

Bestyrelsen for husejerforeningen for Strandvejskvarteret
ved Benditte Skyhøj Olsen (formand), Hornemansgade 22, 2100 København Ø
e-mail: benditte.olsen@gmail.com, telefon: 20236216

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse
Njalsgade 13
2300 København S

29. maj 2016

Husejerforeningen i Strandvejskvarteret - bemærkninger til Københavns Kommunes varslingsbrev af 9. maj 2016

Københavns Kommune har i brev af 9. maj 2016 varslet samtlige husejere i husejerforeningen i Strandvejskvarteret, at de private fællesveje i kvarteret overtages af kommunen, idet vejene ligger i ny, gul p-zone.

De enkelte husejere har iht. forvaltningslovens § 19, stk. 1, fået mulighed for at komme med bemærkninger til beslutningsgrundlaget inden den endelige afgørelse træffes.

Husejerforeningen i Strandvejskvarteret, som alle husejere skal være medlemmer af i henhold til de oprindelige skøder, og som i dag har status som vejlaug i foreningen, skal hermed ligeledes komme med bemærkninger og indsigelser til beslutningsgrundlaget.

Omfanget af kommunens overtagelse af vejareal og foreningens haveregulativ

Husejerforeningen lægger til grund, at Københavns Kommunes overtagelse af havearealet ikke omfatter forhaverne, og henviser i den forbindelse til bilag 2 til varslingsbrevet, hvoraf det fremgår, at husejerens tilladelse til at råde over det vejareal, som forhaven ligger på, fortsætter uændret. Hvis dette ikke er korrekt, bedes kommunen give foreningen besked herom.

Af § 5 i de oprindelige skøder, der er tinglyst på ejendommene, fremgår, at ejeren skal vedligeholde og renholde gadestrækningen ud for huset til midten af gaden, at forhaven er gadegrund, og at forhaven når som helst uden vederlag kan forlanges udlagt til gade af husejerforeningens bestyrelse eller magistraten.

Af § 12 i lokalplan nr. 221 af 16. november 1993 fremgår følgende:

”Bebyggelsesregulerende bestemmelser optaget i skødedeclarationer om indskrænkninger og forpligtigelser ved ejendommenes bebyggelse og benyttelse samt om salg, hegnspligt og bestemmelser om fælles brandgavle, vedligeholdelse og renholdelse af gaden samt deltagelse i omkostningerne ved stikledningers og de fælles vandledningers istandsættelse, tinglyst den 30. juni 1902 og senere, på samtlige ejendomme nævnt i § 2 på nær vejarealerne herunder matr.nr. 366 Udenbys Klædebo Kvarter, ophæves.”

Af pkt. 0 i foreningens haveregulativ fremgår følgende:

”Arealet mellem facaderne i de private gader har status som gadeareal, hvoraf en del er udlagt til forhaver. Gadearealet (inkl. forhaverne) tilhører Husejerforeningen, der i den forbindelse fungerer som vejlaug. Ifølge servitutbestemmelse i originalskødet er husejeren "underkastet de vilkår for benyttelse, som foreningen til enhver tid foreskriver". Med henblik på at sikre en vis ensartethed og vejlede husejeren om foreningens fortolkning af servitutbestemmelserne vedr. gader og haver, har Husejerforeningens bestyrelse fundet det ønskeligt at udarbejde et gade- og haveregulativ.”

På baggrund af det anførte vil husejerforeningen lægge til grund, at forhaverne også fremover vil være omfattet af de gældende regler, dvs. foreningens haveregulativ, idet det gadeareal, som haverne ligger på, ikke overtages af kommunen.

Samtidig forekommer det til en vis grad usikkert, hvilken retslig status forhaverne har. Foreningen antager, at de stadig har status som gadegrund, hvilket Københavns Kommune bedes bekræfte, ligesom kommunen bedes oplyse, med hvilken sikkerhed husejerne kan regne med, at arealet ikke vil blive inddraget af kommunen i fremtiden. Det er spørgsmål, som selvsagt optager mange husejere, og som er blevet aktualiseret ved kommunens varslingsbrev.

Flere husejere har endvidere givet udtryk for ønske om at få tilmatrikuleret forhaverne. På nuværende tidspunkt er det uden for bestyrelsens bemyndigelse at have en holdning dertil.

Hornemansgade 2

I et enkelt tilfælde påtænker Københavns Kommune imidlertid at inddrage en husejers forhavn, nemlig Hornemansgade 2, matrikel 3796, Udenbys Klædebo.

Husejerforeningen skal i den forbindelse specifikt komme med bemærkninger til denne påtænkte inddragelse af forhaven.

Foreningen skal henvise til, at det fremgår af lokalplan 221 af 1995, figur 12, "Byggeforeningshuse, vejarealer og træer (tegning 26436)", at dette gadeareal her er angivet som forhavn.

Det må således bero på en fejl, at kommunen ved den påtænkte overtagelse af de private fællesveje også påtænker at inddrage denne forhavn, og foreningen skal derfor bede Københavns Kommune om at bekræfte, at der her er tale om en fejl.

Hvis Københavns Kommune ikke er enig i, at der er tale om en fejl, ser husejerforeningen sig nødsaget til formelt at gøre indsigelse over for den påtænkte inddragelse af forhaven på matrikel 3796. Husejerforeningen skal her henvise til, at forhaven er omfattet af vejareal, "der kan nedlægges", dvs. at der er tale om en forhavn, jf. tegning 26.436.

Husejerforeningen skal endvidere oplyse, at husets kælder er hele foreningens materielkælder, hvor fælles materiel opbevares (stillads, brøndskovle, telte samt øvrige fælles effekter). Der er således 393 huse eller ca. 500 husstande, som er afhængige af at komme ind til vores fælles materielområde, hvorfor vi også af den årsag vil henstille til kommunen at tage hensyn til dette i sin videre planlægning af parkeringsændringerne.

Det bliver således ikke længere muligt for foreningens beboere at komme ind og ud ad husets port med stilladser, stiger mv. fra kælderen, såfremt forhaven inddrages til parkeringsareal. Inddragelse af forhaven betyder også, at reparationer af husejernes større genstande ikke længere kan lade sig gøre.

Husejerforeningen skal ligeledes henvise til brev af 22. maj 2016 fra husejeren af Hornemansgade 2 til kommunen, hvor han ligeledes kommer med bemærkninger og indsigelse; foreningen er enig i disse.

Husejerforeningens legegader

En del af Husejerforeningens private fællesveje har status af legegader, hvilket betyder, at der kun i mindre omfang kan parkeres i disse gader. Eksempelvis er Berggreensgade lukket for trafik mod H. C. Lumbyesgade og Hornemansgade, og der er kun begrænset mulighed for parkering i denne gade. Dette er ligeledes gældende for flere af de øvrige mindre sideveje.

Husejerforeningen forventer, at disse legegaders status og særlige regler om begrænset adgang til parkering opretholdes i uændret form efter kommunens overtagelse af vejene.

Ønske om møde - overdragelsesforretning

Husejerforeningen skal endvidere bede om et møde om en egentlig overdragelsesforretning, hvor de private fællesvejes tilstand gennemgås, ligesom de særlige forhold, der i øvrigt gør sig gældende, med fordel kan drøftes inden en overtagelse (beplantning, vedligeholdelse, legegadernes status etc.).

Med venlig hilsen



Benditte Skyhøj Olsen
Formand