



56. Grundejerforeningen Bellishaven, ændring af retningslinjer for dispensation

Sagsnr.: 11/1686

Beslutningstema

Grundejerforeningen Bellishaven ansøger om generelle retningslinjer for dispensationer til nedtagning af pergolaer samt opsætning af havelåger, vægdrivhuse, småskure, små drivhuse og overdækninger til cykler og redskaber.

VALLENSBÆK

Indstilling

Bygge, Plan & Miljø indstiller, at

- grundejerforeningens forslag til retningslinjer godkendes med følgende betingelser:
 - ansøgning om dispensation fra deklARATION af 26. august 1992, skal i hvert fald tilfælde ske til Vallensbæk Kommune som påtaleberigtigede. Derfor udgår fjerde punkt i udkast til retningslinjer helt.

Sagsnr.: 11/1686

Økonomi- og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Grundejerforeningen Bellishaven ansøger om generelle retningslinjer for dispensationer til nedtagning af pergolaer samt opsætning af havelåger, vægdrivhuse, småskure, små drivhuse og overdækninger til cykler og redskaber.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Bygge, Plan & Miljø indstiller, at

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Grundejerforeningen Bellishaven ansøger om generelle retningslinjer for dispensationer til nedtagning af pergolaer samt opsætning af havelåger, vægdrivhuse, småskure, små drivhuse og overdækninger til cykler og redskaber.

Sagsfremstilling

På generalforsamling i Grundejerforeningen Bellishaven den 11. marts 2011 blev det vedtaget, at grundejerforeningen vil bede Vallensbæk Kommune om generel dispensation til en række ændringer i bebyggelsen.

På samtlige ejendomme i Bellishaven er der tinglyst deklARATION af 26. august 1992, der i § 6 fastlægger, at de enkelte boligparceller ikke kan bebygges yderligere, og at udseende af bygningen, udhuse og faste hegn ikke må ændres uden de påtaleberettigedes samtykke.

Efter § 8 har Vallensbæk Kommunalbestyrelse påtaleretten, og kan efter § 9 meddele dispensation, såfremt samtykke dertil er givet af grundejerforeningen og de berørte grundejere.

Økonomi- og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Teknik- og Miljøudvalget, 17. august 2011

146

Sagsfremstilling

På generalforsamling i Grundejerforeningen Bellishaven den 11. marts 2011 blev det vedtaget, at grundejerforeningen vil bede Vallensbæk Kommune om generel dispensation til en række ændringer i bebyggelsen.



På ordinær generalforsamling den 22. marts 2011 blev principperne for retningslinjerne godkendt under punkt 7C. Herefter er det alene kommunens samtykke der mangler, for at der kan meddeles dispensation.

Med mail af 18. april 2011 har grundejerforeningen fremsendt ansøgning om godkendelse af 4 følgende retningslinjer, der vil kræve dispensation fra deklarationen fra 1992:

1. Muligheden for nedtagning af de hvide pergolaer.
2. Mulighed for at opsætte havelåger fra baghaver til fællesarealer og bebyggelsens egne stier.
3. Muligheden for op til 2 mindre bygninger, der ikke umiddelbart kan ses ude fra, og som i alt højst er på 8 m². De små bygninger vil blive tilpasset arkitekturen i bebyggelsen.
4. Bemyndigelse til grundejerforeningens bestyrelse, så de administrerer retningslinjerne.

Den mest markante ændring er muligheden for nedtagningen af de hvide pergolaer. De er i dag en del steder præget af manglende vedligehold, og står over for generel udskiftning. For at sikre ensartetheden i bebyggelsen, skal pergolaen nedtages for en hel blok af gangen. Da det kan være vanskeligt at få alles accept, går forslaget på, at hvis ¾ af beboerne i en blok ønsker pergolaen nedtaget, kan det ske, og såfremt enkelte ikke ønsker dette, kan den blive stående til fraflytning. Det betyder, at der i en periode kan stå enkelte pergolaer tilbage. Dette bryder med ensartetheden, men ikke i et væsentligt omfang, da minimum ¾ fjernes.

Låger til baghaver er en stor fordel i forbindelse med havearbejde, og da de kun kan placeres mod grundejerforeningens fællesareal, anbefaler afdelingen at der gives mulighed for ensartede låger i samme farve som træværket eller i grøn som hækkene.

Bygge, Plan & Miljø vurderer, at de nye byggemuligheder for småbygninger ikke ændrer væsentligt ved bebyggelsens udseende, da de er af beskedent omfang og i de fleste tilfælde vil være placeret bag hæk, og skjult set udefra.

Det fjerde forslag til retningslinje er en generel bemyndigelse til bestyrelsen, så de kan administrere retningslinjerne. Dette vil betyde, at kommunen først på et senere tidspunkt bliver orienteret om dispensationerne. Afdelingen vurderer, at det ikke er juridisk gyldigt at dispensere fra deklarationens bestemmelser om dispensation, ved at tilsidesætte kommunens påtaleret, da kommunen skal foretage et kvalificeret skøn i hvert enkelt tilfælde.

Afdelingen anbefaler derfor at godkende de 3 første retningslinjer, men give afslag på fjerde om endelig godkendelse. Derfor skal hver grundejer fortsat i hvert enkelt tilfælde ansøge kommunen om dispensation fra deklarationen, når de gerne vil udnytte mulighederne i retningslinjerne.

Låger til baghaver er en stor fordel i forbindelse med havearbejde, og da de kun kan placeres mod grundejerforeningens fællesareal, anbefaler afdelingen at der gives mulighed for ensartede låger i samme farve som træværket eller i grøn som hækkene.

Kommunikation vurderer, at de nye byggemuligheder for småbygninger ikke ændrer væsentligt ved bebyggelsens udseende, da de er af beskedent omfang og i de fleste tilfælde vil være placeret bag hæk, og skjult set udefra.

Det fjerde forslag til retningslinje er en generel bemyndigelse til bestyrelsen, så de kan administrere retningslinjerne. Dette vil betyde, at kommunen først på et senere tidspunkt bliver orienteret om dispensationerne. Afdelingen vurderer, at det ikke er juridisk gyldigt at dispensere fra deklarationens bestemmelser om dispensation, ved at tilsidesætte kommunens påtaleret, da kommunen skal foretage et kvalificeret skøn i hvert enkelt tilfælde.

Afdelingen anbefaler derfor at godkende de 3 første retningslinjer, men give afslag på fjerde om endelig godkendelse. Derfor skal hver grundejer fortsat i hvert enkelt tilfælde ansøge kommunen om dispensation fra deklarationen, når de gerne vil udnytte mulighederne i retningslinjerne.



Retsgrundlag

Deklaration for bellishaven af 26. august 1992, nr. 28350
Planloven § 43

Bilag:

- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | Åben Mail - 18-04-2011 - Grf. Bellishaven - ansøgning om dispensation | 48262/11 |
| 2 | Åben Bellishaven - ansøgning om ændring af retningslinjer | 48183/11 |

Retsgrundlag

Deklaration for bellishaven af 26. august 1992, nr. 28350

Bilag:

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Åben Mail - 18-04-2011 - Grf. Bellishaven - ansøgning om dispensation | |
| 2 | Åben Bellishaven - ansøgning om ændring af retningslinjer | |



April 2011

Bestyrelsen foreslår på generalforsamlingen 2011, at der sendes dispensationsansøgning til kommunen med følgende ordlyd:

Til: Teknisk forvaltning i Vallensbæk kommune

Ansøgning om dispensation for deklarationen gældende for GF Bellishaven

På Grundejerforeningen Bellishavens generalforsamling 22. marts 2011, blev det vedtaget at søge dispensation for deklarationen på følgende områder:

1. Nedtagning af Pergolaer

Såfremt alle beboere i en blok med pergolaer kan blive enige, er det generalforsamlingens indstilling, at der bør gives tilladelse til nedtagning af pergolaer. En ansøgning om dispensation skal indeholde en dato for nedtagningen, og alle pergolaer skal være nedtaget senest en måned efter denne dato, så bebyggelsens ensartethed opretholdes. Der er ikke krav om, at der sættes noget i stedet.

2. Havelåger

Der kan gives tilladelse til, at der etableres havelåger i hække ud mod fælles stisystem samt de grønne fællesarealer. Det skal ikke gælde i hække, der grænser til offentlig sti og vej. Havelågerne skal være af træ, og de skal til enhver tid være i vedligeholdesmæssig god stand, og de eneste farver, der er tilladt, er den farve, der gælder for alt øvrigt træværk samt eventuelt en neutral grøn farve, der får lågen til at falde i eet med hækken.

3. Vægdrivhuse, småskure, små drivhuse og overdækninger til cykler og redskaber

Der kan gives tilladelse til opførelse af vægdrivhuse, småskure, små drivhuse og cykeloverdækninger, der ikke umiddelbart kan ses fra fællesarealer og offentlig sti og vej - dvs er skjult af selve huset eller af bevoksning. Der kan max gives dispensation til opførelse af 2 småbygninger på totalt 8 kvm pr grund. Max højde er 1,8 meter.

Cykleoverdækning etableres i forlængelse af det oprindelige skur og den oprindelige hældning fortsættes. Overdækningen males i farven som gælder for det øvrige træværk. Fritstående cykeloverdækning kan etableres, når den er skjult af hæk. Bygninger der støder op til hække, må ikke beklædes på den del, der støder op til hækken.

4. Endelig godkendelse

Ændringer ihenhold til dispensationen anmeldes til Grundejerforeningens bestyrelse. Som en gang årligt orienterer kommunen om diverse ændringer. Ændringer som falder udover denne dispensation skal fortsat godkendes af kommunen.

Således vedtaget på generalforsamlingen i GF Bellishaven 22. marts 2011 og tilrettet efter møde med Torsten Lindberg d. 14. april 2011.