

## Høringssvar - Opsummering af modtagne bemærkninger og forvaltningens svar

Forvaltningen ønsker med denne opsummering at give et overblik over de indkomne bemærkninger og kommunens svar og samtidigt redegøre for, hvilke overvejelser og hensyn, der ligger til grund for kommunens svar.

Bemærkningerne i de indkomne 25 høringssvar har ført til at forvaltningen i høringsarket giver i alt 177 svar, der er kategoriseret. Kategorisering og de bemærkninger/spørgsmål som de forskellige kategorier omhandler fremgår af tabel 1:

<b>Kategori</b>	<b>Bemærkning/spørgsmål vedrører:</b>
1. Bebyggelse	afstand til lodgrænse/skel, beregning af afstande i forhold til udhæng, byggeri inden for lodzonen, differentieret byggeri, hensyn til grundstørrelse, byggeriets størrelse og højde, småbygninger, legehus, åbne overdækninger, hævede opholdsarealers højde, fuldstøbt fundament, gulv- og sokkelkoter
2. BR18	isoleringskrav, byggeret, overholdelse af bestemmelser
3. Diverse spørgsmål	diverse spørgsmål og bemærkninger
4. Eksisterende forhold	eksisterende byggeri (byggeri, befæstelse, hems mv.)
5. Fast belægning	omfang af fast belægning, tilladte belægningstyper mv.
6. Forvaltnings-, sociale forhold mv.	forskel mellem havelodsejere (andelshavere), forslumning, interne byggeregler, negative sociale konsekvenser, tilsynspligt, ulighed, uro blandt medlemmer, berettiget forventning
7. Hems	hems
8. Levende hegn	hegning og hække, levende hegn
9. Parkering	afstand til p-pladser, antal p-pladser, ladestationer, opladning af el-biler, parkering af el-biler, parkering på havelodder, parkeringspladser og helårsbeboelse, parkeringstilladelse, pris på ladestander,
10. Plan- og kolonihavelov	anvendelsesperiode, bestemmelse om arealoverførsel fra småbygninger til kolonihavehus, bestemmelser i andre haveforeninger, bestemmelser i eksisterende lokalplaner, formål med regulering af belægning og parkering, fælleshus, godkendelse af byggeri, kommuneplanramme, udstrækning af kommuneplanramme 1.F.16, landzonetilladelse, lokalplanbestemmelser, natur og miljøklagenævnsafgørelse, opdeling af havelodder, rammebestemmelser, regulering via lokalplan, spørgsmål om marketenderi, temalokalplan, tidligere kommuneplanramme, tilbagetrækning af lokalplanforslag, udeladelse af kongevang i lokalplanforslag 150, ændring i anvendelsesbestemmelserne,
11. Ydre fremtræden	Materialevalg, Solceller, Varmepumper,

### 1. Bebyggelse

Der er fremsendt i alt 11 høringssvar der direkte vedrører de bebyggelsesregulerende forhold. Der er ikke nogen generel tendens i bemærkningerne, der omhandler så forskellige forhold som fx ønsket om mulighed for flere småbygninger, ændring af beregningsregler samt byggeriets højde, herunder gulv- og sokkelkoter.

Er der tale om forhold som kan komme i betragtning ved udarbejdelse af detallokalplaner eller forhold, hvor der kan ansøges om dispensation er der i forvaltningens svar oplyst herom.

En del af bemærkningerne har karakter af spørgsmål som er besvaret

## 2. BR18

Der er fremsendt i alt 4 bemærkninger vedrørende gældende Bygningsreglement 2018 (BR 18). Der bemærkes, at den maksimalt tilladte sokkelhøjde gør at bestemmelserne om isolering i BR18 ikke kan opfyldes, der henvises til bygeretten jf. BR18, og regler om afstand til skelgrænser.

Ens for alle bemærkninger er, at der henvises til krav som kolonihavehuse og småbygninger ikke er omfattet af. Kolonihavehuse og småbygninger, kræver ikke byggetilladelse og er kun omfattet af følgende krav i BR18: Afløb i kapitel 4, Røgalarmanlæg eller røgalarm, jf. § 93, stk. 1, nr. 7, Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger i kapitel 12 og Vand i kapitel 21.

Fællesbygninger, kloakeringsprojekter og lignende er omfattet af samtlige krav i BR18 og kræver byggetilladelse.

## 3. Diverse spørgsmål

Der er besvaret en række spørgsmål, der falder udenfor lokalplanens reguleringsmuligheder samt en række opklarende spørgsmål. Der er tale om spørgsmål, der vurderes at være uden betydning i forhold til at overveje ændringer i lokalplanen.

## 4. Eksisterende forhold:

4 høringssvar indeholder bemærkninger vedrørende eksisterende forhold og er fordelt på en række spørgsmål vedrørende eksisterende kolonihavebebyggelse, befæstelse, hegn, mv

Generelt besvares bemærkninger om eksisterende forhold med:

*Det skal bemærkes, at kolonihavehuse/småbygninger/befæstelse/hegn/mv., der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.*

## 5. Fast belægning:

11 høringssvar indeholder bemærkninger vedrørende lokalplanens regulering af omfanget af fast belægning, herunder træterrasser mv.

Generelt bemærkes at det tilladelige omfang ikke er tilstrækkeligt og at ikke alle de belægningstyper, som bestemmelsen omfatter bør opfattes som fast belægning.

Bemærkninger om fast belægning er som hovedregel besvaret med standardsvaret:

*Bestemmelsen fastholdes.*

*Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urte haver, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flisegange mv. vil dette på sigt ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning.*

*Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2.*

*Det skal bemærkes, at belægninger og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.*

Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urte haver, græs, fritliggende jord mv. Derfor omfatter reguleringen af en række befæstelsestyper, træterrasser mv. som mange umiddelbart ikke finder bør

være omfattet. Alle de omfattede befæstelsestyper, træterrasser mv. vurderes at have en væsentlig negativ effekt på kolonihavernes grønne karakter.

Der er bemærkninger om, en del af befæstelsestyperne ikke hindrer nedsivning af regnvand, hvorfor de bør tillades uden at tælle med i det maksimalt tilladte befæstede areal. Selvom bestemmelsen om maksimal belægning selvfølgelig i et vist omfang sikrer, at regnvand kan nedsive på havelodderne, og at bestemmelsen omfatter belægningstyper, der ikke umiddelbart hindrer nedsivning af regnvand på de enkelte havelodder skal det fastslås, at det primære sigte med bestemmelsen er fastholdelse af karakteren af kolonihaver og ikke et afledningshensyn i forhold til regnvand.

Det skal endvidere bemærkes, at afledning af regnvand i relation til de overordnede hensyn som forvaltningen skal administrere primært retter sig mod afledning på de enkelte ejendomme og at byggelovens bestemmelser retter sig mod at regnvand skal håndteres på egen ejendom.

Nedsivning på de enkelte lodder, ulemper mellem nabolodder osv., er i det omfang de ikke grænser op til naboejendomme et internt spørgsmål, der bør løses via kolonihaveforeningernes egne vedtægter.

Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde behov for at udlægge et større areal af havebordet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation.

## **6. Forvaltnings-, sociale forhold mv.**

Der er modtaget 3 høringsvar fra interessenter med forbindelse til Kongevang, der primært vedrører konsekvensen af lokalplan 150 i forhold til en række forhold af mere forvaltningsretlig karakter, sociale konsekvenser mv.

Bemærkningerne af forvaltningsretlig karakter kredser om lokalplanens bestemmelser i forhold til lighedsgrundsætningen, berettigede forventninger, tilsynspligt og interne byggeregler.

Bemærkningerne om sociale forhold handler om negative sociale konsekvenser, forskel mellem havelodsejere (andelshavere), uro blandt medlemmer og forslumning mv.

I forhold til det forvaltningsretlige aspekt skal det pointeres at kommunen med lokalplanen ikke kommer i konflikt med lighedsgrundsætningen. Alle kolonihaveforeninger underlægges et ensartet reguleringsgrundlag der er helt i overensstemmelse med planlovens intentioner. At der tidligere har været et "frirum", der nu indsnævres med lokalplan 150, kan man ikke have berettigede forventninger om at fastholde. Ligeledes er det heller ikke muligt at påberåbe sig interne byggeregler.

Angående de sociale konsekvenser er det kommunen uvedkommende at fx havelodsejere, der ikke har bygget mere end lokalplanen tillader ikke vil kunne bygge det samme som en kolonist, der har bygget før vedtagelse af lokalplanen. Uro og ligheder mellem de forskellige andelshavere må håndteres i andelsforeningens eget regi, under iagttagelse af bestemmelserne i lokalplan 150. At lokalplanen skulle medføre forslumning er ikke korrekt, uanset udformning af bestemmelserne vil lokalplanen ikke kunne pålægge en handlepligt.

## **7. Hems:**

7 høringsvar indeholder bemærkninger vedrørende lokalplanens forbud mod hems.

Generelt bemærkes at etablering af hems sker inden for bygningskroppen og derfor bør tillades. Der anføres at påvirkning af naboer kan reguleres via regler om hemsens placering og størrelse samt oplukkelighed af vinduer mv.

Bemærkninger om hems er besvaret med standardsvaret:

*Bestemmelsen fastholdes.*

*Det vil dog være muligt at søge om dispensation til etablering af hems, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.*

*Herudover må spørgsmål om hems afvente, til der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.*

*Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.*

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.

Med en forbudsbestemmelse kan der kun indrettes hems, hvis der ansøges om og gives dispensation til hems. Dispensation til hems mod naboejendomme vil som udgangspunkt kræve forudgående naboorientering af de berørte naboer, som derved får en mulighed for at komme med bemærkninger.

Det er dog også vigtigt at sikre et rimelig nabohensyn mellem kolonisterne i en kolonihaveforening for at sikre at kolonihaverne forbliver attraktive og rekreative andeholder, hvor man kan færdes ugeneret på sit havelod. Etablering af hems i kolonihavehuse, der ikke grænser op til naboejendomme bør derfor også være reguleret i et omfang så kolonister på nabolodder sikres mod væsentlige indbliksgener.

Størrelsen af hemse har betydning i forhold til at kunne få mange ekstra m<sup>2</sup> og dermed gøre det mere attraktivt at benytte kolonihavehusene hele året. Derfor skal der være fokus på, at arealet af hems bliver reguleret.

Regler vedrørende indretning af hems mod nabolodder vil typisk kunne følge eksisterende regler i kolonihaveforeningernes vedtægter herom via en dispensationspraksis indtil, der udarbejdes detaljerede regler i forbindelse med udarbejdelse af detaillokalplaner. I Kolonihaveforeninger uden eksisterende regler vil forvaltningen kunne udarbejde en dispensationspraksis, der tager de fornødne hensyn.

Generelt vil forvaltningen med hjemmel i forbuddet tillige kunne regulere omfanget af hems, således at der ikke indrettes hems i et omfang, der i praksis er at sidestille med en ekstra etage.

Såfremt forvaltningen udarbejder et notat vedrørende de hensyn som kommunen ligger til grund for en dispensation (dispensationspraksis) for de enkelte haveforeninger og forvaltningen får beføjelse til at behandle og træffe afgørelse vurderes det, at opgaven vil blive forholdsvis simpel.

Såfremt en haveforening ikke ønskes der dispenseres til et givet "hems-projekt", kan foreningen udelade at give kolonisten fuldmagt til at ansøge herom. I det tilfælde kan kommunen ikke behandle en ansøgning, da ansøgning altid kræver fuldmagt fra kolonihaveforeningens ejer/bestyrelse.

Af bestemmelsen fastholdes som et forbud og at der gives tilladelse efter forudgående dispensation har tillige følgende fordele:

- at etablering af hems ellers vil være "usynlig" for forvaltningen
- at forvaltningen får mulighed for at regulere omfanget af hemse herunder deres placering, etablering af vinduer, ovenlys mv.
- at kommunen kan stille rimelige betingelser i forhold til byggeriet som helhed og ikke mindst sikre omkringliggende ejendomme mod at der indrettes hems til ulempe for dem.
- at naboejendomme via planlovens bestemmelser bliver sikret en administrativ klageadgang via planklagenævnet

## **8. Levende hegn:**

7 hørings svar indeholder bemærkninger vedrørende lokalplanens regulering af hegn mod naboejendomme og regulering inden for kolonihaveområdet.

Generelt bemærkes at der ikke ønskes bestemmelse om hegnstyper eller at der kun skal være bestemmelse om levende hegn mod vej (sti).

Bemærkninger om levende hegn er besvaret med standardsvaret:

*Bestemmelsen fastholdes.*

*Den planmæssige begrundelse for at der skal hegnes med levende hegn/hække er bl.a. for at sikre og fastholde et overordnet grønt indtryk, så kolonihaveområderne også fremadrettet vil fremstå som et attraktivt og smukt fritidsområde, hvor kolonihaverne primært omkranses af grønne hække og levende hegn.*

*Eventuelle detailregler omkring hegning må afvente, til der udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.*

*Det skal bemærkes, at faste hegn, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.*

Bestemmelsen om at al hegning skal foretages med levende hegn/hække er begrundet i ønsket om et overordnet planmæssigt ønske om at sikre og fastholde et overordnet grønt indtryk, så kolonihaveområderne også fremadrettet vil fremstå som et attraktivt og smukt fritidsområde, hvor kolonihaverne primært omkranses af grønne hække og levende hegn. Det vurderes, at levende hegn og det grønne udtryk de giver er af afgørende karakter for opfattelsen af et kolonihaveområde i modsætning til fx et boligområde, hvor hegningen ofte er af mere blandet karakter.

For at kunne sikre kolonihaverne yderligere mod indtrængende fra naboejendomme eller offentlig vej giver bestemmelsen om hegning mulighed for at hegn mod naboejendomme og offentlig vej kan suppleres med et trådhegn.

Detaljerede bestemmelser, der evt. kan afvige mellem de enkelte kolonihaveforeninger, har ikke været en del af arbejdet i forbindelse med udarbejdelse af detaillokalplanen. Muligheden for de detailbestemmelser med fx mulighed for faste hegn, der "skjules" med beplantning må afvente udarbejdelse af detaillokalplaner alene pga. de mange forskellige ønsker der måtte være til hegnstyper, men også for at kunne vurdere i hvor høj grad anden hegning end levende hegn vil kunne påvirke ønsket om et grønt udtryk i negativ retning.

## **9. Parkering**

15 høringsvar indeholder bemærkninger vedrørende lokalplanens regulering af parkering.

Bemærkningerne angår antallet af p-pladser og parkering på eget havelod samt en række forskellige bemærkninger med relation til parkering. Generelt er der ønske om flere p-pladser herunder også p-plads på de enkelte havelodder. De øvrige bemærkninger om parkering omhandler bl.a. bemærkninger om el-biler, ladestandere osv.

### Antal p-pladser og parkering på havelodder.

Spørgsmålene retter sig mod det fastsatte antal p-pladser og rammebestemmelsen for antal p-pladser i de enkelte haveforeninger. Spørgsmålet er generelt besvaret med varierende tekst med nedenstående indhold/budskab, eventuelt med en supplerende tekst, der konkretiserer svaret i forhold til den fremsendte bemærkning.

*Bestemmelsen fastholdes.*

*Kolonihaver tjener et fritids-/rekreativt formål, hvorfor behovet for p-pladser ikke kan sidestilles med normen i fx et parcelhuskvarter.*

*Antallet af p-pladser fastlagt i de enkelte kommuneplanrammer afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer, og varierer derfor fra kolonihaveområde til kolonihaveområde*

*For ikke at ændre karakteren af kolonihaver tillades der kun p-plads på havelodder i de tilfælde, hvor det skønnes strengt nødvendigt. Lokalplanen tillader kun p-plads på en del af havelodderne i Selandia*

### Øvrige bemærkninger om parkering:

Der er her tale om bemærkninger med relation til el-biler, ladestandere, parkering på tilstødende veje mv. Endvidere er der fra en enkelt haveforening bemærkning om, at der ikke er plads til det antal p-pladser der fremgår af kommuneplanrammen, og der opponere mod, at en del p-pladser er udlagt på områder der bruges som festplads.

En del af bemærkningerne er besvaret med, at der er tale om forhold, der ikke kan reguleres med en lokalplan. Angående p-pladsernes antal og placering inden for haveområdet oplyses det, at arealerne er reserveret hertil, og at Forvaltningen ikke kan kræve disse anlagt, hvorfor de kan benyttes som hidtil.

Bestemmelserne om parkering er begrundet i ønsket om et overordnet planmæssigt ønske om at sikre og fastholde et overordnet grønt indtryk, så kolonihaveområderne også fremadrettet vil fremstå som et attraktivt og smukt fritidsområde i videst muligt omfang.

Antallet af p-pladser er især begrundet i at der er et rimeligt antal p-pladser under hensyntagen til kolonihaver tjener et fritids-/rekreativt formål, hvorfor behovet for p-pladser ikke kan sidestilles med normen i fx et parcelhuskvarter.

Ingen p-pladser på havelodder er især begrundet i:

- at det reducerer havearealet
- at en p-plads er karakterændrende
- at p-pladser på havelodderne er på kanten af at være eller er i strid med kolonihavelovens bestemmelser om formålet med havelodder og planlovens anvendelsesbestemmelser. Dette er dog endnu ikke undersøgt tilbundsgående.
- at det understøtter muligheden for at benytte kolonihavehuse hele året rundt
- at i kolonihaveområder i landzone er etablering af p-pladser en ændret arealanvendelse som skal søges begrænset jf planlovens landzonebestemmelser

## 10. Plan- og kolonihavelov

Denne kategori omhandler en række bemærkninger til kolonihaveloven og især planloven af generel karakter samt kommentarer til rammebestemmelserne.

Bemærkninger der vedrører kommunens ret til at vedtage en lokalplan, herunder spørgsmålet om at bestemmelserne i lokalplan 150 afviger fra de øvrige lokalplaner for kolonihaveområderne og andre haveforeninger er besvaret med at kommunen til enhver tid, kan vedtage en lokalplan når denne er planmæssigt begrundet. I det aktuelle tilfælde, er alene den planmæssige begrundelse, at kommunen ønsker at regulere bebyggelsens størrelse og placering tilstrækkelig til at kommunen kan vedtage en lokalplan. At bestemmelserne i lokalplan 150 i et vist omfang afviger fra bestemmelserne i de øvrige lokalplaner for kolonihaver er besvaret med, at de tidligere lokalplaner rummer nogle uhensigtsmæssigheder, især i forhold til kolonihavernes karakter, som ikke ønskes gentaget.

Der er desuden kommet bemærkninger til de foreslåede kommuneplanrammer. De fleste omhandler de fastlagte normer for p-pladser og en enkelt omhandler rammen for bebyggelse for Kongevej.

Hvad angår rammen for p-pladser er det oplyst at antallet af p-pladser fastlagt i de enkelte kommuneplanrammer afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer.

Hvad angår rammen for bebyggelse bemærkes det for Kongevangs tilfælde, at rammen ikke er tilstrækkelig til at rumme eksisterende og nyt byggeri. Forvaltningen har efterfølgende kontrolleret om rammen for bebygget areal er tilstrækkelig, og er kommet frem til at dette er tilfældet.

Endvidere er der svaret på bemærkninger med relation til kolonihaveloven vedrørende opdeling af havelodder og anvendelsesperiode.

## 11. Ydre fremtræden

Der er modtaget bemærkninger om materialevalg, solceller og varmepumper.

Bemærkningerne har medført at materialevalget for småbygninger udvides så disse også kan opføres i metal, herunder aluminium. Solceller må afvente vedtagelse af en detaillokalplan og bemærkning vedrørende varmepumper er besvaret.





Indkomne hørings svar og forvaltningens svar til Forslag til Lokalplan 150 For kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevungen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 23.

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Generelle hørings svar nr. 1, Indgået 08-05-2021</b> <b>Bemærkninger fra Ældresagen Tårnby - Vedr. fast belægning i egne haver.</b></p> <p>Ældre Sagen Tårnby har et stort ønske om, at I vil tage individuelle hensyn til de mennesker, der er afhængige af at kunne færdes frit og ubesværet på egen grund - også selvom de er brugere af kørestole, rollatorer ol. (1.)</p> <p>Det vil også have stor betydning rent socialt, at man som bevægelseshæmmet kan besøge hinanden i haverne og nyde ophold på terrasser ol.</p>	<p><b>Fast belægning:</b></p> <p>1. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Et kolonihavelod er ikke at betragte som en grund. Et kolonihavelod er en del af en ejendom, hvortil er knyttet en eksklusiv brugsret. Færdsel mellem lodderne sker via ejendommens veje og stier. Forvaltningens svar knytter sig til et havelod.</p> <p>Bestemmelsen om faste belægninger fastholdes. Omfang af fast belægning på de enkelte havelodder er fastsat for at fastholde karakteren af kolonihaver. Større belægninger og terrasser mv. vil kunne ændre karakteren væsentligt.</p> <p>Er der på det enkelte havelod særlige planmæssige forhold, der kan begrunde det, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p>
<p><b>Generelle hørings svar nr. 2, Indgået 23-05-2021</b> <b>Hørings svar fra Kolonihaveforbundets kreds 1</b></p> <p><b>Forslag til lokalplan 150 for kolonihaveområderne Ringen, Kirkevungen, Blommehaven, Selandia og Nordre Vang med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 23 (de 5 kolonihaveforeninger er medlem af Kolonihaveforbundet og Kolonihaveforbundet kreds 1)</b></p> <p>Vi vil indledningsvis henvise til følgende sætning, som står beskrevet i forslag til lokalplan: "Det er kommunens mål at skabe ensartede vilkår i de ikke lokalplanlagte kolonihaveområder og give mulighed for en øget bebyggelse på de enkelte havelodder i lighed med det som er tilladt i de fire lokalplanlagte kolonihaveområder".</p> <p>Der bør af forvaltningen overordnet tilstræbes 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. (1.)</p>	<p><b>Ensartede vilkår:</b></p> <p>1. Lokalplaner kan lovligt indeholde forskellige bestemmelser uanset, at der er tale om planområder, der grænser op til hinanden.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><i>Hvorfor to på alle parametre identiske haveforeninger skal behandles forskelligt kan ikke være sagligt eller i overensstemmelse med ligebehandlingsprincippet i offentlig forvaltning. (2.)</i></p> <p><b>Lokalplan</b> <b>Baggrund</b> Forslag til lokalplanen foreskriver følgende: Lokalplanen kommer ikke til at erstatte de nævnte deklamationer i fuldt omfang, da en del deklationsbestemmelser, der er helt centrale i forhold til regulering af kolonihaverne ikke kan optages som bestemmelse i lokalplanen. Som følge heraf vil de eksisterende deklamationer blive bevaret i tingbogen. På sigt skal lokalplanen erstattes af individuelle lokalplaner for hvert af kolonihaveområderne.</p> <p><b>Spørgsmål</b> Hvilke forhold kan ikke optages i lokalplanen? (3.) Der er problemer med bl.a. banker at de kun accepterer hvad der er tinglyst. Hvorfor de KUN forholder sig til hvad der står i den tinglyste deklamation m.h.t. kloakering, vand og bebyggelse.</p> <p>Hvordan kan foreningen henvise til at Lokalplanen på visse punkter overruler deklamationen trods manglende tinglysning? (4.)</p> <p><b>Småbygninger – antal bygninger</b> Forslag til lokalplan foreskriver at der kun tillades opførelse af 2 småbygninger <b>Forslag</b> Det anbefales at der skal tillades op til 3 småbygninger, som holdes indenfor de foreslåede 20 m2 (5.)</p>	<p><b>2.</b> At nabokolonihaveområder ikke gives identiske lokalplanbestemmelser, er ikke i strid med lighedsgrundsætning eller planlovens bestemmelser. Lighedsprincippet gælder kun i forhold til ejendomme der er reguleret af det samme plangrundlag - lokalplan.</p> <p><b>Lokalplanbestemmelser:</b></p> <p><b>3.</b> I en lokalplan kan der kun indsættes bestemmelser i det omfang de fremgår af planlovens § 15, stk. 2. Fx kan bestemmelser om medlemskab af kolonihaveforbundet ikke indskrives i en lokalplan, medmindre der er tale om en ny kolonihaveforening.</p> <p><b>4.</b> Med vedtagelsen af Lov nr. 539 af 8. juni 2006 og forskellige andre love (digital tinglysning) ophørte kravet om at lokalplaner skulle tinglyses Lovændringerne indebærer, at der blev fastsat regler om at planer og planforslag herefter skulle sendes til staten i en bestemt digital form, ved digital indberetning. Det er lokalplanen der er det gældende plangrundlag. Deklaramtionsbestemmelser er kun en del af plangrundlaget, hvis de håndhæves jf. planlovens § 43. Fx Håndhævelse af medlemskab af Kolonihaveforbundet sker således privatretligt.</p> <p><b>Småbygninger:</b></p> <p><b>5.</b> Bestemmelsen fastholdes. Antallet af småbygninger er i lokalplanen fastsat til 2, skulle der på det enkelte havelod være særlige forhold, der kan begrunde at øge antallet til 3, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation i henhold til bestemmelserne i Planlovens § 19, stk.1 og 2. Dispensation vil som hovedregel kun kunne gives på særlige vilkår, fx vilkår om bygningernes placering, størrelse og højde. Herudover må spørgsmål om antallet af småbygninger afvente, til det besluttes om der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.</p>





## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Motivering:</b> Da definitionen på småbygninger indeholder skure og lignende til opbevaring, legehuse, drivhuse, fritliggende overdækninger og overdækninger sammenbygget med kolonihavehuset, foreslår vi at forøge antallet af småbygninger i alle haveforeninger. AH Æblehavens lokalplan tillader opførelse af 3 småbygninger, hvorfor der i det mindste bør tillades opførelse af det samme antal småbygninger i AH Blommehaven. Hvorfor to på alle parametre identiske haveforeninger (AH Blommehaven og AH Æblehaven) skal behandles forskelligt kan ikke være sagligt eller i overensstemmelse med ligebehandlingsprincippet i offentlig forvaltning.</p> <p><b>Småbygninger – indenfor lodzonen</b> Forslag til lokalplan foreskriver at småbygninger indenfor lodzonen højst være 2,20 m.</p> <p><b>Forslag</b> Vi foreslår at dette forhøjes til 2,50 m. <b>(6.)</b></p> <p><b>Motivering</b> I AH Sommervirkes lokalplan tillades maksimalt 2,50 m. Vi er uforstående overfor, at højden på småbygninger indenfor lodzonen skal variere i de enkelte haveforeninger i kommunen, og i særdeleshed uforstående overfor, at to haveforeninger (Nordre Vang og Sommervirke) som minder om hinanden og grænser op til hinanden, skal have forskellige regler for tilladt maksimal højde på småbygninger indenfor lodzonen?</p> <p><b>Befæstet areal</b> Forslag til lokalplan foreskriver at arealet af fast belægning maksimalt må udgøre 10 % af haveloddets areal fratrukket byggeretten på 80 m<sup>2</sup> for kolonihavehuse og småbygninger. <i>Til befæstelse medregnes alle hårde belægningstyper som fx, asfalt, beton, fliser, armeret græs, natursten, grusbelægninger, træfliser og andre flisetypen samt træterrasser, verandaer og lignende.</i></p> <p><b>Forslag</b> Vi foreslår at arealet af fast belægning ændres til 25% af haveloddets areal, udover de 80 m<sup>2</sup> som er tilladt at bygge på. Træterrasser og verandaer samt belægninger, som ikke modvirker nedsvivning, skal ikke betragtes som befæstet areal. <b>(7.)</b></p> <p><b>Motivering</b> En del af haverne er allerede i dag befæstet med 25% eller mere. Hvis de skal</p>	<p>Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p><b>Højde på småbygninger:</b> <b>6.</b> Højden på småbygninger fastholdes. Ønsket om større højde på småbygninger i lodzonen må afvente at der udarbejdes detaillokalplaner. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p><b>Fast belægning:</b> <b>7.</b> Bestemmelsen fastholdes. Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urtehaver, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flise gange mv. vil dette på sigt</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringssvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>fjerne en del af det befæstede areal, vil det gå udover helhedsindtrykket og herlighedsværdien for den enkelte kolonist. Træterrasser/verandaer har ofte en smule hældning. Udover dette er der nogle haveforeninger som er oversvømmede ved store regnskyl (har ingen dræn) og er derfor nødsaget til at have flisegang. I AH Æblehavens lokalplan og HF Sommervirkes lokalplan står at der højst må være 25% fast belægning af grundens areal, udover bygningerne. Hvorfor skal der være forskellige regler for befæstningsgraden for kolonihaver generelt i kommunen? Og hvad er ræsonnementet i, at der skal være forskellige regler for befæstningsgraden for haveforeninger som på alle parametre er identiske? Dette er svært at forstå. Det bør tilstræbes fra forvaltningen, at i hvert fald ensartede haveforeninger bliver underlagt ens regler.</p> <p><b>Byggeri på det enkelte havelod</b></p> <p>I lokalplanerne for H/F Æblehaven og H/F Sommervirke er der følgende pkt. i § 5 stk. 5: For eksisterende bebyggelse med et kolonihavehus på over 60 m<sup>2</sup> gælder at: ved overskridelse af det fastlagte maksimale areal på 60 m<sup>2</sup> for kolonihavehuset, kan der overføres disponibelt areal fra småbygningerne efter tilladelse fra Kommunalbestyrelsen"</p> <p>Vi kan ikke se hvorfor dette ikke skulle gælde for alle haveforeningerne i kommunen og i særdeleshed de haveforeninger som er ensartede med H/F Sommervirke og AH Æblehaven (Nordre Vang og AH Blommehaven), idet baggrunden for lokalplanerne, formålsbeskrivelsen i begge lokalplaner samt anvendelsesparagraffen i lokalplanerne stort set er identiske med samme bestemmelser i lokalplan 150. Der er således ingen saglig eller planmæssig begrundelse til at behandle de nævnte haveforeninger forskelligt. (8.)</p> <p><b>Hems</b></p> <p>Forslag til lokalplan foreskriver at der må ikke være hems.</p> <p><b>Forslag</b></p> <p>Vi foreslår at det godt må være hems, indenfor den foreslåede byggehøjde, dog uden vindue mod anden bebyggelse. (9.)</p> <p><b>Motivering</b></p> <p>Det vil for nogle familiers vedkommende (især børnefamilier), være et gode at der er hems. Det skal ikke være tilladt at have et vindue i hems, medmindre det er ud mod fællesarealer. Dette vil modvirke "kigger ind til naboen". I AH Pilegårdens lokalplan står at det er tilladt med hems.</p>	<p>ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning.</p> <p>Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p> <p>Det skal bemærkes, at belægninger og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Bestemmelse om arealoverførsel fra småbygninger til kolonihavehus:</b></p> <p>8. En bestemmelse med en sådan ordlyd kan ikke håndhæves. Eksisterende byggeri, der er større end lokalplanforslagets bestemmelser vil såfremt det ikke er i strid med anden lovgivning, kunne bibeholdes og vedligeholdes, men vil i tilfælde af fx brand eller nedrivning ikke kunne genopføres med en større størrelse eller anden beliggenhed end angivet i lokalplanforslagets bestemmelser.</p> <p>At lokalplanforslag 150 afviger fra de nævnte lokalplaner, skyldes at forvaltningen har registreret en række planmæssige konsekvenser, som ikke ønskes at gentaget.</p> <p><b>Hems:</b></p> <p>9. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Det vil dog være muligt at søge om dispensation til etablering af hems, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p> <p>Herudover må spørgsmål om hems afvente, til det besluttes om der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.</p> <p>Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Gulv- og sokkelkoter</b> Forslag til lokalplan foreskriver at for at fastholde karakteren af kolonihaver og af nabohensyn, indeholder lokalplanen bestemmelser om gulv og sokkelkoter og højden på hævede opholdsarealer. Gulv- og sokkelkoter målt ved henholdsvis overkant af færdigt gulv og overkant af sokkel, må ikke være højere end 0.30 m over det omkringliggende terræn.</p> <p><b>Forslag</b> Da sokkelhøjden angiver hvor højt husene må ligge på grunden i forhold til det omgivende terræn/havets overflade foreslås sokkelhøjden til at være 0,60 m. (10.)</p> <p><b>Motivering</b> De 5 haveforeninger er beliggende på grunde som er placeret med forskellige højder over havets overflade. I nogle haveforeninger ligger terrænet lavt og grundvandet står højt. Ved vedvarende regn så højt at det ofte skubber dækslet til vandmåleren op og haverne står under vand, så der må benyttes pumpe for at pumpe vand til afvandingsåen. Derfor er soklerne i foreningen høje. De ligger mellem 0,20 og 0,45 m Derfor vil nogle huse blive placeret næsten på jorden, mens andre godt må bygges over de foreslåede 30 cm. I kataloger ses at højden på sokler er mellem 29 cm. og 49 cm. Dermed er der både plads til en sokkel og et gulv.</p> <p><b>Samtidig skal der bygges efter BR18, som har krav om 30cm isolering. (11.)</b> Det vil sige at den eneste måde man kan bygge på, er ved at fuldstøbe et fundament ved grave ned i jorden. Dette er meget bekostelig og ikke ligefrem kolonihavevenlig. I mange haveforeninger bruger man punkt-fundament som en billigere og ganske fremragende løsning. Dette betyder at gulvspærene skal ligge over jord niveau og være tørre, det kan ikke lade sig gøre med de krav der sættes. Der er ingen bestemmelser om dette i lokalplanerne for de 4 haveforeninger, som allerede er reguleret efter en lokalplan.</p> <p>Det stigende grundvandsspejl og de større mængder nedbør er til stadighed et problem, og sandsynligvis et problem som ikke bliver mindre fremadrettet, Hvis en fast ejendom oversvømmes og skal genopføres, kan det forsikringsmæssigt kun ske på præcis samme sted som den hidtil har ligget. Det vil derfor give god mening at tillade dispensering fra maksimal sokkelhøjde hvis det viser sig, at et havelod er særligt disponeret for høj vandstand. (12.)</p> <p><u>Tillægsspørgsmål</u></p>	<p><b>Sokkelhøjde:</b> <b>10.</b> Bestemmelse vedr. sokkelhøjden fastholdes. Der vil såfremt, der foreligger særlige planmæssige begrundelse herfor være muligt at ansøge om, dispensation til en større sokkelkote end de anførte 0.30 m.</p> <p><b>Krav jf. BR 18:</b> <b>11.</b> Der er ingen krav til isolering som anført. Kolonihavehuse er ikke boliger og skal ikke opfylde isoleringskrav som anført. Kolonihavehuse er jf. BR18, § 6 kun omfattet af følgende krav: a) Afløb i kapitel 4. b) Røgalarmanlæg eller røgalarm, jf. § 93, stk. 1, nr. 7. c) Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger i kapitel 12. d) Vand i kapitel 21.</p> <p><b>Gulv- og sokkelkoter:</b> <b>12.</b> Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov en større sokkelhøjde end den tilladte højde på 0.30 m, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Der er ingen steder i Lokalplan 150 nævnt noget om husenes fundamenter. Er det tilladt fremover at opføre husene med fuldstøbt fundament, eller skal det stadig være på sokkelsten eller punktfundament? (13.)</p> <p><b>Opdeling af havelodder</b> § 6, pkt. 3 – " Der kan med kommunalbestyrelsens tilladelse gennemføres mindre ændringer i havelodsopdelingen, når det sker af hensyn til en til en bedre indretning af havelodderne". Hvem er denne bestemmelse tiltænkt. Er det haveforeningernes bestyrelse som på vegne af havelodsejerne kan søge om ændring, eller er det forvaltningen i Tårnby kommune som kan få tilladelse til at gennemføre mindre ændringer? (14.) Hvis bestemmelsen er tiltænkt andre end haveforeningernes bestyrelser vil den være i strid med kolonihaveloven.</p> <p><b>Materialevalg</b> Udkast til lokalplan foreskriver at der kun må bruges træ til bygningerne og glas til drivhus</p> <p><b>Forslag</b> Vi foreslår at der kan bygges skure i aluminium, såfremt disse er placeret i skelgrænse eller i sokkelgrænse (15.)</p> <p><b>Motivering</b> Det vil hindre brandspredning</p> <p><b>Parkeringspladser</b> Udkast til lokalplan foreskriver at der skal være 1 p-plads pr. 2 haver</p> <p><b>Forslag</b> Det anbefales at der må være ekstra p-pladser, udover 1 p-plads pr. 2 haver, som svarer til de fælles p-pladser der er i forvejen. Derudover skal identiske haveforeninger have ret til at anlægge samme antal p-pladser. (16.) Det er de enkelte haveforeninger der afgør hvor mange fælles p-pladser der skal være, indenfor ovenstående rammer. Derudover afgør den enkelte haveforening om det skal være tilladt at parkere på egen grund.</p>	<p><b>Fuldstøbt fundament:</b> 13. Lokalplanforslaget indeholder ingen bestemmelse om fundamenttypen idet der er tale om noget rent byggeteknisk.</p> <p><b>Opdeling af havelodder:</b> 14. Bestemmelsen er medtaget for at kunne give mulighed for at regulere mindre uhensigtsmæssigheder i havelodsinddelingen, såfremt Kommunen modtager en ansøgning herom. Ansøgning skal være indgivet af bestyrelse/ejer eller en fuldmagtshaver.</p> <p><b>Materialevalg:</b> 15. Bestemmelsen ændres. Materialevalget for småbygninger som skure og udhuse udvides så disse også kan opføres i metal, herunder aluminium. Uanset at skure eller udhuse opføres i metal skal de opfylde alle bestemmelser om placering og højde.</p> <p><b>Antal p-pladser:</b> 16. Antallet af p-pladser fastholdes. Kolonihaver tjener et fritids-/rekreativt formål, hvorfor behovet for p-pladser ikke kan sidestilles med normen i fx et parcelhuskvarter. Antallet af p-pladser fastlagt i de enkelte kommuneplanrammer afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer, og varierer derfor fra kolonihaveområde til kolonihaveområde For ikke at ændre karakteren af kolonihaver tillades der kun p-plads på havelodder i de tilfælde, hvor det skønnes strengt nødvendigt. Lokalplanen tillader kun p-plads på en del af havelodderne i Selandia. Kommunen har ret til via lokalplanen at bestemme, hvor på ejendommene der må etableres parkeringspladser. Normen i lokalplanen svarer til det udlæg af p-pladser kommunen finder er optimalt. Ejerne er ikke pligtige til at anlægge p-pladserne medmindre der stilles krav herom i forbindelse med fx ombygning af fællesbygninger.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Kommunen anbefales at yde tilskud til køb af ladestandere for at fremme den grønne omstilling. (17.)</p> <p><b>Motivering</b> Da vi på den ene side vil arbejde for at fremme den grønne omstilling, ønsker vi så få p-pladser som muligt (helst el-biler), og på den anden side vil det ikke være hensigtsmæssigt at nedlægge p-pladser, med mindre den enkelte haveforening selv beslutter dette. I lokalplan 139 for H/F Æblehaven er der givet tilladelse til parkering på enkelte havelodder. H/F Æblehaven er stort set terrænmæssigt, matrikulært og bebyggelsesmæssigt identisk med H/F Blommehaven, hvorfor der selvfølgelig bør gælde de samme lokalplansmæssige regler for parkering? I lokalplan for H/F Sommervirke er der givet tilladelse til parkering på egne havelodder, men dette er med denne lokalplan ikke tilladt for Nordre Vang på trods af at der kommer til at mangle ca. 180 parkeringspladser i foreningen.</p> <p><b>Kommuneplanramme 1.F.16 og lokalplanens kortbilag 2.2.5</b> Det fremgår af den ny kommuneplanramme 1.F.16, at AF Blommehaven fra at have ansvar for vejstykket til midten at Kamerunvej, får ansvar for hele vejstykket ud for Kamerunvej 17. Da Kamerunvej er en Privat/Fællesvej kan det have store økonomiske konsekvenser for foreningen at den får ansvar for vedligeholdelse af begge vejsider. AF Blommehaven er derfor i tvivl om hvorvidt denne lokalplan ændrer den fordelingsnøgle som hidtil har været gældende for vedligehold af Kamerunvej, nemlig – at udgifterne fordeles imellem andelshaveforeningerne og kommunen? (18.)</p>	<p>17. Tilskud til køb af ladestandere er ikke omfattet af planlovens bestemmelser og spørgsmålet kan derfor ikke besvares i denne sammenhæng.</p> <p><b>Udstrækning af kommuneplanramme 1.F.16:</b> 18. Kommuneplanrammen følger ejendommens udstrækning. Kamerunvej er således beliggende i sin fulde bredde indenfor ejendommen. Forhold omkring vedligeholdelse af privat fællesvej mv er ikke omfattet af planlovens bestemmelser og spørgsmålet kan derfor ikke besvares i denne sammenhæng.</p>
<p><b>Generelle hørings svar nr. 3, Indgået 30-05-2021 - efter udløb af høringsfrist.</b> <b>Bemærkninger fra Grundejerforeningen Digevang vedr. parkering i Nordre Vang og Selandia</b></p> <p>Vi har i Grundejerforening ikke haft mulighed for at drøfte lokalplanen før nu - pga. restriktioner corona.</p> <p>Når vi kigger på oplægget for parkeringspladser i Haveforeningerne Nordre Vang og Selandia, har vi svært ved at forstå de nævnte begrænsninger. (1.)</p> <p>Vi er i forvejen voldsomt generet af parkerede biler - især i sommerhalvåret på vores veje i grundejerforening Digevang.</p> <p>Som lokalplanen er skitseret vil der kun være plads inde i kolonihaverne til halvdelen af haveejernes biler. Et regnestykke - hvor størstedelen har bil, pga. ringe kollektiv trafik, må vi konstatere, at der samlet for de to omh. Haver vil være ca. 300 biler, der skal parkeres uden for kolonihaverne. En stor del af disse vil skulle holde på vejene i vores grundejerforening - til stor gene.</p> <p>Vi håber med dette taget med i overvejelserne, at der åbnes op for at kunne etablere flere parkeringspladser ind i kolonihaverne.</p>	<p><b>Antal p-pladser:</b> 1. Antallet af p-pladser fastholdes.</p> <p>Kolonihaver tjener et fritids-/rekreativt formål, hvorfor behovet for p-pladser ikke kan sidestilles med normen i fx et parcelhuskvarter.</p> <p>Desuden skal det bemærkes at kolonihaverne er beliggende i landzone, hvorfor kommunen som udgangspunkt skal være tilbageholdende med tilvejebringelse af p-pladser.</p> <p>Antallet af p-pladser fastlagt i kommuneplanrammen for Nordre Vang afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer uden at udlægge nye områder til parkering, og er afstemt i forhold til kommunens vurdering af behovet for parkering i forbindelse med kolonihaverne.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
	<p>I Selandia afspejler antallet af p-pladser fastlagt i kommuneplanrammen for Selandia det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer. Hertil kommer at der tillige tillades p-plads på en del af havelodderne fordi disse p-pladser allerede er anlagt. Antallet er afstemt i forhold til kommunens vurdering af behovet for parkering i forbindelse med kolonihaverne.</p> <p>Der kan ikke udlægges yderligere p-pladser på havelodderne idet det efter forvaltningens vurdering vil være tale om en ændret anvendelse såfremt havelodsjord ændres til parkeringsareal. En sådan anvendelsesændring vil kun fremadrettet kunne tillades i stærkt begrænset omfang, når der er særlige hensyn der taler herfor.</p>
<p><b>Sano høringssvar nr. 1, Indgået 08-05-2021</b> <b>Bemærkninger fra Kolonist i Sano</b></p> <p>Hej,</p> <p>Tak for jeres store arbejde med at udarbejde lokalplanen.</p> <p>Først og fremmest vil jeg informere om et bekymrende forhold. Her i HF Sano har bestyrelsen indsendt et høringsvar. Dette høringsvar er ikke blevet diskuteret med andelshaverne forud for indsendelse. Der er ikke indkaldt til generalforsamling, ej eller på anden måde søgt at inddrage andelshaverne. Høringsvaret fra bestyrelsen i HF Sano er altså alene udarbejdet af fem mennesker samt en konsulent. Høringsvaret indeholder kommentarer om indskrænkning af reglerne for størrelsen på kolonihavehuse og småbygninger, udover det, som den øvrige lokalplan lægger op til, og mange her i haveforeningen er uenige i bestyrelsens betragtninger. Der har været heftig debat herude, og flere har klaget til bestyrelsen over denne egenrådige adfærd. Høringsvaret på vegne af haveforeningen er altså ikke retvisende for den samlede haveforenings synspunkter, hvilket jeg håber, I vil have med i jeres vurdering af dette høringsvar.</p> <p>Her kommer mine egne kommentarer til lokalplanen:</p> <p>Åbne overdækninger, både sammenbygget med kolonihavehuset og selvstændige, bør ikke tælle med i kvadratmeterantal. De forhindrer ikke udsynet på samme måde, som andre bygninger. (1.)</p> <p>Drivhuse bør ikke tælle med i kvadratmeterantal. De skærmer langtfra udsynet på samme måde, som andre bygninger. (2.)</p> <p>Småbygninger bør være 20 kvadratmeter samlet, og det kan så fordeles, på så mange bygninger man ønsker. (3.)</p>	<p><b>Bebygget areal:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Hele forudsætningen for byggeri på de enkelte lodder baserer sig på et bebygget areal på maksimalt 80 m<sup>2</sup>, derfor skal også åbne overdækninger medregnes, derved er spørgsmålet om udsyn ikke relevant.</li><li>2. For Drivhuse er svaret det samme.</li></ol> <p><b>Småbygninger:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Bestemmelsen fastholdes.</li></ol> <p>Antallet af småbygninger er i lokalplanen fastsat til 2, skulle der på det enkelte havelod være særlige forhold, der kan begrunde at øge antallet til 3, vil det være</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Hvis man fx har et skur på 4 kvadratmeter samt et cykelskur på tre kvadratmeter, så virker det åndsøst, at man ikke må bygge et legehuse. Eller et drivhus for den sags skyld. Så længe antal kvadratmeter er fast, bør brugeren kunne råde over disse, som de ønsker.</p> <p>Der bør ikke stilles krav om parkeringspladser. (4.) Her i Sano vil det fx være fysisk umuligt at oprette så mange pladser. Overhovedet at oprette nogle pladser, vil ødelægge vores eneste fællesareal udover stier.</p> <p>Der bør ikke stilles krav og hegntype mellem kolonihaver. (5.) Levende hegn kan tage meget plads, som man hellere vil bruge på sine bede.</p> <p>Endelig bør der tages hensyn til eksisterende forhold, der ikke kan forventes at måtte ændres, for at overholde denne lokalplan. (6.) Særligt bebyggelse i lodzonen samt kvadratmeterantal på bygninger. Det kan vel ikke forventes, at folk flytter deres huse, eller river dele af det ned, for at overholde lokalplanen? Igen, tak for jeres store arbejde.</p>	<p>muligt at ansøge kommunen om dispensation i henhold til bestemmelserne i Planlovens § 19, stk. 1 og 2.</p> <p>Dispensation vil som hovedregel kun kunne gives på særlige vilkår, fx vilkår om bygningernes placering, størrelse og højde.</p> <p>Herudover må spørgsmål om antallet af småbygninger afvente, til det besluttes om der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p><b>Antal p-pladser:</b></p> <p>4. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Antallet af p-pladser fastlagt i de enkelte kommuneplanrammer afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer.</p> <p>Kommunen har ud fra en overordnet planmæssig vurdering fastlagt at der skal udlægges 8 p-pladser. Sano er dermed ikke pligtig til at anlægge p-pladserne medmindre der stilles krav herom i forbindelse med fx ombygning af fællesbygninger.</p> <p><b>Levende hegn:</b></p> <p>5. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Den planmæssige begrundelse for at der skal hegnes med levende hegn/hække er bl.a. for at sikre og fastholde et overordnet grønt indtryk, så kolonihaveområderne også fremadrettet vil fremstå som et attraktivt og smukt fritidsområde, hvor kolonihaverne primært omkranses af grønne hække og levende hegn.</p> <p>Eventuelle detailregler omkring hegning må afvente, til der udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p>Det skal bemærkes, at faste hegn, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Eksisterende forhold:</b></p> <p>6. Eksisterende forhold, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p>





## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Sano hørings svar nr. 2, Indgået 06-05-2021</b> <i>Bemærk at der den 23-05-2021 er indgået bemærkninger fra 3 bestyrelsesmedlemmer (Hørings svar 2a, Sano)</i></p> <p><b>Hørings svar til forslag til lokalplan 150 fra bestyrelsen i Haveforeningen Sano</b></p> <p>Indledningsvis vil vi gerne give udtryk for vores utilfredshed med det korte varsel der blev givet i forbindelse med byggestop. Et byggestop som har sat flere af vore medlemmer i en dårlig position.</p> <p>Det er medlemmer som havde aftaler om husbyggeri / havde bestilt og fået leveret materialer til udbygning af hus ol., men som måtte stoppe på grund af byggestoppet. Dette kan medføre en omkostningsforøgelse for disse medlemmer.</p> <p><b>Side 28</b></p> <p>Formålet med Lokalplanen</p> <p>Formålet med lokalplanen er at fastholde kolonihaverne i de ni delområders karakter af kolonihaveområde bestående af kolonihavehuse og småbygninger omgivet af haver og beplantning, og samtidig give mulighed for at de enkelte kolonihavelodder kan bebygges med et kolonihavehus til dag- og nat ophold med et bebygget areal på maksimalt 60 m<sup>2</sup> samt to småbygninger, der hver især maksimalt må have et bebygget areal på 10 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Bemærkninger:</b> vi håber at der bliver åbnet mulighed for differentiering fra H/F til H/F? (1.)</p> <p>Grundstørrelser, adgangsforhold?</p> <p><b>Bemærkning:</b> Man bør her tage hensyn til grundstørrelse. (2.)</p> <p>Når man taler om H/F Sano bør der højst kunne bygges et 60 m<sup>2</sup> hus inkl. skur, men drivhus på 10 m<sup>2</sup> er tilladt. Et drivhus er gennemsigtigt og virker ikke som en bygning hæmmende for indsigt, og virker ikke som en bygning. Eller et hus på eks. 50 m<sup>2</sup> samt en småbygning på 10 m<sup>2</sup>. (3.)</p>	<p><b>Differentieret byggeri:</b></p> <p>1. Der åbnes ikke mulighed for differentierede bestemmelser i lokalplanen. Eventuelle detailregler omkring byggeriets størrelse må afvente at der på et tidspunkt udarbejdes detaillokalplaner for den enkelte haveforening. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter</p> <p>Haveforeningen kan dog godt selv fastsætte regler i egne vedtægter i forhold til lokalplanen, såfremt reglerne er indskrænkende i forhold til bestemmelserne i lokalplanen – Evt. begrænsninger af lokalplanens bestemmelser vedtaget i egne vedtægter kan alene håndhæves af haveforeningen selv.</p> <p><b>Hensyn til grundstørrelse:</b></p> <p>2. Der har været et overordnet ønske om, at bebyggelsens omfang kan være ens på alle havelodder indenfor lokalplan 150.</p> <p><b>Byggeriets størrelse:</b></p> <p>3. Hele forudsætningen for byggeri på de enkelte lodder baserer sig på et bebygget areal på maksimalt 80 m<sup>2</sup>, derfor skal også drivhuse medregnes. Spørgsmålet om indsigt bliver derved ikke relevant.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Bemærkning:</b> Her må der tages hensyn til de huse der er bygget inden denne lokalplan er blevet sendt ud som forslag. (4.)</p> <p>De væsentligste nabohensyn lokalplanen skal varetage er mulighed for at kunne opholde sig og færdes ugeneret på sit have lod, muligheden for sol belyste arealer, mod virkning af skygge- og indblik gener mv.</p> <p><b>Side 29</b></p> <p>En lukket overdækning sammenbygget med kolonihavehuset tæller ikke med i antallet af småbygninger, da arealet heraf indgår i kolonihavehusets areal.</p> <p><b>Bemærkning:</b></p> <p>Her ønsker vi en tydelige definering af en åben / lukket overdækning i forbindelse med kolonihavehuset. (5.)</p> <p><b>Side 29</b></p> <p>Der må maksimalt opføres 3 bygninger pr havelod. 1 kolonihavehus og 2 småbygninger i form af skure og lignende til opbevaring, legehuse, drivhuse, fritliggende overdækninger og overdækninger sammenbygget med kolonihavehuset.</p> <p><b>Side 48</b></p> <p>9.2.8 Der må maksimalt opføres 2 bygninger foruden kolonihavehuset. I antallet af bygninger tæller alle småbygninger som, skur, udhus, drivhus, legehuse og lignende samt åbne overdækninger.</p> <p><b>Bemærkning:</b></p> <p>Vi ønsker at det samlede areal af småbygninger ikke overstiger 20 m<sup>2</sup> i alt pr havelod, så længe at de opføres under hensyntagen til naboer og afstand til lodgrænse. Vi mener at 2 småbygninger på 10 m<sup>2</sup> vil være svære at placere uden at de skæmmer grunden og gøre det ufleksibelt i forhold til at skabe et rekreativt område, med stemning og atmosfære. Den enkelte lod ejer må selv bestemme antal småbygninger så længe at det samlede areal ikke overstiger 20 m<sup>2</sup>. Da man på et lille område kan have brug for både et lille legehuse, drivhus, skur, overdækket cykelplads/skur og evt. en overdækket terrasse. Da man ikke må sammenbygge småbygningerne, ønsker vi denne fleksibilitet. (6.)</p>	<p><b>Eksisterende byggeri:</b></p> <p>4. Eksisterende byggeri, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovligt medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser kan bibeholdes.</p> <p><b>Åbne overdækninger:</b></p> <p>5. En åben overdækning er en overdækning der er åben på mindst en side. Dette fremgår tillige af lokalplanens bilag 1.</p> <p><b>Småbygninger:</b></p> <p>6. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Antallet af småbygninger er i lokalplanen fastsat til 2, skulle der på det enkelte havelod være særlige forhold, der kan begrunde at øge antallet til 3, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation i henhold til bestemmelserne i Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p> <p>Dispensation vil som hovedregel kun kunne gives på særlige vilkår, fx vilkår om bygningernes placering, størrelse og højde.</p> <p>Herudover må spørgsmål om antallet af småbygninger afvente, til det besluttes om der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.</p> <p>Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Side 30</b></p> <p>Enhver del af kolonihavehuse eller bygninger, som legehuse eller overdækninger, der kan anvendes til ophold skal placeres uden for lodzonen, dvs. i en afstand på 2.50 m fra haveloddets grænse eller skel til naboejendomme. Afstanden på de 2.50 m gælder enhver del af byggeriet, således også tagudhæng og bygningsfremspring. Kun tagrender af normalt omfang må overskride den fastlagte grænse på 2.50 m.</p> <p><b>Bemærkninger:</b></p> <p>Her skal tages hensyn til de huse der er opført ud fra det regelsæt der har været gældende i den enkelte H/F. (7.)</p> <p>Det kan kun gælde fremtidigt byggeri i den enkelte H/F.</p> <p><b>Side 30</b></p> <p>Kolonihavehuse må maksimalt have en højde på 4.5 m og en facadehøjde på 3.0 m. Ved bebyggelse med ensidig tag hældning tillades byggeriets ene facade at have en højde på 4.0 m.</p> <p>Bygningshøjder måles lodret fra eksisterende terræn til øverste punkt på bygning. Facadehøjder måles lodret fra eksisterende terræn til overside af tag i en linje sammenfaldende med facaden.</p> <p><b>Bemærkninger:</b> I dag tillader Sano's regel maksimalt en højde på 4 m, af hensyn til skyggevirksomheder på nabo lod. Da der ikke må etableres hems ifølge oplægget, er der ingen grund til en højde på 4,5 m, med en øget skyggepåvirkning til følge. (8.)</p> <p><b>Side 31</b></p> <p>Småbygningers tilladte maksimale højde er afhængig af, om byggeriet er placeret helt eller delvis i lodzonen eller om byggeriet er placeret uden for lodzonen. 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.</p> <p>Den maksimale højde for enhver del af småbygninger placeret mere end 2.50 m fra lodgrænse eller skel mod naboejendomme er 3.00 m.</p>	<p><b>Eksisterende byggeri:</b></p> <p>7. Eksisterende byggeri, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovligt og kan bibeholdes, medmindre byggeriet er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Kolonihavehusenes højde:</b></p> <p>8. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Sanos regel om en maksimal højde på 4 m kan håndhæves af foreningen som hidtil idet den ikke er i strid med lokalplanens bestemmelse om en maksimumshøjde på 4.50 m.</p> <p>Herudover må spørgsmål om byggeriets højde vente til der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.</p> <p>Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger																						
<p><b>Bemærkninger:</b> Her skal tages hensyn til de huse der er opført ud fra det regelsæt der har været gældende i den enkelte H/F. <b>(9.)</b></p> <p>Det kan kun gælde fremtidigt byggeri i den enkelte H/F.</p> <p><b>Side 33</b></p> <p>For at fastholde områdets grønne karakter af kolonihaveområde indeholder lokalplanen en bestemmelse om det maksimalt tilladelige areal, som kan befæstes. Til befæstelse medregnes alle hårde belægningstyper som fx, asfalt, beton, beton fliser, armeret græs, natur sten, grus belægninger, træ fliser og andre flisetypen samt træ terrasser, verandaer og lignende.</p> <p>Lokalplanen fastlægger at arealet af fast belægning maksimalt må udgøre 10 % af have loddets areal fratrukket byggeretten på 80 m<sup>2</sup> for kolonihavehuse og småbygninger.</p> <p>Det maksimale areal, der kan befæstes på et kolonihave lod med et areal på 300 m<sup>2</sup> er således</p> <p>10 % af (300 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> = 220 m<sup>2</sup>) = 22 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Bemærkninger:</b> Igen her må der tages hensyn til den tidligere etablerede befæstning. <b>(10.)</b></p> <p><b>Side 37</b></p> <table border="0"><tr><td><b>1.F01. Kolonihaver i byområde</b></td><td>Rekreativt område</td></tr><tr><td>Generel anvendelsestekst</td><td>Byzone</td></tr><tr><td>Zone</td><td>Kolonihaver</td></tr><tr><td>Specifik anvendelsestekst</td><td>10</td></tr><tr><td>Bebyggelsesprocent</td><td>1</td></tr><tr><td>Maks. antal etager</td><td>4,5 m</td></tr><tr><td>Maks. bygningshøjde</td><td>Kolonihaver, Rekreativt grønt område, Værdier: Skabe gode rammer for hverdagslivet, Bevare eksisterende kvaliteter, Skabe adgang, Beredtyghed.</td></tr><tr><td>Generelle anvendelsesbestemmelser og overordnede værdier</td><td>Havelodder må ikke overstige 400 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Bebyggelsens omfang og udformning</td><td>Del af ramme &lt; 500 m fra risikovirksomhed</td></tr><tr><td>Miljøforhold</td><td>1 p-plads pr. 2 haver. Delvist stationsnært område,</td></tr><tr><td>Infrastruktur</td><td></td></tr></table> <p><b>Bemærkninger:</b></p> <p>Dette er der ikke mulighed for i H/F Sano idet det ville kræve 78,5 parkeringspladser. Det råder H/F ikke plads til -</p> <p>Som det fremgår senere i udkastet, kan der etableres 8 P - pladser. Det vil så ødelægge "festpladsen", idet den så vil blive plasteret til med biler, og giver ingen mening idet P - Pladser det ikke løser behovet for parkering. <b>(11.)</b></p>	<b>1.F01. Kolonihaver i byområde</b>	Rekreativt område	Generel anvendelsestekst	Byzone	Zone	Kolonihaver	Specifik anvendelsestekst	10	Bebyggelsesprocent	1	Maks. antal etager	4,5 m	Maks. bygningshøjde	Kolonihaver, Rekreativt grønt område, Værdier: Skabe gode rammer for hverdagslivet, Bevare eksisterende kvaliteter, Skabe adgang, Beredtyghed.	Generelle anvendelsesbestemmelser og overordnede værdier	Havelodder må ikke overstige 400 m <sup>2</sup>	Bebyggelsens omfang og udformning	Del af ramme < 500 m fra risikovirksomhed	Miljøforhold	1 p-plads pr. 2 haver. Delvist stationsnært område,	Infrastruktur		<p><b>Eksisterende byggeri:</b></p> <p><b>9.</b> Eksisterende byggeri, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovligt og kan bibeholdes, medmindre byggeriet er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Eksisterende befæstelse:</b></p> <p><b>10.</b> Befæstede arealer, hævdede opholdsarealer mv., der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovligt og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning.</p> <p><b>Tidligere kommuneplanramme:</b></p> <p>Rammebestemmelsen er ikke længere gældende for Sano, den er erstattet af rammebestemmelse 1.F13.</p> <p><b>Antal p-pladser:</b></p> <p><b>11.</b> Antallet af p-pladser fastholdes. Antallet af p-pladser fastlagt i de enkelte kommuneplanrammer afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer. Kommunen har ud fra en overordnet planmæssig vurdering fastlagt at der skal udlægges 8 p-pladser. Sano er dermed ikke pligtig til at anlægge p-pladserne</p>
<b>1.F01. Kolonihaver i byområde</b>	Rekreativt område																						
Generel anvendelsestekst	Byzone																						
Zone	Kolonihaver																						
Specifik anvendelsestekst	10																						
Bebyggelsesprocent	1																						
Maks. antal etager	4,5 m																						
Maks. bygningshøjde	Kolonihaver, Rekreativt grønt område, Værdier: Skabe gode rammer for hverdagslivet, Bevare eksisterende kvaliteter, Skabe adgang, Beredtyghed.																						
Generelle anvendelsesbestemmelser og overordnede værdier	Havelodder må ikke overstige 400 m <sup>2</sup>																						
Bebyggelsens omfang og udformning	Del af ramme < 500 m fra risikovirksomhed																						
Miljøforhold	1 p-plads pr. 2 haver. Delvist stationsnært område,																						
Infrastruktur																							



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Samtidig stemme det ikke overens med TK egen intention "bidrage til at kolonihaverne fastholder kolonihaveområdernes karakter af kolonihaver".</p> <p>Der mere end 8 kolonihaver med bil der holder hjemme ved helårsboligen da de bor i nærområdet.</p> <p>I dag benyttes denne plads til mange formål til gavn for fællesskabet, eks. sommerfest, loppemarked, samlingspunkt for beboerne, legeplads.</p> <p>Derudover tjener pladsen som containerplads til affaldssortering, dette kræver plads til store renovations biler kan vende op pladsen når der skal hentes affald og tømmes containere men genbrugsmateriale.</p> <p>Der bør også tages højde for de indehavere af et have lod, og som ikke bor i Tårnby Kommune hvis der i fremtiden vedtages at Vægtergangen og Nordmarksvej bliver parkeringszone. De omtalte ejere bør kunne opnå parkeringstilladelse i fra april til september i P zonen ved H/F Sano. (12.)</p> <p><b>Side 40</b></p> <p><b>Spildevand</b></p> <p>Spildevandet fra lokalplanområdets bygninger og anlæg skal håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplans bestemmelser.</p> <p><b>Bemærkninger:</b> Hele H/F er kloakeret jvf. tilladelse fra Tårnby Kommune den 26.09.2012, BGS 12969A (13.)</p> <p><b>Side 47</b></p> <p><b>9.1.5 Der må ikke etableres hems</b></p> <p><b>Bemærkning:</b> Vi kan umiddelbart ikke se formålet med et forbud mod at etablere en hems i de enkelte bygninger, idet der allerede er angivet maksimal højde på de enkelte bygninger i bilag 1 afsnit C.2.2., så en eventuel hems skal kunne rummes indenfor de angivne mål. (14.)</p> <p>Der nævnes i lokalplanen ikke forbud mod at bygge loft til kip, hvorfor det synes uhensigtsmæssigt ikke at tillade hems i de enkelte beboelser. En hems vil være en integreret del af beboelsen og vil som sådan ikke have nogen betydning for hvordan bygningen optræder udadtil. Endvidere vil en hems kunne tilføre beboelsen en bedre udnyttelse af de indvendige kvadratmeter, så der ikke er behov for en fuld udnyttelse af de maksimale 60 m<sup>2</sup> for beboelse. (15.)</p> <p>Haveforeningerne vil også blive mere attraktive for familier med flere børn, såfremt der er mulighed for hems, der kan sikre lidt privatliv</p> <p>Der bør dog tilføjes, hvis der vindue i forbindelse med hems, skal vinduet være uigennemsigtig og højst kunne åbnes 10 cm af hensyn til indblik i nabo lod.</p>	<p>medmindre der stilles krav herom i forbindelse med fx ombygning af fællesbygninger.</p> <p><b>Parkeringstilladelse:</b></p> <p>12. Spørgsmål om parkeringstilladelse er ikke omfattet af planloven og spørgsmålet er derfor ikke relevant, i forhold til lokalplanens bestemmelser om parkering.</p> <p><b>Bemærkning:</b></p> <p>13. Taget til efterretning</p> <p><b>Hems:</b></p> <p>14. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Det vil dog være muligt at søge om dispensation til etablering af hems, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.</p> <p>Herudover må spørgsmål om hems afvente, til der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.</p> <p>Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p>15. Kolonihavehuse er ikke beboelse, kolonihavehuse kan alene anvendes til dag- og natophold i en begrænset periode.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringssvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Der må tages hensyn til det i regler som har været gældende inden denne lokalplan. Først fra lokalplanen er vedtaget kan denne regel gælde. (16.)</p> <p><b>Side 47</b> 9.1.7 Bebyggelse beregnet til ophold må ikke placeres nærmere lod grænse eller skel end 2.5 m. Minimumsafstanden på 2.5 m gælder enhver del af bebyggelsen, på nær tagrender af sædvanligt omfang, jf. bilag 1, § 2.2.1. <b>Bemærkninger:</b> Der må tages hensyn til det regler som har været gældende inden denne lokalplan. (17.)</p> <p>Da vi har flere mindre, havelod ønsker vi en afstand til lodgrænse på 1,5. (18.)</p> <p>Det har været den enkelte H/F der har sat regler for afstand, Tårnby Kommune har tidligere givet udtryk for at det ville man ikke blande sig i, man lagde det ind under småhusbyggeri, og derfor ikke noget TK havde holdning til. Det er den opfattelse som H/F har fået.</p> <p><b>Side 48</b> 9.2.4 Kolonihavehuse må maksimalt have en højde på 4.5 m målt fra naturligt terræn til overside af tagflade, jf. bilag 1, § 3.2.2. <b>Bemærkninger:</b> Her vil det være rimeligt at højdegrænsen bliver sat til maks. 4 m, idet man skal tage højde for grundstørrelser og skyggevirksomhed. (19.)</p> <p><b>Side 49</b> 10.1 Alle bygninger og bygningsdele skal opføres i træ eller i non - wood materialer som fx fibercementbrædder med struktur. <b>Bemærkninger:</b> Igen skal der tages hensyn til de regler der tidligere har været gældende. (20.)</p>	<p><b>Eksisterende hems:</b> 16. Hems, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlig og kan derfor bibeholdes</p> <p><b>Byggeri indenfor lodzonen:</b> 17. Eksisterende byggeri, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovligt medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser kan bibeholdes. 18. Afstand til lodgrænse eller naboskel skal varetage et nabohensyn, det er således ikke muligt at reducere afstanden. Desuden er placeringen af kolonihavehuse en del af lokalplanens formålsbestemmelse som ikke kan ændres.</p> <p><b>Højde på kolonihavehus:</b> 19. Bestemmelsen fastholdes Ønske om større højde på småbygninger i lodzonen må afvente at der udarbejdes detaillokalplaner. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter. Ønske om en begrænset højde vil kunne indføres i egen vedtægt uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.</p> <p><b>Materialevalg:</b> 20. Eksisterende byggeri, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovligt og kan bibeholdes, medmindre byggeriet er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Side 49</b></p> <p>§ 10 afsnit 10.4 Solceller og solfangere må kun placeres fladt på tagkonstruktionen eller på facader. Solceller og solfangere må ikke være reflekterende. Som vi læser ordlyden i det pågældende afsnit, er det muligt at placere solceller på huse med sadeltag, forudsat de bliver placeret fladt på tagkonstruktion. Ordlyden bør dog også tage højde for fremtidsudviklingen indenfor solceller, idet disse nu også kan integreres direkte i tagkonstruktionen. (21.) jf. følgende link: <a href="https://solartag.eu/?gclid=Cj0KCQjw38-DBhDpARIsADJ3kiggvJlzS5t8VLL152ddmPAEOkUY_xQ94en_2vZkVldKaAqRbrnn_QaA1c3EALw_wcB">https://solartag.eu/?gclid=Cj0KCQjw38-DBhDpARIsADJ3kiggvJlzS5t8VLL152ddmPAEOkUY_xQ94en_2vZkVldKaAqRbrnn_QaA1c3EALw_wcB</a></p> <p><b>Side 50</b></p> <p>11.2 Al intern hegning skal være levende hegn. Hegn mod naboejendomme og offentlig vej kan suppleres med trådhegn.</p> <p><b>Bemærkning:</b></p> <p>Dette virker meget indgribende på den enkeltes lodejers frihed til disposition over eget lod og privatliv, da det ikke alle steder er muligt at etablere et levende hegn grundet skygge og jordbundsforhold. Det må og bør være de enkelte naboers valg om det skal være levende hegn eller stakit der skal stå i skellet. (22.)</p> <p><b>Hvis det efter lokalplanen vedtagelse bliver haveforeningernes bestyrelser som skal godkende fremtidigt byggeri (23.)</b></p>	<p><b>Solceller:</b></p> <p><b>21.</b> Spørgsmålet om "solcelletage" må afvente at der udarbejdes detaillokalplaner. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter. Det kan oplyses, at det vil være muligt at ansøge om dispensation indtil der er udarbejdet en detaillokalplan.</p> <p><b>Levende hegn:</b></p> <p><b>22.</b> Bestemmelsen fastholdes. Den planmæssige begrundelse for at der skal hegnes med levende hegn/hække er bl.a. for at sikre og fastholde et overordnet grønt indtryk, så kolonihaveområderne også fremadrettet vil fremstå som et attraktivt og smukt fritidsområde, hvor kolonihaverne primært omkranses af grønne hække og levende hegn. Eventuelle detailregler omkring hegning må afvente, til der udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter. Det skal bemærkes, at faste hegn, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Godkendelse af byggeri:</b></p> <p><b>23.</b> Det er kun indtil at Lokalplanforslaget er godkendt, at kommunen skal godkende alt byggeri mv. Når Lokalplanforslaget er vedtaget, skal kommunen kun behandle forhold, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser eller forhold, hvor det udtrykkeligt er nævnt at det kræver tilladelse. Efter endelig vedtagelse vil de enkelte kolonihaveforeninger skulle godkende i det omfang som fremgår af egne vedtægter, og vil således være kommunen uvedkommende.</p>





## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Ønsker vi at Tårnby Kommune kommer med en vejledning til brug for fremtidige godkendelser af opførelse af bygninger på havelodder. (24.)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hvor deltalerede skal tegningerne være.</li><li>- Målestoksforhold.</li><li>- Materialevalg.</li></ul>	<p>24. Denne bemærkning er ikke relevant i forhold til Lokalplanen. Kolonihaveteamet kan oplyse, at der er udarbejdet en vejledning, som snarest muligt er på vej ud til kolonihaveforeningernes bestyrelse.</p>
<p><b>Sano høringsvar nr. 2a, Indgået 23-05-2021</b></p> <p><b>Vedrørende det høringsvar vi har sendt fra Bestyrelsen i H/F Sano.</b></p> <p>Tilføjelse til det høringsvar som bestyrelsen fra H/F Sano har sendt fra HF Sano 4 bestyrelsesmedlemmer, 1 suppleant til bestyrelsen og en tovholder (der ikke er i bestyrelsen) har arbejdet på høringsvaret.</p> <p>De 2-bestyrelsesmedlemmer og suppleanten står bag denne skrivelse: Da vi gennemlæste høringsvaret, efter at det var sendt til jer, blev vi opmærksomme på et enkelt punkt, hvor vi i bestyrelsen ikke har opnået enighed. Derfor vil vi bede jer om at se bort fra bemærkningen i H/F Sanos høringsvar på s. 1 (1.)</p> <p>"Side 28". Bemærkning: Man bør her tage hensyn til grundstørrelse/se. Når man taler om H/F Sano bør der højst kunne bygges et 60 m2 hus inkl. skur, men drivhus på 10 m2 er tilladt. Et drivhus er gennemsigtigt og virker ikke som en bygning hæmmende for indsigt, og virker ikke som en bygning. Eller et hus på eks. 50 m2 samt en småbygning på 10 m2.</p> <p>Her ønsker de 3 underskrivende at følge jeres forslag til lokalplan, hvor der må bygges 60 m2 bolig og småbygninger på 20 m2. (2.)</p> <p>Vi mener ikke, at dem der i fremtiden vil bygge et nyt kolonihavehus i H/F Sano skal stilles ringere, end de nye regler fra Tårnby kommune tilskriver. Hvis byggegrænsen i fremtiden for eksempel skal være på 50 m2 + 10 m2 småbygning, skal det besluttes på en generalforsamling. (3.)</p>	<p><b>Bemærkning:</b></p> <p>1. Forvaltningen har også besvaret denne henvendelse, som der refereres til, forvaltningen har ikke mulighed for at se bort herfra.</p> <p><b>Bemærkning:</b></p> <p>2. Kommunen fastholder den foreskrevne byggemulighed, der vil ikke blive differentieret i Lokalplanen.</p> <p>3. Detailregler omkring byggeriets størrelse må afvente at der udarbejdes detaillokalplaner. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Sano høringsvar nr. 3. Indgået 05-05-2021</b></p> <p><b>Bemærkninger fra Kolonist i Sano – Lod 108</b></p> <p>Som medlem af haveforeningen Sano takker jeg for muligheden for at afgive høringsvar i forhold til lokalplan 150 vedrørende kolonihaver i Tårnby Kommune. Høringsvaret afgives af mig som privatperson.</p> <p>Jeg skal indledningsvist tilslutte mig, at der bliver udarbejdet en lokalplan gældende for kolonihaver i Tårnby Kommune, således at der i de enkelte kolonihaveforeninger og på tværs af kolonihaveforeninger beliggende i kommunen opnås en ensartethed i forhold til huse og skure beliggende i de enkelte kolonihaver, herunder størrelse og højde på disse, således som defineret i Lokalplanens § 1 om lokalplanens formål.</p> <p>Gennemgangen af den pågældende lokalplan giver dog fra min side, anledning til nedenstående kommentarer;</p> <p><b>Lokalplan 150</b></p> <p><u>§ 9 afsnit 9.1.5 Der må ikke etableres hems</u></p> <p>Jeg kan umiddelbart ikke se formålet med et forbud mod at etablere en hems i de enkelte bygninger, idet der allerede er angivet maksimal højde på de enkelte bygninger i bilag 1 afsnit C.2.2., så en eventuel hems skal kunne rummes indenfor de angivne mål. I Bygningsreglementet §211, står: "Der kan etableres en eller flere hemse, hvis de har et gulvareal på højst 4,5 kvm, så de ikke kan betragtes som indskudt etage. Det er en betingelse, at en hems står i åben forbindelse med det rum, den der indbygget i" (1.)</p> <p>Der nævnes i lokalplanen ikke forbud mod at bygge loft til kip, hvorfor det synes uhensigtsmæssigt ikke at tillade hems i de enkelte beboelser. En hems vil være en integreret del af beboelsen og vil som sådan ikke have nogen betydning for hvordan bygningen optræder udadtil.</p> <p>Endvidere vil en hems kunne tilføre beboelsen en bedre udnyttelse af de indvendige kvadratmeter, (2.) så der ikke er behov for en fuld udnyttelse af de maksimale 60 m<sup>2</sup> for beboelse. Haveforeningerne vil også blive mere attraktive for familier med flere børn, såfremt der er mulighed for hems, der kan sikre lidt privatliv.</p>	<p><b>Hems:</b></p> <p><b>1.</b> Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Det vil dog være muligt at søge om dispensation til etablering af hems, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p> <p>Herudover må spørgsmål om hems afvente, til der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.</p> <p>Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p>Bygningsreglementets bestemmelser om hems er ikke gældende for kolonihavehuse.</p> <p><b>2.</b> Kolonihavehuse er ikke beboelse, kolonihavehuse kan alene anvendes til dag- og natophold i en begrænset periode.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsssvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>§ 10 afsnit 10.4 Solceller og solfangere må kun placeres fladt på tagkonstruktionen eller på facader. Solceller og solfangere må ikke være reflekterende.</p> <p>Som jeg læser ordlyden i det pågældende afsnit, er det muligt at placere solceller på huse med sadeltag, forudsat de bliver placeret fladt på tagkonstruktion. Ordlyden bør dog også tage højde for fremtidsudviklingen indenfor solceller, idet disse nu også kan integreres direkte i tagkonstruktionen, (3.) jf. følgende link: <a href="https://solartag.eu/?gclid=Cj0KCQjw38-DBhDpARIsADJ3kijggyJlzS5t8VLL152ddmPAE0kUY_xQ94en_2vZkVldKaAqRbRnn_QaAlc3EALw_wcB">https://solartag.eu/?gclid=Cj0KCQjw38-DBhDpARIsADJ3kijggyJlzS5t8VLL152ddmPAE0kUY_xQ94en_2vZkVldKaAqRbRnn_QaAlc3EALw_wcB</a></p> <p>§ 9 afsnit 9.2.8 Der må maksimalt opføres 2 bygninger foruden kolonihavehuset. I antallet af bygninger tæller alle småbygninger som, skur, udhus, drivhus, legehuse og lignende samt åbne overdækninger</p> <p>Der bør ikke sættes et maksimalt antal af bygninger foruden kolonihavehuset, men lade antallet af bygninger foruden kolonihavehuset blive styret af den maksimale bebyggelsesgrad på 20 m<sup>2</sup>, med en individuel maksimal størrelse på 10 m<sup>2</sup> for den enkelte bygning jf. § 9 afsnit 9.2.9. (4.) Ved at fastholde et maksimum på kun 2 bygninger, bliver det svært at indrette sin have optimalt. Man vil ofte se et behov for redskabsskur/værksted, drivhus, legehuse og eventuelt en overdækket åben bygning til cykler, i alt 4 bygninger, kan dette ikke lade sig gøre jf. forslaget, hvilket vil være begrænsende og virke i direkte modstrid af karakteren af kolonihaver, der netop med deres funktion af rekreativt område skal kunne rumme små bygninger, så det "hele" kan finde plads på en lille grund.</p> <p>Ved mindre jordlodder kan det være svært at finde plads til alene 2 bygninger á 10 m<sup>2</sup>, hvorimod en mulighed for som kolonihaveejer selv at definere antallet af bygninger med en maksimal samlet bebyggelsesgrad på 20 m<sup>2</sup>, vil give den enkelte kolonihaveejer fleksibilitet til at opnå den bedste udnyttelse af sit jordlod.</p> <p>§11 afsnit 11.2 Al intern hegning skal være levende hegn. Hegn mod naboejendomme og offentlig vej kan suppleres med trådhegn.</p> <p>Dette virker meget indgribende på den enkeltes lodejers frihed til disposition over eget lod og privatliv, da det ikke alle steder er muligt at etablere et levende hegn grundet skygge og jordbundsforhold. Det må og bør være de enkelte naboers valg om det skal være levende hegn eller stakit der skal stå i skellet. (5.)</p>	<p><b>Solceller:</b></p> <p>3. Spørgsmålet om "solcelletage" må afvente at der udarbejdes detaillokalplaner. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter. Det kan oplyses, at det vil være muligt at ansøge om dispensation indtil der er udarbejdet en detaillokalplan.</p> <p><b>Småbygninger:</b></p> <p>4. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Antallet af småbygninger er i lokalplanen fastsat til 2, skulle der på det enkelte havelod være særlige forhold, der kan begrunde at øge antallet til 3, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation i henhold til bestemmelserne i Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p> <p>Dispensation vil som hovedregel kun kunne gives på særlige vilkår, fx vilkår om bygningernes placering, størrelse og højde.</p> <p>Herudover må spørgsmål om antallet af småbygninger afvente, til det beslutes om der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p><b>Levende hegn:</b></p> <p>5. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Den planmæssige begrundelse for at der skal hegnes med levende hegn/hække er bl.a. for at sikre og fastholde et overordnet grønt indtryk, så kolonihaveområderne også fremadrettet vil fremstå som et attraktivt og smukt fritidsområde, hvor kolonihaverne primært omkranses af grønne hække og levende hegn.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
	<p>Eventuelle detalregler omkring hegning må afvente, til der udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p>Det skal bemærkes, at faste hegn, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p>
<p><b>Sano hørings svar nr. 4, Indgået 17-05-2021</b> <b>Bemærkninger fra Kolonist i Sano – Lod 4</b></p> <p>Først henledes Kommunens opmærksom på at hørings svaret fra bestyrelsen i Hvf. Sano, er sammensat udenom foreningens øverste myndighed, generalforsamlingen. Hørings svaret fra denne bestyrelse skal derfor betragtes som selvstændige private holdninger fra maksimalt 5 (antal bestyrelsesmedlemmer) havemedlemmer. (1.)</p> <p>Vi støtter Lokalplan 150-intentionerne om, at skabe tidssvarende byggemulighed og samtidigt sikre karakteren af kolonihaver. Det fremlagte lokalplanforslag rummer dog nogle retningslinjer som vil gøre disse intention umulige at opfylde, se nedenfor.</p> <p><b>Befæstet areal:</b> Den foreslåede belægningsgrad (10% af tilbageværende areal...) er så lille at det vil være umuligt at etablere adgangsstier, terrasse og lign. således at der kan skabes sikre adgangsforhold samt afholdelse af familiebesøg, fritids-, rekreative- og sociale arrangementer i haven. For at ovennævnte skal kunne lade sig gøre, bør der tillades min. 40m<sup>2</sup> befæstet areal. Og dette areal bør være ens for alle havelodder således, at alle sikres lige vilkår. (2.)</p> <p><b>Afstand til skel:</b> Den foreslåede afstand til skel (2,5m) vil, på de små kolonihave-lodder i praksis betyde, at tidssvarende byggemulighed ikke kan realiseres samtidigt med at der skal være Have tilbage til rekreative/sociale aktiviteter og lign. I disse tilfælde bør man mindske afstandskravet f.eks. vha. "afstandsabat for små grunde" (3.) samtidigt med at højde-begrænsningerne fra småbygninger</p>	<p><b>Bemærkning:</b></p> <p>1. Forvaltningen har også besvaret den henvendelse, som der refereres til, forvaltningen har ikke mulighed for at se bort herfra.</p> <p><b>Befæstet areal:</b></p> <p>2. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urtehaver, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flise gange mv. vil dette på sigt ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning.</p> <p>Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p> <p><b>Afstand til lodgrænse/skel:</b></p> <p>3. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Afstand til lodgrænse eller naboskel skal varetage et nabohensyn, det er således ikke muligt at gradue afstanden. Desuden er placeringen af kolonihavehuse en del af lokalplanens formålsbestemmelse som ikke kan ændres.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>fastholdes således, at generende skygger til nabo og lign. fortsat kan undgås. "Afstandsrabatten" kunne f.eks. udregnes som 1/100-del af areal-værdien der ligger under 300m<sup>2</sup> – omregnet til meter; eks. med 250m<sup>2</sup> grund: <math>300-250=50 \times 1/100 = 0,5(m) \Rightarrow</math> Afstand til skel 2,0m (2,5-0,5).</p> <p><b>Udhæng:</b> Ifm. "afstand til skel" betragtningerne, foreslås udhæng indregnet som enhver del af byggeriet. Det vil yderligere forværre ovenfor nævnte problematik omkring "afstand til skel" på specielt de mindre havelodder. Desuden må man forvente at et sådant krav vil reducere anvendelsen af udhæng, og dermed kompromittere udhængets generelle bygningsbevarende og æstetiske funktion mv. Vi foreslår i stedet at man følger principperne fra bygningsreglementet og ekskludere udhæng fra denne beregning samtidigt med, at man f.eks. tillader op til 50 cm udhæng uden at det skal indregnes i hverken afstand til skel eller bebygget areal. (4.)</p>	<p><b>Beregning af afstande i forhold til udhæng:</b></p> <p>4. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Det er alene udhæng større end 0,50 m, der medregnes i det bebyggede areal. Måling af afstande mellem bygninger fastholdes til at være afstanden mellem tagudhæng. At man ikke kan udnytte byggeretten på 80 m<sup>2</sup> med et tagudhæng på 0,50 m på de mindste grunde kan netop være med til at sikre, at disse havelodder ikke bliver overbebygget.</p>
<p>Ringens - Ingen indkomne høringsvar</p>	
<p><b>Kirkevangen høringsvar 1, Indgået 19-05-2021</b></p> <p><b>Fra formanden H/F Kirkevangen</b></p> <p>I jeres oplæg omkring p- pladser i haveforeningen skriver i følgende: Der må maksimalt etableres 20 p-pladser. De 20 p-pladser skal indrettes inden for det på kortbilag 7.5.3 viste parkeringsareal.</p> <p>Der må ikke etableres p-pladser på havelodder.</p> <p>Som haveforening vil vi belyse de problemer, som vi har med, at overholde jeres retningslinjer.</p> <p>Vi har 54 haver. De fleste har en bil i dag, der for de fleste vedkommende bliver brugt for at komme på arbejde. Flertallet arbejder uden for Tårnby kommune, derfor har de brug for en bil.</p> <p>Tidligere har det været sådan, at når p-pladsen var fyldt, kunne man holde på Gammel kirkevej.</p> <p>Det har vi ikke kunne de sidste 8 år, da vejen bliver brugt af folk, der skal ud at rejse, eller arbejder i lufthavnen.</p> <p>Nu vil I lave en ny p-zone i Kastrup, hvorved i vil tvinge flere biler til at holde på Gammel kirkevej.</p> <p>Hvis Gammel kirkevej bliver lavet til p-zone, har vi som medlemmer ikke mulighed for at få et parkering kort, da de lejlighedsbebyggelser vi bor i, har fri parkering. (1.)</p>	<p><b>Bemærkning:</b></p> <p>1. Der er tale om en række spørgsmål/forhold som ikke kan reguleres via en lokalplan.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>For at løse vores p-problem, stemte vi for år tilbage på en Generalforsamling, at der måtte etableres en p-plads på have loddet. Vi har nuværende ca. 10 p-pladser fordelt rundt i haveforeningen. (2.)</p> <p>Vores have lod er på 400 kvm. Der blev også lavet regler for parkering.</p> <p>Det har givet ro på vores p-plads mellem medlemmerne, da det tidligere har givet konflikter mellem medlemmerne.</p> <p>10.6 Varmeluftpumper skal placeres på kolonihavehusets facader, og enhver del af anlægget skal være placeret uden for lodzonen</p> <p>Vi har efterhånden en hel del varmepumper på havehusene. De fleste er sat sådan, at de ikke er synlige fra vores have stien. Hvis vi i fremtiden sætter dem på facaden, bliver det ikke kønt. Så vil de være synlige i hele have, da vores havehuset skal ligge bagerst på grunden. (3.)</p> <p>I kan nøjes med at skrive. Skal være placeres uden for lodzonen.</p> <p>10.7 Etablering af ladestationer for el-køretøjer kræver forudgående tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.</p> <p>Hvorfor skal kommunalbestyrelse give tilladelse til hver ladestationer.</p> <p>Hvad med at man allerede nu, i lokal planen udarbejder retningslinjer for opsætning af ladestationer i haveforeningen. (4.)</p> <p>Der er ingen tvivl om, at om 5 til 6 år bliver det et krav til haveforeningerne at disse etableres.</p> <p><b>§ 11 Ubebyggede arealer og beplantning</b></p> <p>11.1 De enkelte havelodder kan maksimalt befæstes med et areal svarende til 10 % af haveloddets areal fratrukket byggeretten for kolonihavehuse og småbygninger på 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>Da vi har grund på 400 kvm. er det befæstede areal for lidt. (5.)</p> <p>Vores regler siger at havehuset skal ligge bagerst på grunde. Jeg har lavet en fliseegang der er 80 cm bred, sådan at en rollator til svigermor eller kørestol kan køre til min havedør. Når jeg måler afstanden fra havelågen til min hoveddør,</p>	<p><b>P-pladser:</b></p> <p>2. Kommunen har ret til via lokalplanen at bestemme, hvor på ejendommene der må etableres parkeringspladser, og interne regler kan ikke tilsidesætte denne ret. Normen for udlæg af p-pladser i lokalplanen svarer til det udlæg af p-pladser forvaltningen finder er passende.</p> <p>Antallet af p-pladser fastlagt i de enkelte kommuneplanrammer afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer, og varierer derfor fra kolonihaveområde til kolonihaveområde.</p> <p>For ikke at ændre karakteren af kolonihaver tillades der kun p-plads på havelodder i de tilfælde, hvor det skønnes strengt nødvendigt for at kunne opfylde kommuneplanrammens norm. Lokalplanen tillader kun p-plads på en del af havelodderne i Selandia.</p> <p><b>Varmepumper:</b></p> <p>3. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Varmepumper skal placeres på kolonihavehusets facader. Med facader menes enhver side på kolonihavehuset.</p> <p><b>Ladestationer:</b></p> <p>4. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Spørgsmålet om ladestationer må afvente at der udarbejdes detaillokalplaner. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p>Det kan oplyses, at det vil være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.</p> <p><b>Fast belægning:</b></p> <p>5. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urtehaver, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flise gange mv. vil dette på sigt</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>bruger jeg 20 kvm ud af 32 kvm. Hvis jeg anlægger en terrasse, har jeg 12 kvm til dette. Det er ikke meget til en grill og bord til 6 personer. Vores forslag er 30 % af regnestykket, da vi har store haver.</p> <p><b>§ 3 Bebyggelse på havelodder.</b> 3.1 Det bebyggede areal på hvert havelod må maksimalt udgøre 80 m<sup>2</sup> fordelt på et kolonihavehus på maksimalt 60 m<sup>2</sup> og to småbygninger på hver 10 m<sup>2</sup>, i alt 20 m<sup>2</sup>. Da vi har fået nye lejere med børn, har de stillet følgende spørgsmål. Jeg har et hus på 60 kvm. Et skur og et drivhus på i alt 20 kvm, i alt 80 kvm. <b>Må jeg så bygge et legehuse til mine børn, ud over de 80 kvm. (6.)</b> Hvis jeg må bygge et legehuse, hvad er så reglerne for dette. Det fremgår ikke af lokalplan 150. Da der findes mange forskellige lejehuse i forskellige størrelser, kunne vi godt tænke os at de blev beskrevet i lokal plan 150. (7.)</p>	<p>ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning. Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2. Det skal bemærkes, at belægninger og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Svar på spørgsmål om legehuse:</b> <b>6.</b> Legehuse tæller med som en småbygning, hvilket fremgår af lokalplanens § 8.1.3. Der må maksimalt opføres et kolonihavehus og 2 småbygninger. Der må således ikke bygges et legehuse hvis der i forvejen er mere end 3 bygninger eller mere bebygget areal end 80 m<sup>2</sup>. <b>Legehuse:</b> <b>7.</b> Et legehuse hører som det fremgår af ovennævnte svar under kategorien småbygninger.</p>
<p><b>Kongevang hørings svar 1, Indgået 21-05-2021</b> <b>ØENS Advokatfirmas hørings svar pva. Parcellforeningen Kongevang</b></p> <p>I forlængelse af Tårnby Kommunes (Kommunen) skrivelse af 24. marts d.å. skal jeg på vegne af min klient, Parcellforeningen Kongevang (Kongevang), hermed fremkomme med mine bemærkninger til den af Kommunen offentliggjorte temalokalplan, med forslag til begrænsning af blandt andet anvendelsesperioder, bebyggelsesprocent, parkering, belægningsprocent m.v.</p> <p>Indledningsvis bemærkes det, at Kommunen med nærværende forslag til temalokalplan har til hensigt at begrænse havelodsejernes rådighed over deres havelod i Kongevang. (1.) En vedtagelse af Kommunens temalokalplan vil medføre en regulering af de ydre rammer, for så vidt angår de af temalokalplanen omfattede foreninger.</p>	<p><b>Regulering via lokalplan:</b> <b>1.</b> Efter planlovens § 13, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det sker typisk som led i planlægning af byudviklingen i kommunen og i situationer, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at sætte sit præg på fremtidige byggerier.</p>





Indkomne høringsssvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>En sådan samlet temalokalplan i forhold til de ni omfattede foreninger, må imidlertid anses for særdeles uhensigtsmæssig. (2.) idet en ydre ramme, i form af en temalokalplan, ikke er tilstrækkelig fleksibel til at kunne rumme de enkelte foreningers individuelle forhold og særlige behov.</p> <p>Til dette skal det nævnes, at det i kommunalbestyrelsens referat af 24. november 2020 er bemærket, at temalokalplanen ikke vil kunne stå alene på sigt, hvorfor den efterfølgende vil skulle erstattes af detaillokal-planer for hver af de ni kolonihaveområder. Dette medfører en betydelig uvished for de enkelte havelods-ejere i de berørte foreninger, eftersom man ikke har reel mulighed for at gøre sig bekendt med, hvilken indvirkning denne temalokalplan konkret vil have i henhold til den enkelte forening og havelodsejernes anvendelse af den enkelte havelod.</p> <p>Dermed forhindres samtlige medlemmer af kolonihaveforeningerne i at få et eksakt kendskab til den fremtidige retsstilling, da Kommunen i sit sammenfattende høringsnotat af 1.-3. februar 2021 har tilkendegivet, at nærmere regulering af flere punkter vil tages op i forbindelse med udarbejdelse af en detaillokalplan. (3.)</p>	<p>Det er en betingelse, at lokalplanen – ikke uden særlig hjemmel – må være i strid med anden lovgivning. Alle bestemmelser i lokalplanen skal have hjemmel i planlovens § 15, stk. 2. Derudover skal planen som helhed og de enkelte bestemmelser have en planlægningsmæssig begrundelse.</p> <p>Lokalplan 150 er fremsat for at implementere kommunens ønsker til den fysiske planlægning af de 9 kolonihaveområder planen omfatter jf. planlovens bestemmelser om lokalplanlægning. Enhver lokalplanlægning indeholder typisk en lovlig regulering af en række planmæssige forhold som de enkelte ejere måske ikke ønsker.</p> <p>Der er redegjort for den planmæssige begrundelse for lokalplansforslag 150 i lokalplanens redegørelse og den planmæssige begrundelse fremgår tydeligt af lokalplanens formålsparagraf, der fastlægger at formålet med lokalplanen er:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• at fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven,</li><li>• at bevare karakteren af kolonihaveområde med inddeling i havelodder og fællesfaciliteter,</li><li>• at kolonihaveområderne ikke udvikler sig til områder med tæt bebyggelse</li><li>• at hvert kolonihavelod, maksimalt må bebygges med 60 m<sup>2</sup> kolonihavehus og 20 m<sup>2</sup> øvrige småbygninger, i alt 80 m<sup>2</sup></li><li>• at ingen del af kolonihavehuset må placeres nærmere lod- og/eller skelgrænse end 2,5 m.</li></ul> <p><b>Temalokalplan:</b></p> <p>2. Det vurderes at kommunen med lokalplan 150 fastlægger en ramme, der sikrer, at der fremadrettet sker en positiv udvikling i forhold til at sikre kolonihaveområderne som ønsket, det vil bl.a. sige at sikre, at kolonihaveområderne ikke får karakter af parcelhusbebyggelse.</p> <p>Hvad angår individuelle behov må disse fremsættes i forbindelse med efterfølgende udarbejdelse af detaillokalplaner for de enkelte haveforeninger, og de enkelte ønsker vil til den tid blive vurderet i forhold til de overordnede planmæssige interesser på kolonihaveområdet.</p> <p>3. Det skal bemærkes at der her er tale om en uvished som kolonihaveforeningerne må tåle. Lokalplansforslag 150 indeholder bestemmelser, der tydeligt fastlægger, hvad der er tilladt indtil, der vedtages en detaillokalplan for haveforeningen.</p> <p>En analogi til den proces kommunen har valgt med lokalplan 150 efterfulgt af detaillokalplaner kan nævnes, at det er muligt jf. planloven at lave rammelokalplaner, der for et givet område udstikker den fremtidige ramme for en</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Det synes derfor mere hensigtsmæssigt ud fra retssikkerheden, såvel som havelodsejernes muligheder for at indrette sig herefter, af der bliver udarbejdet lokalplaner for de enkelte foreninger og ikke en samlet lokalplan. (4.)</p> <p>En temalokalplan er ikke smidig nok til at rumme så forskellige foreninger. (5.) Det skal hertil påpeges, at det i øvrigt er Kommunen qua sin manglende håndhævelse af deklarerationer og øvrig regulering, der selv er skyld i de vidt forskellige forhold i de enkelte foreninger. Dette bør ikke komme havelodsejerne af de enkelte have-lodder i den enkelte forening til last.</p> <p>Det fremgår videre af planlovens § 15, stk. 1, at en lokalplan skal have en planlægningsmæssig begrundelse, eksempelvis varetagelse af klimatilpasning eller forebyggelse af forurening. (6.) Baggrunden for at Kommunen har et ønske om, at indskrænke den nuværende anvendelse af havelodderne og foreningernes fællesarealer fremgår af kommunalbestyrelsens referat af 24. november 2020. Heraf fremgår følgende:</p> <p><i>"Ved opstart af projektet (bevilling af de 2 projektansættelser) var det vurderingen, at opgaven bedst kunne ske ved at arbejde med lovliggørelse i forhold til gældende deklarerationer og opfyldelse af brandkrav. Teamets grundige gennemgang af det komplicerede sagsområde, som ekstrabevillingen af de to medarbejdere har givet mulighed for, peger på, at fokus for opgaveløsningen bør justeres og fokuseres imod at sætte en lokalplanformuleret prop i, således at koloni-haveområderne ikke udvikler sig i en uheldig retning.</i></p> <p><i>I tidligere sagsfremstillinger til Udvalget og Kommunalbestyrelsen har der været fokus på muligheden for i de lokalplanlagte områder at håndhæve i forhold til brandkrav i forbindelse med lovliggørelse af byggeri. I og med at eksisterende byggeri ikke er ulovligt, kan der ikke stilles krav om brandsikring, da det eneste eksisterende brandkrav i forhold til kolonihavehuse er, at de skal være udstyret med en røgalarm, jf. BR 18 § 6 stk. 4b. Der kan ikke stilles brandkrav i en lokalplan, men visse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som egentligt varetager nabohensyn, og som af planmæssige årsager ønskes medtaget i</i></p>	<p>række delområder. Efterfølgende kan der så blive udarbejdet detaljerede lokalplaner for de enkelte rammer i overensstemmelse med rammelokalplanens bestemmelser og de planmæssige forhold som ønskes udmøntet i de enkelte delområder.</p> <p>Anvendelses og formålsbestemmelser vil ikke blive ændret i forbindelse med udarbejdelse af detaillokalplaner.</p> <p>4. Fagudvalget og kommunalbestyrelsen har besluttet at lokalplanforslag 150 med det nuværende indhold skulle sendes i offentlig høring og at der efterfølgende skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveforeninger som planen omfatter.</p> <p>Kommunalbestyrelsen udnytter dermed sin ret til at udarbejde en lokalplan jf. planlovens § 13, stk. 1.</p> <p>Forvaltningen finder ikke at dette kan være i strid med retssikkerheden.</p> <p>5. Kommunen vurderer at lokalplan 150 er den korrekte planmæssige løsning, og netop skal give fx ens byggemulighed for kolonihaverne omfattet af lokalplanen.</p> <p>At man tidligere i nogle kolonihaveforeninger har benyttet et uklart reguleringsgrundlag til at indføre egne regler, er den nugældende planlægning uvedkommende. Lokalplanen skal netop rette op herpå.</p> <p>6. Det skal bemærke at den planmæssige begrundelse bl.a. er at fastholde kolonihavernes karakter af kolonihaver ved bl.a. at fastlægge omfanget og placering af kolonihavebebyggelse på de enkelte havelodder. Lokalplan 150 er derfor fuldt ud planmæssigt begrundet. Der kan endvidere henvises til lokalplanens formålsparagraf.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>temalokalplanen, fx et krav om at kolonihavehuse skal placeres min. 2,5 m. fra lodgrænsen, vil fremadrettet tillige kunne sikre væsentlige hensyn mod brandspredning."</p> <p>På baggrund heraf må det anses for tvivlsomt, hvorvidt en sådan begrundelse i forhold til brandsikring er proportionel i forhold til den påtænkte indskrænkning i havelodsejernes mulighed for at anvende deres havelod med kolonihavehus samt Kongevangs fællesarealer i øvrigt. (7.)</p> <p>Såfremt Kommunen ønsker, at ændringen skal have indvirkning på brugen af de nuværende kolonihavehuse, vil det desuden være nødvendigt at ekspropriere ejernes rettigheder over deres havelod. Dette vil kræve, at ekspropriationen har væsentlig betydning for virkeliggørelsen af temalokalplanen, (8.) samt at den varetager al-mene samfundsinteresser. For at der vil kunne ske ekspropriation skal indgrebet i øvrigt stå i rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som man ønsker at opnå ved ekspropriationen.</p> <p>Arsagen til indskrænkningen i anvendelsen af havelodderne er ifølge kommunalbestyrelsens referat af 24. november 2020, at:</p> <p><i>"De ni øvrige kolonihaveområder er reguleret helt eller delvist af deklarerationer, udarbejdet i en periode fra 1937-1990 og med meget forskelligt indhold. Mens reguleringsgrundlaget for de lokalplanlagte kolonihaver er ensartet og simpelt, er reguleringsgrundlaget for de deklarerationsregulerede kolonihaver uens og ganske kompliceret".</i></p> <p>Endvidere fremgår det, at:</p> <p><i>"Hovedkonklusionen i forhold til kolonihaveteamets gennemgang er dog, at kommunens muligheder for at håndhæve iht. deklarerationerne, kan blive mødt med en berettiget påberøbelse af kommunal passivitet (det er sket tidligere) og/eller fejl i kommunens sagsbehandling. Kommunen kan derfor risikere at ende i årelange belastende retssager i et omfang, langt større end forvaltningen i de indledende sagsfremstillinger har vurderet",</i></p> <p>samt at;</p> <p><i>"Med en temalokalplan bortfalder det nuværende svage og komplekse håndhævelsesgrundlag og erstattes med en administration og håndhævelse alene efter lokalplanbestemmelser, idet også sagsbehandling efter landzonebestemmelser og byggelov forsvinder."</i></p> <p>På baggrund heraf forekommer det vanskeligt at se, hvorledes Kommunens ønske om at lette sagsbehandlingen og adgangen til at håndhæve et eventuelt forbud, i sig selv vil kunne retfærdiggøre en så væsentlig indskrænkning i havelodsejernes</p>	<p>7. Det skal bemærkes, at en lokalplan ikke kan indeholde brandkrav. Et ønske om at stille brandkrav har derfor ikke været med i overvejelserne. Det skal dog bemærkes, at en række bestemmelser der varetager naboforhold tillige, vil være af betydning i forhold til at mindske brandsmitte fremadrettet. Dette er noteret som en sidegevinst og har ikke haft indflydelse på fastlæggelse af reglerne vedrørende naboforhold.</p> <p>8. Hvad angår regulering af brugen af kolonihavehusene kan der ingenlunde være tale om ekspropriation. Der sker alene en fremadrettet regulering, der er i overensstemmelse med planlovens bestemmelser og kommunens overordnede fysiske planlægning</p> <p>Lokalplanlægning er erstatningsfri regulering, der er således på ingen måde tale om ekspropriation.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>brug og anvendelse af deres ejendom, som Kommunen har til hensigt at gennemføre. (9.)</p> <p>Det skal derfor fastholdes, at såfremt Kommunen ønsker at fortsætte denne planlægning, må dette som minimum ske på detailniveau og ikke i et forsøg på at rumme alle ni foreningers særlige forhold, hvilket med al tydelighed viser sig ikke at være muligt eller i øvrigt hensigtsmæssigt. (10.)</p> <p>Undertegnede skal på vegne af Kongevang derfor henstille til, at Kommunen med det samme i stedet indleder detailplanlægning i stedet for en usmidig temalokalplan med det for nuværende foreslåede indhold. Dernæst skal undertegnede på vegne af Kongevang anmode om, at Kongevang, i fald Kommunen ønsker at fortsætte med temalokalplanen, udgår af temalokalplanlægningen som følge af Kongevangs helt særlige forhold. (11.)</p> <p>Kongevangs forhold behandles konkret i det følgende.</p> <p><b>1. Bebyggelsesprocent</b></p> <p>Kommunen har i sit forslag til temalokalplan fremsat forslag om, at de enkelte havelodder maksimalt må bebygges med et areal på 80 m<sup>2</sup>. Denne bebyggelsesprocent udgør ifølge temalokalplanforslaget en maksimal bebyggelse af huset på 60 m<sup>2</sup> samt to småbygninger, såsom f.eks. skur, overdækning, legehus eller drivhus, der maksimalt må have et bebygget areal på 10 m<sup>2</sup> hver. Alt byggeri må maksimalt være i én etage, og der må hverken etableres kælderetage eller hems på havelodden.</p> <p>I forbindelse hermed gøres det gældende, at havelodsejerne i Kongevang, indtil det fremsatte forslag om temalokalplan, har kunne bebygge deres havelod i overensstemmelse med Bygningsreglementet samt gældende byggeregler for Kongevang hvilket har været kutyme i Kongevang siden dennes stiftelse. (12.) I medfør af disse regler kan en havelod maksimalt bebygges med 25 % af den noterede havelods m<sup>2</sup>, dog maksimalt 130 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>9.</b> Der er tale om fordele ved at udarbejde et planmæssigt nødvendige reguleringsgrundlag, der bl.a. fastlægger den maksimale størrelse på kolonihavehuse og småbygninger. Et ønske om at regulere området jf. planloven er således helt legalt.</p> <p>Det kan på ingen måde diskvalificere lokalplanforslaget, at det samtidigt vil lette administrationen af bl.a. byggeriet i kolonihaveområderne. En anden sidegevinst er, at kolonihaveforeningernes og kolonisternes retsgrundlag tillige bliver fastlagt klart.</p> <p><b>10.</b> Det skal bemærkes, at forvaltningen agter at fastholde lokalplan 150 og først ønsker at udarbejde detaillokalplaner efterfølgende. At lokalplan 150 ikke tager hensyn til Kongevangs særlige forhold er kommunen uenig i.</p> <p><b>11.</b> Forvaltningen agter ikke at lade Kongevang udgå af lokalplan 150.</p> <p><b>Bygningsreglementets bestemmelser:</b></p> <p><b>12.</b> Det skal bemærkes at BR18 ikke indeholder nogen byggeret for størrelsen af byggeri af kolonihavehuse. Størrelsen af kolonihavehuse og småbygninger er omfattet af en helhedsvurdering. Det skal endvidere bemærkes, at helhedsvurderingen og fastsættelse af en byggemulighed på de enkelte havelodder skal foretages i forhold til den samlede faste ejendom matr.nr. 14h Tårnby By, Tårnby. De enkelte havelodder udgør ikke en ejendom, men er et lod, der giver kolonistene en eksklusiv ret til at anvende en specifik del af den samlede faste ejendom matr.nr. 14h Tårnby By, Tårnby, nemlig et havelod. Byggeri der fordrer helhedsvurdering er i øvrigt pålagt krav om forudgående byggetilladelse fra kommunen.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>I afgørelsen fra Natur og Miljøklagenævnet af 7. maj 2014 (j.nr. NMK-33-02087) fremgår det, at Kommunen over for Kongevang havde fortabt sin ret til at håndhæve en servitut fra 1944. (13.) Denne servitut anførte blandt andet de nærmere retningslinjer for, hvor meget hver grund måtte bebygges. Kommunen havde imidlertid aldrig håndhævet denne servitut, hvorfor Kommunen havde fortabt sin ret til at påberåbe sig denne.</p> <p>Dette kommer tillige til udtryk i referatet for dialogmøderne af 1.-3. februar 2021, hvor der blev udtrykt utilfredshed i forbindelse med Kommunens tiltag. Det blev i denne forbindelse oplyst, at havelodsejerne gennem mange år har følt sig overset af Kommunen, og at man derfor har indrettet sig efter egne regler, som Kommunen ikke har påtalt, jf. i øvrigt ovenstående citater om Kommunens passivitet. Havelodsejerne har derfor indrettet sig herefter og dermed haft en berettiget forventning om, at det var deres egne byggeregler sammenholdt med det gældende Bygningsreglement, der regulerede byggemulighederne inden for området. (14.) På baggrund heraf har havelodsejerne i Kongevang indtil dato bebygget sine havelodder i henhold til Bygningsreglementet samt Kongevangs egne byggeregler, der tillader bebyggelser, som er væsentligt større end det i temalokalplanen tilladte.</p> <p>De havelodsejere, der har bebygget et større areal, har derfor gennem praksis i Kongevang samt i kraft af Kommunens passivitet og manglende påtale af forholdene, indrettet sig i overensstemmelse hermed og har således fortsat en berettiget forventning om, at kunne udnytte sin havelod i overensstemmelse hermed. (15.)</p> <p>På baggrund heraf vil der således opstå en væsentlig størrelsesmæssig forskel i forhold til det af Kongevang accepterede bebyggelsesareal sammenholdt med de i temalokalplanen foreslåede 80 m<sup>2</sup>. (16.) Hertil bemærkes, at leghus og drivhus ikke indgår i bebyggelsesprocenten i henhold til Kongevangs byggeregler, modsat de i temalokalplanen angivne bestemmelser, hvilket vil medføre en yderligere begrænsning i arealanvendelsen. Dermed er der tale om en betydelig ændring i havelodsejernes rettigheder til bebyggelse af deres havelod ud fra såvel et indretningshensyn som berettigede forventninger til en sådan udnyttelse, som vil have en særdeles indgribende virkning med hensyn til fremtidige dispositioner i forhold til den enkelte havelodsejers udnyttelsesmuligheder. (17.) Det forhold at en sådan udnyttelse nu ikke længere skulle være en mulighed, har i den forbindelse</p>	<p>Haveforeningen Kongevangs interne regler/vedtægter er kommunen uvedkommende i forhold til lokalplaneforslagets bestemmelser.</p> <p>Egne regler kan ikke udvide og dermed tilsidesætte lokalplanens bestemmelser. Det er kun muligt at indskrænke i forhold til lokalplanens bestemmelser, fx kun at tillade en maksimal bygningshøjde på 4,0 m, hvor denne i lokalplanen er fastlagt til 4,5 m.</p> <p><b>Natur og Miljøklagenævnsafgørelse:</b></p> <p><b>13.</b> Kommunen anerkender at den har fortabt muligheden for at håndhæve servitutbestemmelsen om at størrelse af byggeri på de enkelte havelodder. Dette er ikke til hinder for at kommunen med lokalplanen indfører en bestemmelse om regulering heraf.</p> <p><b>14.</b> Det skal bemærkes, at man som forening naturligvis ikke kan påberåbe sig egne regler, medmindre disse er indskrænkende i forhold til lovgivningen - og i de tilfælde kun, hvis lovgivningen giver mulighed herfor.</p> <p>Uanset at kolonihaveforeningen/kolonister har indrettet sig efter en større byggeri end den der gives jf. lokalplanen, er dette ikke til hinder for at kommunen fastlægger en mindre størrelse i lokalplanen. Størrelsen på byggeriet er netop fastlagt for at sikre kolonihaveområdets karakter af kolonihaver.</p> <p><b>Berettiget forventning:</b></p> <p><b>15.</b> Når der kommer et nyt plangrundlag, træder dette i kraft i fuldt omfang. Man kan ikke støtte sig på berettiget forventning om at der ikke sker en planmæssig udvikling.</p> <p><b>16.</b> Lokalplanens bestemmelser, herunder bestemmelserne om byggeriets størrelse tilsidesætter til enhver tid de forventninger som haveforeningen Kongevang måtte have til områdets regulering.</p> <p><b>17.</b> Lokalplanens fastsættelse af et maksimalt bebygget areal på 60 m<sup>2</sup> kolonihavehus og 2 småbygninger på hver 10 m<sup>2</sup> på det enkelte havelod, er et</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsssvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>store økonomiske og sociale konsekvenser for Kongevang, tillige henset til den ulighed der vil opstå blandt havelodsejerne.</p> <p>Endvidere bemærkes det, at Kommunen på baggrund af temalokalplanen vil udarbejde et kommuneplantillæg for hver af temalokalplanens delområder, som inden for de enkelte delområder fastsætter en byggeret i form af et maksimalt bebygget areal for kolonihavehus og småbygninger på 80 m<sup>2</sup> x antallet af havelodder med et tillægsareal til opførelse af fælles bebyggelse. Ifølge temalokalplanen skal der således fastsættes en begrænsning af den samlede arealbebyggelse i Kongevang. Dette vil ligeledes medføre en væsentlig indskrænkning i fremtidige dispositioner i forhold til den enkelte havelodsejers udnyttelsesmuligheder. Såfremt en havelodsejer eksempelvis ønsker at udvide sit kolonihavehus fra 40 m<sup>2</sup> til 60 m<sup>2</sup> samt eventuelt opføre to småbygninger på 20 m<sup>2</sup>, vil Kommunens tilladelse til dette i så fald skulle afgøres ud fra det allerede samlede bebyggelsesareal. I tilfælde heraf vil havelodsejeren kunne begrænses i sin bebyggelsesmulighed på baggrund af de øvrige havelodsejere i Kongevang. Det må anses for særdeles uhensigtsmæssigt, at Kommunen kan meddele afslag på en byggetilladelse vedrørende den enkelte havelod som følge af, at en tilladelse hertil vil overstige det maksimale bebyggelsesareal i Kongevang. I det flere havelodsejere har indrettet sig efter Kommunens tidligere passivitet og Kongevangs egne byggregler med en maksimal bebyggelsesprocent på 25% og maksimalt 130 m<sup>2</sup>, vil disse havelodsejeres bebyggelse overstige det i temalokalplanen foreslåede bebyggelsesareal og dermed give Kommunen mulighed for at begrænse andre havelodsejeres adgang til at bygge deres havelod i overensstemmelse med temalokalplanens bestemmelser. (18.) Dette anses for at være særdeles indgribende for de nuværende havelodsejere, da det vil medføre en væsentlig indskrænkning i havelodsejernes udnyttelsesmuligheder, hvilket igen skaber ulighed og en lang række uhensigtsmæssigheder. Eksempelvis vil dette skabe en uigenkæmpelig retsstilling for havelodsejerne, der ikke har mulighed for at overskue størrelsen af alle andre havelodsejeres bebyggelse, ligesom det for fremtidige købere af havelodderne vil umuliggøre at danne sig et overblik over mulighederne for eksempelvis at opføre en tilbygning m.v. Dette vil utvivlsomt afspejle sig i købsprisen for den enkelte havelod.</p> <p>Det må således forventes, at der, også i dette tilfælde, vil opstå en betydelig forskel og ulighed mellem have-lodsejerne, som vil have betydelige økonomiske og sociale konsekvenser for Kongevang. (19.)</p>	<p>udtryk for at kommunen ønsker at fastlægge en ensartet byggeret i samtlige de ni kolonihaveområder lokalplanen omfatter. Med den fastsatte byggeret vurderer kommunen at det er muligt at bevare karakteren af kolonihaver, hvorimod en større byggeret vil tale imod kolonihavekarakteren.</p> <p>Dette uanfægtet at haveforeningen påberåber sig egne regler, der er mere rummelige. Der er således i forhold til det haveforeningen ønsker tale om en reduktion af byggemuligheden de enkelte havelodder og dermed ejendommen matr.nr. 14h, Tårnby By, Tårnby. En reduktion som er planmæssigt ønskelig for at sikre at karakteren af kolonihaverne kan fastholdes.</p> <p>Hvad angår indrettelseshensynet og berettigede forventninger kan dette alene påberåbes i forhold til den tidligere regulering, hvor det ikke fremstod klart, hvor meget der måtte bygges på det enkelte havelod efter afgørelsen om at den gældende servitutbestemmelse om byggeriets størrelse ikke kunne håndhæves. Ny regulering i form af lokalplan 150 tilsidesætter naturligvis betragtningen om indrettelseshensyn og berettigede forventninger.</p> <p><b>Rammebestemmelser:</b></p> <p>18. Rammebestemmelserne for haveforeningen Kongevang kan også rumme en bebyggelsesprocent på 25 % pr havelod. Så risikoen for at nogen måtte opgive at bygge de tilladelige maksimale 80 m<sup>2</sup> på deres havelod pga. at rammen overskrides er ikke korrekt.</p> <p>Det kan oplyses at ejendommen jf. matriklen har et areal på 32.691 m<sup>2</sup>, heraf udgøres ca. 5.079 m<sup>2</sup> af Kollundvej, interne veje, festplads og intern parkering. Det betyder at arealet af havelodderne udgør 27.612 m<sup>2</sup>. 25 % af haveloddets areal udgør således 6.903 m<sup>2</sup>, og den fastsatte ramme er 6.960 m<sup>2</sup>.</p> <p>På alle lodder med mindre end de tilladte antal m<sup>2</sup> bebyggelse vil der således kunne opføres ny bebyggelse indtil grænsen for det maksimalt tilladelige byggeri uden at overskride rammen, Nyt byggeri kan selvfølgelig kun opføres i det omfang at andre bestemmelser i lokalplanen, fx bestemmelser om afstand, højde mv. respekteres.</p> <p><b>Negative sociale konsekvenser:</b></p> <p>19. Kommunen kan ikke se at lokalplanen giver negativt sociale konsekvenser. Ift. planlovens bestemmelser og planens indhold vil kolonihaveområdet karakter af kolonihaver til fritidsformål netop blive fastholdt og over tid styrket.</p> <p>Eventuelle økonomiske interesser, fx prisen på kolonihaverne er lokalplanprocessen uvedkommende, da planloven alene varetager planmæssige interesser.</p>



Indkomne høringssvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>På baggrund af temalokalplanen vil der således opstå en væsentlig og uhensigtsmæssig forskel i Kongevang mellem de havelodsejere, der allerede har bebygget deres havelod, over for de havelodsejere, der endnu ikke har bebygget havelodden. (20.) Dette vil medføre en betydelig ulighed blandt havelodsejerne i Kongevang, da en sådan forskel på bebyggelsen og udnyttelsesmulighederne må forudsættes at medføre en væsentlig værdiforskel ved salg såvel som ved herlighedsværdien. Således vil havelodsejerne, der allerede har opført bebyggelse på deres havelod, have udsigt til at opnå en betydeligt højere købesum ved salget af deres havelod, modsat de havelodsejere der underlægges begrænsningerne for udnyttelsen af deres havelod på baggrund af temalokalplanen. En sådan ulighed vil i henhold til netop Kongevang være uforholdsmæssigt stor som følge af de eksisterende forhold.</p> <p>I de ovennævnte tilfælde vil der derfor opstå en væsentlig skævvridning blandt havelodsejerne i Kongevang. (21.) En sådan forskel i forhold til købesummen forekommer at være en urimelig last, der alene vil blive pålagt den havelodsejer, som endnu ikke har udnyttet den rettighed vedkommende ellers havde til udnyttelse af have-lodden ved en større bebyggelse på havelodden.</p> <p>Det er almindeligt antaget i den juridiske litteratur og i retspraksis, at der for den offentlige forvaltning gælder en almindelig uskreven lighedsgrundsætning, jf. bl.a. Hans Gammeltoft Hansen m.fl., Forvaltningsret (2002), side 340. Det følger af denne grundsætning, at væsentligt lige forhold skal behandles lige i retlig henseende. Kommunen må således ikke foretage usaglig forskelsbehandling. (22.)</p> <p>På baggrund af en analogi af denne retsgrundsætning vil det være i strid med lighedsgrundsætningen, at Kommunen ved vedtagelse af temalokalplanen i dens nuværende udformning de facto foretager en usaglig forskelsbehandling af havelodsejerne i Kongevang, (23.) idet beboerne, som endnu ikke har bebygget deres have-lod i overensstemmelse med det hidtil tilladte, nu forbydes at gøre dette. Der opstår dermed en forskel i behandlingen af havelodsejerne, da Kommunen indtil nu de facto har tilladt, at en større bebyggelse på ha-velodderne kunne finde sted. Det er således åbenbart i strid med lighedsgrundsætningen, at havelodsejere med ellers identiske forudsætninger nu ikke skulle have mulighed for at bygge deres havelod i samme omfang som deres nabo.</p> <p>En vedtagelse af temalokalplanen vil derfor, i stedet for at opnå et ensartet udtryk, resultere i de facto forskelsbehandling i Kongevang, som ingenlunde synes at have en saglig begrundelse i forhold til det økonomiske tab, som de berørte havelodsejere med mindre og ikke udnyttet bebyggelse i henhold til Kongevangs</p>	<p><b>Forskelle mellem havelodsejere (andelshavere):</b></p> <p>20. Et kolonihavelod er en del af en ejendom, hvortil er knyttet en eksklusiv brugsret. I Kongevangs tilfælde er ejendommen ejet på andelsbasis. Man kan derfor ikke tale om havelodsejere i forhold til de enkelte havelodder. Der er tale om brugere heraf idet det er foreningen der ejer ejendommen og dermed samtlige havelodder.</p> <p>Jf. lokalplanens bestemmelser gælder identiske regler for samtlige havelodder.</p> <p>Det opridsede problem er et internt problem mellem andelshaverne, som er kommunen uvedkommende. Dette bør løses internt i andelsforeningen.</p> <p>Økonomiske forhold kan ikke reguleres via planloven.</p> <p>21. Det opridsede problem er et internt problem mellem andelshaverne, som er kommunen uvedkommende. Dette bør løses internt i andelsforeningen.</p> <p>Økonomiske interesser, fx prisen på kolonihaverne er lokalplanprocessen uvedkommende, da planloven alene varetager planmæssige interesser.</p> <p>22. Kommunen mener på ingen måde, at der forskelsbehandles hverken mellem kolonister i de ni kolonihaveområder som er omfattet af lokalplanen, eller imellem kolonister i den enkelte kolonihaveforening.</p> <p>Samtlige bestemmelser er fastlagt ud fra planmæssige hensyn der sidestiller alle kolonister indenfor lokalplanens område. Hvad angår parkering er reguleringen heraf tilpasset det vurderede behov og det som er fysisk muligt mulige indenfor den enkelte kolonihaveforening.</p> <p>Kommunen foretager således ikke usaglig forskelsbehandling.</p> <p>23. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, der hindrer bebyggelse op til det tilladte på alle havelodder. Lokalplanen fastlægger netop en byggeret på de enkelte havelodder. En byggeret der dog kan være begrænset af kolonihaveloddets størrelse idet det ikke er muligt at opføre al tilladt byggeri og samtidigt overholde lokalplanens bestemmelser på små havelodder.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>egent reglement vil lide, sammenholdt med de havelodsejere som Kommunen i kraft af sin passivitet har "tilladt" større bebyggelse. (24.)</p> <p>Det bemærkes at det alene er ny bebyggelse og/eller ændret anvendelse hos den enkelte havelodsejer, der vil medføre, at en havelodsejer skal efterleve bestemmelserne i temalokalplanen. Dette vil medføre en massiv usikkerhed blandt de enkelte havelodsejere i Kongevang angående hvem, der er underlagt hvilke regelsæt, samt hvad der må ændres uden at haveloddens eksisterende byggeri omfattes af temalokalplanen. Dette er på ingen måde formålstjenligt, eftersom en sådan uklarhed kan resultere i manglende vedligehold af eksisterende havelodder. (25.) Dette vil blive resultatet pga. havelodsejernes frygt for at et større vedligeholdelsesarbejde vil kunne resultere i pålæg om at bringe havelodden i overensstemmelse med lokalplanen, og med risiko for at visse dele af bygningen i værste fald skal fjernes.</p> <p>En vedtagelse af temalokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent og begrænsningen i antallet af bygninger der opføres på den enkelte havelod vil således medføre, at havelodsejerne vil være tilbageholdende med at opføre tilbygninger eller totalrenovere deres ejendom af frygt for at blive underlagt bestemmelserne i temalokalplanen. Dette er ligeledes særdeles u hensigtsmæssigt, da Kongevang frygter, at have-lodsejerne vil være tilbageholdende med at udskifte og renovere faldefærdige huse, som har en højere bebyggelsesprocent end det i temalokalplanen tilladte. (26.) En overgang til pludselig at være omfattet af temalokalplanens bestemmelser vil derfor have uoverskuelige konsekvenser, hvorfor manglende vedligehold kan blive en meget sandsynlig konsekvens heraf.</p> <p>Et sådant manglende incitament til at opføre tilbygninger, totalrenovere eller udskifte faldefærdige huse vil i øvrigt medføre, at der i højere grad vil udvikle sig slum i Kongevang. (27.) En sådan tendens er bestemt ikke ønskværdig, men det formodes, at Kongevang vil opleve en sådan negativ indvirkning, såfremt temalokalplanen vedtages i sin nuværende udformning, hvor Kongevang er</p>	<p><b>24.</b> Kommunen tilstræber ikke et ensartet udtryk, men at kolonihaveområdernes karakter af kolonihaver bevares og udbygges. Kommunen vurderer at de store kolonihavehuse i haveforeningen Kongevang er med til at give karakter af et parcelhusområde. En karakter som lokalplan 150 netop skal modvirke. Eventuelle økonomiske for den enkelte kolonist kan ikke varetages via planlovens bestemmelser.</p> <p>Kommunen har ikke tilladt større byggeri via passivitet. men retsstillingen har pga. kommunens håndhævelse haft den konsekvens, at kommunen ikke har kunnet håndhæve deklarationsbestemmelsen om størrelse på kolonihavebebyggelsen. Lokalplan150 skal netop rette op på dette forhold og sikre at der er den tilstræbte regulering på området.</p> <p><b>25.</b> Bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Den bindende virkning betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig bebyggelse, beplantning osv. Planen har derimod ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen.</p> <p>Der kan således ikke være tvivl om hvilket regelsæt der er gældende - det er lokalplanforslagets bestemmelser. Der kan således ikke bygges til, ombygges eller ændres anvendelse af et kolonihavehus eller en småbygning uden at opfylde lokalplanforslagets bestemmelser. Det skal bemærkes, at der naturligvis fortsat kan ske et almindelige vedligehold af lovligt eksisterende bygninger. Hvorvidt den enkelte lodejer udelader dette er kommunen uvedkommende. Er haveforeningens bestyrelse/kolonister i tvivl om, hvor vidt et vedligeholdelsesarbejde er i overensstemmelse med lokalplanforslagets bestemmelser kan bestyrelse/kolonist få vejledning hos kommunen.</p> <p><b>26.</b> Det skal bemærkes at lokalplanen ikke fastlægger byggeriets omfang ved en bebyggelsesprocent, men ved et bebygget areal.</p> <p>Til bemærkningen om at kolonisterne af frygt for at blive underlagt bestemmelserne i lokalplanen skulle ophøre med at opføre byggeri kan kommunen tilføje, at de uanset om de opfører ny bebyggelse er underlagt bestemmelserne i lokalplan 150. Dette er uomtvisteligt. Eksisterende lovligt byggeri kan bibeholdes og vedligeholdes. Alt nybyggeri skal naturligvis overholde lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>27.</b> Planloven giver ikke mulighed for at fastlægge en vedligeholdelsesstandard. Såfremt haveforeningen Kongevang forudser en sådan situation må det klares indenfor andelsforeningens rammer, fx via vedtægter.</p>





## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>omfattet. Dette står i stærk kontrast til de nuværende forhold, der mere har tendens af en moderne tilgang til at have kolonihave, med flotte og velholdte huse og havelodder.</p> <p>Temalokalplansbestemmelsen om bebyggelsesprocenter vil således i stedet medføre udvikling af slum og ulighed i Kongevang, hvilket, udover de værditab (28.) der alligevel vil ramme særligt de havelodder med mindre bebyggelser, igen vil resultere i store værditab i henhold til såvel økonomiske forhold som herlighedsværdi m.v.</p> <p><b>2. Anvendelsesperiode</b></p> <p>Kommunen har ved udkast til temalokalplan fremsat forslag om, at havelodden alene benyttes til natophold (overnatning) i perioden fra den 1. april til den 30. september samt i forbindelse med ferier og weekender. (29.)</p> <p>Det bemærkes at angivelsen af "ferier" ikke videre er præciseret i forslaget (30.) og at der er på baggrund heraf en vis uklarhed om, hvorledes "kortvarige ferier", i temalokalplanens forstand, skal forstås. Såfremt anvendelse i forbindelse med ferie uden for Kommunens skoleferieplan eller lignende ferieplan vil være i strid med temalokalplanen, må det påpeges, at dette vil være yderst indgribende, idet havelodsejerne har vidt forskellige vilkår og forudsætninger, hvorfor en generel ferieplan må erkendes at være særdeles indgribende.</p> <p>Forslaget til en begrænsning af anvendelsesperioden vil i øvrigt medføre en urimelig indgriben i havelods-ejernes lovlige brug. (31.) Alternativt er en mere konkret formulering tjenlig, således af havelodsejerne har konkrete bestemmelser at forholde sig til. Det fremgår endvidere af side 6 i notat fra Miljøministeriet, Skov og Naturstyrelsen af 16. november 2006, at:</p> <p><i>"Som nævnt i afsnittet om privatretlig regulering kan det imidlertid være vanskeligt at bevise, at en kolonihave helårsbeboes, når der er fastsat upræcise bestemmelser såsom: "bebyggelsen må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30 september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekender og lign." Hvis det er en bestemmelse af en sådan type, der hidtil har været gældende for et kolonihaveområde, kan kommunen ikke med en</i></p>	<p><b>28.</b> Det skal bemærkes at lokalplanen ikke fastlægger byggeriets omfang ved en bebyggelsesprocent, men ved et bebygget areal. Planloven rummer ikke mulighed for at regulere økonomiske forhold eller herlighedsværdier.</p> <p><b>Anvendelsesperiode:</b></p> <p><b>29.</b> Lokalplanen fastlæggelse af periode for, hvornår der må tages natophold følger, det som er fastlagt i deklARATIONER og over tid. Det er en betingelse, at lokalplanen – ikke uden særlig hjemmel – må være i strid med anden lovgivning. Anvendelsesperioden er efter kommunens vurdering tillige i overensstemmelse med Kolonihavelovens bestemmelse om anvendelsesperiode. Vedrørende anvendelse af kolonihaverne skal det bemærkes kolonihaverne jf. kolonihaveloven kun kan anvendes til dag- og natophold i en begrænset periode. Kolonihaverne kan af den årsag ikke lovligt benyttes som helårsbolig og kolonihaveloven rummer ikke mulighed for at dispensere fra den i kolonihaveloven fastsatte anvendelse.</p> <p><b>30.</b> Kommunen ønsker ikke at fastlægge brugen i form af en feriekalender, fx svarende til skoleferierne i Tårnby Kommune. Dels kan der være skolesøgende børn fra andre kommuner og kolonister uden skolesøgende børn er ikke "afhængig af" skoleferien. Med kortvarig ferie menes en kortere sammenhængende periode, hvor der kan tages ophold.</p> <p><b>31.</b> Kommunen er ikke enige i denne betragtning og finder lokalplanforslagets bestemmelse er fuldt ud i overensstemmelse med Kolonihavelovens bestemmelser, og er medtaget for at sikre en planmæssig nødvendig regulering.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>ny lokalplan, skærpe denne bestemmelse til f.eks. helt at forbyde natophold til vinterhalvåret. Kommunerne kan heller ikke bruge forbud efter planlovens § 12 stk. 3 til at hindre, at kolonihavehuse ændrer anvendelse til helårsbeboelse.</p> <p>Kolonihaver er offentlige formål, og det fremgår af bestemmelsen, at der ikke kan nedlægges forbud, når et område er udlagt til offentlige formål. (32.)</p> <p>I relation til et eventuelt ønske om at anvende lokalplansinstrumentet til helt at forbyde natophold i vinterperioden, f.eks. fra kl. 21.00 – 07.00, er det Skov- og Naturstyrelsens opfattelse, at et sådant forbud ikke vil kunne gennemføres ud fra en planlægningsmæssig begrundelse (33.) – ej heller ud fra et ønske om at lette bevisbyrden ved ulovlig helårsbeboelse.”.</p> <p>Det var dermed tillige Miljøministeriets vurdering, at den ønskede planmæssige ændring af anvendelsen ikke vil kunne gennemføres, hvorfor en sådan formulering ikke bør indgå i en lokalplan. (34.)</p> <p>På baggrund heraf, bør formuleringen om anvendelsesbegrænsninger rettelig ikke fremgå af en lokalplan, hvorfor denne som minimum bør afventes detaillokalplanen, men mest hensigtsmæssigt slet ikke indgå.</p> <p><b>3. Etablering af veranda, terrasse m.v.</b></p> <p>Ifølge forslaget til temalokalplanen må arealer med fast belægning (befæstning) maksimalt udgøre 10% af haveloddens areal fratrukket byggeretten på de 80 m<sup>2</sup> for kolonihavehuse og småbygninger. Det befæstede areal vil blandt andet udgøre asfalt, beton, betonfliser, armeret græs, natursten, grusbelægninger, træfliser og andre flisetypen samt træterrasser, verandaer og lignende. De hævede opholdsarealer må maksimalt være hævet 0,1 m over eksisterende terræn. (35.)</p> <p>Desuden skal al intern hegning ifølge temalokalplansforslaget være levende hegn, idet alene hegn mod naboejendomme og offentlig vej må suppleres med trådhegn.</p> <p>Det forekommer særdeles uhensigtsmæssigt, at Kommunen har til hensigt at foretage en så snæver regulering af forholdet vedrørende befæstning på havelodderne i en temalokalplan. (36.)</p>	<p><b>32.</b> Det skal bemærkes at kolonihaverne i Tårnby kommune ikke er udlagt til offentligt formål, men til fritidsformål. Og at der ikke er foretaget ændring heraf i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg 23.</p> <p><b>33.</b> Kommunen er bekendt med Skov- og Naturstyrelsens tidligere vurdering, og mener til fulde at have indrettet lokalplanbestemmelsen herefter. Lokalplanforslaget indeholder jo netop af denne årsag ikke en tidsangivelse i forhold til ophold.</p> <p><b>34.</b> Kommunen har ønsket at indføre en bestemmelse om anvendelse, således at det i lokalplanen fremgår, at der kun kan foretages natophold i et begrænset omfang i vinterperioden. Bestemmelsen vurderes at være i fuld overensstemmelse med Kolonihavelovens bestemmelse jf. § 2, stk. 1, nr. 4 om at bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse vil til enhver tid være gældende.</p> <p><b>Hævede opholdsarealers højde:</b></p> <p><b>35.</b> Lokalplanforslagets bestemmelse om højde på hævede opholdsarealer er 0.3 m over eksisterende terræn ikke 0.1 m som anført.</p> <p><b>Fast belægning:</b></p> <p><b>36.</b> Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urtehaver, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flisegange mv. vil dette på sigt ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning.</p> <p>Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast</p>



Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Hertil skal det bemærkes, Kongevang allerede på nuværende tidspunkt har interne ordensregler vedrørende indhegning i foreningen. Af ordensreglerne fremgår det således, at der må opføres plankeværk omkring havelodden med en højde på 180 cm, samt at der skal plantes grønt foran plankeværket, som med tiden dækker det. En regulering af al intern hegning ifølge temalokalplanen vil således indsnævre ejernes mulighed for indhegning med plankeværk i henhold til de interne ordensregler i Kongevang sammenholdt med temalokalplanens bestemmelser. (37.)</p> <p>Endvidere skal det bemærkes, at bestemmelsen i temalokalplanen vil række langt ud over en rimelig regulering, idet havelodsejerne fratages en væsentlig ret til at indrette deres havelod efter egne behov og ønsker. Det synes derfor ingenlunde proportionelt, at Kommunen skal træffe bestemmelse om, hvorledes havelodderne skal indrettes i forhold til fast befæstning. (38.)</p> <p>Havelodsejerne har forskellige omstændigheder og forudsætninger til anvendelsen af deres grund, og det fremstår på ingen måde formålstjenligt, at Kommunen skal beslutte hvorledes disse skal indrettes. (39.) En indretning af grunden, der rækker videre end det af Kommunen foreslåede, kan således ikke anses at være til gene for andre havelodsejere eller i øvrigt til skade for Kongevang eller området. Det forekommer derfor at være Kommunen uvedkommende, i hvilket omfang en havelodsejer ønsker at have belægning på sin havelod, så længe der er en vis proportionalitet mellem belægningen og haveloddens størrelse, men hertil må 10% anses for yderst begrænsende.</p> <p>Det skal påpeges, at en maksimal bebyggelse på alene 10%, og med en så beskeden højde som 0,1 m er yderst begrænsende for størstedelen af Kongevangs havelodsejere. (40.) eftersom de fleste havelodder vil have meget begrænset mulighed for overhovedet at etablere nogen belægning, såfremt der eksempelvis anlægges en sti fra indgangen til havelodden og op til</p>	<p>belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.</p> <p>Det skal bemærkes, at belægnings og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Levende hegn:</b> <b>37.</b> Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Den planmæssige begrundelse for at der skal hegnes med levende hegn/hække er bl.a. for at sikre og fastholde et overordnet grønt indtryk, så kolonihaveområderne også fremadrettet vil fremstå som et attraktivt og smukt fritidsområde, hvor kolonihaverne primært omkranses af grønne hække og levende hegn.</p> <p>Eventuelle detailregler omkring hegning må afvente, til der udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p>Det skal bemærkes, at faste hegn, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>38.</b> Kommunen finder lokalplanens bestemmelse om fast belægning er planmæssigt nødvendigt og velbegrundet, idet omfanget af belægning er afgørende for kolonihaveområdernes karakter af kolonihaver.</p> <p><b>39.</b> De enkelte havelodder udgør ikke en ejendom, men er et havelod som udgøre en andel af den samlede faste ejendom matr.nr. 14h, Tårnby By, Tårnby. Bestemmelsen angår derfor samtlige havelodder som den samlede faste ejendom matr.nr. 14h, Tårnby By, Tårnby omfatter og er medtaget for at sikre kolonihaveområdets karakter af kolonihaver.</p> <p>Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.</p> <p><b>Hævede opholdsarealers omfang og højde:</b> <b>40.</b> Det antages at ordet bebyggelse henviser til fast belægning. Vedrørende størrelsen er denne fastlagt for at fastholde karakteren af kolonihaver. Se i øvrigt ovenstående.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>hovedejendommen. Derudover synes begrænsningen på alene 0,1 m. i højden at være sat unødigt lavt. (41.)</p> <p>Det skal derfor fremhæves, at denne bestemmelse iht. temalokalplanen, der formodes at danne de ydre rammer for reguleringen, bør efterlade en væsentligt større mulighed for at udnytte sin egen havelod.</p> <p>Det skal derfor fremhæves, at denne bestemmelse iht. temalokalplanen, der formodes at danne de ydre rammer for reguleringen, bør efterlade en væsentligt større mulighed for at udnytte sin egen havelod. (42.)</p> <p><b>4. Parkering på havelod og fællesareal</b></p> <p>Det fremgår af temalokalplanen at garager og carporte ikke må opføres på havelodderne, ligesom parkeringsarealer ikke må være overdækkede, at der maksimalt må etableres 44 p-pladser på området for Konge-vang, samt at der ikke må etableres p-pladser på havelodderne.</p> <p>I forbindelse hermed skal det bemærkes, at en bestemmelse i temalokalplanen hvorefter der ikke længere må etableres p-pladser på havelodderne, vil medføre, at Kongevang i stedet påtvinges at etablere p-pladser på foreningens fællesarealer for at tilsikre, at alle havelodsejere kan parkere deres bil på Kongevangs område. (43.)</p> <p>Havelodsejerne i Kongevang er imidlertid særdeles glade for fællesarealet, der jævnligt benyttes til sammenkomster og hyggelige stunder blandt havelodsejerne. Dette fællesareal er således til stor glæde for samtlige havelodsejere i foreningen, og det vil derfor være en væsentlig forringelse af foreningens overordnede herlighedsværdi, hvis fællesarealet må nedlægges for at tilsikre, at alle i foreningen har mulighed for at parkere på Kongevangs område.</p> <p>Herudover kan en sådan ændring af parkeringsmulighederne skabe en uforudset uro og utilfredshed blandt medlemmerne i Kongevang, såfremt de havelodsejere, der ikke allerede har parkering på egen grund, vil være årsagen til, at fællesarealet må nedlægges til brug for p-pladser. (44.) I så fald vil alle ejerne blive frataget adgangen til at anvende fællesarealet som hidtil, hvilket hverken er ønskværdigt eller hensigtsmæssigt for foreningen eller medlemmerne. I stedet vil det derimod kunne skabe splid blandt ejerne, hvorimod den nuværende anvendelse af fællesarealet bidrager til en fællesskabsfølelse i foreningen, da det udgør et sted</p>	<p><b>41.</b> Lokalplanens bestemmelse om højde på hævede opholdsarealer er 0.3 m over eksisterende terræn og ikke som anført 0.1 m.</p> <p><b>42.</b> Detailregler må afvente at der udarbejdes detaillokalplaner. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p><b>P-pladser:</b></p> <p><b>43.</b> Bestemmelsen fastholdes. Kolonihaver tjener et fritids-/rekreativt formål, hvorfor behovet for p-pladser ikke kan sidestilles med normen i fx et parcelhuskvarter. Det er kommunens opfattelse, at det ikke tidligere har været tilladt at etablere p-pladser på havelodderne. Antallet af p-pladser fastlagt i de enkelte kommuneplanrammer afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer. Kommunen har ud fra en overordnet planmæssig vurdering fastlagt at der kan etableres det fornødne antal p-pladser på fællesarealer. Haveforeningen Kongevang er dermed ikke pligtig til at anlægge p-pladserne medmindre der stilles krav herom i forbindelse med fx ombygning af fællesbygninger. Hvad angår brugen af fællesarealet til sammenkomster mv. er dette stadigt muligt i det omfang der ikke holder parkerede biler. Parkeringsregler i sådanne situationer må kunne indarbejdes i kolonihaveforeningens egen vedtægt.</p> <p><b>Uro blandt medlemmer:</b></p> <p><b>44.</b> Interne uoverensstemmelser må løses internt fx via haveforeningens egne vedtægter. Planloven giver ikke kommunen mulighed for at udforme regler eller bestemmelser herfor. Spørgsmål om anvendelse af fællesareal er besvaret ovenfor.</p>



Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>hvor man samles og nyder hinandens selskab. Fællesarealet er således til stor gavn for alle Kongevangs medlemmer, ligesom det bidrager til et stærkere sammenhold i foreningen. Det vil derfor være særdeles indgribende, hvis Kongevang, på baggrund af temalokalplanens bestemmelser, påtvinges til at nedlægge dette fællesareal til brug for etablering af p-pladser i stedet.</p> <p>Endvidere skal det påpeges, at visse havelodsejere, såfremt der ikke vil være mulighed for at parkere på sin havelod, vil være nødsaget til at parkere langt fra deres havelod, hvilket vil være til stor gene for de enkelte havelodsejere. Det skal videre nævnes, at antallet af p-pladser sammenholdt med antallet af havelodder kan resultere i, at en havelodsejer skal parkere helt uden for Kongevangs område med det resultat, at der poten-tielt skal betales parkeringsafgift, (45.) hver gang havelodsejeren ønsker at benytte sin havelod.</p> <p>Igen vil der tillige opstå en stor ulighed mellem de havelodsejere der på nuværende tidspunkt allerede har etableret parkeringsplads, og dem der ikke har, jf. i det hele gennemgangen under foranstående punkter. (46.)</p> <p>Det skal videre påpeges, at eventuelt anlæg til parkeringsplads på havelodden, kan bevirke, at det ikke vil være muligt at etablere nogen terrasse på havelodden, eftersom havelodsejeren risikerer at overskride den maksimale belægningsprocent på 10%, der således også i denne forbindelse må anses som værende betragteligt lavere, end hvad der kan anses som værende hensigtsmæssigt, eller som minimum bør fratrække belægning anvendt til p-pladser og sti til huset. (47.)</p> <p>Bemærkningerne om parkering sammenholdt med den maksimale belægningsprocent, må følgelig erkendes at være yderst begrænsende henset til det formål, der ønskes opnået med at bibeholde haveforeningernes fremtræden som kolonihaveområder. Der synes derudover ikke i øvrigt at være holdpunkter i formålene, der kan danne grundlag for en sådan begrænsning. (48.)</p> <p><b>5. Øvrige bemærkninger til temalokalplanen</b></p> <p>Idet temalokalplanen alene kan regulere fremtidige dispositioner, vil lovlige eksisterende bebyggelse og anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af temalokalplansforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kunne fortsætte uændret. (49.)</p>	<p><b>Afstand til p-pladser:</b></p> <p>45. Der er tale om et kolonihaveområde i et område udlagt til fritidsformål. Der er således ikke et krav om, at man skal kunne parkere på området. Spørgsmål om betaling osv. er kommunen uvedkommende.</p> <p><b>Ulighed:</b></p> <p>46. Der er tale om et spørgsmål, der er kommunen uvedkommende. Da planloven ikke rummer mulighed for at regulere forholdet.</p> <p><b>Parkering på havelodder:</b></p> <p>47. Lokalplanen rummer ikke mulighed for etablering af p-pladser på de enkelte havelodder i Kongevang.</p> <p>I de tilfælde der før offentliggørelsen af lokalplanforslaget d. 29.03.2021 allerede var etableret p-plads på havelodden kan anvendelsen til p-plads fortsætte. I de tilfælde indgår parkeringsarealet i beregningen af omfanget af fast befæstelse.</p> <p><b>Formål med regulering af belægning og parkering:</b></p> <p>48. Forvaltningen kan på ingen måde anerkende at bestemmelserne er begrænset i forhold til formålet med lokalplanen. Tværtimod er forvaltningen af den klare overbevisning at omfanget af belægning og parkering er af afgørende betydning i forhold til kolonihavernes karakter. Der vil efter forvaltningens vurdering være tale om en ændret anvendelse såfremt havelodsjord ændres til parkeringsareal. En sådan anvendelsesændring vil kun fremadrette kunne tillades i stærkt begrænset omfang, når der er særlige hensyn der taler herfor.</p> <p><b>Eksisterende forhold:</b></p> <p>49. Eksisterende lovlige forhold vil kunne fortsætte som hidtil. Dette er grundstammen i forhold til enhver lokalplan, idet lokalplaner alene kan regulere fremadrettet, da en lokalplan ikke udløser en handlepligt for ejerne af de ejendomme som lokalplanen omhandler.</p> <p>At dette skulle føre til uligheder, er ikke korrekt, dette er vurderet i forbindelse med planlovens udformning og senere vedtagelse.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>De foreslåede bestemmelser i temalokalplanen vil således ikke have en reel indvirkning i forhold til nuværende større bebyggelser på havelodderne eller øvrig lovlig anvendelse, men vil i stedet kunne medføre en udvikling af slum (50.) og stor ulighed i Kongevang, da det ikke giver beboerne incitament til at foretage større renoveringer eller nedrivning af et faldefærdigt hus på havelodderne af frygt for, at havelodsejeren vil blive omfattet af de stærkt indskrænkende og indgribende bestemmelser i temalokalplanen, med dertil hørende risiko for et markant tab ved salg af en havelod, der er omfattet af disse bestemmelser.</p> <p>Kommunens vedtagelse af temalokalplanen vil dermed medføre en urimelig indgriben i havelodsejernes lovlige brug, og på baggrund af ovenstående anmodes Kommunen således om at trække den foreslåede temalokalplan tilbage. (51.)</p> <p>Alternativt til at trække temalokalplanen tilbage anmodes Kommunen om at lade Kongevang udgå af temalokalplanen og som minimum afvente detallokalplanen, eftersom Kongevangs forhold afskiller sig betydeligt fra de resterende foreninger, særligt henset til bebyggelsesprocenten. (52.)</p>	<p><b>Forslumning:</b></p> <p>50. Planloven giver ikke mulighed for at fastlægge en vedligeholdelsesstandard. Såfremt haveforeningen Kongevang forudser en sådan situation må det klares indenfor andelsforeningens rammer, fx via vedtægter.</p> <p>Til bemærkningen om at kolonisterne af frygt for at blive underlagt bestemmelserne i lokalplanen skulle ophøre med at opføre byggeri kan forvaltningen tilføje, at de uanset om de opfører ny bebyggelse er underlagt bestemmelserne i lokalplan 150. Dette er uomtvisteligt. Eksisterende lovligt byggeri kan bibeholdes og vedligeholdes. Alt nybyggeri skal overholde lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Tilbagetrækning af lokalplanforslag:</b></p> <p>51. Forvaltningen fastholder lokalplanen.</p> <p><b>Udeladelse af Kongevang i lokalplanforslag 150:</b></p> <p>52. Forvaltningen fastholder lokalplanen, og ser ingen planmæssige begrundelser i de fremsendte bemærkninger for at haveforeningen Kongevang ikke skal være omfattet af lokalplanen.</p> <p>Forvaltningen har ikke modtaget nye oplysninger, der gør at forvaltningen kan komme frem til en anden konklusion, end at haveforeningen Kongevang skal være omfattet af lokalplan 150.</p>
<p><b>Kongevang hørings svar nr. 2, Indgået 23-05-2021</b></p> <p><b>Hørings svar fra Grundejerforeningen Ydergård vedr. Lokalplan 150 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 23.</b></p> <p>Bestyrelsen i Grundejerforeningen Ydergård har på sit seneste bestyrelsesmøde haft denne hørings sag på dagsordenen og her kommet til følgende:</p> <p>Grundejerforeningen Ydergård kan tilslutte sig de i lokalplanen nævnte tiltag bl. a. en max. størrelse, 60m<sup>2</sup> på kolonihavehusene og tilhørende bygninger på max 10m<sup>2</sup> på bygning – dog max. 2 bygninger.</p> <p>Grundejerforeningen havde dog gerne set, at kolonihavehuse max. kunne være 50m<sup>2</sup> dette af hensyn til tætheden af bygninger på lodderne som jo ikke alle steder er lige store. En mulighed kunne også være, at der i hver enkelt sag bliver en sagsbehandling der tager hensyn til en bebyggelsesprocent i stedet for en fast max. størrelse. (1.)</p> <p>Det glæder Grundejerforeningen at det nu indskræpes at bygningsreglementet skal overholdes – især reglen om afstand til skelgrænser. (2.)</p>	<p><b>Kolonihavehusenes størrelse:</b></p> <p>1. Bygningsstørrelserne i temalokalplanen er i overensstemmelse med tidligere politisk beslutning herom og et udtryk for den ønskede planlægning.</p> <p><b>Bygningsreglement:</b></p> <p>2. Bygningsreglementets bestemmelser gælder kun i fuld omfang for fælles bebyggelse fx fælleshuse.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Men alligevel støtter Grundejerforeningen Ydergård lokalplansforslaget og regner med at Teknisk Forvaltning taget sin tilsynspligt alvorlig og udøver den så der ikke sker skred i de tilladte bygningsstørrelser m.m. (3.)</p>	<p>Kommunen skal ikke give byggetilladelse til kolonihavehuse og småbygninger, og kolonihavehuse og småbygninger er Jf. BR 18, § 6 kun omfattet af nedenstående krav:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Afløb i kapitel 4.</li><li>b) Røgalarmnælg eller røgalarm, jf. § 93, stk. 1, nr. 7.</li><li>c) Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger i kapitel 12.</li><li>d) Vand i kapitel 21.</li></ul> <p><b>Tilsynspligt:</b></p> <p>3. Kommunen vil naturligvis tage sin tilsynspligt alvorligt og gribe ind overfor ulovligheder i forhold til lokalplanens bestemmelser, når kommunen bliver gjort bekendt hermed. Lokalplanen retter sig alene om fremtidig byggeri mv. Eksisterende forhold, der ikke er i strid med anden lovgivning, kan fortsætte uændret.</p>
<p><b>Kongevang hørings svar nr. 3, Indgået 24-05-2021</b></p> <p><b>Hørings svar fra kolonist lod 37</b></p> <p>I forlængelse af udsendelse af temalokalplan for kolonihaver i Tårnby Kommune kommer hermed et par kommentarer, som vi håber kommunen vil tage til efterretning.</p> <p><b>Bebyggelsesprocent</b></p> <p>I Kongevang har der – indtil kommunens forslag – været byggeregler, der gør at haveejere kan bebygge med 25% af den noterede havelods m<sup>2</sup> – dog maksimalt 130 m<sup>2</sup>. De haveejere der endnu ikke har benyttet denne regel, vil med godkendelse af temalokalplanen opleve en væsentlig værdiforringelse. Der vil heller ikke blive skabt den ønskede ensartethed, snarere tvært i mod – da der vil være store forskellige i størrelser og værdi på de enkelte haveloder. Der vil også blive en stor usikkerhed omkring, hvem der er underlagt hvilke regelsæt, og nogen vil måske være tilbageholdende med at renovere og vedligeholde eksisterende bygninger. (1.)</p>	<p><b>Interne byggeregler:</b></p> <p>1. Efter planlovens § 13, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det sker typisk som led i planlægning af byudviklingen i kommunen og i situationer, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at sætte sit præg på fremtidige byggerier.</p> <p>Det er en betingelse, at lokalplanen – ikke uden særlig hjemmel – må være i strid med anden lovgivning. Alle bestemmelser i lokalplanen skal have hjemmel i planlovens § 15, stk. 2. Derudover skal planen som helhed og de enkelte bestemmelser have en planlægningsmæssig begrundelse.</p> <p>Lokalplanforslag 150 er fremsat for at implementere kommunens ønsker til den fysiske planlægning af de 9 kolonihaveområder planen omfatter jf. planlovens bestemmelser om lokalplanlægning. Enhver lokalplanlægning indeholder typisk en lovlig regulering af en række planmæssige forhold som de enkelte ejere måske ikke ønsker.</p> <p>Der er redegjort for den planmæssige begrundelse for lokalplanforslag 150 i lokalplanforslagets redegørelsesdel og den planmæssige begrundelse fremgår tydeligt af lokalplanforslagets formålsparagraf, der fastlægger at formålet med lokalplanen er:</p>



Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Etablering af veranda, terrasse m.v.</b></p> <p>At kommunen vil regulere hvorledes den enkelte haveejer må indrette sit havelod, er ude af proportioner. De enkelte haveejere må forventes at have forskellige ønsker og behov for indretning af deres havelod. (2.)</p> <p><b>Parkering:</b></p> <p>Der lægges i lokalplanen op til at haveejere ikke må parkering på eget havelod. I fx Kongevang er der ikke nok P-pladser til alle, hvilket vil bevirke, at haveejere må parkere på omkringliggende veje, hvilket må formodes at være til gene for de grundejere, som bor der. (3.)</p>	<p><b>Teknisk Forvaltnings bemærkninger</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• at fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven,</li><li>• 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 m<sup>2</sup> kolonihavehus og 20 m<sup>2</sup> øvrige småbygninger, i alt 80 m<sup>2</sup></li><li>• at ingen del af kolonihavehuset må placeres nærmere lod- og/eller skelgrænse end 2,5 m.</li></ul> <p>Det er således i fuld overensstemmelse med planlovens intentioner, at kommunen vedtager lokalplanforslag 150 for bl.a. at regulere bebyggelsens omfang. Lokalplanlægning er erstatningsfri regulering, hvorfor der ikke kan påberåbes et tab ved tilsidesættelse af egne interne regler for haveforeningen Kongevang.</p> <p><b>Verandaer, terrasser mv.:</b></p> <p><b>2.</b> Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Bestemmelsen om verandaer terrasser, fast belægning mv. er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urtehaver, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flisegange mv. vil dette på sigt ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning.</p> <p>Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.</p> <p>Det skal bemærkes, at belægnings og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Parkering:</b></p> <p><b>3.</b> Der er tale om et kolonihaveområde i et område udlagt til fritidsformål. Der er således ikke et krav om, at man skal kunne parkere på området.</p>





## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Øvrige bemærkninger</b></p> <p>Jf. referat fra kommunalbestyrelsesmøde af 24. november 2020 fremgår det, at temalokalplanen ikke vil kunne stå alene og skal erstattes af en detaillokalplan for hver af kolonihaverne. Idet Kongevang adskiller sig væsentligt fra de resterende foreninger, bør Kongevang udgå af temalokalplanen og erstattes af en detaillokalplan i stedet, så man i planlægningen tager højde for, hvad der er af nuværende regler i Kongevang, og regulerer ud fra det. (4.)</p>	<p><b>Øvrige bemærkninger:</b></p> <p>4. Temalokalplanen kan selvfølgelig stå alene, hvad angår de overordnede planmæssige forhold, der ønskes reguleret.</p> <p>Anvendelses og formålsbestemmelser, bestemmelser om byggeriets størrelse mv. vil ikke blive ændret i forbindelse med udarbejdelse af detaillokalplaner.</p> <p>Detaillokalplanerne er rettet mod særlige forhold, der gælder i de enkelte områder. Det kan fx være materialevalg mv.</p> <p>De interne regler i Kolonihaveforeningerne vil i det omfang de er i strid med lokalplanens bestemmelser blive tilsidesat - Lokalplaner har karakter af lov.</p> <p>Forvaltningen agter ikke at lade Kongevang udgå af lokalplan 150.</p>
<p><b>Kongevang hørings svar nr. 4, Indgået 24-05-2021</b></p> <p><b>Indsigelse til lokalplan 150 for kolonihaven Kongevang – fra kolonist lod 40</b></p> <p>I forlængelse af den af Kommunen offentliggjorte temalokalplan, skal jeg hermed komme med følgende indsigelser.</p> <p><b>Parkeringspladser</b></p> <p>Der skal efter planen etableres 1 p-plads pr. 2 haver, og der må ikke længere etableres p-pladser på havelodderne. (1.)</p> <p>Dette synes ikke gennemtænkt.</p> <p>Foreningen har 89 haver og langt de fleste folk har i dag biler. Dvs. at der i nærområdet skal parkere ca. 45 biler i sommerhalvåret, når folk bor i deres kolonihave. Det vil lægge et helt unødigt parkeringspres i området tæt på haveforeningen (og ikke gøre os der bor her populære). (2.)</p> <p>P-pladser på haveloddet bør derfor accepteres.</p>	<p><b>Antal p-pladser:</b></p> <p>1. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Kolonihaver tjener et fritids-/rekreativt formål, hvorfor behovet for p-pladser ikke kan sidestilles med normen i fx et parcelhuskvarter.</p> <p>Antallet af p-pladser fastlagt i de enkelte kommuneplanrammer afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer, og er udtrykt i kommuneplanrammens parkeringsnorm, der for haveforeningen Kongevang er 1 p-plads pr. 2 haver.</p> <p>Kommunen har således ud fra en overordnet planmæssig vurdering fastlagt at der skal udlægges 44 p-pladser. Haveforeningen Kongevang er dermed ikke pligtig til at anlægge p-pladserne medmindre der stilles krav herom i forbindelse med fx ombygning af fællesbygninger.</p> <p>2. Forvaltningen har nøje gennemtænkt betydningen af antallet af og placeringen af p-pladser. Forvaltningen er af den klare overbevisning at omfanget af parkering er af afgørende betydning i forhold til kolonihavernes karakter. Der vil efter kommunens vurdering være tale om en ændret anvendelse såfremt havelodsjord ændres til parkeringsareal. En sådan anvendelsesændring vil kun fremadrettet kunne tillades i stærkt begrænset omfang, når der er særlige hensyn der taler herfor.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Der er allerede ca. 22 haver, der har etableret dette og det er derfor heller ikke nødvendigt at etablere to parkeringspladser på arealet foran Fælleshuset (kaldet Festpladsen), som foreslået. (3.) I øvrigt et betænkeligt forslag når man betænker at området skal holdes grønt og kreativt. (4.)</p> <p><b>Fælleshus</b></p> <p>Det foreslås at Fælleshuset maksimalt må andrage 20 m<sup>2</sup>. Det forekommer at være helt urimeligt, når der både skal være kontor, opbevaring af fælles redskaber og værktøj, fælles stort telt og borde og stole hertil. Der synes ikke at være nogen logisk forklaring på, hvor Fælleshuset i fremtiden ikke må være større. (5.)</p> <p><b>Maksimal befæstelse på 10 %</b></p> <p>At havelodder kun må befæstes med max 10 % (fratrasket byggeretten) synes ikke at have en logisk begrundelse. Haveforeningen har etableret dræning på hele grunden i forbindelse med kloakeringen for ca. 6-7 år siden. Befæstelsen skal vel forhindre oversvømmelser i forbindelse med kraftigt regnvejr (som også tidligere var et problem i foreningen), men det er ikke længere et problem. (6.)</p> <p><b>Al hegning skal være levende hegn</b></p> <p>Der synes ikke at være nogen logisk forklaring på, at hegning skal være levende hegn. Af foreningens Ordensregler fremgår det at "ved opsætning af hegn mod vej, skal der plantes hæk foran hegnet."</p> <p>Om der er et hegn bagved den levende hæk kan vel ikke genere nogen. (7.)</p>	<p>3. I de tilfælde af, at der før offentliggørelsen af lokalplanforslaget d. 29.03.2021 allerede var etableret p-plads på haveloddet kan anvendelsen til p-plads fortsætte.</p> <p>4. Kommunen stiller ingen krav om at området skal gives en kreativ udformning.</p> <p><b>Fælleshus:</b></p> <p>5. Rammen for fælleshus er opsat for at kunne foretage mindre bygningsmæssige ændringer og udvidelser af det eksisterende fælleshus, idet kommunen har antaget at en af bygningerne allerede fungerer som fælleshus. Det skal bemærkes at tilsyneladende ikke har oplyst fælleshuset korrekt til BBR som man ellers er pligtig til. Ændringer vedrørende fælleshusets indretning, anvendelse mv. kræver altid byggetilladelse.</p> <p><b>Fast belægning:</b></p> <p>6. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urtehaver, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flisegange mv. vil dette på sigt ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning.</p> <p>Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.</p> <p>Det skal bemærkes, at belægninger og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Levende hegn:</b></p> <p>7. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Den planmæssige begrundelse for at der skal hegnes med levende hegn/hække er bl.a. for at sikre og fastholde et overordnet grønt indtryk, så kolonihaveområderne også fremadrettet vil fremstå som et attraktivt og smukt</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
	<p>fritidsområde, hvor kolonihaverne primært omkranses af grønne hække og levende hegn.</p> <p>Eventuelle detalregler omkring hegning må afvente, til der udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p>Det skal bemærkes, at faste hegn, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p>
<p><b>Kongevang høringsvar nr. 5, Indgået 23-05-2021</b></p> <p><b>Høringsvar fra Grundejerforeningen Ryumlund vedr. Lokalplan 150 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 23.</b></p> <p>Vi har i Grundejerforeningen Ryumlunds bestyrelse følgende kommentarer til temalokalplanforslaget:</p> <p><u>Generelt:</u> Det er positivt at kommunen tager skridt til at normalisere forholdene i kolonihaveforeningerne i kommunen.</p> <p><u>Parkeringsforhold:</u> Vi har igennem en længere årrække set hvordan parkeringen på Kollundvej og Bøllundvej har tiltaget. Det er de samme biler der holder parkeret alle ugens dage, året rundt.</p> <p>Parkeringen er for det meste lovlig, men vores udfordring er, at det typisk er erhvervskøretøjer der parkerer, og disse køretøjer er betydelig større end personbiler. Det giver meget dårlige oversigtsforhold i krydset Bøllundvej/Kollundvej, og der opstår farlige situationer her, fordi oversigtsforholdene bliver meget dårlige. Særligt udsat er de bløde trafikanter. (1.)</p> <p>Vi kan ikke se i forslaget at der kommer flere parkeringspladser i H/F Kongevang, eller at der er andre tiltag, der mindsker parkeringen på vores private fællesveje.</p> <p>Vi kan se at den fælles parkeringsplads i E/F Kongevang, kun udnyttes ca. 30%. Det skyldes måske skal betales for at benytte denne fælles parkeringsplads i kolonihaveforeningen. (2.)</p>	<p><b>Pakeringsforhold:</b></p> <p>1. Spørgsmålet ligger udenfor hvad der kan reguleres i en lokalplan, og spørgsmålet kan derfor ikke besvares i denne sammenhæng.</p> <p><b>Parkeringspladser og helårsbeboelse:</b></p> <p>2. Antallet af p-pladser fastlagt i de enkelte kommuneplanrammer afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer, og er udtrykt i kommuneplanrammens parkeringsnorm, der for haveforeningen Kongevang er 1 p-plads pr. 2 haver.</p> <p>Kommunen har således ud fra en overordnet planmæssig vurdering fastlagt at der skal udlægges 44 p-pladser. Haveforeningen Kongevang er dermed ikke pligtig til at anlægge p-pladserne medmindre der stilles krav herom i forbindelse med fx ombygning af fællesbygninger.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Vi kan heller ikke se at der i dette temalokalplanforslag, eller andre steder i den kommunale forvaltning, er tiltag, der bremser den stigende helårsbeboelse i kolonihaveforeningerne, herunder H/F Kongevang. Helårsbeboelsen betyder at der opstår normale familiemønstre, med f. eks. 2 privatbiler eller at firmabilen tages med hjem. (3.)</p> <p>Derfor ser det samlet set ud til at vores store udfordringer med "fremmed" parkeringen på vores private fællesveje vil stige yderligere fremover – desværre.</p> <p>Vi kunne godt ønske at temalokalplanen tog større hensyn til parkeringsproblemerne i de tilstødende private fællesveje.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- At der er indeholdt krav om at der skal være mindst to parkeringspladser til hver kolonihave, som det gælder for parcelhuse (helårsbeboelse).</li><li>- At fælles parkeringsanlæg udnyttes og/eller udbygges i passende dimension.</li><li>- At kommunen aktivt medvirker til at begrænse parkering på tilstødende vejarealer. F. eks via dialog med tilstødende grundejerforeninger, med henblik på parkeringsrestriktioner. (4.)</li></ul>	<p>Kommunen har nøje gennemtænkt betydningen af antallet af og placeringen af p-pladser. Kommunen af den klare overbevisning at omfanget af parkering er af afgørende betydning i forhold til kolonihavernes karakter.</p> <p>Der vil efter kommunens vurdering være tale om en ændret anvendelse såfremt havelodsjord ændres til parkeringsareal. En sådan anvendelsesændring vil kun fremadrettet kunne tillades i stærkt begrænset omfang, når der er særlige hensyn der taler herfor.</p> <p>I de tilfælde der før offentliggørelsen af Lokalplanforslaget d. 29.03.2021 allerede var etableret p-plads på haveloddet kan anvendelsen til p-plads fortsætte.</p> <p>Kommunen kan med lokalplanen ikke ud fra en planmæssig vurdering stille krav om yderligere p-pladser på haveforeningen Kongevangs ejendom.</p> <p>Planloven giver ikke mulighed for at påbyde ejerne af en ejendom (andelshaveforeningens kolonister) at parkere på egen ejendom.</p> <p>Om der eventuelt kræves betaling for at holde på foreningens p-plads er kommunen uvidende om.</p> <p>3. Hvad angår helårsbeboelse er dette ikke tilladt for indeværende og vil også fremadrettet være forbudt i henhold til kolonihaveloven. I det omfang kommunen modtager brugbar dokumentation for, at specifikke kolonihaver benyttes til helårsbeboelse, vil kommunen starte en lovliggørelse af forholdet. Det skal bemærkes, at der skal være tale om lovligt indhentet dokumentation, at anmeldelsen kan bevindes mv. idet der vil være tale om en politisag, hvor anklagemyndighedens krav til beviserne skal være opfyldt.</p> <p>4. Se svar under punkt 2.</p>
<p>Blommehaven - ingen hørings svar</p>	



Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Selandia hørings svar nr. 1, Indgået 19-04-2021</b></p> <p><b>Hørings svar fra bestyrelsen i Andelskolonihaveforeningen Selandia i forhold til det udsendte lokalplansforslag 150, dækkende et antal kolonihaver.</b></p> <p>Vi har med interesse læst det udsendte lokalplansforslag og har på mange punkter ingen bemærkninger, men vi synes at lokalplansforslaget på en række punkter bærer præg af et bestemt og noget romantiseret syn på kolonihaveejere, der desværre ikke er tidssvarende og derfor har vi på disse punkter indsigelser.</p> <p><b>Parkeringspladser på havelodder</b></p> <p>I lokalplansforslaget fastsættes at parkeringspladser på havelodder maksimalt må have en størrelse på 2,40m x 5,00 m, dette svarer meget dårligt til parkeringsbehov anno 2021. (1.)</p> <p>I Selandia har vi alle de parkeringspladser vi kan og skal have på fællesareal, disse pladser som jo ikke er ret mange (32) ønsker vi forbeholdt til gæster og eksterne håndværkere. Det betyder at hvert havelod, hvor andelshaveren har bil skal have egen p-plads på havelodden, og som det er lige nu, så har stort set alle bil, nogle har derudover også trailer, flere familier har 2 biler eller en privatbil og en firmabil (alle håndværkerne).</p> <p>På den ene side af Selandia ligger Viberupstræde, hvor bilerne ikke kan få plads og på den anden side et villakvarter, som ikke vil belastes af alle vores biler.</p> <p>Når der nu laves lokalplan i 2021, så er man nødt til at forholde sig til hvordan virkeligheden ser ud og ikke hvordan man godt kunne tænke sig at den var – andelshaverne i Selandia arbejder ikke lige i nærområdet og deres børn går heller ikke i skole lige i nærområdet og det indebærer at vi har rigtig mange biler og parkering af disse ønsker vi ikke at belaste vores omgivelser med, men at forsøge at håndtere indenfor egen matrikel. (2.)</p> <p><b>Så indsigelsen går altså både på antallet af parkeringspladser og på størrelsen af parkeringspladser på havelodderne. (3.)</b></p>	<p><b>Parkeringspladser:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Størrelsen af parkeringspladser er fastlagt således at de matcher kommunale p-pladser i størrelse og kan rumme en personbil.</li><li>2. Bestemmelsen fastholdes.</li></ol> <p>Kolonihaver tjener et fritids-/rekreativt formål, hvorfor behovet for p-pladser ikke kan sidestilles med normen i fx et parcelhuskvarter.</p> <p>Antallet af p-pladser fastlagt i de enkelte kommuneplanrammer afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer, og er udtrykt i kommuneplanrammens parkeringsnorm, der for haveforeningen Selandia er 1 p-plads pr. 2 haver.</p> <p>Parkeringsnormen opfyldes ved 32 p-pladser på fællesareal og bibeholdelse af 79 p-pladser, der er etableret på havelodderne forud for lokalplansforslagets offentliggørelse. Der vil efter kommunens vurdering være tale om en ændret anvendelse såfremt havelodsjord ændres til parkeringsareal. En sådan anvendelsesændring vil kun fremadrettet kunne tillades i stærkt begrænset omfang, når der er særlige hensyn der taler herfor. Ønsket om yderligere p-pladser på havelodderne vil derfor efter kommunens vurdering være i strid med lokalplanens formål, hvorfor der ikke kan gives tilladelse eller dispenseres hertil.</p> <p>Kommunen har nøje gennemtænkt betydningen af antallet af og placeringen af p-pladser. Kommunen er af den klare overbevisning at omfanget af parkering er af afgørende betydning i forhold til kolonihavernes karakter.</p> <p>Planloven giver ikke mulighed for at påbyde ejerne af en ejendom (andelsforeningens kolonister) at parkere på egen ejendom eller i det hele taget regulere lokale parkeringsforhold.</p> <p>Der er tale om et kolonihaveområde i et område udlagt til fritidsformål. Der er således ikke et krav om, at man skal kunne parkere på området. Ønsket om p-pladser til erhvervskøretøjer er alene af den grund ikke muligt at efterkomme.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Bestemmelsen om parkering fastholdes.</li></ol> <p>Kommunen ønsker ikke at ændre på størrelse af eller antal af p-pladser i lokalplanen.</p>



Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Hems</b> Bestemmelsen i §9 – 9.1.5. giver ingen mening. Det er helt ok, at regler for størrelse, højde og placering skal overholdes, men at bestemme om den enkelte ejer indenfor disse regler bygger hems inde i huset, det er efter vores opfattelse utidig indblanding. Da vi fik gennemgået udkastet, var begrundelsen at det var for ikke at genere nabohusene, såfremt at der var vinduer i hems. <b>Vi ønsker at bestemmelsen ændres til: såfremt, der bygges hems, kan der alene bruges ovenlysvindue som lyskilde. (4.)</b></p> <p><b>Småbygninger på i alt 20m<sup>2</sup> – stk. 9.2.8</b> Vi er enige i at der maksimalt må være småbygninger på i alt 20m<sup>2</sup> og at den enkelte bygning maksimalt må være 10m<sup>2</sup>, men vi er uforstående for hvorfor der maksimalt må være 2 småbygninger. Hvis der er et lille legehus og et lille drivhus, så må der ikke bygges mere selvom disse bygninger tilsammen normalt maks. vil være på 10m<sup>2</sup>. <b>Vi ønsker at det skal være muligt at have indtil 3 småbygninger, såfremt ingen er større en 10 m<sup>2</sup>, at alle skelbestemmelser overholdes og disse tilsammen maks. må udgøre 20 m<sup>2</sup>. (5.)</b></p> <p><b>§ 11. Befæstningsgrad og indhegning.</b> Befæstningsgraden er alt for lille i forslaget. Tanken om at kolonihaver stort set består af bede, græs samt grøntsagsdyrkning er smuk, men passer langt fra til den virkelighed vi ser i vores kolonihave. Det vi har lagt vægt på i Selandia, er at afvanding sker på egen grund – undtagen herfra er selvfølgelig skybrudslignende situationer. I Selandia ligger husene forskudt, således at hvert andet hus ligger tæt på vej og hvert andet hus ligger "langt" fra vej. Såfremt befæstningsgraden fastholdes, så vil det betyde at min. 12 m<sup>2</sup> bruges på p-plads, at sti fra låge til hus bruger omkring det samme og tilbage vil så alene være ca. 16 m<sup>2</sup> til terrasser og øvrige stier i haven. <b>Vores ønske er at befæstningsgraden øges betragtelig, således at det er muligt både at have p-plads, at have gangsti fra låger til huse og have terrasser man rent faktisk kan være på også når det kommer gæster. (6.)</b></p>	<p><b>Hems:</b> <b>4.</b> Bestemmelsen fastholdes. Det vil dog være muligt at søge om dispensation til etablering af hems, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2. Herudover må spørgsmål om hems afvente, til der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p><b>Småbygninger:</b> <b>5.</b> Bestemmelsen fastholdes. Antallet af småbygninger er i lokalplanen fastsat til 2, skulle der på det enkelte havelod være særlige forhold, der kan begrunde at øge antallet til 3, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation i henhold til bestemmelserne i Planlovens § 19, stk.1 og 2. Dispensation vil som hovedregel kun kunne gives på særlige vilkår, fx vilkår om bygningernes placering, størrelse og højde. Herudover må spørgsmål om antallet af småbygninger afvente, til det besluttes om der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p><b>Fast belægning:</b> <b>6.</b> Bestemmelsen fastholdes. Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Vi er enige i at vi i haveforeningen skal have et grønt udtryk og at der ikke må bygges hegn ud mod vej, men vi har svært ved at forstå hvis 2 naboer ikke må erstatte hæk imellem sig med pænt hegn. Der hvor vi ser hegn imellem naboer, er der oftest enten buske foran hegn, hegnet bruges til rosenespalier eller som espalier for andre planter og dermed kan det være ligeså så pænt som hæk eller under alle omstændigheder meget pænere end nogle af de meget gamle, skæve og misligholdte hække vi ser, hvor alt mulig beplantning med årene har sået sig selv.</p> <p><b>Vores ønske er, at der alene tages stilling til hvad der må være ud til vej og ikke mellem 2 naboer. (7.)</b></p>	<p>en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urtehave, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flise gange mv. vil dette på sigt ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning.</p> <p>Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.</p> <p>Det skal bemærkes, at belægninger og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser..</p> <p><b>Hegning:</b></p> <p><b>7.</b> Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Den planmæssige begrundelse for at der skal hegnes med levende hegn/hække er bl.a. for at sikre og fastholde et overordnet grønt indtryk, så kolonihaveområderne også fremadrettet vil fremstå som et attraktivt og smukt fritidsområde, hvor kolonihaverne primært omkranses af grønne hække og levende hegn.</p> <p>Eventuelle detaliregler omkring hegning må afvente, til der udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p>Det skal bemærkes, at faste hegn, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser</p>
<p><b>Selandia hørings svar nr. 2, Indgået 25-05-2021 (04:01)</b> <b>Hørings svar fra Kolonist i Selandia – lod 88</b></p> <p>Først ros til det nye oplæg til ny lokalplan, bedre sent ind aldrig. Men der er ting som ikke passer helt sammen, f.eks. ca. 400 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> hus skulle blive ca. 32 m<sup>2</sup> belægning.</p> <p>har man hus og 1-2 bygninger vil gang areal mellem hus bygninger alene bliver ca. 32 m<sup>2</sup>, og så der ikke er belægning til udelivet.</p>	



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringssvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Da vi har [redacted], har vi problemer bare på p-plads området, 2,4 m x 5 meter en bil er ca. 1,8 m bred og med døre åben og kørestol, så synker man i græsset m.v. for ikke at tale om området i haven, det er der ikke plads til gang stier p-plads og ingen plads til at sidde ude. (1.)</p> <p>Så hvad gør vi ? før bygge stoppet har vi allerede lagt stabilgrus til flise belægning, som i kan se på jeres luftfoto fra marts 21. må det færdig gøres ? (2.)</p> <p>Så vi vil gerne gøre indsigelse vedrørende belægning arealet som vi syntes efter nutid brug ikke er realistisk, og slet ikke når man har et handicappet person i husstanden, som til tider er kørestols bruger. (3.)</p>	<p><b>Parkering:</b></p> <p>1. Størrelsen af parkeringspladser er fastlagt således at de matcher kommunale p-pladser i størrelse og kan rumme en personbil.</p> <p>Haveforeningen har mulighed for at ansøge om dispensation til at indrette en handicap p-plads på det fælles p-areal, som afviger i størrelse fra den generelt anførte størrelse.</p> <p>Der må ikke etableres yderligere p-pladser på havelodder idet rammen herfor allerede vurderes at være opbrugt.</p> <p><b>Eksisterende forhold:</b></p> <p>2. Der må ikke udlægges mere stabilgrus eller etableres nogen anden fast belægning herunder hævede opholdsarealer end det som fremgår af kommunens dronofotos og der må ikke etableres anden belægning, fx fliser herpå.</p> <p>Det vurderes umiddelbart at det allerede etablerede stabilgrusareal har et omfang, hvor det kræver landzonetilladelse og således kan være udlagt ulovligt.</p> <p><b>Fast belægning:</b></p> <p>3. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urtehaver, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flise gange mv. vil dette på sigt ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning.</p> <p>Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.</p> <p>Det skal bemærkes, at belægninger og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p>





Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Nordre Vang hørings svar nr. 1, Indgået 13-05-2021</b></p> <p><b>Hørings svar lokalplan 150 fra Bestyrelsen i HF Nordre Vang</b></p> <p>Først en ros til en ret god lokal plan, som vi har eftersøgt i lang tid. Der er mange gode ting i denne lokalplan, som vi i HF Nordre Vang, er glade for. Men vi har også et par ting, som vi ønsker at få ændret.</p> <p><b>Gulv og Sokkel højde</b></p> <p>Der er i lokalplanen lavet et oplæg på 0.3 m fra have niveau til gulv. <b>Samtidig skal vi bygge efter BR18, som har krav om 30cm isolering. (1.)</b> Det vil sige at den eneste måde man kan bygge på, er ved at fuldstøbe et fundament ved grave ned i jorden. Dette er meget bekostelig og ikke ligefrem kolonihave venlig. I mange haveforeninger bruger man punkt fundament som en billigere og ganske fremragende løsning. Dette betyder at gulvspærene skal ligge over jord niveau og være tørre, det kan ikke lade sig gøre med de krav i sætter.</p> <p>Vi ønsker derfor at have mulighed for et gulvhøjdeniveau på op til 0,5 m. Hvis man bygger på stolpe sten og have plads til 30 cm isolering, som regler forskriver ifølge BR18. Er det umuligt at holde til 0,3m som forslået. Vi har tit meget vand i haverne, når det regner meget. Af samme grund ønske vi at kunne bygge vores terrasser i op til 0.3m for at komme fri af vand. Da det samtidig er de generelle mål der er i alle andre kolonihaveforeninger i landet ifølge Kolonihaveforbundet. <b>(2.)</b></p> <p>Vi kan samtidig ikke se denne regel, i HF Sommervirke nye lokal plan, 58.A af 2017. <b>Da vi er nabo med HF Sommervirke, burde der være ens regler. (3.)</b></p> <p>Bestyrelse har samtidig stor respekt for kommunes holdning, til at beholde kolonihaveudtrykket, og ikke bygge mastodonter. Dette mener vi ikke, at vi går på kompromis med her.</p> <p><b>Belægningsgrad</b></p> <p>Belægning procent på kun 10%, er meget for lidt. Vi har stor forståelse for de tanker der ligger bag at sætte en grænse på belægning. Men kolonihave livet er også at hygge sig på sine terrasser. Med 10% belægning på en have på 400m<sup>2</sup> vil man kun have en belægning på 32m<sup>2</sup>. Da vi igen er plaget af vand ved større regnbyger, kræver der en flise indgang. Dette vil i de fleste tilfælde kræve små 20 m<sup>2</sup>, så er 12 m<sup>2</sup> tilbage til terrasser og andet belægning. vi ønsker at have en grænse på 25% belægning hvor det gælder kun fliser, beton og asfalt. Det vil sige belægning som hindrer nedsvivning af regnvand</p>	<p><b>Krav jf. BR 18:</b></p> <p><b>1.</b> Der er ingen krav til isolering som anført. Kolonihavehuse er ikke boliger og skal ikke opfylde isoleringskrav som anført. Kolonihavehuse er jf. BR18, § 6 kun omfattet af følgende krav:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Afløb i kapitel 4.</li><li>b) Røgalarmnæg eller røgalarm, jf. § 93, stk. 1, nr. 7.</li><li>c) Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger i kapitel 12.</li><li>d) Vand i kapitel 21.</li></ul> <p><b>Sokkelhøjde:</b></p> <p><b>2.</b> Sokkelhøjden fastholdes.</p> <p>Der vil såfremt, der foreligger særlige planmæssige begrundelse herfor være muligt at ansøge om, og opnå tilladelse til en større sokkelkote end de anførte 0.30 m.</p> <p><b>Bestemmelser i eksisterende lokalplaner:</b></p> <p><b>3.</b> At bestemmelserne i lokalplan 150 afviger fra bestemmelserne i lokalplan 58.A for Sommervirke er på ingen måde bindende for lokalplanens bestemmelser. Bestemmelsen er netop medtaget for at sikre at karakteren af kolonihaver fastholdes.</p>



Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Bestyrelsen kan heller ikke finde grundlag for at befæstning skulle gælde andet ind fliser, beton, asfalt og andre hårde materialer hvor vandet ikke kan trænge igennem. Da foreningens grunde er hårdt ramt af hyppige oversvømmelser, bla. på grund af dårlig afvanding muligheder, da vi ikke har nogen kloak, eller drænings muligheder til kommunale kloakafledningen. Da f.eks. en træterrasse, natur sten, træflis og grus belægning, ikke vil hindre regnvands nedsvivning, burde dette ikke være en del af befæstningsgraden. (4.)</p> <p>Igen kan vi kigge på HF Sommervirkes lokalplan 58A. Der er netop 25% belægningsgrad en grænse, og kun gælder belægning som hindrer nedsvivning. Burde det samme gælde os, da vi er meget lig, med hensyn til have størrelser. (5.)</p> <p><b>Hems som opbevaring</b></p> <p>Et forbud mod Hems er svært at forstå. Dette har intet med kolonihaves karakteren at gøre. Samt det er ikke set en lignede forbud, i andre af landet mod kolonihaver. (6.)</p> <p>Bestyrelsen ønsker forsat at kunne lave Hems til opbevaring i vores kolonihaver. Da vores huse er relative små, er det en god mulighed til at optimere pladsen i vores kolonihaver. Plads som ellers vil være spildplads i loftrum. Ifølge nuværende interne regler må der ikke være vinduer ind til naboer fra en Hems. Men vinduer ud til fælles veje og områder i foreningen for bedre lysindfald er acceptabelt.</p> <p>Igen kan vi ikke se en lignede begrænsning i HF Sommervirkes Lokalplan. (7.)</p> <p><b>Parkering i foreningen</b></p> <p>Igen har vi forståelse for kommunes ønske om at bevare karakteren af kolonihave.</p>	<p><b>Fast belægning:</b></p> <p>4. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urtehave, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flisegange mv. vil dette på sigt ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning.</p> <p>Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p> <p>Det skal bemærkes, at belægninger og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Bestemmelser i andre haveforeninger:</b></p> <p>5. At bestemmelserne i lokalplan 150 afviger fra bestemmelserne i lokalplan 58.A for Sommervirke er på ingen måde bindende for lokalplanens bestemmelser. Lokalplaner kan lovlige indeholde forskellige bestemmelser uanset, at der er tale om planområder, der grænser op til hinanden.</p> <p><b>Hems:</b></p> <p>6. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Det vil dog være muligt at søge om dispensation til etablering af hems, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p> <p>Herudover må spørgsmål om hems afvente, til der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.</p> <p>Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p>7. Se svar under punkt 5.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Men da vi følger den generelle udviklingen i samfundet med hensyn til antallet af biler, er vi presset med en påtvunget begrænsning af 2 haver til 1 p-plads. I dag har vi lige under 260 p-pladser når vi taget fælles arealer med. Vi ønsker 300 p-pladser mindst. Så vi har en lille udvidelse mulighed. (8.)</p> <p>Samtidig er der flere medlemmer som er begyndt at røre på sig omkring mulighed for at kunne lade sin elbil op. Da regeringen er ved at tænke i Grønomstilling, kommer vi også snart til at kigge den vej. Hvad er kommunens holdning? (9.)</p> <p>Vi har allerede forhørt os om prisen på 3 lade stander, med kapacitet til 6 biler på fælles areal. Der ligger prisen på kr. 150.000,- Dette er uden en forøgelse af forsynings netværk og gravearbejde til dette. Det er en urimelig pris at lægge på en kolonihave forening. Da man kan få sat en ladestander på sit eget hus for kr. 7500,- Som så kræver at man skal parkere på grunden. (10)</p>	<p><b>Antal p-pladser:</b> <b>8.</b> Antallet af p-pladser fastholdes.</p> <p>Kolonihaver tjener et fritids-/rekreativt formål, hvorfor behovet for p-pladser ikke kan sidestilles med normen i fx et parcelhuskvarter.</p> <p>Antallet af p-pladser fastlagt i kommuneplanrammen for Nordre Vang afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer uden at udlægge nye områder til parkering, og er afstemt i forhold til kommunens vurdering af behovet for parkering i forbindelse med kolonihaverne. Det skal her bemærkes at haverne tjener et fritids-/rekreativt formål, hvorfor behovet for p-pladser ikke kan sidestilles med normen i fx et parcelhuskvarter.</p> <p>Desuden skal det bemærkes at kolonihaverne er beliggende i landzone, hvorfor kommunen som udgangspunkt skal være tilbageholdende med tilvejebringelse af p-pladser. Udlæg af flere p-pladser end tilladt via lokalplanforslag 150 og kommuneplanramme 2.F07, Kolonihaver i landområder, der er gældende for Nordre Vang vil kræve landzonetilladelse.</p> <p>Normen i lokalplanen svarer til det udlæg af p-pladser kommunen finder er optimalt. Ejerne er ikke pligtig til at anlægge p-pladserne med mindre der stilles krav herom i forbindelse med fx ombygning af fællesbygninger.</p> <p>Tilskud til køb af ladestandere er ikke omfattet af planlovens bestemmelser og spørgsmålet kan derfor ikke besvares i denne sammenhæng.</p> <p><b>Opladning af el-biler:</b> <b>9.</b> Spørgsmålet besvares ikke idet planloven ikke åbner mulighed for at stille krav om el-biler.</p> <p><b>Pris på ladestandere:</b> <b>10.</b> Prisen på ladestandere er ikke omfattet af planlovens bestemmelser og spørgsmålet kan derfor ikke besvares i denne sammenhæng.</p> <p>Det skal endvidere bemærkes at de enkelte havelodder ikke er en ejendom (grund), men en del af en samlet ejendom, hvortil kolonisten har en eksklusiv brugsret.</p>
<p><b>Nordre Vang høringsvar nr. 2, Indgået 17-05-2021</b></p> <p><b>Ændringsforslag til Lokalplan 150 fra Kolonist i H/F Nordre Vang- Havelod 44</b></p> <p>Kære Tårnby Kommune,</p> <p>I det fremsendte lokalplansforslag 150 der omhandler hvordan kolonihaverne i Tårnby Kommune fremadrettet skal se ud og fungere, mener jeg at der mangler et vigtigt parameter.</p>	



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Der er intet sted i lokalplanen taget højde for eller beskrevet noget omkring marketenderier i forslaget. Det er i høj grad en mangel, da et marketenderi er en integreret del af kolonihaverne og kolonihaveånden. Naturligvis må der også tages hensyn til den generelle samfundsudvikling, således at et marketenderi også udvikler sig i tråd med kolonihaverne og kolonisternes forventninger og behov. I dagens Danmark kan man ikke forvente at et marketenderi kan leve af at sælge øl og opvaskesæbe.</p> <p>Jeg foreslår derfor, at der i lokalplansforslag 150 tillades, at der kan drives marketenderi i kolonihaverne i Tårnby Kommune, med dertil hørende egenproduktion af madvarer som take-away samt i begrænset omfang spisning på stedet. (1.)</p> <p>Marketenderierne skal på ingen måde være en restaurant, så der kan passende sættes en begrænsning på, at der kun må serveres dagens ret og således ikke må forefindes et reelt menukort man kan bestille fra. Der kunne også laves en begrænsning således, at der maksimalt må være et mindre antal personer der spiser på stedet.</p> <p>Det vil kræve en ændring i § 4 Områdets Anvendelse, hvor der skal tilføjes en passus om at der må drives marketenderi med tilhørende spisested, samt i § 8 Bebyggelsestyper, hvor der skal tilføjes bygningstyper der tillader et marketenderi med tilhørende spisested. (2.)</p> <p>Derudover vil det kræve særskilt tilladelse for de kolonihaver der ligger i Landzone, men det kan andre kommuner give, så jeg tænker også at Tårnby Kommune har mulighed for dette. (3.)</p> <p>I Skanderborg Kommune gav man i marts 2019 midlertidig landzonetilladelse til at bibeholde og drive restaurant med en række betingelser. For det første var det en tidsbegrænset tilladelse der ophørte efter 5 år i 2024. Derudover er der defineret et maksimum antal spisende gæster.</p> <p><a href="https://www.skanderborg.dk/Admin/Public/Download.aspx?file=Files%2FFiles%2Fhoeringer%2F2019%2F05Maj%2FJeksen-Dalvej-midlertidig-landzonetilladelse.docm.pdf">https://www.skanderborg.dk/Admin/Public/Download.aspx?file=Files%2FFiles%2Fhoeringer%2F2019%2F05Maj%2FJeksen-Dalvej-midlertidig-landzonetilladelse.docm.pdf</a></p> <p>I Vejle Kommune gav man i 2017 tilladelse til at drive restaurant i landzone. <a href="https://www.vejle.dk/media/10676/zonetilladelse-hopballevej-56-7300-jelling.pdf">https://www.vejle.dk/media/10676/zonetilladelse-hopballevej-56-7300-jelling.pdf</a></p> <p>I Ringsted Kommune gav man i september 2019 landzonetilladelse til at indrette erhvervskøkken og café i en landzone. Der er blandt andet indlagt krav om at cafeen ikke må have længere åbent end til klokken 22 med undtagelser for private arrangementer.</p> <p><a href="https://ringsted.dk/sites/default/files/kommunen_-_dialog_indflydelse/landzonetilladelse_jungsoevej_40.pdf">https://ringsted.dk/sites/default/files/kommunen_-_dialog_indflydelse/landzonetilladelse_jungsoevej_40.pdf</a></p>	<p><b>Spørgsmål om marketenderi:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Eksisterende lovlige marketenderier kan fortsætte som hidtil. Den gennemførte VVM-screening giver ikke mulighed for at indsætte nærmere bestemmelser om marketenderier.</li></ol> <p><b>Ændring i anvendelsesbestemmelserne:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Der kan ikke ændres i anvendelsesbestemmelserne eller bebyggelsestyperne som foreslået. Ændring heraf vil kræve nyt lokalplanforslag efter fornyet VVM-screening og VVM-vurdering, hvad angår restaurant.</li></ol> <p><b>Landzonetilladelse:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Afgørelser om landzonetilladelse sker altid under hensyntagen til de lokale forhold og tager udgangspunkt i det aktuelle område og den overordnede regulering heraf. Pga. de forskellige forhold kommunerne imellem kan der alene af den grund ikke drages sammenligning.</li></ol> <p>Det skal endvidere bemærkes at en kommunes skøn i forbindelse med afgørelse af en landzonetilladelse kan prøves ved såvel klagenævn som domstolene. At en kommune skønner at der kan gives en landzonetilladelse vil således kunne underkendes.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Kolonihaverne udvikler sig i trit med at vores samfund ændrer sig. De fleste har nu internet (som er en nødvendighed i vores digitale samfund), der bliver anlagt kloaker for bedre håndtering af spildevand og vi skal overholde byggeregler med mere. Det giver derfor mening at den gængse opfattelse af et Marketenteri også ændrer sig så det passer ind i hverdagen.</p> <p>I lokalplansforslag 150 for Kommuneplanramme 2.F02 Kolonihaver i landområder, skriver I under Generelle anvendelsesbestemmelser følgende: "Kolonihaver, Rekreativt grønt område, Værdier: Skabe gode rammer for hverdagslivet, Bevare eksisterende kvaliteter, Skabe adgang, Bæredygtighed."</p> <p>HF Nordrevang havde vi et marketenteri der understøttede jeres generelle anvendelsesbestemmelser 100% (4). Marketenteriet skabte gode rammer for hverdagslivet fordi kolonisterne kunne købe hjemmelavede madvarer direkte i foreningen og var et samlingspunkt for os alle. Det skabte også adgang, da der er en del ældre kolonister der havde bedre muligheder for at tage i kolonihaven og være sikret et godt måltid mad. Bæredygtigt var det i høj grad, for maden var lavet økologisk og med fokus på lokale råvarer hvor det var muligt. Derudover var det lige i nabolaget, så det var ikke nødvendigt at starte bilen og hente take-away hos pizzeriaet eller hvad man nu er til, hvis man ikke lige havde overskud til at lave aftensmad eller frokost en dag.</p>	<p><b>Kommuneplanramme:</b></p> <p>4. Såfremt marketenteriet ikke har været lukket for en sammenhængende periode på mere end 3 år er det stadig muligt at drive et marketenteri fra haveforeningen i det omfang som var gældende indtil marketenteriet, blev lukket.</p> <p>Såfremt der skulle gives tilladelse til et nyt marketenteri, vil dette være forhindret af lokalplanen og den overordnede planlægning, herunder kommuneplanlægning og landzoneregler i planloven.</p> <p>Såfremt der skulle kunne tillades et marketenteri i forhold til en lokalplanbestemmelse, skal dette være nævnt specifikt i kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelse. Det samme gælder for en restaurant eller fremstilling af fødevarer.</p>
<p><b>Nordre Vang høringsvar nr. 3, Indgået 23-05-2021</b></p> <p><b>Høringsvar fra kolonist i Nordre Vang – Lod 116</b></p> <p>Jeg finder det uacceptabelt at man ikke må lave en parkeringsplads på havegrund, da de fleste der har kolonihave herude også har en bil. Ydermere hvis man får besøg, der er overhovedet ikke plads til alle de biler. Vi skriver også 2021 åg vil gerne have samme vilkår som hf. Sommervirke. Kan heller ikke se hvorfor der skal laves forskel. Parkeringspladsen behøver bare være græsplæne. (1.)</p>	<p><b>Parkering på havelodder:</b></p> <p>1. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Omfanget af parkering og især p-pladser på havelodder er af afgørende betydning i forhold til kolonihavernes karakter af kolonihaveområde. Antallet af p-pladser fastholdes, og det fastholdes at der ikke kan etableres p-plads på de enkelte havelodder.</p> <p>Der vil efter kommunens vurdering være tale om en ændret anvendelse såfremt havelodsjord ændres til parkeringsareal. En sådan anvendelsesændring vil kun fremadrettet kunne tillades i stærkt begrænset omfang, når der er særlige hensyn der taler herfor.</p> <p>Antallet af p-pladser fastlagt i kommuneplanrammen for Nordre Vang afspejler det antal, der faktisk muligt kan etableres på kolonihaveforeningernes fællesarealer uden at udlægge nye områder til parkering, og er afstemt i forhold til kommunens vurdering af behovet for parkering i forbindelse med kolonihaverne. Det skal her bemærkes at haverne tjener et fritids-/rekreativt formål, hvorfor behovet for p-pladser ikke kan sidestilles med normen i fx et parcelhuskvarter.</p>



TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
	<p>Desuden skal det bemærkes at kolonihaverne er beliggende i landzone, hvorfor kommunen som udgangspunkt skal være tilbageholdende med tilvejebringelse af p-pladser. Udlæg af flere p-pladser end tilladt via lokalplanforslag 150 og kommuneplanramme 2.F07, Kolonihaver i landområder, der er gældende for Nordre Vang vil kræve landzonetilladelse.</p> <p>Normen i lokalplanen svarer til det udlæg af p-pladser kommunen finder er passende.</p>
<p><b>Nordre Vang høringsvar nr. 4, Indgået 24-05-2021</b> <b>Høringsvar fra kolonist i Nordre Vang – lod 299</b></p> <p>1. Ønsker tilladelse eller dispensation til at oprette parkeringsplads til personer med handicap til det lejede havelod mod dokumentation. Parkering skal kun være givet så længe det er brugeren af havelod og bil der benytter denne. (1.)</p> <p>2. Tilladelse til etablering af parkering på havelod kun for elbiler, der så vil have mulighed for at følge miljøudviklingen fremadrettet. Parkering skal kun være givet så længe det er brugeren af havelod og elbil der benytter denne. Det er kun elbil der må henstå. Parkering må ikke benyttes til evt. brug til trailer, opbevaring mm. (2.)</p> <p><b>Begrundelse:</b> Handicapparkering er der ingen af og der er flere års ventetid på tilbud af parkeringsplads. Det skal også være muligt at have et havelod selv om man bliver, eller er handicappet Foreningen har ca. 250 parkeringspladser at gøre godt med. Måske mange, men vi er 359 kolonister der mere eller mindre alle har biler. Det er ikke muligt at parkere udenfor området heller. Det besværliggør det også for vores kære når de besøger os.</p>	<p><b>Parkering på havelodder:</b></p> <p>1. Omfanget af parkering og især p-pladser på havelodder er af afgørende betydning i forhold til kolonihavernes karakter af kolonihaveområde. Antallet af p-pladser fastholdes, og det fastholdes at der ikke kan etableres p-plads på de enkelte havelodder.</p> <p>Der vil efter kommunens vurdering være tale om en ændret anvendelse såfremt havelodsjord ændres til parkeringsareal. En sådan anvendelsesændring vil kun fremadrettet kunne tillades i stærkt begrænset omfang, når der er særlige hensyn der taler herfor.</p> <p>Det vil være muligt at indrette p-pladser for handicappede på de fælles områder udlagt til parkering.</p> <p><b>Parkering af el-biler:</b></p> <p>2. Det vil være muligt efter ansøgning at opnå tilladelse til at opsætte ladestandere ved de eksisterende p-pladser.</p>



Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Nordre Vang høringsvar nr. 5, Indgået 24-05-2021</b></p> <p><b>Høringsvar fra kolonist Nordre Vang – lod ?</b></p> <p>I forbindelse med høringen af lokalplanen vedrørende kolonihaverne i Tårnby, vil jeg rigtig gerne dele min mening herom, i hvert fald hvad angår HF Nordre Vang, hvor vi selv er så heldige at have et havelod.</p> <p>Til at starte med mener jeg på visse plan, at det er en super idé. Jeg synes det er ærgerligt, at der i mange havekolonier er bygget huse på både 80, 100 og 120 kvm. Ligesom der mange steder, både er høje plankeværk helt ud til vejen og carporte, for det er jo efter min mening, helt at ødelægge kolonihaveånden. Når det er sagt, lever vi selvfølgelig også i et andet årti, hvor vi vælger at bygge bedre huse, med bedre og dyrere materialer, end sildekassetræ. Men så længe div. mål bliver overholdt er dette vel heller ikke noget problem. Og faktisk har jeg ikke indtryk af, at størrelserne på husene, eller for den sags skyld beliggenheden på grunden, er et kæmpe problem her i Nordre Vang.</p> <p>Det som jeg gerne vil opponere mod, er reglerne omkring belægningen i vores haver. (1.)</p> <p>Jeg kan godt, når jeg f.eks. ser filmen Ved Kongelunden fra 1953, se den super hyggelige stemning (til trods for det er en sort/hvid film), når lillefar kommer hjem fra arbejdet og lille mor servere frikadeller til aftenmad og en gang rødgrød til dessert, som lille mor har gået og hygget sig med at kreerer hele dagen, mellem hendes små ture i haven, hvor hun nynnende har været ude og nippe blomster i det skønne solskin, alt imens flaget svajer i vinden...</p> <p>Der knækker filmen så, for vi taler 2021, hvor både lille mor og lillefar arbejder, og tit først er hjemme mellem 17 og 18, efter der er hentet børn (jeg er personligt selv først hjemme fra arbejde 17-17:30, og jeg har ikke små børn der skal hentes). Så, der er mange der ikke kan gå hele dagen og hygge over have arbejde og madlavning, der bliver lavet mad når man er kommet hjem kl. 17, efter mad, opvask og børnene er puttet, ja så er kl. nok nærmere 20:00, og jeg tror ikke der er nogen der har overskud, efter en lang arbejdsdag at skulle ud og ordne have og slå græs, for så er vi trætte, og har brug for at slappe af, de sidste par timer inden sengetid.</p> <p>Det betyder at have arbejde, lugning for ukrudt og græsslåning kun kan foregå lørdag, idet det er forbudt at slå græs, klippe hæk søndag efter kl. 12:00.</p> <p>Det er da vildt stressende, at man er tvunget til, at man SKAL have græs, det er der da overhovedet ikke noget rekreativt over, tværtimod. (2.)</p>	<p><b>Fast belægning:</b></p> <p>1. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urtehaver, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flisegange mv. vil dette på sigt ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning.</p> <p>Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p> <p>Det skal bemærkes, at belægninger og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Bestemmelse om græs:</b></p> <p>2. Lokalplanen indeholder ingen bestemmelse hvorledes den del af haveloddet der ikke er bebygget eller som ikke kan/må befæstes med fast belægning, skal beplantes. Arealet kan anlægges med buske, bede, blomster, træer, urtehaver, græs, fritliggende jord mv.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>For vil man undgå bøder, fordi græsset ikke lige er slået, eller forhaven luget, er man tvunget til at planlægge græsslåning lørdag.</p> <p>· De ældre er tvunget til at være afhængige af andres hjælp, ligesom det kan være svært, at komme med en rollator gennem en græsplæne, som er oversvømmet.</p> <p>Man burde mere tænke over, gode værdier for kolonihavefolket, som kan være med til at skabe nogen gode rammer for hverdagslivet, i stedet for at tvinge folk til at have græsplæner, som enten er brune/gule i perioder hvor der er tørke, med mindre man tømmer kommunens vandressourcer, og vander hver anden dag, og i øvrigt tilføjer lidt kemikalier. Eller også er vi så heldige, hvis det har regnet over nogen dage, at haverne ligger under vand (formentlig fordi åerne herude, aldrig er vedligeholdt), så man er tvunget til at være inde døre, fordi vi ikke må have en terrasse på over 4 kvm., hvis man pga. oversvømmelser har valgt, at bruge de resterende tilladte kvm. på en gangsti fra vej til hoveddør, og derfor ikke kan sidde i en stol i haven, uden den vil synke ned i jorden i disse perioder.</p> <p>Ja, jeg ved godt jeg bare er imod græs, korrekt. I min verden er græs ukrudt, det er en plante, som selvsår, spreder sig og absolut ikke til at slå ihjel. Og i de fleste tilfælde rigtig grimme og fyldt med andet ukrudt, med mindre man slår græs tit, hvilket jeg personligt ikke kan nå eller har overskud til, og i øvrigt sørger for at vande i tide og utide i de tørre perioder, hvilket jeg synes er ressourcespild.</p> <p>Jeg mener jo, at det er lige så flot med grusstier omrammet af flotte bede, og så en skøn terrasse med nogen flotte krukker, fyldt med smukke sommerblomster.</p> <p>Men det må jeg så ikke nu, fordi man på kommunen, åbenbart skal bestemme, at jeg SKAL have græs, og ikke må have grus og småsten.</p> <p>Jeg synes det er tarveligt.</p> <p>Og jeg er jo samtidig lidt urolig for, at kommunen nu vil bede os fjerne hele vores forhaver, netop fordi vi har valgt at anlægge terrasse, petanque bane, oliventræer, småsten og et super flot buksbom bed, men på det tidspunkt vidste vi ikke, at det nu kun var tilladt at have græs. Vi knoklede med den hele weekenden op til påskeuge, fordi den skulle stå pæn til mange af os flyttede ud i vores haver i påsken, og har ofret 30.000 kr. (3.)</p> <p>Afslutningsvis vil jeg igen påpege, at jeg synes det er rigtig fint, at man gør noget, så kolonihavefolket overholder byggesreglerne.</p> <p>Men når det er sagt, er jeg virkelig ked af, at vi ikke selv må bestemme hvorledes vores haver skal anlægges, fordi jeg personligt synes en have med grusstier og en masse bede og en smuk træterrasse med flotte krukker, er 100 gange smukkere, og 100 gange mere rekreativt, end en kedelig græsplæne, som for hverdagslivet, idet der er tale om mindre vedligeholdelse, med stier og bede.</p>	<p><b>Eksisterende forhold:</b></p> <p>3. Belægninger og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p>Afhængigt af arealet af eksisterende belægninger kan disse være i strid med landzonebestemmelserne medmindre der allerede foreligger en landzonetilladelse hertil.</p>





## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne hørings svar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
Jeg ved det er et langt brev, og det beklager jeg, men jeg håber inderligt, at I vil genoverveje reglerne omkring belægning i vores dejlige haver.	
<p><b>Rågårdskær hørings svar 1, Indgået 01-05-2021</b></p> <p><b>Bemærkninger fra Bestyrelsen i Haveforeningen Rågårdskær</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rågårdskær ønsker tilladelse til 1 parkeringsplads på haveloddet. (1.)</li> <li>• Rågårdskær ønsker at byggeri på vores grunde, maksimalt må bygges i 4 meters højde. (2.)</li> <li>• Rågårdskær ønsker at eksisterende bebyggelse, terasser, fliser mm godkendes som det er nu. (3.)</li> <li>• Rågårdskær ønsker at bibeholde foreningens nuværende regler omkring hegning og hække (4.)</li></ul>	<p><b>P-pladser:</b></p> <p>1. Forvaltningen fastholder at der ikke kan etableres p-plads på de enkelte havelodder.</p> <p>For ikke at ændre karakteren af kolonihaver tillades der kun p-plads på havelodder i de tilfælde, hvor det skønnes strengt nødvendigt for at kunne opfylde kommuneplanrammens norm. Lokalplanen tillader kun p-plads på en del af havelodderne i Selandia.</p> <p>Der vil tillige efter kommunens vurdering være tale om en ændret anvendelse såfremt havelodsjord ændres til parkeringsareal. En sådan anvendelsesændring vil kun fremadrettet kunne tillades i stærkt begrænset omfang, når der er særlige hensyn der taler herfor fx at opfylde kommuneplanens parkeringsnorm.</p> <p><b>Byggeriets højde:</b></p> <p>2. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Lokalplanens bestemmelse om maksimale bygningshøjder fastholdes. Det vil være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, hvis Rågårdskær indfører sin egen regel om, at byggeriet maksimalt må være 4 m.</p> <p>Forvaltningen vil ikke kunne håndhæve en reduceret højde, dette vil alene påhvile haveforeningen.</p> <p><b>Eksisterende forhold:</b></p> <p>3. Eksisterende forhold, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p> <p><b>Levende hegn:</b></p> <p>4. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Den planmæssige begrundelse for at der skal hegnes med levende hegn/hække er bl.a. for at sikre og fastholde et overordnet grønt indtryk, så kolonihaveområderne også fremadrettet vil fremstå som et attraktivt og smukt fritidsområde, hvor kolonihaverne primært omkranses af grønne hække og levende hegn.</p> <p>Eventuelle detaliregler omkring hegning må afvente, til der udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder. Ændringsønsker kan til den tid</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
	fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter. Det skal bemærkes, at faste hegn, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.
<p><b>Sønderbro høringsvar nr. 1, Indgået 24-05-2021</b> <b>Indsigelse til lokalplan 150 – kolonist i Sønderbro – lod 48</b></p> <p>Hermed gøres indsigelse til lokalplan 150 på ift. følgende punkter:</p> <p>- Hems bør være tilladt med ovenlysvindue eller eksempelvis med vindue ud til offentlige veje/stier/andre områder hvor man ikke har indkig ned i naboers haver. Hvis områder skal være tidssvarende skal det være muligt at kreere plads til opbevaring, legeområde, soveplads mv. Det er jo typisk familier med børn som køber haver i dag (1.)</p> <p>- fælleshus i Sønderbro på 40 m2 er alt for lidt. Det virker til at der er taget udgangspunkt i de eksisterende forhold, men realistisk set vil der i fremtiden blive brug for en opdatering af fælleshuset med brug for flere m2 som kan rumme alle andelsejerne (70 huse) til eksempelvis generalforsamlinger, fællesspisning og lign. (2.)</p> <p>Vi står jo ikke for en opgradering af fælleshuset nu, men kommunen vil kunne spare sagsbehandling hvis m2 antal øges med det samme til en brugbar størrelse (jvf. fælleshuset i Rågårdsvær).</p> <p>- lokalplanen bør give mulighed for at bevare Groland i Nordre Vang, da det er at sidestille med et socialt initiativ hvor man lige kan møde sine naboer i døren når man handler morgenbrød eller henter dagens ret. (3.)</p>	<p><b>Hems:</b></p> <p>1. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Det vil dog være muligt at søge om dispensation til etablering af hems, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.</p> <p>Herudover må spørgsmål om hems afvente, til det besluttes om der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.</p> <p>Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p><b>Fælleshus:</b></p> <p>2. Rammen for fælleshus er opsat for at kunne foretage mindre bygningsmæssige ændringer og udvidelser af det eksisterende fælleshus, idet kommunen har antaget at en af bygningerne allerede fungerer som fælleshus. Det skal bemærkes at tilsyneladende ikke har oplyst fælleshuset korrekt til BBR som man ellers er pligtig til. Ændringer vedrørende fælleshusets indretning, anvendelse mv. kræver altid byggetilladelse.</p> <p>Størrelse på fælleshus må afvente udarbejdelse af detaillokalplan.</p> <p><b>Spørgsmål om marketenderi:</b></p> <p>3. Eksisterende lovlige marketenderier kan forsætte som hidtil.</p> <p>Den gennemførte VVM-screening giver ikke mulighed for at indsætte nærmere bestemmelser om marketenderier.</p>



## TÅRNBY KOMMUNE

Indkomne høringsvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><b>Sønderbro høringsvar nr. 2, Indgået 24-05-2021</b> <b>Høringsvar fra kolonist i Sønderbro – lod 12</b></p> <p>Jeg ønsker at gøre indsigelse på, at vi må have lov til at lægge fliser i halvdelen af vores haver inkl. huset, ikke kun den lille procentdel som der er indskrevet i den nye lokalplan. (1.)</p> <p>Vi har mange borger som bruger rollator og kørestole, og hvis de ikke kan få lov til at lægge fliser, vil de ikke få mulighed for at gøre brug af deres have længere, noget som skulle være deres fristed.</p>	<p><b>Fast belægning:</b></p> <p>1. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Bestemmelsen om fast belægning er primært udformet for at sikre at kolonihaverne ikke mister den grønne karakter som stadig er kendetegnende for en dansk kolonihave - at hovedparten af loddet består af, buske, bede, blomster, træer, urtehaver, græs, fritliggende jord mv. Udlægges en større del af haveloddets areal med fast belægning i form af flisebelagte terrasser, overdimensionerede træterrasser, p-pladser, brede flise gange mv. vil dette på sigt ændre kolonihaveområdernes arkitektoniske- og grønne udtryk, og den grønne kolonihave vil ændre udtryk til en gårdhavebebyggelse. Derfor fastholdes bestemmelsen om fast belægning.</p> <p>Hvis der på det enkelte havelod skulle være særlige planmæssige forhold, der kan begrunde et behov for at udlægge et større areal af haveloddet med fast belægning end tilladt, vil det være muligt at ansøge kommunen om dispensation, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p> <p>Det skal bemærkes, at belægninger og terrasser mv, der kan dokumenteres etableret før d. 29.03.2021 er lovlige og kan bibeholdes, medmindre de er i strid med anden lovgivning end lokalplanens bestemmelser.</p>
<p><b>Sønderbro høringsvar nr. 3, Indgået 22-05-2021</b> <b>Høringsvar fra kolonist i Sønderbro – lod 34</b></p> <p>Hermed gøres indsigelse mod lokalplan 150, i fht at det ikke er tilladt med hems. Jeg mener at dette bør være tilladt såfremt et evt. vinduesparti placeres uden indkig til nabo. Eksempelvis ovenlys vindue, med vinkling væk fra nabo. En hems ændre ikke på det ydre æstetiske og højner mulighed for opbevaring samt samværd på tværs af generationer, i de små huse der ikke har tænkt sig at udvide op til 80 kvm enten af økonomiske grunde eller andre årsager. (1.)</p>	<p><b>Hems:</b></p> <p>1. Bestemmelsen fastholdes.</p> <p>Det vil dog være muligt at søge om dispensation til etablering af hems, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2.</p> <p>Herudover må spørgsmål om hems afvente, til det beslutes om der skal udarbejdes detaillokalplaner for de enkelte kolonihaveområder.</p> <p>Ændringsønsker kan til den tid fremsættes, hvis de er understøttet af en vedtagelse efter reglerne i haveforeningens vedtægter.</p> <p><u>Det skal bemærkes at den maksimalt tilladte størrelse af kolonihavehuse er et bebygget areal på 60 m<sup>2</sup>.</u></p>