

Ballerup den 3. september 2020

Til Ballerup Kommune

Center for By, Erhverv og Miljø

Bemærkninger til forslag til lokalplan nr. 182 – delområde 3 Rønhøjgård

Hermed følger høringsvar fra bestyrelsen i Sommerbyen Rønhøjgård til forslag til lokalplan nr. 182 i Ballerup Kommune.

Alle referencer til paragraffer henviser til forslaget til lokalplan nr. 182, som er offentliggjort på Ballerup kommunes hjemmeside:

<https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/412>

§3.4

Vi er meget uforstående overfor hvorfor det skal være nødvendigt at indføre denne voldsomme indskrænkelse af vores brugsrettigheder.

Vi er fuldt ud enige i, at helårsbeboelse fortsat skal være ulovligt, da det ikke er formålet med en kolonihave, og det står også i kolonihaveloven.

Ud fra "lov om Det Centrale Personregister" (<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2017/646>), kan man udlede, at dér, hvor man har helårsbeboelse, skal man have folkeregisteradresse. Det betyder, at dem, der benytter sin kolonihave som helårsbeboelse, enten vil kunne identificeres via folkeregistret, eller også bryder de tillige loven om Det Centrale Personregister.

Det er vores opfattelse at kommunen er bange for at vores medlemmer kan/vil påkalde sig ret til services/ydelser/rettigheder (med deraf følgende udgifter til kommunen) på baggrund af, hvor længe de opholder sig i kommunen. Hvis kommunen ikke mener at de allerede er sikret mod dette via henvisning til, at medlemmet ikke har folkeregisteradresse i kommunen, så kunne man nøjes med at tilføje følgende:

"Det er ikke muligt på baggrund af sit ophold i kolonihaven at påkalde sig ret til services/ydelser/rettigheder fra/overfor kommunen, som man ikke allerede har, når man opholder sig (overnatter) færre dage i sin kolonihave end svarende til et halvt år indenfor det seneste år."

Derudover sætter vi også stort spørgsmål ved, om det overhovedet er lovligt at indføre en sådan indskrænkning jvf. Miljøministeriets "Notat om helårsbeboelse i kolonihavehuse og stigende priser i form af "penge under bordet" " fra 2006

(<https://www.ft.dk/samling/20061/almindel/mpu/bilag/344/360445.pdf>) - specielt følgende citat fra afsnit 1.6:

"Det fremgår af dette notat, at offentlige myndigheder, der ejer og udlejer jord til kolonihaveformål, ikke kan indgå en frivillig aftale med

kolonihaveforeningen/Kolonihaveforbundet og herigennem indføre forbud mod ophold i kolonihavehusene fra kl. 21.00 – 07.00 i vinterhalvåret, hvis formålet alene er at skaffe sig beviser for ulovlig helårsbeboelse ...”

Yderligere stiller vi os meget undrende overfor hvordan man kan indføre en regel, som man ikke ved, hvordan man vil administrere.

§3.6

Hvad er motivationen for denne begrænsning?

Ønsker man at begrænse antallet af personer, der samtidig må overnatte i kolonihaven?

I så fald synes vi det er bedre at skrive eksplicit hvor mange der må overnatte. Men det er jo nok ikke tilladt at lave en sådan begrænsning med hensyn til at kolonihaver skal være tilgængelige for alle.

I den forbindelse er det interessant at vide, hvor store familier man har lagt til grund for fastsættelse af den maksimale størrelse på bebyggelserne. Og har man i den forbindelse taget højde for den meget (og mere og mere) udbredte tendens med sammenbragte familier, som nemt kan komme op på mindst 6 personer i de tidsrum, hvor alle er samlet?

Inden vi kommenterer paragrafferne, der vedrører det fysiske, vil vi gerne komme med følgende indledning.

Gennem hele den genoptagne proces (2019 – 2020) med forarbejdet til lokalplanforslag for kolonihaverne i Ballerup Kommune har vi i Rønhøjgård ved møder med Kolonihaveteamet gjort opmærksom på visse for os selvfølgeligheder og særlige karakterer, der kun gælder for Rønhøjgård.

Rønhøjgård har eksisteret i over 50 år, og bebyggelsesstrukturen i foreningen er helt ensartet med hensyn til placering af bebyggelse, størrelse, højde- og afstandsforhold.

Dette er ensbetydende med, at bebyggelse er opført i overensstemmelse med bestemmelserne i deklaration, lyst den 10. december 1990. Det bør her pointeres så alle er klar over det, at bestemmelserne i deklarationen er udarbejdet af Ballerup Kommune.

Der er enkelte bebyggelser, der er opført under tidligere regler (fx størrelse - da det var en procentdel af loddens areal) men disse bebyggelser skiller sig ikke ud fra mængden af den samlede bebyggelse på de 510 lodder, som udgør foreningen.

Det kan altså fastslås, at bebyggelsesstrukturen i Rønhøjgård er bestemt ud fra regler fra Ballerup Kommune.

Af deklarationen fremgår det blandt andet, at inden for den enkelte havelod skal bebyggelsen placeres inden for et 120 kvm. stort byggefelt – som vist på kortbilag 3 – og på en sådan måde, at der overalt i området skal være mindst 5 m til bebyggelsen i de omliggende haver.

Legehuse og drivhuse, hvis grundflade er på 10 kvm. eller derunder, og hvis højde ikke overstiger 2,4 m, må placeres uden for byggefeltet. Højden må ikke overstige 1,6 m, hvis huset placeres nærmere skel end 2,5 m.

På hvert havelod må der kun være ét kolonihavehus. Det bebyggede areal til beboelse må ikke overstige 50 kvm. Til det bebyggede areal medregnes lukket overdækket terrasse, udestue, drivhusudestue, gæstehytte og lignende.

Derudover må der opføres overdækket åben terrasse, tagudhæng over 50 cm, udhus, legehuse, drivhus og lignende på i alt 30 kvm.

Bygningshøjden (fra terræn til tagrygning må ikke være over 4 m, og facadehøjden må ikke overstige 2,7 m (der er tale om højden, hvor tag skærer med ydervæg).

Det skal tilstræbes, at bygninger opføres parallelt med eller vinkelret på haveloddens begrænsning.

Disse regler ønsker Ballerup Kommune, nu at lave om på via bestemmelserne i forslag til lokalplan nr. 182, hvor Rønhøjgård er beliggende i delområde 3.

Af forslaget til lokalplan fremgår det blandt andet, at bebyggelse til natophold skal holdes mindst 2,5 m fra skel. Bebyggelse til beboelse skal placeres inden for et byggefelt på 180 kvm. Drivhus på under 10 kvm. (7,5 kvm.) må placeres uden for byggefeltet.

Vi finder det meget positivt, at byggefeltet udvides til 180 kvm. Foreningens bestyrelse og mange have lejere (der både er fra Ballerup og andre omegnskommuner) har svært ved at se meningen med de ændrede afstandskrav på 2,5 m, da konsekvensen er ensbetydende med, at Ballerup kommune vil blive bebyrdet med byggesager fra Rønhøjgård, når der skal bygges om og til de eksisterende kolonihavehuse og ikke mindst ved nyopførelser af kolonihaver, idet den brandmæssige afstand på 5 m mellem husene ikke altid kan opnås.

Set fra vores side ville bestemmelserne passe fint i forbindelse med anlæg af en ny kolonihaveforening, hvor man starter helt fra bunden (dvs. et helt ubebygget område og ikke en kolonihaveforening der har eksisteret i over 50 år, og hvor der i forvejen er en anden bebyggelsesstruktur).

Vi har i foreningen adskillige ældre huse og haveejere, hvorfor vi ofte oplever at et salg er ensbetydende med nedrivning og opførelse af et nyt kolonihavehus.

Ved at "fastholde" de nuværende afstandsbestemmelser og optage tilsvarende bestemmelser i lokalplanen ses der altså at være en gevinst for begge parter. Kommunen slipper for myndighedsbehandling, jf. de administrative bestemmelser i BR18, og Rønhøjgård får lov til at fastholde den struktur, der hele tiden har eksisteret, under iagttagelse og overholdelse af kravet om brandspredning.

Sluttelig kan det undre os, at når vi hele tiden gennem seneste proces har talt om et samlet bebygget areal på 90 kvm. samt et drivhus uden medregning, nu kan læse i lokalplanforslaget, at det samlede areal nu højst må udgøre 80 kvm. - ekskl. et drivhus på højst 7,5 kvm.

Hvad skyldes denne ændrede holdning ? Er det politisk bestemt ?

Vi føler i øvrigt, at vi har haft en positiv dialog med Kolonihaveteamet, og at de var lydhør overfor vores forslag. Efter vores opfattelse har der således været en god dialog mellem kommune og haveforeningens bestyrelse.

Den nugældende deklaration med tilhørende tegning er vedhæftet dette hørings svar og findes også via dette link:

<https://ronhojgaard.dk/DIVERSE%20INFORMATIONER/DeklarationHG.pdf>

Nu til kommentarerne til den enkelte paragraffer.

§5.4

Så mange parkeringspladser kan vi ikke have. Det er dermed i modstrid med §5.1.3.a som siger at parkeringsarealer fastholdes. Og vi kan ikke dokumentere, at vi har et mindre behov. Dermed vil vi i Rønhøjgård ikke kunne opfylde kravene i denne paragraf.

§5.5

Er det en fornuftig formulering (hvad er en lastbil? hvad med andre køretøjer over 3.500 kg?) Hjælper kommunen med at fjerne køretøjerne?

Vi har i Rønhøjgård foreslået følgende vedtægtsændring, fordi en formulering tæt på den der står i lokalplanen - af nogle jurister kunne mistolkes til at alle de nævnte køretøjer mv. skulle have en vægt over 3.500 kg for at være ulovlige.

“Køretøjer med en totalvægt over 3500 kg må ikke stilles på foreningens område. Campingvogne, camplet, mobilhomes, autocampere og lignende må heller ikke stilles på foreningens område. “

Man kunne evt. tilføje at køretøjer over en vis længde/bredde heller ikke er tilladte. Dette for at undgå de fylder for meget på parkeringspladserne.

§5.7

Hvad betyder det helt præcist at de skal være offentligt tilgængelige. Er det nok at man kun har adgang som gående? Vi har nemlig problemer med for meget kørsel på stierne, og overvejer hvad vi kan gøre for at forhindre/mindske dette - evt. via en form for afspærring.

§6.1 a (og c)

Hvad er den præcise definition af en åben overdækket terrasse - i forhold til en udestue/lukket terrasse?

§6.1c

Vi er meget uforstående overfor hvorfor størrelsen på drivhuse er reduceret til 7,5 kvm i forhold til de 10 kvm som var grænsen i det oprindelige forslag. Det er vores opfattelse fra borgermødet d. 18. august, at man var bange for at drivhuse ville blive brugt til natophold hvis de er 10 kvm.

Der er jo i §6.1f en udmærket beskrivelse af, hvordan et drivhus defineres, og hvad det må bruges til.

§6.1e

Vi oplever et generationsskifte med flere og flere yngre familier, der får smag for kolonihavelivet. Mange af dem er sammenbragte familier, hvor de skal rumme mange børn. Vil kommunen afskære dem fra dette? Eller hvorfor vil man pludselig indføre forbud mod hems i eget hjem. Noget der ingen steder kræver byggetilladelse.

Hvad er definitionen på en hems (i forhold til en stor hylde)? Hvor meget må en dobbeltseng f.eks. hæves så man kan have opbevaring - evt. et bord inde under?

Er køjesenge så også forbudt?

Vi er uforstående overfor hvorfor det skal være ulovligt. Skal vi nu gå ind i lejernes huse og tjekke at der ikke er nogen hems? Det er en væsentlig forskel på at gå ind i folks huse i forhold til at tjekke byggearealer mv. som kan foregå udefra.

§6.6 a

Jævnfør introduktionen til vores kommentarer til de fysiske krav, er der mange af vores huse som ikke opfylder dette, da de er godkendt efter de nuværende byggefelter.

Endvidere vil huse med stort grønt fællesareal mellem havelodden og stien (ca halvdel af vores havelodder har det) komme til at ligge meget lang trukket tilbage, da afstanden mellem havelodden og stien typisk er mellem 5 og 10 meter.

§6.6

Vores stier, som giver adgang til vores havelodder, er kun 3 meter brede, og bliver derfor ikke betragtet som "intern vej" i lokalplanen. Det betyder at der ikke er nogen lempelse i forhold til reglen om 2,5 meter fra lodgrænsen. Altså skal også småbygninger være mindst 2,5 meter fra stien. Det ville give meget mere mening, hvis de 5 meters "brandsikring" kunne fratrækkes stiens bredde - i vores tilfælde 3 meter - og de resterende 2 meter kunne så fordeles ligeligt mellem havelodderne på hver side af stien. Således vil et krav om mindst 1 meter afstand til stien medføre at der altid vil være mindst 5 meter mellem al byggeri som ligger ud til en sti.

§6.10

Det undrer os at størrelsen på et fælleshus ikke tager hensyn til af antallet af havelodder i foreningen. Vi synes at 250 kvadratmeter til 510 havelodder er meget lidt, og synes at en begrænsning på 500 kvadratmeter (som Højvænget med kun 282 havelodder har) til et fremtidigt fælleshus er mere passende.

§6.13

Det ville være godt med en reference til, hvad det er der skal overholdes. En bygning genererer ikke trafikstøj - menes der at bygninger skal lydisoleres så trafikstøj ikke kan høres indenfor? Der menes nok det samme som i §9.1, så man kunne bare referere til §9.1 eller helt slette §6.13.

§7.3

Som forening vil vi gerne opmuntre vores kolonister til energivenlige løsninger, der både er en gevinst for miljøet og CO2 belastningen. Hvilket vi også antog var den politiske linje i

Ballerup Kommune. Derfor er vi totalt uforstående overfor, at det skal være forbudt at montere solceller på facade. Disse løsninger findes i dag som er ikke reflekterende.

Vi har faktisk huse med solceller på en sydvendt væg. Det kan ikke være rigtigt at de kun må monteres på tag, når der allerede er taget højde for at de ikke må være spejlende.

§7.4

Det er ikke særligt klart formuleret. Hvorfor ikke bare skrive at den del af et vindue som er højere end x (kan være en funktion af afstanden til lodgrænsen) skal være matteret?

§7.5

Hvorfor må vi ikke have ovenlysvinduer? Det har vi flere af i Rønhøjgård.

§7.6

Hvorfor ikke - heller ikke matteret?

Hvorfor ikke bare skrive at den del af et vindue som er højere end x (kan være en funktion af afstanden til lodgrænsen) skal være matteret?

§7.9 (ny)

Vi savner en begrænsning på højde af terrasse - i forhold til terræn - evt. som en funktion af afstanden til lodgrænsen.

§8.3

Vi mangler en præcisering af, hvad der tæller med som permeabel/ikke-permeabel belægning. Tæller flisebelægning med som ikke-permeabel - afhænger det af størrelsen på fliserne/stenene? Hvad med brosten/chaussésten?

En henvisning til en officiel side, som lister hvilke typer belægning, der hører til hvilken kategori vil være at foretrække, da den kan opdateres efterhånden som man finder på nye typer belægninger.

Det er nyt hvis haveforeningerne skal sikre at befæstelsesgraden er max 50%. Hvis det er tanken, så ønsker vi også at vide, om det er nok at tjekke det ved salg. Vi har jo p.t. ingen krav om at lejere skal have godkendt anlæggelse af åbne terrasser.

§9

Støj

Hvad med at lade "Regulativ for visse ikke-erhvervsmæssige dyrehold" gælde, selvom det er landzone? Det gør man allerede i praksis, men det vil være godt at få ind i lokalplanen, så man har en fælles reference og ikke bliver generet af naboer i andre foreninger som evt. ikke har det i deres egne vedtægter.

Det var hvad vi havde af kommentarer til forslaget til den nye lokalplan.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i Sommerbyen Rønhøjgård

(Formanden kan træffes på formanden@ronhojgaard.dk)