

Holbæk Kommune  
Teknik og miljø  
Gl. Skovvej 158  
4420 Regstrup  
[teknafd@holb.dk](mailto:teknafd@holb.dk)

Holbæk, d. 9. februar 2009

### **Grundejerforeningen Stenhusparken og Stenhusvænget**

På vegne af Grundejerforeningen Stenhusparken og Stenhusvænget ønsker Grundejerforeningens bestyrelse at påpege en problemstilling samt stille konkrete spørgsmål vedr. Holbæk Kommunes behandling af tidligere forespørgsler til Teknik og Miljø vedr. godkendelse af vejprojekt Stenhusparken og Stenhusvænget.

I marts 2003 vedtager Holbæk Byråd lokalplan 2.47 "Et nyt boligområde ved Stenhusvej" og således åbnes mulighed for udstykning af det, der i dag er Grundejerforeningen Stenhusparken og Stenhusvænget.

I lokalplanens § 5.2 samt § 5.3 er der ved "Princip for vejprofil" angivet, at der på fordelingsveje og boligveje skal anlægges fortov i begge sider af vejen.

Udstykker, Sofienlund Aps, anlægger ved etablering af veje og stier udelukkende fortov i den ene side af vejene, og således opstår der uoverensstemmelse mellem lokalplanens "princip for vejprofil" og det faktisk udførte.

I forbindelse med overdragelsesforretning gør Grundejerforeningen udstykker opmærksom på denne problemstilling og beder om kopi af godkendelse eller dispensation fra Holbæk Kommune. Udstykker oplyser, at vejprojektet som helhed er godkendt af Holbæk Kommune, herunder også vejprofiler som en del af dette. Udstykker har til Grundejerforeningen udleveret kopi af "Erklæring fra kommunalbestyrelsen i henhold til bekendtgørelse nr. 983 af 4. december 2002 om udstykningskontrollen" (bilag a) samt vejprofiler fra deres oprindelige ansøgning.

Ved henvendelse til Miljø og Teknik d. 28. marts 2008 (bilag b) beder Grundejerforeningens tekniske rådgiver om, at godkendelse bliver bekræftet, samt om en generel udtalelse fra kommunen.

Teknik og Miljø (Niels Gabriel Kristensen) svarer d. 22. april 2008 (bilag c), at Holbæk Kommune kan bekræfte at have behandlet og godkendt vejprojekt for udstykningen, men da papirer er blevet væk hos kommunen, kan evt. betingelser og vilkår ikke oplyses.

Efterfølgende er Grundejerforeningen i dialog med både udstykker og Teknik og miljø flere gange uden nævneværdig fremgang. Udstykker fastholder, at projektet er godkendt og sagen er fra deres side betragtet som afsluttet.

Efter fornyet henvendelse fra Grundejerforeningens advokat d. 26. maj 2008 svarer Teknik og Miljø d. 2. juni 2008 (bilag d):

*"Fra kommunens side skal man naturligvis beklage, at sagen er bortkommet, men vi kan omstændighederne taget i betragtning, tilbyde at gennemføre godkendelsesproceduren på ny.*

*Det betyder imidlertid, at bygherren må påregne, at skulle foretage eventuelle ændringer i vejprojektet foranlediget af krav og vilkår stillet af kommunen i forbindelse med den fornyede sagsbehandling."*

Den 24. september 2008, efter endnu en henvendelse, fastholder Teknik og Miljø, at der ikke kan tilbydes andet end fornyet sagsbehandling jvf. svar fra d. 2. juni 2008.

På grund af ovenstående problemstilling ser Grundejerforeningen sig ikke i stand til at overtage skøde på fællesarealer, da der frygtes risiko for, at Holbæk Kommune på et senere tidspunkt vil påkræve, at fortove ændres/anlægges efter lokalplanens "Princip for vejprofil".

Grundejerforeningen har derfor følgende spørgsmål, som der ønskes konkrete svar på:

- 1) Er det udførte vejprojekt, herunder fortove, godkendt?
- 2) Hvis nej, vil Holbæk Kommune pålægge udstykker at foretage/starte ny ansøgning?
- 3) Er den vedlagte kopi af "Erklæring fra kommunalbestyrelsen i henhold til bekendtgørelse nr. 983 af 4. december 2002 om udstykningskontrollen" (bilag a) at betragte som en godkendelse af vejprojekt eller er andre godkendelser påkrævet?
- 4) Kan Holbæk Kommune se problemstillingen i, at man blot svarer, at udstykker må lave ny ansøgning, fordi Holbæk Kommune har mistet sine sagsakter, og samtidigt siger "Bygherren må påregne at skulle foretage evt. ændringer såfremt kommunen stiller ny krav og vilkår"? Udstykker har jo således en risiko ved at starte en sådan proces, hvorfor deres tilbageholdenhed i et vist omfang er forståelig.
- 5) Kan Grundejerforeningen, såfremt denne via skøde overtager arealer, senere af Holbæk Kommune eller anden offentlig myndighed blive pålagt at skulle udbedre evt. afvigelse i forhold til lokalplanen, herunder de omtalte fortove?
- 6) Hvordan vil kommunen behandle en klage fra borger, såfremt der klages over afvigelse mellem udført fortov og lokalplanens bestemmelser?

Det skal nævnes at Grundejerforeningen, udover ovenstående, ikke har nogen tvist med udstykker omkring det leverede vejanlæg. Grundejerforeningen ser sig ikke i stand til at overtage skøde samt arealer, hvorpå der påhviler en eventuel risiko vedr. senere ændring af vejanlæg.

Grundejerforeningen ønsker hurtigst muligt at kunne overtage arealerne, således at bl.a. legepladser og andre rekreative faciliteter kan etableres, og beder derfor Holbæk Kommune opfylde den rolle, der må forventes at ligge hos en offentlig vejmyndighed samt indehaver af påtaleret vedr. lokalplanen.

Grundejerforeningen har igennem mere end et år forsøgt at få udstykker til at deltage aktivt i afklaring af problemstillingen, hvilket nu opgives. Svar fra Holbæk Kommune er således afgørende for det videre forløb herunder evt. stævning af udstykker.

Vi imødeser Deres svar snarest muligt, og undertegnede deltager naturligvis gerne i møde eller fremsender yderligere materiale såfremt dette ønskes.

Kopi af nærværende skrivelse er samtidig – til orientering – sendt til Grundejerforeningens advokat Steen Marslew samt udstykkers advokat Lars Ulrich.

Med venlig hilsen

**Grundejerforeningen Stenhusparken og Stenhusvænget  
Bestyrelsen**

v/Morten Jørgensen  
Stenhusparken 24  
4300 Holbæk  
Tlf.: 28 10 55 04  
mjorgensen@actebis.com

**Bilag:**

- a) Erklæring fra kommunalbestyrelsen i henhold til bekendtgørelse nr. 983 af 4. december 2002 om udstykningskontrollen
- b) Hartvig Consult aps, henvendelse til Holbæk Kommune, d. 28. marts 2008
- c) Svar på ovenstående fra Holbæk Kommune, d. 22. april 2008
- d) Grundejerforeningens advokat, henvendelse til Holbæk Kommune, d. 26. maj 2008

**Formand:**

Morten Jørgensen  
Stenhusparken 24  
4300 Holbæk  
mjorgensen@actebis.com

**Næstformand:**

Jacques Florisson  
Stenhusparken 41  
4300 Holbæk  
jacques.f@florisson.dk

**Kasserer:**

Troels Mølgaard  
Stenhusparken 13  
4300 Holbæk  
tinaogtroels@yahoo.dk