



Kolonihaveforbundet for Danmark
Att.: David Vitzel
Smedeholm 13C
2730 Herlev

22. november 2021
Vores ref.: 01.02.05-K02-21-
495266
Medarbejder:
Kolonihaveteamet

Svar på endelig klage fra Kolonihaveforbundets fremsendt i klageportalen d.16. november 2021

Hermed Tårnby Kommunes bemærkninger til klage over lokalplan nr. 150 for kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 23, indgivet af Kolonihaveforbundet d. 16. november 2021 dateret d. 26. oktober 2021.

Indledende bemærkninger

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplan 150 skal findes i et aktuelt behov for at tilvejebringe et plangrundlag for de 9 kolonihaveområder, som indgår som delområder i lokalplanen, der tidligere kun har været delvist reguleret af privatretlige servitutter, landzonebestemmelser og byggelov. Ud over de 9 kolonihaveforeninger omfattet af lokalplan 150 er der 4 øvrige kolonihaveområder, der hver især er reguleret af egne lokalplaner.

De i alt 13 kolonihaveområder er fordelt med 7 kolonihaveområder i byzone og 6 i landzone.

Kolonihaveområderne i byzone er fordelt på 5 forskellige geografiske lokaliteter og i landzone på 2 forskellige geografiske lokaliteter.

I byzone er kolonihaveforeningerne Blommehaven omfattet af lokalplan 150 og Æblehaven omfattet af lokalplan 139 nabokolonihaveområder.

I landzone er kolonihaveforeningerne Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro omfattet af lokalplan 150 beliggende inden for samme geografisk afgrænsede område som kolonihaveforeningen Sommervirke omfattet af lokalplan 58.A.

Udover at de 9 kolonihaveforeninger omfattet af lokalplan 150 er spredt ud i kommunen er de også indbyrdes forskellige i størrelse, herunder loddernes størrelse og indretning samt omfanget af fællesarealer, haveforeningernes alder mv. Lokalplan 150 fastlægger en ens byggemulighed, for alle 9 delområder, og indeholder identiske bestemmelse vedrørende byggeriets udseende, hegning osv. for at sikre en ønsket planmæssig udvikling, især herunder at fastholde kolonihaveområdernes karakter af grønne kolonihaveområder.



Lokalplanen indeholder kun forskellige bestemmelser vedrørende antallet af p-pladser i forhold til antallet af havelodder og muligheden for i en enkelt kolonihaveforening at anlægge et antal p-pladser på havelodderne.

Forskelligheden i antallet af p-pladser er bl.a. begrundet i planmæssige hensyn som stationsnær beliggenhed, mulighed for at parkere på tilstødende offentlige veje mv, samt muligheden for at etablere p-pladser på kolonihaveforeningernes fællesarealer.

At der tillades p-pladser på et antal havelodder i Selandia skyldes, at Selandia har begrænsede fællesarealer, hvor det ikke er muligt at udlægge det i kommuneplanrammen fastlagte antal p-pladser. P-pladser på havelodderne i Selandia er således begrundet i det særligt hensyn, at kolonihaveforeningens fællesarealer er tilstrækkelige i forhold til det i kommuneplanrammen fastlagte antal p-pladser.

At bestemmelserne for Blommehaven og Æblehaven ikke er ens uanset at der er tale om nabokoloniområder skyldes, at kommunens planmæssige ønsker har ændret sig i den mellemliggende periode, og at kommunen som følge heraf benytter retten til at udforme bestemmelser, der i videst muligt omfang sikrer kommunens planmæssige ønsker. Kommunen har således udnyttet sin lokalplanret og har udarbejdet de nuværende bestemmelser for at sikre, at koloniområdernes karakter af kolonihaver med et overvejende grønt præg kan fastholdes og udbygges.

Samme betragtning gør sig gældende for koloniområderne beliggende i landzone.

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

Tårnby Kommune mener ikke, at plangrundlaget for lokalplan 150 og kommunens øvrige kolonihavelokalplaner kan sammenlignes, som det hævdes af klager. Dette bl.a. da lokalplanerne for de fire allerede lokalplanlagte kolonihaveområder er udarbejdet gennem en periode på 20 år, og dermed har intentionerne og forudsætningerne for udarbejdelsen af den enkelte lokalplan været forskellige og har ændret sig gennem årene. Lokalplaner afspejler til enhver tid, de planmæssige ønsker og behov for regulering, der findes inden for lokalplanområdet.

Kommunen mener ikke, at der er tale om det samme plangrundlag. Æblehaven er reguleret af lokalplan 139 og Sommervirke er reguleret af lokalplan 58A, mens Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro er reguleret af lokalplan 150.

Med udgangspunkt i den ønskede planmæssige udvikling af kolonihaverne omfattet af lokalplan 150 og de fire eksisterende kolonihavelokalplaner i Tårnby Kommune, der ud over de nævnte lokalplaner for Æblehaven og Sommervirke, tillige omfatter Lokalplan 125 for H/F Ved Pilegården og Lokalplan 46 for et kolonihaveområde syd for Nøragersmindevej ("Ny Nordre Eng"), har Kommunen vurderet, at de planmæssige ønsker og den ønskede planmæssige udvikling i kolonihaveområderne, ikke kan sikres ved at kopiere eller overføre bestemmelserne i de eksisterende lokalplaner. Kommunen har fastsat bestemmelserne i lokalplan 150 for at sikre en ønsket aktuel planmæssige udvikling.

Ud fra en overordnet planmæssig vurdering har Tårnby Kommune vurderet, at en række bestemmelser i de eksisterende lokalplaner ikke er tilstrækkelige og/eller hensigtsmæssige i forhold til kommunens nuværende ønske om at regulere den planmæssige udvikling af kolonihaveområderne.

Uanset at formålsbestemmelsen i lokalplan 150 og de eksisterende lokalplaner er identiske eller ej, så har kommunen som planmyndighed ret til at udarbejde og vedtage en lokalplan med bestemmelser, der afviger fra de eksisterende lokalplaner, uanset om der er tale om naboejendomme, som efter Kolonihaveforbundets vurdering er direkte sammenlignelige.



Det er Tårnby Kommunes klare vurdering, at kommunen til enhver tid, kan beslutte at tilvejebringe planforslag i overensstemmelse med de retningslinjer, som er fastsat i planlovens kapitel 6, når det findes planlægningsmæssigt relevant.

Generelt gælder det, at borgere og andre ikke kan have berettigede forventninger om, at plangrundlaget for et givent område ikke vil blive ændret, idet kommunen altid har mulighed for at gøre dette. Hertil gælder analogt, at man ikke kan have forventning om, at et nyt plangrundlag for et område får samme bestemmelser som et allerede lokalplanlagt nabo område har, uanset anvendelsen af området og formålet eventuelt er sammenligneligt.

Hertil kommer, at en kommune har et særdeles vidt skøn i forhold til, hvordan en lokalplan bør udformes for at varetage de planlægningsmæssige hensyn, som ligger bag lokalplanen, så længe dette sker inden for rammerne af planlovens § 15, som fastlægger, hvilke bestemmelser, der kan fastsættes i en lokalplan. Disse valg vil som helt klart udgangspunkt ikke være i strid proportionalitetsprincippet.

Ad Punkt 1a P-pladser

Vedrørende forskellige bestemmelser om parkering i forhold til eksisterende lokalplaner henvises til Kommunens svar under Ad. Punkt 1, vedrørende kommunens ret til at udarbejde lokalplaner.

Ad Punkt 1.2a indendørs indretning af visse bygninger.

Vedrørende forskellige bestemmelser om hems i forhold til eksisterende lokalplan henvises til Kommunens svar under Ad. Punkt 1, vedrørende kommunens ret til at udarbejde lokalplaner.

Ad Punkt 1.3a bebyggelse

Vedrørende forskellige bestemmelser om bebyggelse i forhold til eksisterende lokalplaner henvises til Kommunens svar under Ad. Punkt 1, vedrørende kommunens ret til at udarbejde lokalplaner.

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

Klager mener, at kommunen ikke har hjemmel til bestemmelsen i lokalplanens § 9.1.5 "*Der må ikke etableres hems*", idet der henvises til, at der ikke i planloven er hjemmel til at regulere indretningen i bebyggelsen.

Bestemmelsen i § 9.1.5 tilsigter ikke at regulere indretningen i bebyggelsen, men tilsigter derimod at regulere etageantallet - idet hems betragtes som en indskudt etage, der kan benyttes til personophold.

Lovhjemlen til at regulere etageantallet følger af Planlovens § 15, stk. 2, nr. 7, der giver kommunen mulighed for at optage bestemmelser om bygningers omfang og udformning.

At bestemmelsen i § 9.1.5 tilsigter at regulere etageantallet, underbygges af, at bestemmelsen er placeret i lokalplanens § 9 "*Omfang, højde, etageantal og placering af bebyggelse*" som en af tre bestemmelser der omhandler etageantal. Bestemmelsen om hems er placeret mellem § 9.1.4 "*Ingen bebyggelse må opføres i mere end en etage*" og § 9.1.6 "*Der må ikke etableres kælder*".

Formålet med bestemmelsen er alene at regulere etablering i form af en indskudt etage, der kan benyttes til personophold. Bestemmelsen tilsigter således ikke at regulere mulighederne for indretningen af fx et hyldelag til opbevaring.



For at sikre muligheden for at kolonihavehusene også fremadrettet kan gives et varieret udtryk og udseende, har lokalplanen kun få bestemmelser, som regulerer bygningernes ydre fremtræden. Derfor indeholder lokalplanen ingen bestemmelser, der regulerer antallet, størrelsen og placeringen af vinduer, og kommunen har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen ikke haft et planmæssigt ønske om en detaljeret regulering af dette.

Det er kommunens vurdering, at hvis der gives mulighed for en indskudt etage til personophold, så vil der kunne forekomme nabogener i form af indbliksgener, hvis der etableres vinduer i forbindelse med hems (indskudt etage).

Da en række af kolonihavehusene i haveforeningerne er placerede nærmere naboskel og nabolod end lokalplanen fremadrettet foreskriver, vil naboerne ikke være sikret mod indbliksgener, såfremt der kan etableres en hems (indskudt etage) med vinduer. Gives der mulighed for at etablere en hems (indskudt etage) uden vinduer, kan lokalplanens bestemmelser ikke hindre, at der senere etableres vinduer i forbindelse med hems (indskudt etage). Et manglende forbud vil således kunne betyde, at man som nabo kan blive udsat for indbliksgener, der er ud over den almindelige tålegrænse.

Forbuddet mod hems (indskudt etage) er ikke omfattet af lokalplanens principper, hvorfor det vil være muligt at ansøge om dispensation til hems jf. planlovens § 19, stk. 1.

Det skal oplyses, at Kommunen i forbindelse med den lovpligtige 8 ugers høring ikke har modtaget indsigelser fra kolonihaveforeningen Blommehaven. I kommunens bemærkninger til de afgivne høringssvar fra kolonihaveforeningerne, Selandia og Nordre Vang samt Kolonihaveforbundets kreds 1, har kommunen i relation til deres bemærkninger om hems, gjort opmærksom på muligheden for at søge om dispensation i henhold til planlovens § 19.

Hvis det mod forventning ikke skulle være muligt at bibeholde bestemmelsen om hems kan det efter kommunens opfattelse ikke føre til at lokalplanen underkendes i sin helhed, men alene at den pågældende bestemmelse om hems bortfalder.

Kan bestemmelsen ikke fastholdes foreslår kommunen at bestemmelsen i § 9.1.5 "*Der må ikke etableres hems*" ændres til § 9.1.5 "*Der må ikke etableres indskudt etage*", eller alternativt hertil at bestemmelsen ændres til § 9.1.5 "*Der må ikke etableres hems med vinduer*" idet kommunens hensigt med bestemmelsen alene er at hindre indskudte etager, der kan medføre nabogener.

Det skal bemærkes at ved at ændre bestemmelsen til indskudt etage frem for hems vil kommunen i sin administration af bestemmelsen kunne sikre, at der ikke etableres indskudte etager større end de 4.5 m², der er den maksimale størrelsen på hemse, som byggeloven fastlægger i BR18, med mindre kommunen ansøges om og dispenserer hertil.

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

Det er Tårnby Kommunes klare overbevisning, at antallet af parkeringspladser, herunder især parkering på havelodder er af afgørende betydning for karakteren af kolonihaveområderne. Derfor er parkering på havelodder hindret i alle kolonihaveforeninger omfattet af lokalplan 150, på nær i kolonihaveforeningen Selandia, hvor det i kommuneplantillæg 23 udlagte antal parkeringspladser ikke kan etableres på fællesareal, da omfanget af fællesarealer er for lille i forhold til det vurderede behov for p-pladser.

Antallet af P-pladser tilladt jf. lokalplanens bestemmelser i § 7.5 svarer til det maksimale antal p-pladser jf. [Tårnby Kommune Kommuneplan 2014-2026](#) rammebestemmelse om p-pladser, fastlagt i kommuneplantillæg nr. 23.

Tårnby Kommune er ikke enig i Kolonihaveforbundets betragtning om, at fastsættelsen af p-pladser for et lokalplanlagt område, ifølge planloven, er en minimumsbestemmelse. Tårnby Kommune mener at planloven rummer mulighed for både at fastlægge et minimumsantal som et



maksimumsantal af p-pladser via en lokalplanbestemmelse. Et maksimalt antal af p-pladser kan fx være begrundet i et ønske om at fastholde en del af en ejendom som rekreativt areal. I det aktuelle tilfælde er antallet af p-pladser bl.a. begrundet i at fastholde kolonihaveområdernes karakter af kolonihaver.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder dens rammebestemmelser. I og med at lokalplan 150 udlægger det maksimale antal p-pladser i forhold til rammebestemmelserne i kommuneplantillæg 23, kan kommunen ikke udlægge flere p-pladser, end det antal lokalplan 150 fastlægger.

Tårnby Kommune har vurderet, at lokalplanen for Sommervirke ikke i tilstrækkeligt omfang har sikret, at Sommervirke fremstår med den ønskede karakter af kolonihaveområde, bl.a. pga. p-pladser på havelodder. Derfor er denne bestemmelse ikke videreført i lokalplan 150, på nær for kolonihaveforeningen Selandias vedkommende, hvor det ikke vil være muligt at indfri kommuneplanens rammebestemmelse om antallet af p-pladser, medmindre et antal kan udlægges på havelodder.

Tårnby Kommune kan indføre andre bestemmelser i lokalplan 150, uanset at der i en anden lokalplan er en bestemmelse om det tilsvarende forhold. Jf. Tårnby Kommunes svar under Ad Punkt 1.

Ejerskab og brugsret er underordnet i forhold til planlovens mulighed for i detaljer at regulere, hvor på ejendommen, der må etableres parkeringspladser.

Udlæg af p-pladser er bl.a. hjemlet i Planlovens § 15, stk. 2., nr. 4. idet parkeringspladser er et forhold af færdselsmæssig betydning. Kommunen vurderer, at parkering på havelodder har en afgørende negativ betydning i forhold til et fritidsområde, idet færdsel og parkering forringer den rekreative værdi og karakteren af et kolonihaveområde. Kun i det tilfælde, at parkeringsbehovet ikke kan imødekommes på fællesareal, tillader lokalplanen derfor at der etableres p-plads på havelodder.

Vedrørende klagers bemærkning om, at et havelod i en selvejende andelshaveforening ikke er et ubebygget areal i planlovens § 15, stk. 2, nr. 9's forstand er en fejlagtig henvisning, i det nr. 9 omhandler "krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.",. Tårnby Kommune antager at der henvises til pkt. 10 "udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer".

Hvad angår ubebyggede arealer er Tårnby Kommune af den opfattelse, at et ubebygget areal er den del af en ejendom, evt. hele ejendommen, hvorpå der ikke er opført bygninger. Den del af et havelod, som ikke er bebygget udgør derfor et ubebygget areal.

Det skal endvidere bemærkes, at kolonihaveforeningen Selandia på ingen måde har kunnet forvente at have et krav på at indrette p-pladser på havelodderne. Indretning af p-pladser på havelodderne er i strid med den overordnede anvendelse som er til fritidsformål, i form af havelodder med mulighed for bebyggelse til dag- og natophold, samt småbygninger i relation til anvendelsen som kolonihaver. Alene af den grund kan der ikke være tale om ekspropriation jf. planlovens § 47.



Vedrørende den omtalte fodboldbane i Kolonihaveforeningen Nordre Vang skal det bemærkes, at kommunen ud fra dronefotos optaget umiddelbart op til lokalplanforslagets offentliggørelses dato, har vurderet at der er tale om et græsbelagt fællesareal. Denne eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtidigt.

Tårnby Kommune anser det derfor at være unødvendigt at ændre kortbilag 7.5.7 og revidere antallet af udlagte p-pladser.

Vedrørende klagers slutbemærkninger, om uens bestemmelser og uhensigtsmæssig retsstilling, samt bemærkninger vedrørende tidspunkt for udarbejdelse af detaillokalplaner henvises til kommunens svar under Ad Punkt 1.

Der skal endvidere gøres opmærksom på at det er kommunen, der som planmyndighed afgør, hvornår der skal udarbejdes lokalplaner. Dette følger af reglerne og formålet med planloven, og kommunens rækkefølge af udarbejdelse af lokalplaner er i øvrigt underlagt en politisk prioritering.

Venlig hilsen

Kolonihaveteamet

Bent Andersen
Landinspektør

/

Jens Engelking
Arkitekt