

**Deklarationer i Gartnerparken**

På generalforsamlingen i november 2009 blev det besluttet, at bestyrelsen skal undersøge hos Høje-Taastrup Kommune, hvilke regler og procedurer der gælder for de tinglyste deklarerationer i Gartnerparken, herunder om deklarerationerne kan samles/opdateres. Bestyrelsen har siden generalforsamlingen undersøgt sagen, herunder været i dialog med Høje-Taastrup Kommune.

**Hvilke deklarerationer gælder for Gartnerparken?**

Efter bestyrelsens oplysninger eksisterer der følgende 5 tinglyste deklarerationer for Gartnerparken: (deklarerationer fremhævet med **fed skrift** handler på forskellig måde om bebyggelsens udseende).

<b>Tinglysningsdato</b>	<b>Deklaration om:</b>
27.07.67	Brandmure, ledninger, veje, fællesarealer, stiftelse af grundejerforening
<b>01.04.69</b>	<b>Carporte</b>
<b>24.04.72 (= dato for kommunalbestyrelsens tilladelse til tinglysning, selve tinglysningsdatoen kender bestyrelsen ikke)</b>	<b>Vinduer i loftsetage på 2. sal</b>
<b>28.04.99</b>	<b>Ensartet helhedsindtryk i bebyggelsen (mursten, tagsten, vinduer på 1.sal)</b>
23.12.02	Kloakledninger (ændring til deklareration af 27.07.67)

Deklarationerne vil i nær fremtid blive lagt ud på vores hjemmeside. Beboere uden PC-adgang kan rekvirere et sæt kopier ved henvendelse til bestyrelsen.

Hvis nogen i Gartnerparken kender til flere deklarerationer udover de her nævnte, hører bestyrelsen meget gerne fra vedkommende.

**Sagsgang og procedurer ved afvigelser/dispensationer fra deklarerationer**

Efter en skriftlig dialog med og information fra Høje-Taastrup Kommunes plan- og byggechef Jens Bo Svendsen, kan bestyrelsen oplyse følgende:

*Generelt*

Byrådet i Høje-Taastrup Kommune har truffet principiel beslutning om, at tidligere bebyggelsesregulerende deklarerationer med tiden skal udskiftes med lokalplaner, som efter kommunens opfattelse er det rette planlægningsmæssige værktøj til dette. Det skyldes bl.a., at deklarerationer ofte er upræcise og dermed er svære - for ikke at sige umulige - at håndhæve. Nye deklarerationer vil kommunen også være varsom med at udarbejde, da det man ønsker at regulere kan være i strid med gældende planlægning eller være af et sådant omfang, at der egentlig er lokalplanpligt.

Dertil kommer, at en deklaration laves på ca. 14 dage, og uden inddragelse af offentligheden. Ved lokalplaner sikrer man sig derimod, at alle bliver hørt og kan give sit besyv med.

Derudover er borgerens retsstilling helt anderledes sikret ved en lokalplan. Kommunen har ikke pligt til at håndhæve en deklaration, men kan vælge ikke at håndhæve den eller vælge at tillade en afvigelse. Gør kommunen dette, har borgeren ingen klagemulighed andet end at gå til domstolene. Med lokalplaner forholder det sig anderledes. Her har man krav på at blive orienteret/hørt, og man har også en klagemulighed, uanset hvilken afgørelse kommunen træffer.

En lokalplanproces er som følge af den demokratiske og lovbestemte procedure ret tidskrævende. Det tager typisk 7-8 måneder at køre processen igennem. Kommunen oplyser, at der er rigtig mange områder i kommunen, der som Gartnerparken er reguleret med diverse mere eller mindre vage/uklare deklarationer. Alene i Taastrup er der ca. 25 områder. Kommunen har ikke ressourcer til at håndtere så mange lokalplansprocesser i løbet af kort tid. Derfor vil der gå adskillige år, inden der ligger en lokalplan for alle disse områder.

Indtil da gælder alle nuværende tinglyste deklarationer, og afvigelser/dispensationer fra deklARATIONERNE skal ansøges separat og konkret.

Kommunen vil ikke arbejde på at samle de gældende deklarationer i én fælles deklaration, da en fælles deklaration ifølge kommunen vil være lige så diffus som de eksisterende. Kommunen kan ikke oplyse, hvornår der vil foreligge en lokalplan for Gartnerparken.

*Hvad skal man gøre, hvis man ønsker at søge dispensation fra gældende deklaration(er)?*

Man skal sende en konkret og begrundet ansøgning til Høje-Taastrup Kommune, Teknik- og Miljøcentret. Ansøger er altid den enkelte grundejer, idet man ikke kan søge generelle tilladelser til afvigelser. Det hænger sammen med planlovens og forvaltningslovens bestemmelser om, at kommunen altid skal træffe afgørelse på baggrund af en vurdering i hvert enkelt konkrete tilfælde. Derudover hænger det sammen med, at kommunen ikke ved, hvornår en generel tilladelse vil blive udnyttet - og at en tilladelse efter planloven bortfalder efter 3 år.

*Har kommunen selv kompetence til at afgøre en ansøgning om dispensation?*

Ja, kommunen har selv den fulde kompetence, da det er kommunen, der håndhæver efter planloven. Kommunen har altså både kompetence til at tillade afvigelser fra en deklaration og kompetence til at give afslag på at fravige deklarationen.

*Hvem skal høres, inden kommunen træffer afgørelse?*

Kommunen skal vurdere, om der er parter i en sag inden den træffer afgørelse. Er der det, skal disse efter forvaltningsloven partshøres. Kommunen vurderer konkret, hvem der skal partshøres i forhold til den konkrete ansøgning. Det er som regel naboer eller andre med væsentlig individuel interesse i sagens udfald. Derimod vil det ifølge kommunen normalt ikke være hele grundejerforeningen, der skal høres, idet en grundejerforening normalt betragtes som en bredere ubestemt kreds af personer.

*Skal en afvigelse fra en deklaration underskrives af alle husstande i Gartnerparken?*

Nej. Som nævnt vurderer kommunen konkret, hvem der skal partshøres i forhold til den konkrete ansøgning. Efter partshøringen træffer kommunen afgørelse i sagen. Der er således ingen beboere i Gartnerparken, der har ”vetoret” mod en konkret ansøgning om afvigelse fra en gældende deklaration.

*Skal en konkret ansøgt afvigelse fra en deklaration tinglyses?*

Nej, afvigelser skal ikke tinglyses. Hvis den enkelte grundejer får kommunens tilladelse til en konkret afvigelse fra en deklaration, kan grundejeren straks derefter gå i gang med at udføre den godkendte afvigelse.

*Kan vi få selve deklarationerne ændret eller annulleret?*

Ja, den mulighed findes. Men i så fald kræver det ifølge kommunen underskrift fra alle husstande i Gartnerparken.

### **Det videre forløb**

Det er bestyrelsens holdning, at vores bebyggelse også i fremtiden skal fremstå så ensartet som muligt ”på de store linjer”, fx mursten, tagsten, carporte. Derfor er bestyrelsen også tilfreds med, at de nuværende deklarationer netop regulerer disse forhold. Bestyrelsen har således ingen planer om at tage initiativ til at få ændret eller annulleret nogle af de gældende deklarationer. Bestyrelsen synes, at vi stille og roligt skal vente på, at kommunen på et tidspunkt udarbejder en lokalplan for Gartnerparken.

Hvis nogen i Gartnerparken ønsker, at der skal arbejdes på at få ændret eller annulleret de gældende deklarationer, kan der naturligvis stilles forslag herom på en generalforsamling.

Som nævnt har den enkelte grundejer mulighed for at søge om afvigelse/dispensation fra en deklaration. Fx skal grundejere der ønsker at lægge nyt tag, søge om en sådan dispensation (eftersom tagsten af samme type og udseende som de nuværende tagsten som bekendt ikke længere kan skaffes).

Tilsvarende har den enkelte grundejer fx mulighed for at søge om dispensation fra deklarationen om type og størrelse af vinduer i loftsetagen. Netop ønsket om et større vindue på 2. sal blev som bekendt fremført af GP 2 på generalforsamlingen i november 2009 – og det er bestyrelsens indtryk, at flere grundejere har samme ønske. Hvordan kommunen vil stille sig til en sådan dispensationsansøgning vides ikke, og det vides heller ikke, hvem kommunen i givet fald vil partshøre.

Bestyrelsens holdning er – hvis vi bliver spurgt - at vi ikke har noget imod større vinduer i loftsetagen, hvis blot man sørger for, at vinduet i loftsetagen ligner vinduerne på 1. sal.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen