelsen således, at eksisterende fliser fjernes og der etableres ny belægning med slotsgrus, som det ses i Krongårdsudstyknngen. Omlægningen af fortovene søges gennemført inden udgangen af år 2020, indenfor de midler der er afsat til reovering af kantsten og fortove.

### **Høring:**

Normalt skal der ikke foretages høring, da en deklARATIONÆNDRING er en forhandling mellem kommunen og grundejerforeningen. Men fordi Odinsvejs deklARATION ikke kræver pligt til medlemskab af grundejerforeningen, bliver grundejerne i området også en part og dette berettiger derfor en høring. (Høring/orientering jf. § 14 i forvaltningsloven).

### **Økonomiske konsekvenser:**

Grundejerforeningen har meddelt, at de yder bistand til modernisering af de to deklARATIONER. De har allerede fremsendt et første udkast til ændringer og udgiften til ændring af deklARATIONERNE vil derfor blive minimal. Endvidere vil ændringen ikke medføre en merudgift i forbindelse med en tinglysning, da de to deklARATIONER allerede skal tinglyses på ny, i forbindelse med ændringen af § 3 (ejerskiftet fra 2014).

Fagcentret forventer at udgiften på overdragelsen, uanset om kommunen moderniserer vedtægterne eller ej, beløber sig til ca. 180.000 kr. Heri er indregnet tinglysning af deklARATION på 80 grundejere samt en udskillelse af de to offentlige vejstrækninger, Odinsvej og Thorsvej.

Fagcentret har 80.000 kr. reserveret til opgaven, men kan pege på at de resterende midler kan findes på den løbende vedligeholdelseskonto af områder med grunde til salg. I den forbindelse følger der en frigivelsessag.

### **Væsentlige afledte konsekvenser:**

Det vil være naturligt, at grundejerforeningen står som ejer af arealerne, da det er dem, der drifter arealerne og altid har forestået driften af arealerne. Desuden er de fælles friarealer naturligt tilhørende og bruges af grundejerne i udstykningen.

Endvidere vil plan- og byggesager administrativt være mindre tidskrævende, da deklARATIONERNE vil skulle vurderes i henhold til det til en hver tid gældende bygningsreglement.

Endelig er den kommunale byggemodningssag aldrig blevet afsluttet, da vejene er offentligt udlagte, men aldrig blevet udskilt fra fælles friarealerne. Dette arbejde vil blive afsluttet med en forventet udgift på maksimalt 50.000 kr. til landmåler og ca. 130.000 kr. til tinglysning.

### **Indstilling:**

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Grundejerforeningens ønske om modernisering af deklARATIONERNE igangsættes når og såfremt grundejerforeningen tager skøde på fælles friarealerne. Såfremt dette sker, vil et forslag til ændrede deklARATIONER sendes i 4 ugers høring hos de enkelte grundejere.

### **Bilag**

[340-2017-74346](#)

Bilag - Grundejerforeningens ønske om modernisering af deklARATIONERNE

[340-2013-201308](#)

Bilag 1 - Deklaration for Thorsvej.pdf

[340-2013-201309](#)

Bilag 2 - Deklaration for Odinsvej.pdf

### **Beslutning i Teknik og Miljøudvalget, den 13. juni 2017:**

**Ikke til stede:** Ingen.

Indstilles godkendt.

Udvalget ønsker, at fortovsproblematikken løses inden udgangen af 2020.

---

### **Beslutning i Økonomiudvalget, den 21. juni 2017:**

**Ikke til stede:** Ingen.

Indstilles godkendt.