

Grundejerforeningen Romalt
Gustavsminde 20
8960 Randers SØ

Sekretær
Lene Buus Høeg/ksf
lbh@louadvokatfirma.dk
Dir. tlf. 91 356 725

J.nr. 31-85007

Dato 14. november 2017

Vedr. svar på spørgsmål om lokalplaner, privatvejsloven mv.

Hermed fremsendes svar på de spørgsmål fremsat pr. e-mail den 27. oktober.

Lokalplanerne generelt og lokalplan 104

Lokalplan 104 må generelt set anses for ophævet, fordi der i hver af de nyeste lokalplaner er indsat en ophævelsesbestemmelse.

Der henvises dog flere steder i de nyeste lokalplaner til bestemmelser i lokalplan 104 og det må derfor forstås således, at i det omfang, der henvises til konkret bestemmelser i lokalplan 104 i de nye lokalplaner, så finder de enkelte bestemmelser, der henvises til, stadig anvendelse for det pågældende område omfattet af den enkelte plan.

Det er forståeligt, at det som en samlet grundejerforening kan give anledning til frustration, at der er så forskelligartet bestemmelser for de pågældende områder og at det er svært at varetage alles interesser.

I det tilfælde, at I ønsker at foretage en opdeling af grundejerforeningen eller lave en samlet lokalplan for områderne, kræver det, at I udarbejder et forslag til en ny lokalplan og får den vedtaget i kommunalbestyrelsen. Herefter vil der komme et konkret lokalplansforslag, der efter planlovens § 24 skal sendes i høring. Vedtagelsen i kommunalbestyrelsen kræver et flertal.

Parkering i områderne

a) Kommunen nægter at håndhæve parkeringsreglerne

RANDERS

Østergrave 4, 1.
DK-8900 Randers C
+45 70 300 500
info@louadvokatfirma.dk
louadvokatfirma.dk
LOU Advokatfirma P/S
CVR 38718924

KØBENHAVN
AARHUS
VIBORG
HOBRO

Det fremgår af lokalplan 104, at der ikke må parkeres på de grønne områder. Dette forbud er ikke videreført i de nyeste lokalplaner – derfor er der reelt set ikke nogle regler der forbyder parkering på de grønne områder.

Det kan oplyses, at det er færdselsloven og en vedtagen bekendtgørelse om parkering i Randers Kommune der fastsætter parkeringsreglerne for områderne udover lokalplanernes bestemmelser herfor. Der er ikke umiddelbart nogle regler der forbyder parkering på de grønne arealer i hverken færdselsloven eller bekendtgørelsen.

Det er på den baggrund svært at se, på hvilket grundlag kommunen skal kunne forbyde parkering på de grønne arealer og håndhæve disse.

Der kan her igen henvises til spørgsmål 1 omkring ændring af lokalplanerne, hvis man ønsker at indsætte parkeringsforbud eller foranstaltninger mod parkering i områderne.

Der kan ligeså indhentes en tilladelse fra kommunen og politiet efter privatvejslovens § 57 til op-sætning af skilte til at forbyde parkering.

b) Kan grundejerforeningen etablere et privat vagtværn og udstede bøder ved ulovlige parkeringer?

Det er ikke muligt at delegere en beføjelse til at udstede bøder ud til private, når der er tale om vej som er på offentlig grund og ikke en privat grund. Det er således alene kommunen/politiet der kan udstede parkeringsbøder.

Det kan dog være en idé at få medlemmer af foreningen til at tage billeder af de ulovlige parkeringer, så det kan dokumenteres over for kommunen, hvor stort omfanget af problemet er med henblik på en fremtidig dialog med kommunen herom. Særligt i forhold til, at det belaster Jeres omkostninger i forhold til drift og vedligeholdelse af områderne.

Grønne arealer

a) Drift og vedligeholdelse af grønne arealer

Kommunen har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 10 til at fastsætte regler om anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer. Dette gælder til trods for, at kommunen ejer de pågældende områder.

Det er ikke i lokalplanerne gældende for Jeres område nærmere angivet, hvad denne pligt konkret består af.

Det er ikke muligt at finde en generel fortolkning af, hvordan begreberne "drift- og vedligeholdelse" i henhold til planloven. Omfanget af driften og vedligeholdelsen af arealerne fastlægges således i sidste ende konkret ud fra kommunens skøn.

Dog er det rigtigt, som kommunen skriver, at det i grundejerforeningens vedtægter kan fastsættes, hvad man forstår ved drift- og vedligeholdelse.

b) Opsætning af sten

Hvis grundejerforeningen skønner, at opsætning af sten er en del af driften og vedligeholdelsen af de grønne arealer, må kommunen efter min holdning udstede et skriftligt påbud om at fjerne dem, hvis de mener, at opsætningen er ulovlig.

Kommunen skal komme med en saglig begrundelse for, hvorfor de ikke mener, at opsætningen af sten er lovlig, hvis de udsteder et påbud.

Privatvejsloven

Vejene i Jeres område er omfattet af privatvejslovens afsnit 3, fordi vejene har status som private fællesveje i byzone og i den forbindelse er i som grundejere (indehavere af vejret) forpligtet i et vist omfang til at vedligeholde vejen.

Det er uden betydning for vedligeholdelsespligten, at kommunen ejer vejen.

a) Vedligeholdelsen af vejen generelt og af afløb

Det fremgår af privatvejslovens § 44, hvilke generelle forpligtelser ejerne af ejendomme der grænser til vejen omfatter:

”§ 44

Ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, skal holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdslens art og omfang, herunder holde vejen forsynet med forsvarligt afløb. Undtaget fra denne forpligtelse er dog ejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen.”

Generelt er det op til den enkelte grundejerforening at vurdere, hvilke tiltag der skal foretages med henblik på at holde vejen i god og forsvarlig stand. Hvis der ikke foretages sådanne foranstaltninger vil det i sidste ende være kommunen der beslutter dette, hvis der er uenighed i Grundejerforeningen herom eller, hvis kommunen i forbindelse med tilsyn af vejen pålægger grundejerforeningen at foretage foranstaltninger til at forbedre vejen.

Hermed et link til eksempler på, hvilke sager Vejdirektoratet har behandlet i forhold til istandsættelse af private fællesveje:

<http://www.vejdirektoratet.dk/DA/vejsektor/vejregler-og-tilladelser/afg%C3%B8relser/Privatvejsloven/Istands%C3%A6ttelse%20i%20by/Sider/default.aspx>

Hvad der forstås ved "forsvarligt afløb" er en konkret vurdering, men Vejdirektoratets skrivelse af den 15. juli 2009 (som dog henviser til forældede §-numre) vedrørende istandsættelse af kloakker i privat fællesvej, kan give en indikator for, hvad der er omfattet. Skrivelsen er vedlagt.

Det kan formentligt anføres således, at i det omfang kloakkerne anvendes til at lede vand væk fra vejen, skal grundejerforeningen afholde udgifter til at holde kloakkerne.

b) Vintervedligeholdelse og renholdelse vejene, jf. privatvejslovens §§ 80-82

Snerydning § 80

"Grundejerne skal rydde færdselsarealer for sne snarest muligt efter snefald. Pladsen omkring brandhaner og installationer til trafikregulering skal altid holdes ryddet for sne.

Stk. 2. Uanset om grundejerne har pligt til at rydde sne på fortov og kørebane, jf. § 79, skal grundejerne rydde trapper til deres ejendomme for sne.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan efter forhandling med politiet fastsætte nærmere bestemmelser om snerydningens udførelse, herunder om tidspunkter for snerydningen og om placering af snebunker."

Glatførebekæmpelse § 81

"Grundejerne skal snarest muligt efter førets indtræden strø grus, sand el.lign. på færdselsarealet.

Stk. 2. Uanset om grundejerne har pligt til at træffe foranstaltninger mod glat føre på fortov og kørebane, jf. § 79, skal grundejerne glatførebekæmpe på trapper til deres ejendomme.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan efter forhandling med politiet fastsætte nærmere bestemmelser om glatførebekæmpelsens udførelse, herunder om tidspunkter for glatførebekæmpelsen og om, med hvilke midler glatførebekæmpelsen må udføres."

Renholdelse § 82

"Grundejerne skal

- fjerne ukrudt,
- feje eller på anden måde renholde færdselsarealer, der er asfalteret, brolagt, flisebelagt eller i øvrigt overfladebehandlet,
- fjerne affald og andet, der er særlig forurenende eller til ulempe for færdslen, og
- renholde grøfter, rendestene, nedløbsriste, rørgennemløb og udløbsrender for alt, der kan hindre vandets frie løb.

Stk. 2. Uanset om grundejerne har pligt til at renholde fortov og kørebane, jf. § 79, skal grundejerne renholde trapper til deres ejendomme.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan efter forhandling med politiet fastsætte nærmere bestemmelser om renholdelsens udførelse, herunder om tidspunkter for renholdelsen og om, hvilke midler der må anvendes, og om placering eller fjernelse af affald.”

c) Uenighed i grundejerforeningen

Hvis der er uenighed i grundejerforeningen om, hvorvidt der er behov for at foretage vedligeholdelse af kloaker eller vejen er det er muligt for den enkelte grundejer at få kommunen til at tage stilling til om denne har ret i, at grundejerforeningen ikke holder den private fællesvej i god og forsvarlig stand eller, om vejen er forsynet med et forsvarligt afløb, jf. privatvejslovens § 45.

”§ 45

Hvis en vejberettiget (grundejer) gør gældende, at en privat fællesvej ikke er i god og forsvarlig stand i forhold til færdselsens art og omfang, skal kommunalbestyrelsen tage stilling til spørgsmålet. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid tage stilling til spørgsmålet af egen drift.”

Hegn uden for matrikel

Som det er nævnt ovenfor så er lokalplan 104 ophævet og dennes regler har dermed ikke direkte virkning for områderne, medmindre der konkret er henvist til lokalplan 104 i de nyeste lokalplaner.

I det omfang det i lokalplanen er reguleret, at hegn ikke må opsættes uden for matriklen kan dette håndhæves over for grundejeren.

I det omfang en grundejer overtræder en lokalplansbestemmelse kan kommunen efter planlovens § 64 udstede en bøde. Grundejerforeningen vil således kunne gøre kommunen opmærksom på, at lokalplanen overtrædes af en grundejer.

Det kan være en god ide, at man i første omfang starter en dialog med grundejeren op, inden man kontakter kommunen, da det i nogle tilfælde kan løses uden involvering af kommunen.

Uberettiget indhegning af grønne arealer

Det er ikke muligt for en grundejer at gøre hævde på et areal blot ved at indhegne et offentligt fællesareal.

Igen her vil grundejerforeningen være nødsaget til at snakke med kommunen, da arealerne er ejet af denne.

Hvis ikke kommunen ønsker at gøre noget ved den uberettigede opsætning af hegn, må grundejerforeningen gøre kommunen opmærksom på, at man ønsker en skriftlig dispensation fra kommunen om, ikke at skulle stå for driften og vedligeholdelsen af det pågældende areal.

Hvad menes med § 10, stk. 2?

Jeg går ud fra, at der henvises til lokalplan 104 § 10, stk. 2, som generelt set er ophævet, men som der alligevel henvises til i nogle lokalplaner.

I det omfang der henvises til lokalplan 104 § 10, stk. 2 må den anses for at finde anvendelse for det pågældende område tilhørende den enkelte lokalplan der henviser til den.

Det er uklart, hvad spørgsmålet helt præcist går på. Hvis spørgsmålet skal kunne besvares ordentligt vil det kræve en uddybning af spørgsmålet.

Hvordan grundejerforeningen skal forholde sig til skrivelsen fra kommunen omkring oprettelse af centerområde fremfor hundeskov

Generelt set er det svært at modsætte sig kommunens afgørelser.

Kommunen skal dog overholde gældende kommuneplaner og lokalplaner for området.

Hvis I ønsker, at jeg skal kigge yderligere ind i, hvorvidt det pågældende detailprojekt er i strid med kommuneplaner og lokalplaner, har jeg brug for mere information omkring forløbet med kommunen i forbindelse med, at I aftalte at oprette hundeskoven og det information omkring detailprojektet I har modtaget forud for at I afgav høringssvar.

Hvad kan grundejerforeningen eventuelt bøde med for at holde kommunale arealer?

Jeg forstår spørgsmålet således, at I ønsker at vide, hvad konsekvensen er, hvis man fortsætter driften.

Det er ikke muligt at sige, hvad konsekvensen er ved at fortsætte en drift af de pågældende arealer. Jeg vil opfordre jer til at tage kontakt til kommunen, da de er ejere af arealerne, og forsøge at indgå en aftale med dem, hvis grundejerforeningen ønsker at forestå driften. Hvis den drift grundejerforeningen vil foretage af arealerne er i kommunens interesser, vil kommunen formentlig være interesseret i en sådan aftale.

Spørgsmålene er besvaret overordnet og i det omfang, at spørgsmålene skal uddybes eller undersøges nærmere er i mere end velkommen til at kontakte mig.

Birgitte Fobian Rolighed
Advokat (H)

v/Stud.jur. Karoline Sander Frid
ksf@louadvokatfirma.dk
Dir. tlf. 91 356 756