

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

Høringssvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p><u>Indgået 19-04-2021</u></p> <p>Høringssvar fra bestyrelsen i Andelskolonihaveforeningen Selandia i forhold til det udsendte lokalplansforslag 150, dækkende et antal kolonihaver.</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>Parkeringspladser på havelodder</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 haveloddet, 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>Parkeringspladser:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Størrelsen af parkeringspladser er fastlagt således at de matcher kommunale p-pladser i størrelse og kan rumme en personbil.2. Bestemmelsen fastholdes. <p>Kolonihaver tjener et fritids-/rekreativt formål, hvorfor behovet for p-pladser ikke kan sidestilles med normen i fx et parcellhuskvarter.</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>



Høringssvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>Så indsigelsen går altså både på antallet af parkeringspladser og på størrelsen af parkeringspladser på havelodderne. (3.)</p> <p>Hems 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. Vi ønsker at bestemmelsen ændres til: såfremt, der bygges hems, kan der alene bruges ovenlysvindue som lyskilde. (4.)</p> <p>Småbygninger på i alt 20m² – stk. 9.2.8 Vi er enige i at der maksimalt må være småbygninger på i alt 20m² og at den enkelte bygning maksimalt må være 10m², men vi er uforstående for hvorfor der maksimalt må være 2 småbygninger. Hvis der er et lille legehuse og et lille drivhus, så må der ikke bygges mere selvom disse bygninger tilsammen normalt maks. vil være på 10m². Vi ønsker at det skal være muligt at have indtil 3 småbygninger, såfremt ingen er større en 10 m², at alle skelbestemmelser overholdes og disse tilsammen maks. må udgøre 20 m². (5.)</p> <p>§ 11. Befæstningsgrad og indhegning. 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.</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> <p>3. Bestemmelsen om parkering fastholdes.</p> <p>Kommunen ønsker ikke at ændre på størrelse af eller antal af p-pladser i lokalplanen.</p> <p>Hems:</p> <p>4. Bestemmelsen fastholdes. Det vil dog være muligt at søge om dispensation til etablering af hems, jf. Planlovens § 19, stk.1 og 2. Herudover må spørgsmålet 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>Småbygninger:</p> <p>5. 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 spørgsmålet 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>



Høringssvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
<p>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 m² bruges på p-plads, at sti fra låge til hus bruger omkring det samme og tilbage vil så alene være ca. 16 m² til terrasser og øvrige stier i haven.</p> <p>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.)</p> <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>Vores ønske er, at der alene tages stilling til hvad der må være ud til vej og ikke mellem 2 naboer. (7.)</p>	<p>Fast belægning:</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, 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 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>Hegning:</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 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>



Høringssvar:	Teknisk Forvaltnings bemærkninger
	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