

Grundejerforeningen Romalt  
Gustavsminde 20  
8960 Randers SØ

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

J.nr. 31-85007

Dato 30. november 2017

### **Vedr. Randers Kommune - lokalplanforhold**

Hermed fremkommer svar på fremsatte spørgsmål pr. mail den 15. november 2017.

I pkt. 2 herunder har jeg taget udgangspunkt i de tilsendte lokalplaner for at illustrere, hvordan man går ind og fortolker lokalplansbestemmelserne.

#### **1. Er det lovligt, at kommunen pålægger grundejerforeningen drift og vedligeholdelse af arealer, som kommunen ejer, mens kommunen stadig forbeholder sig ret at bestemme over arealerne?**

Det er lovligt og almindeligt, at kommunen uddelegerer vedligeholdelse og drift af arealer, som kommunen ejer, til en grundejerforening ifølge en lokalplan, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 10.

Kommunen er således stadig ejer af arealerne og i den forbindelse kan de beslutte, hvad der skal ske med de pågældende arealer.

Kommunen skal dog overholde lokalplanen ved deres råden over arealerne. Selvom Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, skal de i den forbindelse stadig træffe afgørelse om dispensation ud fra saglige hensyn. Der er på den baggrund stadig begrænsninger for, i hvilket omfang Kommunen kan dispensere fra lokalplanen.

#### **2. Spørgsmål om lokalplan 104 § 10, stk. 2**

##### Drift- og vedligeholdelsespligt efter lokalplanerne

Det er ikke lokalplan 104 § 13, stk. 3, der fastlægger omfanget af forpligtelserne, som Grundejerforeningen har i forhold til drift og vedligeholdelse. Dette er en konse-

#### **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

kvens af, at de nyere lokalplaner har ophævet lokalplan 104 i sin helhed. Lokalplan 104 § 13, stk. 3 er således i den her forbindelse irrelevant.

Grundejerforeningen skal i stedet for kigge i de særskilte lokalplaner, for at se, hvilke arealer de er forpligtet til at forstå drift og vedligeholdelse af.

Her skal man kigge på, hvilke konkrete begreber der er brugt i paragrafferne og sætte dem i forhold til de kortbilag, som er vedlagt lokalplanerne. Samtlige af Jeres lokalplaner har et kortbilag, der benævnes "kortbilag nr. 2". Her kan man se, om der for det pågældende lokalplansområde er "fællesarealer", og hvad de betegnes som (eks. opholdsarealer, friarealer eller fællesarealer).

#### Begreberne som benyttes i lokalplanerne

Der benyttes forskellige betegnelser i hver lokalplan og det virker meget forvirrende.

Lokalplanerne anvender ordet "fællesarealer" som en samlebetegnelse for "fælles opholdsarealer" og "fælles friarealer". Derfor må "fællesarealer" efter min mening forstås både som friarealer og opholdsarealer samlet.

Efter min mening er, "friarealer" og "opholdsarealer" dog ikke det samme, fordi Kommunen sondrer mellem de to terminologier. Når Kommunen vælger at sondre mellem to terminologier, så gælder det også for Grundejerforeningen, dvs. Grundejerforeningen må også gå ind og sondre mellem de to terminologier. Det medfører, at hvis der i lokalplanen står "Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af de i § 8 nævnte friarealer", så er det alene friarealer og ikke opholdsarealer i skal forestå drift og vedligeholdelse af.

Særligt vigtigt er det at kigge på, at der oftest står "*de nævnte friarealer*", dvs. hvis ikke der er nævnt noget omkring friarealer i paragraffen, så skal Grundejerforeningen ikke forestå driften af friarealerne, selvom der i kortbilaget er friarealer.

Jeg har nedenfor her forsøgt at illustrere, hvordan man går ind og kigger i de enkelte lokalplaner for at fastlægge, hvilke arealer der er omfattet af lokalplanens bestemmelser om drift- og vedligeholdelsespligt.

#### a) Lokalplan nr. 113 "Christiansminde.

Her fremgår det af § 11, stk. 3, at: "*Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i nærværende lokalplan § 3 samt de i lokalplan 104 § 8 nævnte fælles fri- og opholdsarealer og eventuelle fællesbygninger på området.*"

I § 3 i lokalplan 113 er nævnt både friarealer og fællesarealer. **Kigger man på kortbilag nr. 2 til lokalplanen, er der alene anført "fællesarealer" - det er således disse områder i skal forestår drift- og vedligeholdelse af.**

I lokalplan 104 § 8 er der alene nævnt opholdsarealer og stiarealer, men friarealer er ikke nævnt. Kigger man på kortbilag 2 i lokalplan 104 kan man se, at stiarealerne benævnes friarealer. **Eftersom der sondres mellem opholdsarealer og friarealer, og friarealer ikke er nævnt (men alene vist på kortet) i lokalplan 104 § 8, er det min forståelse, at I ikke er forpligtet til at forestå driften af de i kortbilag 2 i lokalplan 104 anførte friarealer, men alene opholdsarealer. Eftersom der ikke på kortbilag nr. 2 er anført nogen opholdsarealer, så er der af den grund ikke nogen arealer efter § 8, som Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af.**

b) Lokalplan nr. 127 "Idasminde"

Her fremgår det af § 11, stk. 3, at "Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i nærværende lokalplan § 8 og 9, stk. 2 samt de i lokalplan 104, § 10, stk. 2 nævnte fælles fri- og opholdsarealer og eventuelle fællesbygninger på arealet."

I § 8 i lokalplan 127 er der alene nævnt opholdsarealer, men ikke friarealer. **Kigger man i kortbilag nr. 2 til lokalplanen, er der alene anført "fællesarealer" og det er således disse områder I skal forestå drift og vedligeholdelse af efter denne bestemmelse.**

**De arealer der er nævnt i § 9, er de samme som er omfattet af § 8 og derfor udvider § 9 derfor ikke arealet omfattet af drift- og vedligeholdelsespligten.**

I lokalplan 104 § 10, stk. 2 er der alene nævnt fælles friarealer, men ikke opholdsarealer. **Hvis man kigger i kortbilag nr. 2 til denne lokalplan. kan man se, at der er anført "friarealer" og det er dette område, som I skal forestår drift og vedligeholdelse af.**

c) Lokalplan nr. 139 "Rasmusminde"

Her fremgår det af § 11, stk. 3, at: "Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i nærværende lokalplans § 8 samt de i lokalplan 104 § 10, stk. 2 nævnte fælles fri- og opholdsarealer og eventuelle fællesbygninger på arealet."

I § 8 i lokalplan 139 er alene nævnt opholdsarealer, men ingen friarealer. **På kortbilag nr. 2 er der dog ikke anført "opholdsarealer" og der medfører således ikke en pligt efter denne bestemmelse.**

I lokalplan 104 § 10, stk. 2 er der alene nævnt fælles friarealer, men ikke opholdsarealer. **Hvis man kigger i kortbilag nr. 2 til denne lokalplan kan man se, at der er anført "friarealer" og det er dette område, som I skal forestå drift og vedligeholdelse af.**

d) Lokalplan nr. 159 "Odasminde dobbelthuse"

Her fremgår det af § 9, stk. 2, at: *"Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i nærværende lokalplans § 8 samt de i lokalplan 104 § 8 nævnte fri- og fællesarealer og eventuelle fællesbygninger på arealet."*

I § 8 i lokalplan 159 fremgår, at det er de fællesarealer, som er vist på kortbilag nr. 2, som I skal forestår drift og vedligeholdelse af. **I kortbilag 2 er alene angivet "fælles opholdsarealer" og det er disse arealer I skal forestå drift og vedligeholdelse af.**

I lokalplan 104 § 8 er der alene nævnt opholdsarealer og stiarealer, men friarealer er ikke nævnt. Kigger man på kortbilag 2 i lokalplan 104 kan man se, at stiarealerne benævnes friarealer. **Eftersom der sondres mellem opholdsarealer og friarealer, og friarealer ikke er nævnt i lokalplan 104 § 8, er det min mening, at I ikke er forpligtet til at forestå driften af de i kortbilag 2 i lokalplan 104 anførte friarealer, men alene opholdsarealer. Eftersom der ikke på kortbilag nr. 2 er anført nogen opholdsarealer, så er der derfor ikke nogen udvidet drift- og vedligeholdelse som følge heraf.**

e) Lokalplan nr. 201 "Lisesminde"

Her fremgår det af § 11, stk. 2, at: *"Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i nærværende lokalplans § 9 samt de i lokalplan 104 § 8 nævnte fri- og opholdsarealer."*

I § 9 i lokalplan 201 er der nævnt fælles opholds- og friarealer. **På kortbilag 2 i lokalplanen er alene anført "fælles friareal" og det er dette område i skal forestå drift- og vedligeholdelse af.**

I lokalplan 104 § 8 er der alene nævnt opholdsarealer og stiarealer, men friarealer er ikke nævnt. Kigger man på kortbilag 2 i lokalplan 104 kan man se, at stiarealerne benævnes friarealer. **Eftersom der sondres mellem opholdsarealer og friarealer, og friarealer ikke er nævnt i lokalplan 104 § 8, er det min mening, at I ikke er forpligtet til at forestå driften af de i kortbilag 2 i lokalplan 104 anførte friarealer, men alene opholdsarealer. Eftersom der ikke på kortbilag nr. 2 er anført nogen opholdsarealer, så er der derfor ikke nogen udvidet drift- og vedligeholdelse som følge heraf.**

Bemærkninger

Det ovenfor anførte, er min fortolkning af lokalplansbestemmelserne og de begreber Randers Kommune har brugt ved udfærdigelse af lokalplanerne. Kommunen vil måske anlægge en anden fortolkning til fordel for deres synspunkter.

Det kan være en god idé at lave et kort over, hvor lokalplanernes grænser går, for at være sikker på, at Grundejerforeningen ikke forestår drift og vedligeholdelse af arealer uden for lokalplanernes grænser, da i ikke forpligtet hertil.

Med venlig hilsen

Birgitte Fobian Rolighed  
Advokat (H)  
br@louadvokatfirma.dk  
Dir. tlf. 91 356 710

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