



Version: 12. februar 2020

PRINCIPPER FOR VEDLIGEHOJDELSE AF YDRE SKEL

Formål

Formålet er at beskrive rammer og principper for vedligehold af grundejerforeningens ydre skel.

Som det fremgår af vedtægterne er grundejerforeningens formål bl.a. at vedligeholde fællesarealer og – anlæg inden for lokalplanområdet. Bestyrelsen har som følge af dette vedtaget nærværende rammer og principper, som skaber fundament for bestyrelsens ansvar for at planlægge og sikre vedligehold af fællesarealer.

Derudover sikrer disse rammer og principper, at der er en fælles forståelse og forventningsafstemning mellem bestyrelsen og grundejerne i foreningen.

Baggrund

Klokkergårdens boligområde er bestemt af Sorø Kommunes lokalplan SK47.

Klokkergården omkranses af ydre skel, som det fremgår af bilag 1. De beskrevne principper beskriver udelukkende principper og rammer for grundejerforeningens ydre skel.

Der er to typer af ydre skel, som vil blive beskrevet nedenfor:

- A. Beplantede skel uden restriktioner
- B. Beskyttede diger

A. Beplantede skel uden restriktioner

Klokkergårdens skel mød øst og nord omfatter beplantede skel mod Klyngehusene og Sportspladsen/Frederiksberg Skole. Der er ingen restriktioner forbundet med vedligehold af disse.

Disse skel omfatter enten skel direkte ud til offentlig vej/cykelsti eller skel som er beplantet med et bælte af træer/buskads. Formålet med skel, der er beplantet med træer/buskads er primært at dække for og skærme ind til nabogrunden.

Bestyrelsen vurderer løbende vedligeholdelsesbehovet for disse skel og koordinerer dette med nabo-grundejerne.

Vedligeholdelse udføres primært på arbejdsdage, men der kan være behov for, at større opgaver løses af ekstern leverandør.

Alle skel ejes af grundejerforeningen og grundejeren på den modsatte side. Det er dog naturligt at tage hensyn til, at grundejere, som har erhvervet en grund som via et mindre fællesareal støder direkte op mod et skel, kan have en særlig interesse i vedligeholdelsen af disse.

Grundejere, der via et mindre fællesareal har grund op til et af disse skel kan således vælge, om de ønsker selv at foretage yderligere vedligeholdelse, så længe det ikke ændrer grundlæggende ved skellets udtryk. I disse tilfælde skal bestyrelsen og grundejeren på den anden side af skellet spørges inden.

B. Beskyttede diger

Klokkergårdens skel mod syd og vest består af beskyttede diger, som støder op til marker ejet af private grundejere.

De beskyttede diger er omfattet af restriktioner, som fremgår af lokalplanen SK47. Der lægges til grund, at lokalplanen lever op til øvrig lovgivning på området.

Lokalplanens bestemmelser

Det fremgår bl.a. af Lokalplanens Redegørelse/Afsnit D, at

”Digerne skal behandles med varsomhed for bl.a. at bevare deres karakter samt de planter og dyr, som kan leve på dem. Sten, jord og rødder må ikke fjernes fra digerne, ligesom der ikke må ske terrænreguleringer nærmere end to meter fra dem. Der må ske nedskæring af eksisterende beplantning, men ikke nyplantes på digerne.”

Desuden fremgår det af Beskyttede diger §9.12, at

”Eksisterende beskyttede diger langs lokalplanområdets sydlige og vestlige afgrænsning, i princippet som angivet på Kortbilag 1, skal bevares. Den eksisterende beplantning med træer og buske må beskæres eller fjernes, men rødder og stød må ikke fjernes. Der må ikke ske nyplantning på diget.”

Det skal desuden bemærkes, at Vedligeholdelse § 9.2 beskriver, at

”Alle ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, græs eller lign. gives et ordentligt udseende og stedse vedligeholdes.”

Principper for vedligeholdelse

Det sydlige og vestlige stendige har en varierende karakter og udtryk. Nogle steder står der små eller store træer i diget, andre steder fremstår stenene tydeligt uden bevoksning og endelig er der områder, hvor stendiget er mere eller mindre dækket af jord/græs.

Formålet med stendigerne er ikke på samme måde som nævnt ovenfor at dække og skærme ind til nabogrunden. Tværtimod giver stendigerne mulighed for udsigt til de omkransende landskaber.

Alle skel ejes af grundejerforeningen og grundejeren på den modsatte side. Det er dog naturligt at tage hensyn til, at grundejere, som har erhvervet en grund som via et mindre fællesareal støder direkte ud mod et stendige, har en særlig interesse i vedligeholdelsen af disse stendiger.

Som det fremgår af lokalplanen, er der desuden et krav om, at alle ubebyggede arealer gives et ordentligt udseende og løbende vedligeholdes. Manglende vedligeholdelse af stendigerne vil betyde, at de vil stå hen med ukrudt med de gener, det vil medføre for de nærmeste grundejere.

Derfor vil vedligehold af stendigerne blive indarbejdet i grundejerforeningens plan for vedligehold af grønne arealer, hvilket betyder, at græs/ukrudt vil blive slået med buskrydder el.lign. 2 gange årligt - forår og efterår.

Grundejere, der har en grund som via et mindre fællesareal støder direkte op til et stendige kan vælge, om de ønsker selv at foretage yderligere vedligeholdelse, så længe det sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. I disse tilfælde skal bestyrelsen og grundejeren på den anden side af skellet spørges inden.

Større vedligeholdelse-/oprydningsopgave udføres på arbejdsdage eller af ekstern leverandør.



SIGNATURFORKLARING

● ● ●	Lokalplangrænse	A - C	Vejudlæg - stamvej	a - - - b	Hovedsforbindelse
┌ - - - ┐	Storparcelafgrænsning	D - G	Vejudlæg - fordelingsvej	c - - - p	Sidforbindelse
①	Storparcelnummer	▒	Vejudlæg - boligvej	—	Eksisterende å, mangelgrav
- - -	Udgangsbyggestrøbe - åben-lav	▒	Areal til vendepladser	—	Beskyttet dige
		■	Fælles grønt område	- - -	Fortidsminderbeskyttelsesstrøbe

LOKALPLAN SK 47 - SORØ KOMMUNE