

Forslag til generalforsamlingen 2023

Bestyrelsen har forslag om lokalplanens afsnit 10.3 og farvevalg.

Lokalplanens afsnit 10.3

Forslag

I lokalplanens afsnit 10.3 er anført, at byrådet bemyndiger grundejerforeningen til at dispensere fra bestemmelserne i afsnit 6.8 og 7.1.

Bestyrelsen foreslår, at kommunen anmodes om, at denne bemyndigelse ophæves, da bemyndigelsen ikke benyttes af grundejerne i kombination med, at bestyrelsens opgave ikke er at foretage forvaltning på baggrund af love og regler.

Baggrund

I lokalplanen, jf. [lokalplan nr. 21](#), er anført, at grundejerforeningen kan dispensere fra bestemmelserne i afsnit 6.8 og 7.1.

I afsnit 6.8 er anført, at der ikke må opføres de i bygningsreglementet kap. 13.1 stk. 1a nævnte småbygninger (drivhuse, legehuse og lignende småbygninger, der ikke er større end 10 m²), jf. dog lokalplanens afsnit 10.3.

I afsnit 7.1 er anført, at ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, jf. dog lokalplanens afsnit 10.3.

Grundejerforeningens opgave er at forestå drift og vedligeholdelse af alle lokalplanområdets fælles- og adgangsarealer samt grundejerforeningens varmeanlæg – ikke at forvalte lokalplanens bestemmelser.

Grundejerforeningen har i henhold til lokalplanens afsnit 10.3 fået bemyndigelse til at dispensere, men det er kommunen, som skal påse overholdelse af planloven og af de regler, der er fastsat med hjemmel i loven samt af bestemmelser i lokalplaner. Tilsynet med overholdelse af reglerne påhviler kommunen, og denne tilsynspligt kan ikke delegeres til grundejerforeningen.

En grundejerforening har ikke hverken ret eller pligt til at pålægge grundejere at ændre ulovlige forhold. Såfremt der sker overtrædelse af reglerne, skal kommunen vurdere hver enkelt sag konkret for at træffe en afgørelse om, hvorledes forholdet skal lovliggøres.

I vores bebyggelse opsættes der småbygninger m.m. i bl.a. haverne, men den nuværende bestyrelse har aldrig modtaget en ansøgning om dispensation fra grundejere. Der er altså ulovlige forhold hos flere grundejere. Grundejerforeningen har ikke pligt til at foretage tilsyn hermed og kan ikke træffe afgørelse herom. Endvidere har grundejerforeningen ikke pligt til at indberette overtrædelser til kommunen.

Grundejerforeningen kan kun dispensere, men det er kommunen som har tilsynspligt og kan pålægge grundejere at ændre ulovlige forhold.

Bestyrelsen finder derfor, at forvaltning af dispensationsmuligheden bør bero hos kommunen – ikke grundejerforeningen.

Farvevalg

Forslag

Kommunen har i 1988 meddelt dispensation vedrørende farvevalg i Søndermarksvej kvarteret under forudsætning af, at grundejerforeningen påtog sig administration af dispensationen.

Bestyrelsen foreslår, at kommunen anmodes om, at denne dispensation ophæves, da grundejerne ikke efterlever dispensationen i kombination med, at bestyrelsens opgave ikke er at foretage forvaltning på baggrund af love og regler.

Baggrund

I deklARATIONEN for Skovsparken er anført, jf. [deklaration for Skovsparken](#), at den af Slagelse byråd godkendte bebyggelse ikke ved ombygning må ændres, således at det udseende, som præger den samlede bebyggelse, ændres. Ejheller må facadernes farver ændres, medmindre tilladelse er indhentet fra den påtaleberettigede. Dispensationer og lempelser, som ikke ændrer kvarterets præg, kan meddeles af byrådet, og grundejerforeningen eller ejere af andre parceller kan ikke gøre indsigelse herimod.

På generalforsamlingen den 29. september 1988 blev et forslag om at søge kommunen om lempelse af bestemmelserne om farvevalg godkendt med stemmerne 24 for, 21 imod og 3 blanke.

På baggrund heraf meddelte Slagelse Kommune i 1988 grundejerforeningen dispensation vedrørende farvevalg i bebyggelsen under forudsætning af:

- at der for den enkelte rækkehusblok foruden den sorte farve kun tillades 3 farver efter farvekatalogets lodrette farveskala, som eksempelvis rød – lys dodenkopf – mørk dodenkopf, og
- at grundejerforeningen påtager sig administrationen af denne farvesammentilling samt forvaltningen af de evt. forskelligartede beboerønsker.

Dispensationen vedrører Søndermarksvej kvarteret.

I tidligere beboermapper har der for Søndermarksvej kvarteret været anført, at husene kan skifte farve rækkevis på træværket, hvis alle i rækken er enige om farven.

For Eventyrkvarteret har der i tidligere beboermapper været anført, at husene i Eventyrkvarteret kan skifte farve på træværket, hvis man er enige med naboen til begge sider. Bestyrelsen har ikke kendskab til, at denne formulering bunder i en dispensation fra kommunen.

Endvidere har følgende været anført:

- Farverne skal i begge tilfælde holde sig inden for en godkendt jordfarve-skala.
- Kan man ikke blive enige om farveskiftet, skal farven forblive som oprindeligt, dvs. sort (ibenholt) i de hvide huse og grøn umbra i de gule huse.
- Afvigelser fra disse regler skal hurtigst muligt, dvs. næste gang der skal males, bringes i orden.

Formuleringerne fra tidligere beboermapper kan ses på grundejerforeningens hjemmeside, hvor du også kan se kommunens dispensation, jf. [Skovsparken - Facaders og tilbygningers farve \(skovsoeparken.dk\)](#).

GRUNDEJERFORENINGEN SKOVSPARKEN

www.skovsoeparken.dk
bestyrelsen@skovsoeparken.dk

Grundejerforeningens opgave er at forestå drift og vedligeholdelse af alle lokalplanområdets fælles- og adgangsarealer samt grundejerforeningens varmeanlæg – ikke at forvalte bestemmelser i lokalplan og deklaration.

Kommunen kan i henhold til planloven meddele grundejere påbud eller forbud for at sikre overholdelse af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

En grundejerforening kan ikke meddele grundejere påbud eller forbud i medfør af planloven. Såfremt der sker overtrædelse af bestemmelser i en deklaration, kan grundejerforeningen indgive klage til kommunen eller indstævne grundejerne for en domstol.

I vores bebyggelse følger alle grundejere ikke kommunens dispensation vedrørende farvevalg til trods for, at skiftende bestyrelser gennem årene har henledt grundejernes opmærksomhed herpå. Der er hos flere grundejere sket farveskifte i strid med deklaration og kommunens dispensation.

Det er kommunen, som i medfør af planloven kan pålægge grundejere at ændre forhold i strid med deklaration og dispensation, hvorfor bestyrelsen finder, at forvaltning af dispensationsmulighed i både Søndermarksvej- og Eventyrkvarteret bør bero hos kommunen – ikke grundejerforeningen.

Med venlig hilsen

Poul Jensen
formand