|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **NOTAT** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | TMC - Plan og Byg | 17-04-2013 |

Notat.

Notat vedlagt mødesagen om dispensation fra lokalplan 2.24 til ikke at være medlem af den overordnede grundejerforening for Kragehave Vest. Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet 09-04-2013 at udsætte sagen til fornyet behandling.

Der har fra ansøgers side været stillet spørgsmålstegn ved, om Frøhaven hørte til Kragehave Vest området. Frøhaven hører til samme rammeområde i kommuneplanen som den øvrige del af Kragehave Vest, nemlig område 238. Kommuneplan 2000, som var forudsætningen for Kragehave-lokalplanerne, viser principper for trafik, etapeopdeling samt arealanvendelse for Kragehave Vest, og af disse principskitser fremgår det klart, at Frøhaven er en del af Kragehave Vest. Lokalplanerne for Kragehave Vest tager alle deres udgangspunkt i disse principskitser, Denne principskitse er vist og beskrevet i redegørelsen til lokalplan 2.24 for Frøhaven, og hvor der blandt andet står, at de enkelte kvarterer er adskilt fra hinanden af skovbælter, og at den åbne grønning, fælleden, er det landskabelige fællestræk i bebyggelsen Kragehave Vest. Fælleden vil forbinde de kommende bebyggelser i Kragehave Vest til Høje Taastrup landsby og vil være den visuelle adskillelse mellem de nye bebyggelser og landsbyen.

Udstykningerne i Frøhaven er sket i 2000, og de fleste af parcelhusene er opført i årene fra 2001 til 2004, seniorboligerne blev dog først opført i 2009. Den sydlige del af Kragehave Vest er udstykket fra 2002-2005 og de nordlige bebyggelser er opført i årene fra 2003-2007. De sidste bebyggelser Salvievej og Hostavej er opført i 2010.

Flere har spurgt til om Kragehave Vest området kan organiseres på samme måde som Torstorp, begge er afgrænsede byområder med en grønning og støjskærme.

Torstorp er i dag organiseret efter de samme principper som det foreslås i administrationens indstilling.

Torstorp har en overordnet grundejerforening. I rammelokalplan 2.09.1 for området, fastlægges det, at der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for grundejere i området, herunder også almennyttige boligselskaber, med henblik på drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder støjvolde. I de efterfølgende lokalplaner for haveboligområderne er der bestemmelse om, at grundejere inden for lokalplanområdet skal være tilsluttet en fælles grundejerforening, og denne skal være tilsluttet den overordnede grundejerforening. Alle er i dag tilsluttet den overordnede grundejerforening.

Det samme princip er gældende for Kragehave Vest, at Byrådet kan træffe beslutning om, at grundejerforeningerne skal være medlem en samlende grundejerforening, der varetager fælles interesser for hele Kragehave Vest. Byrådet vedtog i 2009 beslutning om, at der skal dannes en samlende grundejerforening.

Grundejerforeningen Frøhaven ansøgte i 2004 om dispensation fra lokalplan 2.24 hvad angår drift og vedligehold af det grønne fællesareal syd for Frøgård Allé og støjvolden mod jernbanearealet. Plan- og Miljøudvalget besluttede, at arealet syd for Frøgård Allé ikke skulle overdrages til grundejerforeningen, og at den skulle fritages for drift og vedligeholdelse af arealet.

Dannes der ikke en overordnet grundejerforening til at varetage de fælles interesser som vedligehold af grønning og støjvold, vil der være en meget uens byrdefordeling mellem de enkelte grundejerforeninger. De grundejerforeninger, som ligger ud til grønningen og støjskærmen får store arealer at vedligeholde i modsætning til de grundejerforeninger, der ikke ligger ud til disse arealer. Eksempelvis Grundejerforeningen Kærmindevej har ansvaret for at vedligeholde støjvolden, der jo er til gavn for hele området, mod Roskildevej også ud for boinstitutionen Taxhuset. Grundejerforeningen Løvefodvej er pligtig til at vedligeholde den del af grønningen og skovbæltet ud mod transportkorridoren, hvilket forholdsmæssigt er en stor opgave for 20 grundejere.

Konsekvensen, hvis der gives dispensation fra lokalplan 2.24 for medlemspligt, kan blive, at de grundejerforeninger, hvor fælled og støjvold ikke indgår i deres arealer, også søger om at blive fritaget for medlemspligt af den overordnede grundejerforening. Sker dette, så bliver den overordnede grundejerforening aldrig stiftet, hvilket kan give anledning til stridigheder og fællesarealerne vil blive misligholdt.