

Andelshaverne Tjørnebjerg

Tjørnebuen 2, 2750 Ballerup
Bestyrelsen2750@gmail.com

Den 10.11.2021

Sammenfatning af Kolonihaveforbundet og Kredsens foreløbige kommentar til planklage nævnets afgørelse. BEMÆRK DET ER FORLØBIGE KOMMENTARER.

Som bekendt har planklagenævnet onsdag den 27.10.2021, aflyst hele lokalplan 182. Det giver selvfølgelig en hel del spørgsmål: både om byggeri, vinterbenyttelse og om hvad kommunen så evt. kan beslutte i en ny lokalplan.

Kort og godt betyder det, at vi er tilbage til alle de gamle regler som før vedtagelse af lokalplan 182 i januar 2021.

Forbundets Jurist David Vizel er i gang med at nærlæse afgørelsen og vi har fået nedenstående fra ham og Kredsens Formand Kirsten Holm.

Vi har forsøgt at lave en opsummering på sidste side.

Med venlig hilsen Bestyrelsen HF Tjørnebjerg

Modtaget den 28.10.2021 fra Kredsens Formand Kirsten holm, til bestyrelsen.

Kære Alle,

Afgørelsen fra Planklagenævnet om Lokalplanen faldt som I ved i går, og er under fortolkning pt hos vores jurist i Kolonihaveforbundet.

Davids umiddelbare fortolkning fremgår herunder, og jeg beder jer venligst læse denne.

Jeg har talt med David og aftalt at udsende til jer samt tilråde, at alle i forhold til byggetilladelser afventer udspil fra kommune, da bolden ligger hos dem.

De aflyste deklARATIONER træder ikke bare i kraft, de er aflyst, så lige nu kender vi ikke reglerne, og må afvente nærmere.

Kredsen kommer også til at holde møde med Forbund hurtigst muligt om sagen, og kommer selvfølgelig så tilbage. Hvis I bliver kontakter af journalister, vil det være bedst at forholde sig afventende og f.eks. svare, at vi nu skal have tid til at læse og fortolke afgørelsen.

Vi skal ikke hovere, da vi måske om kort tid skal i nye forhandlinger med kommune, så vi skal ikke skabe et dårligt forhandlingsmiljø allerede nu.

Med venlig hilsen

*Kirsten Holm
Kredsformand Kreds Hovedstaden Vest*

Andelshaverne Tjørnebjerg

Tjørnebuen 2, 2750 Ballerup
Bestyrelsen2750@gmail.com

David Vezil umiddelbare kommentar den 28.10.2021 lige efter afgørelsen var modtaget

Jeg kan ikke forestille mig, at en kommune vil (eller kan) tage en afgørelse fra en administrativ klagemyndighed til domstolene.

Kommunen skal lave en ny lokalplan med høringsperiode. Selve udarbejdelsen af denne, vil dog være hurtigere, idet de nok vil "genbruge" den ophævede, med de rettelser som planklagenævnet har fundet påkrævet.

Desværre er der i Planklagenævnets afgørelse ikke noget der taler imod (tværtimod taler afgørelsen for), at Kommunen kan forbyde alt beboelse i haveforeningerne i vinterhalvåret hvis de ønsker det.

Ballerup Kommune må hurtigt melde ud hvad situationen er. De aflyste deklamationer er jo aflyste. Alt byggeri når der ikke er en deklamation eller en lokalplan, skal overholde BR18 hvilket indebærer en byggetilladelse fra kommunen, idet 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 jf. § 187-195 i BR18. Det skal endvidere bemærkes, at helhedsvurderingen og fastsættelse af en byggemulighed på de enkelte havelodder skal foretages i forhold til den samlede faste ejendoms [matr.nr.](#)

Der er i princippet ikke noget ulovligt byggeri, idet deklamationerne jo ikke er håndhævede efter planloven § 43.

Det er alt sammen noget rod fra Kommunens side og den bliver nødt til at komme på banen hurtigt.

*Med venlig hilsen
David Vizel | Cand. Jur.*

Herefter den 29.10.2021 har Ballerup Kommunen udsendt følgende som også er videresendt til alle medlemmer.

Til haveforeninger, organisationer og påtale berettigede, kolonister og andre interessenter

LOKALPLAN 182 ER NU OPHÆVET

I får dette brev, fordi I er en haveforening i Ballerup Kommune eller har anden interesse i den nu ophævede Lokalplan 182, der dækker kolonihaveområderne i Ballerup Kommune.

Formålet med brevet er at orientere jer om, at Lokalplan 182 nu er ophævet og retsvirningerne heraf.

Andelshaverne Tjørnebjerg

Tjørnebuen 2, 2750 Ballerup
Bestyrelsen2750@gmail.com

Lokalplan 182 for kolonihaveområderne er ophævet

Planklagenævnet har nu behandlet de klager, som er indgivet til Lokalplan 182 for kolonihaveområderne og den 27. oktober 2021 meddelte Nævnet, at det har besluttet at ophæve Lokalplan 182.

Hvilke regler så nu?

Ophævelsen af Lokalplan 182 betyder, at de hidtidige deklarationer og lokalplaner nu fuldt ud er gældende igen, også hvad angår bebyggelse og ophold.

Hvad betyder ophævelsen af lokalplanen for byggesager?

Hvis foreningerne har givet byggegodkendelser i den periode hvor Lokalplan 182 gjaldt, så vil disse fortsat være gyldige og lovlige. Byggegodkendelser efter den 27. oktober skal gives efter foreningernes hidtidige regler.

Hvad sker der nu?

Ballerup Kommune vil i den kommende tid nærlæse afgørelsen fra Planklagenævnet og vil dernæst fremlægge sine anbefalinger til Teknik- og Miljøudvalget til mødet den 30. november 2021.

Ballerup.dk's sider om kolonihaveområdet vil blive opdateret hurtigst muligt og Lokalplan 182 vil blive fjernet fra Plandata hurtigst muligt.

Yderligere spørgsmål?

Såfremt der er spørgsmål i den forbindelse, kan I rette henvendelse til kolonihave@balk.dk.

Med venlig hilsen

Kolonihaveteamet

Center for By, Erhverv og Miljø

Senest har bestyrelsen modtaget følgende fra Kirsten Holm.

Derfor, hvad kan I sige til medlemmerne? Ja, som ansvarlig bestyrelsen, kan man jo kun udmelde det, man faktisk ved, altså kendsgerninger. Det enkelte medlem kan på diverse platforme fremsætte allehånde forslag og teorier, det kan vi ikke gøre noget ved, men der, hvor sagen står lige nu, er:

Brev fra Ballerup kommune af 29.10.21, hvoraf fremgår:

" Hvad sker der nu?

Ballerup Kommune vil i den kommende tid nærlæse afgørelsen fra Planklagenævnet og vil dernæst fremlægge sine anbefalinger til Teknik- og Miljøudvalget til mødet den 30. november 2021. "

" Hvad betyder ophævelsen af lokalplanen for byggesager?

Andelshaverne Tjørnebjerg

Tjørnebuen 2, 2750 Ballerup
Bestyrelsen2750@gmail.com

Hvis foreningerne har givet byggegodkendelser i den periode hvor Lokalplan 182 gjaldt, så vil disse fortsat være gyldige og lovlige. Byggegodkendelser efter den 27. oktober skal gives efter foreningernes hidtidige regler. ”

Oversat, kommune gransker afgørelse fra Planklagenævn, udarbejder nyt forslag til politikerne, og der kommer formentlig forslag til ny lokalplan, som så skal i høring på samme måde som den sidste. Her kan vi håbe på inddragelse af hver forening, som sidst, og samarbejde med kommune mhb på at ændre på de værste tidsler i Lokalplan L182, men det er håb, ikke viden.

Mail sendt til jer fra David af 29.10.21, hvori også Forbundets umiddelbare vurdering af betydning af Planklagenævnets afgørelse fremgår. Citat fra mail herunder:

”Kommunen skal lave en ny lokalplan med høringsperiode. Selve udarbejdelsen af denne, vil dog være hurtigere, idet de nok vil ”genbruge” den ophævede, med de rettelser som planklagenævnet har fundet påkrævet.

Desværre er der i Planklagenævnets afgørelse ikke noget der taler imod (tværtimod taler afgørelsen for), at Kommunen kan forbyde alt beboelse i haveforeningerne i vinterhalvåret hvis de ønsker det.”

Mail i sin helhed fremgår af min mail til jer af 29.10.21 kl. 10.55

Altså ikke umiddelbart positivt.

Repræsentanter fra Kredsen har den 2.11.21 afholdt et foreløbigt møde med David og aftalt, at David nøje skal granske afgørelsen, betydning af bestemte anvendte ord, Sammenligne med andre klager og afgørelser i andre kommuner over samme tema, og dette arbejde pågår endnu. Arbejdet har det formål at være bedst muligt forberedt, når kommune evt. melder ud med nyt udspil, så vi er klædt på til en ny omgang. I øvrigt holder vi også kontakt til De Frie Foreninger, og deres advokat, som mener det samme som Forbund.

Derfor er der ikke noget konkret, I kan melde ud, andet end vi lige nu befinder os i venteposition, at de regler, der gælder for byggeri og ophold, er de ”gamle” kendte fra deklARATIONERNE, som viste sig ikke at være officielt aflyste, og at Forbund og kredsen lige som kommune nøje gransker betydning af Planklagenævnets afgørelse, så vi er bedst muligt forberedte til en ny omgang. Som Forbundsmedlemmer har vi gratis adgang til den juridiske vurdering af kommende udspil, i modsætning til de Frie, der må betale for en advokat.

Håber dette giver lidt afklaring, og vi kommer selvfølgelig tilbage, så snart vi har konkrete nyheder.

Med venlig hilsen

*Kirsten Holm
Kredsformand Kreds Hovedstaden Vest*

Andelshaverne Tjørnebjerg

Tjørnebuen 2, 2750 Ballerup
Bestyrelsen2750@gmail.com

Opsummering.

Den samlede lokalplan 182 er ophævet og derfor kan vi nu igen bygge og benytte vores huse, som beskrevet i vores vedtægter, servitutter og deklARATIONER.

Byggeri:

Har du fået godkendt et byggeri fra januar 2021 til 27. oktober 2021 vil denne godkendelse stadig være gældende. Er du ikke gået i gang med dit byggeri eller ønsker at ændre det, kan du lave en ny byggeansøgning efter de gamle regler, som hedder 50 m² hovedhus og 30 m² andre bygninger.

Brug og ophold:

Ophævelsen betyder også at vi igen har ret til at være i vores huse i sommersæsonen fra 1. april til 30. september, samt weekender, ferier og kortere ophold uden for sæson.

Helårs beboelse er selvfølgelig stadig ikke tilladt.

Hvad kan vi forvente i en ny lokalplan og hvad gør bestyrelsen på at forberede sig.

Bestyrelsen afventer stadig en endelig udmelding fra forbundets Jurist David på hvad Planklage nævnets afgørelse reelt betyder. Det punkt, der blandt haveejere og sociale medier virker til at være størst usikkerhed om, er om kommunen i en ny lokalplan helt vil kunne forbyde alt beboelse uden for sæson.

På nuværende tidspunkt er David af den opfattelse, at det vil kommunen muligvis godt, men afgørelsen er stadig ved at blive nærlæst og gennemgået. Først herefter vil forbundet komme med deres konklusion af afgørelsen.

Bestyrelsen samarbejder stadig med de øvrige 7 foreninger under forbundet, Forbundet og med De frie havers advokat, så vi er bedst muligt rustet til en evt. ny lokalplan.

Endvidere overvejer bestyrelsen om vi skal få en advokat til at læse og kommentere afgørelsen. Enten sammen med de øvrige foreninger, hvis de er interesseret, eller os selv. Overslag fra en advokat: 3.000-4.000 kr.

Vi vender tilbage så snart der er nyt i sagen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen Tjørnebjerg