

Dato: 23.05.2021

Høringssvar:

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)

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".

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

Lokalplan

Baggrund

Forslag til lokalplanen foreskriver følgende:

Lokalplanen kommer ikke til at erstatte de nævnte deklARATIONER i fuldt omfang, da en del deklARATIONSBESTEMMELSER, der er helt centrale i forhold til regulering af kolonihaverne ikke kan optages som bestemmelse i lokalplanen. Som følge heraf vil de eksisterende deklARATIONER blive bevaret i tingbogen. På sigt skal lokalplanen erstattes af individuelle lokalplaner for hvert af kolonihaveområderne.

Spørgsmål

Hvilke forhold kan ikke optages i lokalplanen? 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 deklARATION m.h.t. kloakering, vand og bebyggelse. Hvordan kan foreningen henvise til at Lokalplanen på visse punkter overruler deklARATIONEN trods manglende tinglysning?

Småbygninger – antal bygninger

Forslag til lokalplan foreskriver at der kun tillades opførelse af 2 småbygninger

Forslag

Det anbefales at der skal tillades op til 3 småbygninger, som holdes indenfor de foreslåede 20 m²

Motivering:

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.

Småbygninger – indenfor lodzonen

Forslag til lokalplan foreskriver at småbygninger indenfor lodzonen højst være 2,20 m.

Forslag

Vi foreslår at dette forhøjes til 2,50 m.

Motivering

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?

Befæstet areal

Forslag til lokalplan foreskriver at arealet af fast belægning maksimalt må udgøre 10 % af haveloddets areal fratrukket byggeretten på 80 m² for kolonihavehuse og småbygninger.

Til befæstelse medregnes alle hårde belægningstyper som fx, asfalt, beton, fliser, armeret græs, natursten, grusbelægninger, træfliser og andre flisetyper samt træterrasser, verandaer og lignende.

Forslag

Vi foreslår at arealet af fast belægning ændres til 25% af haveloddets areal, udover de 80 m² som er tilladt at bygge på. Træterrasser og verandaer samt belægninger, som ikke modvirker nedsivning, skal ikke betragtes som befæstet areal.

Motivering

En del af haverne er allerede i dag befæstet med 25% eller mere. Hvis de skal 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.

Byggeri på det enkelte havelod

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 m² gælder at: ved overskridelse af det fastlagte maksimale areal på 60 m² for kolonihavehuset, kan der overføres disponibelt areal fra småbygningerne efter tilladelse fra Kommunalbestyrelsen”

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.

Hems

Forslag til lokalplan foreskriver at der må ikke være hems.

Forslag

Vi foreslår at det godt må være hems, indenfor den foreslåede byggehøjde, dog uden vindue mod anden bebyggelse.

Motivering

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 "kiggeri ind til naboen". I AH Pilegårdens lokalplan står at det er tilladt med hems.

Gulv- og sokkelkoter

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.

Forslag

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.

Motivering

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.

Samtidig skal der bygges efter BR18, som har krav om 30cm isolering. 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.

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.

Tillægsspørgsmål

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?

Opdeling af havelodder

§ 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? Hvis bestemmelsen er tiltænkt andre end haveforeningernes bestyrelser vil den være i strid med kolonihaveloven.

Materialevalg

Udkast til lokalplan foreskriver at der kun må bruges træ til bygningerne og glas til drivhus

Forslag

Vi foreslår at der kan bygges skure i aluminium, såfremt disse er placeret i skelgrænse eller i sokkelgrænse

Motivering

Det vil hindre brandspredning

Parkeringspladser

Udkast til lokalplan foreskriver at der skal være 1 p-plads pr. 2 haver

Forslag

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. 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. Kommunen anbefales at yde tilskud til køb af ladestandere for at fremme den grønne omstilling.

Motivering

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.

Kommuneplanramme 1.F.16 og lokalplanens kortbilag 2.2.5

Det fremgår af den ny kommuneplanramme 1.F16, at AF Blommehaven fra at have ansvar for vejstykket til midten af 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. A/F 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?

Med venlig hilsen

*På vegne af Kolonihaveforbundet &
Kolonihaveforbundet, kreds 1 (Hovedstaden syd)*

Jørgen Ullman

Kolonihaveforbundet
Smedeholm 13 C
2730 Herlev
Mail: info@kolonihave.dk
Telefon: 3828 8750

Kolonihaveforbundet, kreds 1 (Hovedstaden Syd)
Egensevej 25, 1
2770 Kastrup
Mail: Kolonihave-Kreds1@mail.dk
Telefon: 3031 0043, 3031 0794, 3031 5590
Åben hver onsdag kl. 17.00-19.00
(undtagen sidste onsdag i måneden)

Kontaktperson

Jørgen Ullman
Mail: jorgenullman@hotmail.dk
Telefon: 3151 0200