

## Ret&Råd Sundhuset

Vesterbrogade 16 | 8722 Hedensted | Telefon 7628 2010 | Fax 7589 2662 | E-mail: info@sundhuset.dk | www.sundhuset.dk

J.nr.: 805-86077 HK/JF

### Notat om vedligeholdelse af vej- og fællesarealer

Vedr. vedligeholdelsespligt for de til grundejerforeningen Ranunkelvej tilknyttede veje, stier og fællesarealer m.v.

Jeg har endnu en gang gennemgået sagen sammen med formanden for bestyrelsen i Andelsboligforeningen Ranunkelvej og formanden for bestyrelsen i Grundejerforeningen Ranunkelvej.

Følgende bestemmelser er for mig at se relevante:

Lokalplanen i lokalplanen

§ 3, stk. 2. delområde B. Her står "tæt / lav boligbebyggelse med tilhørende veje, fortorve og stier.

§ 5, stk. 1.

Areal til følgende nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

Tages dette for pålydende omtaler § 5 ikke veje i delområdet B og sådanne er da heller ikke vist på kortbilag nr. 2 eller 3.

I stedet forudsættes i § 5, torve for kørende og gående færdsel.

§ 11, stk. 5 fastlægger, at torve, stier og grønne fællesarealer inden for områderne B1 og B2 alene skal vedligeholdes af ejerne af disse storparceller. Den ene af disse er nu oprettet som en andelsbolig, den anden er en privat boligudlejer.

Hvis der alene havde været anlagt torve, stier og grønne områder i de to delområder B1 og B2, havde der nok ikke været nogen tvivl om, hvor vedligeholdelsespligten skulle placeres.

Nu er der altså de facto i B2 anlagt en vej alene af karakter som vejen f.eks C til D. Denne vej har ifølge Hedensted Kommunes vejkort status som privat fællesvej. Da B2 som nævnt er et matrikelnr., så var der vel reelt tale om en privatvej og ikke en privat fælles vej.

Der er også anlagt en slags vej på det ene matrikelnr., der er B1 altså en privatudlejer. Jeg mener dog, at denne i højere grad end vedrørende B2 har karakter af et "torv" fremfor vej.

Ejerne af B1 og i hvert fald B2 vil gøre gældende, at der i § 3, stk. 2 delområde B er henvist til veje m.v.

De vil endvidere henvise til § 11, stk. 3, hvorefter Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje og stier i delområdet A, B og C og at denne vedligeholdelsespligt også følger af at Hedensted Kommune har udlagt den pågældende vej som privat fællesvej i området B2.

Ejerne i de andre områder af åben og lav boligbebyggelse vil formentlig gøre gældende, at specialbestemmelsen i § 11, stk. 5 har forrang og gør gældende, at ejerne af B1 og B2 har "valgt" en vejløsning i stedet for de beskrevne alternativer med torve og lignende og at de derfor ikke kan vælge sig til en forbedret vedligeholdelse end den der er fastlagt i lokalplanen.