



26-10-2021

Klage over lokalplan nr. 150 for kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 23

Kolonihaveforbundet skal hermed klage over Tårnby Kommunes Lokalplan nr. 150 for kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang og Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro, vedtaget af Tårnby Kommunalbestyrelse d. 28. september 2021.

Kolonihaveforbundet er en landsdækkende organisation af kolonihaveforeninger og har væsentlige brugerinteresser i hvordan kolonihaveområder planmæssigt må anvendes. Klagen er indsendt på vegne af følgende haveforeninger, alle beliggende i Tårnby Kommune

- A/H Selandia
- H/F Nordre Vang
- A/H Blommehaven

Klagen vedrører helt overordnet følgende punkter:

1. Forskel i de regulerende bestemmelser for haveforeninger med samme plangrundlag (ligebehandlingsprincippet)
 - 1a – P-pladser
 - 2a – Indendørs indretning af visse bygninger
 - 3a – Bebyggelse
2. Lokalplanens fastsættelse af bestemmelser om indendørs indretning af visse bygninger
3. Lokalplanens fastsættelse af bestemmelser om antallet af p-pladser

Punkt 1 - Forskel i de regulerende bestemmelser for haveforeninger med samme plangrundlag (ligebehandlingsprincippet).

KOLONIHAVEFORBUNDET

Smedeholm 13 C · DK-2730 Herlev · Tlf. 38 28 87 50 · www.kolonihaveforbundet.dk · info@kolonihave.dk
Medlem af Det europæiske kolonihaveforbund



Kolonihaveforbundet er af den opfattelse, at forvaltningen overordnet bør tilstræbe at skabe ensartede vilkår i de lokalplanlagte kolonihaveområder og de kolonihaveområder som allerede har en lokalplan og som er beliggende i umiddelbar nærhed af hinanden.

Hvorfor to på alle parametre identiske haveforeninger skal behandles forskelligt kan ikke være sagligt eller i overensstemmelse med ligebehandlingsprincippet i offentlig forvaltning

Kommunen skal ved sin forvaltningsvirksomhed overholde lighedsgrundsætningen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

Af formålet for Lokalplan nr. 150, fremgår af § 1, at " *Lokalplanens formål er*

- *at fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven,*
- *at bevare karakteren af kolonihaveområde med inddeling i havelodder og fællesfaciliteter,*
- *at kolonihaveområderne ikke udvikler sig til områder med tæt bebyggelse*
- *at hvert kolonihavelod maksimalt må bebygges med 60 m² kolonihavehus og 20 m² småbygninger, i alt 80 m²*
- *at ingen del af kolonihavehuset må placeres nærmere lod- og/eller skelgrænse end 2,5 m*

Formål Lokalplan nr. 139 for A/H Æblehaven

§ 1, " *at fastholde områdets anvendelse og karakter af kolonihaveområde*"

Formål Lokalplan nr. 58A for H/F Sommervirke

§ 1, - " *at fastholde områdets anvendelse af kolonihaveområde, og*

at muliggøre en udvidet byggemulighed på den enkelte havelod og at fastlægge overordnede bestemmelser for omfang og placering af bebyggelsen

at sikre at kolonihaveområdets grønne karakter bevares, herunder at beplantning omkring havelodder, på fællesarealer samt langs veje og stier opretholdes

Som det ses af ovenstående, har lokalplansbestemmelserne for hhv. A/H Æblehaven, H/F Sommervirke og Lokalplan nr. 150 samme formål, nemlig at fastholde anvendelsen af områderne til kolonihaveformål.



På trods af dette helt tydelige sammenfald af formålet med lokalplanlægningen, og på trods af, at A/H Blommehaven og A/H Æblehaven deler matrikelskel, er af samme ejendomsstørrelse med samme antal havelodder, ligesom H/F Sommervirke, H/F Nordre Vang, A/H Selandia og Rågårdskær er naboer i et stort kolonihaveområde, er der en meget indgribende forskel på de regulerende bestemmelser i de forskellige lokalplaner.

Punkt 1a P-pladser:

Det fremgår af lokalplan nr. 150, at der i " *Blommehaven maksimalt må etableres 12 p-pladser. De 12 p-pladser skal indrettes inden for det på kortbilag 7.5.5 viste parkeringsareal. Der må ikke etableres p-pladser på havelodder*".

For naboejendommen A/H Æblehaven fremgår det af lokalplan nr. 139, § 7, pkt. 3, at " *Der udlægges et fælles p-areal og en vendeplads, som vist på kortbilag 2. Herudover skal anlægges parkering svarende til mindst 1 p-plads pr. 2 havelodder, enten på den enkelte havelod eller som fælles parkering*".

A/H Æblehaven har jf. ovenstående dobbelt så mange p-pladser som A/H Blommehaven, selvom de to ejendomme på alle parametre er identiske.

Det fremgår af lokalplan nr. 150, at der i Nordre Vang " *maksimalt må etableres 180 p-pladser. De 180 p-pladser skal indrettes inden for det på kortbilag 7.5.7 viste parkeringsareal. Der må ikke etableres p-pladser på havelodder*".

Det fremgår af lokalplan nr. 150, at der i A/H Selandia " *Der kan indrettes maksimalt 32 p-pladser inden for det på kortbilaget viste parkeringsområde. Når de 32 p-pladser på parkeringsområdet er anlagt, må der indrettes 79 p-pladser på 79 forskellige havelodder*".

For naboejendommen H/F Sommervirke fremgår af lokalplan nr. 58A, § 7, pkt. 4, at " *Der må etableres mindst 1 p-plads pr. 2 havelodder som fælles parkering. Parkering skal ske på de fælles p-pladser på vejstrækningerne AA og BB, som angivet på kortbilag 2. Parkering må ikke ske på fordelingsveje. Der kan tillades parkering til maksimalt 1 bil på den enkelte havelod samt på det fælles p-areal. Der kan eventuelt etableres yderligere parkeringskapacitet som vist på kortbilag 2*".

H/F Sommervirke har derfor forholdsmæssigt ret til dobbelt så mange p-pladser som H/F Nordre Vang og A/H Selandia selvom de er tilstødende ejendomme med samme planmæssige formål.

Punkt 1.2a indendørs indretning af visse bygninger.

Det fremgår af lokalplan nr. 150, at der ikke må etableres hems.

For H/F Sommervirke som er naboejendom til H/F Nordre Vang og A/H Selandia - fremgår det af lokalplan nr. 58A, at der godt må etableres hems.

H/F Nordre Vang og A/H Selandia er derfor underlagt nogle nabohensyn (se punkt 2) som der på den sammenhængende naboejendom åbenbart ikke er relevante.

Punkt 1.3a bebyggelse



Det fremgår af lokalplan nr. 150, at " kolonihavehuse og lukkede overdækninger sammenbygget hermed må maksimalt have et samlet bebygget areal på 60 m²" og at " Der må maksimalt opføres 2 bygninger foruden kolonihavehuset. I antallet af bygninger tæller alle småbygninger som, skur, udhus, drivhus, legehus og lignende samt åbne overdækninger".

Det fremgår videre af lokalplan nr. 150, at "Den maksimale højde for enhver del af småbygninger som er placeret nærmere lodgrænse eller skel mod naboejendom end 2.50 m. er 2.20 m. Den maksimale højde for enhver del af småbygninger placeret mere end 2.50 m fra lodgrænse eller skel mod naboejendomme er 3.00 m. Højder måles fra naturligt terræn til overside af tagflade".

Det fremgår derimod af lokalplan nr. 139 for Æblehaven, at " Indenfor hver havelod må højst opføres op til 3 småbygninger (udhuse, drivhuse, åbne overdækninger, redskabsskur og lign.)".

Det fremgår videre, at " § 5, pkt. 5 – " For eksisterende bebyggelse med et kolonihavehus på over 60 m² gælder at: ved overskridelse af det fastlagte maksimale areal på 60 m² for kolonihavehuset, kan der overføres disponibelt areal fra småbygningerne efter tilladelse fra Kommunalbestyrelsen" og ifølge § 5, pkt. 3.5, at " Eksisterende kolonihavehuse beliggende nærmere lodgrænse eller skel end 2,5 m kan lovliggøres ved etablering af brandvægge med brandhæmmende materialer svarende til EI60 i de sider, der vender mod skel eller lodgrænse, og hvor afstandskravet ikke overholdes".

Det fremgår af lokalplan nr. 150, at "Den maksimale højde for enhver del af småbygninger som er placeret nærmere lodgrænse eller skel mod naboejendom end 2.50 m. er 2.20 m. Den maksimale højde for enhver del af småbygninger placeret mere end 2.50 m fra lodgrænse eller skel mod naboejendomme er 3.00 m. Højder måles fra naturligt terræn til overside af tagflade".

For naboejendommen H/F Sommervirke fremgår af lokalplan nr. 58A, at " at hver småbygning må have en højde på maksimalt 3 meter dog maksimalt 2,5 m ved placering mindre end 1,5 meter fra skel", og at " For eksisterende bebyggelse med et kolonihavehus på over 60 m² gælder at: ved overskridelse af det fastlagte maksimale areal på 60 m² for kolonihavehuset, kan der overføres disponibelt areal fra småbygningerne efter tilladelse fra Kommunalbestyrelsen".

Haveforeningerne som er reguleret af lokalplan nr. 150 har derfor ikke mulighed for at:

- 1 – bygge 3 småbygninger på haveloddet
- 2 – overføre disponibelt areal
- 3 – lovliggøre byggeri for tæt på skel vha. brandvægge
- 4 – opføre småbygninger med en højde på 2.5 m nærmere lodgrænse end 1,5 m

De vidt forskellige bebyggelsesmæssige bestemmelser i de forskellige lokalplaner indskrænker betragteligt byggemulighederne for de kolonihaveområder som er berørt af lokalplan nr. 150 på trods af, at der er tale om samme anvendelse for områderne og stort set samme formålsbestemmelse i lokalplanerne.



Punkt 2 - Lokalplanens fastsættelse af bestemmelser om indendørs indretning af visse bygninger:

I afgørelsen MAD 2014, s. 123 I afgørelsen MAD 2014, side 123 fremgår det, at der ikke er hjemmel i planloven til at stille krav om indretningen inde i en bygning. Lokalplanen regulerer i visse tilfælde indretningen inde i bebyggelsen, hvilket derfor bør udgå af lokalplanen. Der er tale om følgende bestemmelser: § 9, pkt. 1.5 – "Der må ikke etableres hems".

Begrundelsen for forbuddet mod etablering af hems, fremgår af Forvaltningens svar til de i høringsfristen modtagne bemærkninger.

Forvaltningen svarer således, at " *Formålet med et forbud mod hems er først og fremmest et nabohensyn primært i forhold til de omkringboende naboejendomme. Hemse vil kunne give indbliksgener. Især etablering af hems med vinduer mod nabo vil kunne give indbliksgener ud over den almindelige tålegrænse*".

Kolonihaveforbundet mener ikke at der er hjemmel i planloven til at stille krav om indretningen inde i en bygning, og Kolonihaveforbundet anfægter gyldigheden af Forvaltningens begrundelse for forbuddet mod hems, idet en hems uden vinduer (f.eks. til opbevaring af dyner, møbler etc.) jo ikke giver nogle indbliksgener.

Punkt 3 - Lokalplanens fastsættelse af bestemmelser om antallet af p-pladser

Kolonihaveforbundet mener helt overordnet, at fastsættelsen af p-pladser for et lokalplanlagt område, ifølge planloven, er en minimumsbestemmelse. Kolonihaveforbundet mener derfor ikke, at Forvaltningen med hjemmel i planloven kan fastsætte et maksimalt antal af p-pladser.

Kolonihaveforbundet mener ydermere at Forvaltningen ikke kan stille krav om, at A/H Selandia ikke må oprette parkeringspladser på alle de enkelte havelodder. Forvaltningen har tilladt parkering på de enkelte havelodder i naboforeningen H/F Sommervirke (jf. ovenfor), så forbuddet imod oprettelse af p-pladser på alle havelodderne kan ikke være begrundet i, at Selandia derved vil miste sin karakter af anvendelse som kolonihave.

Selandia ejer også selv jorden som foreningen ligger på, og den enkelte havelodsejer har en eksklusiv ret til at benytte den del af ejendommen som hans have ligger på. Denne eksklusive ret indebærer selvfølgelig også, at man kan parkere på sit eget havelod, så længe man overholder de andre regler i lokalplanen (hvis man f.eks. anlægger en p-plads med perlegrus, så tæller arealet med i beregningen for maksimalt befæstet areal).

Et havelod i en selvejende andelshave er således ikke et ubebygget areal i planloven § 15, stk. 2, nr. 9's forstand.

Et forbud mod at nogle andelshaveejere kan bruge deres havelod til parkering, vil derfor være en ekspropriation af en anvendelse/brugsrettighed i planloven § 47's forstand. Kolonihaveforbundet vil hertil bemærke, at man ikke kan ekspropriere efter planloven § 47 ved en tema/rammelokalplan.

I H/F Nordre Vang, er der ifølge lokalplan 150 udlagt parkering på haveforeningens vedligeholdte fodboldbane jf. kortbilaget 7.5.7 i lokalplanen. En vedligeholdt fodboldbane i en haveforening er ikke et ubebygget areal i planloven § 15, stk. 2, nr. 9's forstand, hvorfor arealet ikke kan udlægges til parkering, og hvorfor kortbilaget og det samlede antal parkeringspladser skal revideres.



Ovenstående uoverensstemmelser mellem kolonihaveområder med samme formål for lokalplanlægning og samme geografiske placering, skaber en uhensigtsmæssig forskellig retsstilling i strid med lighedsgrundsætningen.

Dette desto mere udtalt når det af Forvaltningens svar på de enkelte høringsbemærkninger fra de berørte foreninger fremgår, at det ikke endnu fra Forvaltningens side er blevet besluttet hvorvidt der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.