

Til

Kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune

18. september 2020

Høringssvar vedr. udkast til lokalplan 182 om kolonihaver i Ballerup Kommune

Dette høringssvar kommer fra følgende foreninger:

- Brøndgården
- Stuvehøjgård
- Rønhøjgård
- Kildegården
- Tjørnebjerg
- Hestholm
- Højvænge

Vores bemærkninger til de enkelte bestemmelser er udarbejdet i skematisk form nedenfor, men inden vi kommer til dem, vil vi gerne komme med vores mere principielle bemærkninger til opholdsbestemmelserne.

Som vi tidligere har skrevet til Kommunalbestyrelsen, så har kommunen og haveforeningerne en række fælles mål:

- Vi ønsker at fastholde kolonihaver som et økonomisk realistisk rekreativt fritidstilbud til alle
- Vi ønsker ikke helårsbeboelse
- Vi ønsker ikke ulovlige huse

Men samtidig ønsker vi naturligvis, at opnåelsen af disse mål sker på en lovlig måde, og så det ikke går ud over de muligheder og den fleksibilitet, som vi har haft indtil nu. Mange af vores indvendinger imod udkastet til lokalplanen skal ses i dét lys. Vi er ikke uenige i det overordnede mål – men vi er uenige i metoden ! Vi har uddybet vores argumenter nedenfor.

Er der overhovedet behov for nye regler om ophold ?

Kommunen har ved flere lejligheder givet udtryk for, at formålet med lokalplanen er at modvirke helårsbeboelse. Vi ønsker som sagt ikke helårsbeboelse, men vi nødt til at gøre opmærksom på, at helårsbeboelse i kolonihaver allerede er forbudt ved lov. Helårsbeboelse bliver ikke mere ulovligt af, at det også står i en lokalplan.

Med andre ord – helårsbeboelse er hverken mere eller mindre ulovligt end det hele tiden har været.

Kommunen har også flere gange givet udtryk for, at formålet med lokalplanen er at håndhæve Kolonihavelovens regler om helårsbeboelse. Men formålet med lokalplaner er ikke at håndhæve anden

lovgivning. Hvis den eksisterende lovgivning ikke er præcis nok eller mangler bestemmelser om håndhævelse, så kan/skal disse udfordringer ikke løses via en lokalplan. Så må de løses via ændret lovgivning.

Lokalplanens opholdsbestemmelser vil ifølge kommunen gøre det nemmere at håndhæve reglerne om helårsbeboelse. Det er vi ikke enige i. Ophold uden for de fastlagte perioder er ikke nødvendigvis bevis for helårsbeboelse. Det er bare et bevis på, at man har opholdt sig ulovligt i kolonihaven den ene dag eller weekend. Og det kan der jo være mange grunde til. Måske faldt man i søvn, måske var man uvenner med konen den dag osv. Det vil overraske os meget, hvis Ballerup Kommune som de eneste kan få domstolene til at statuere helårsbeboelse på det grundlag.

Med andre ord – lokalplanens opholdsbestemmelser gør det hverken nemmere eller sværere at håndhæve reglerne end det hele tiden har været.

Mangelfuld hjemmel til opholdsreglerne

Det må være et krav, at selve lokalplanen overholder reglerne for, hvad man kan regulere i en lokalplan – og det er helt overordnet vores synspunkt, at der *ikke* er hjemmel til at fastlægge konkrete opholdsbestemmelser via en lokalplan. Den manglende hjemmel gælder både reglerne om ophold i bestemte weekender/ferier samt reglerne om, at man ikke samlet set må opholde sig i kolonihaven mere end 6 måneder om året.

En lokalplan kan fastlægge et områdes generelle anvendelse (som f.eks. kolonihaveområde), og der kan fastlægges forskellige bygningsregulerende bestemmelser, som er planmæssigt begrundet. Men der er ikke hjemmel i planloven til at definere præcise opholdsbestemmelser, som primært fastlægges af hensyn til at lette forvaltningens bevisbyrde og muligheder for at føre tilsyn og kontrol. **Den slags adfærdsregulering af borgernes bevægelsesfrihed og deres frihed til at råde over egen ejendom kræver særskilt hjemmel i lov.**

Alene af den grund bør disse bestemmelser udgå !! Vi kan oplyse, at en fastholdelse af disse bestemmelser vil medføre en klage til Planklagenævnet.

Opholdsreglerne er en begrænsning - ikke en præcisering

I udkastet er det flere steder nævnt, at opholdsbestemmelserne alene er en præcisering af de allerede gældende bestemmelser. Det er vi bestemt ikke enige i. Alle foreninger har hidtil kunne opholde sig i kolonihaverne i kortere perioder i vinterhalvåret, f.eks. weekender og ferier. Det kan de ikke med det nye udkast – og derfor er reglerne en væsentlig begrænsning i forhold til de nuværende regler.

Reglen om, at man samlet set ikke må opholde sig i kolonihaven mere end 6 måneder, kan heller ikke kaldes en præcisering. Reglen er indført for at forhindre, at folk kan tilmelde deres folkeregisteradresse i kolonihaven, men det er en underlig omvendt form for regulering, at man via en lokalplan forsøger at forhindre, at reglerne i cpr-loven bliver overholdt.

Tvivlsom effekt af opholdsreglerne, da lokalplanen kun gælder fremadrettet

En lokalplan, som begrænser et forhold, kan kun regulere fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende anvendelse, som er etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil.

Det betyder, at når det hele tiden har været "lovlig anvendelse" at opholde sig kortvarigt i kolonihaven i vinterperioden, så er det stadig "lovlig anvendelse" for de enkelte kolonihave-ejere. Det fremgår endvidere

direkte af Miljøministeriets vejledning om planloven, at heller ikke et senere ejerskifte medfører pligt for den nye ejer til at ændre på eksisterende lovlige forhold. Derfor giver opholdsregulering via en lokalplan slet ikke mening og får reelt ingen effekt.

Opholdsreglerne er en kollektiv straf, som rammer de forkerte

Vi anerkender naturligvis, at der ER medlemmer, der overtræder reglerne om helårsbeboelse, men det er vores overbevisning, at det er et absolut fåtal, og at de fleste, der overskrider reglerne kun gør det af "nød" i kortere perioder i forbindelse med forskellige livskriser, f.eks. skilsmisse eller mistet arbejde, som medfører tab af bolig eller lignende.

Det er indtil videre ikke lykkedes for administrationen at skaffe tal for, hvor mange der bor ulovligt i kolonihaverne, og derfor mener vi, at opholdsbestemmelserne er "at skyde gråspurve med kanoner". Samtidig mener vi, at det er en meget "udansk" tilgang at indføre et regelsæt, som er så indskrænkende og vidtrækkende på så løst et grundlag.

Opholdsreglerne kommer til at virke som en kollektiv straf for de mange, som overholder reglerne. Dem, som ønsker at bryde reglerne om helårsbeboelse, de gør det allerede i dag, og ændrede opholdsbestemmelser vil ikke gøre nogen forskel for dem. Vi anbefaler derfor, at kommunen målretter deres håndhævelse imod de få, som bryder reglerne i stedet for at indføre kollektiv begrænsning for de mange, som overholder reglerne.

Opholdsreglerne er alt for ufleksible i det moderne samfund

Ifølge Kolonihaveloven skal kolonihaveområder være en væsentlig del af befolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Vi er i 2020, hvor mennesker har meget forskellige liv. Nogle er unge, nogle er gamle. Nogle har børn, andre har ikke. Nogle arbejder meget og andre arbejder ikke så meget. Og andre igen er pensionister, der måske – og måske ikke – passer deres børnebørn. Nogle holder jul i december, andre holder hanukkah eller eid på andre tidspunkter. Vores medlemmer er ikke en homogen gruppe, og de har ikke nødvendigvis ensartede højtider, familie-konstellationer og arbejdsvilkår. Det betyder, at medlemmernes mulighed for rekreation og beskæftigelse i fritiden heller ikke er ensartet.

Samfundet har ændret sig og i dag appelleres der til større fleksibilitet på arbejdsmarkedet. Folk arbejder på forskellige steder og på forskellige tidspunkter. Forældre arbejder på skift. Dagtilbud til børnepasning kræver i dag, at forældre holder ferie med børnene, og forældre kan derfor være nødt til at dele deres ferie. Arbejdspladser kræver ofte, at medarbejdere holder deres ferie på bestemte tidspunkter eller at ferien koordineres med andre. Alt sammen udfordringer, som gør det svært at planlægge et ophold i kolonihaven, hvis opholdsbestemmelserne er alt for ufleksible.

Det er ikke rimeligt, at f.eks. pensionister skal være begrænset af skolernes ferier, og det er heller ikke rimeligt, at f.eks. sygeplejersker, politifolk og andre, som ofte arbejder i weekender og skoleferier, ikke kan bruge kolonihaven, når de har fri.

Herudover opstår der sommetider mere akutte behov. Mennesker løber ind i forskellige kriser, f.eks. skilsmisse, stress, vinterdepression, corona-frygt og corona-isolation. Her fungerer kolonihaven ofte som et fristed i tilspidsede situationer, og disse kan ikke planlægges efter et fast skema.

Alt i alt mener vi, at uflexible opholdsregler er i strid med hensigten i Kolonihaveloven, idet de begrænser vores medlemmers muligheder for rekreation og beskæftigelse i deres fritid.

Og sidst, men ikke mindst - Opholdsreglerne er en lækkerbissen for tyveknektene

I dag medfører den fleksible anvendelse i vintersæsonen, at tyve ikke kan vide sig sikre på, hvornår kolonihaveområderne er tomme. I fremtiden vil en tyv vide helt præcist, hvornår husene står tomme. Det vil betyde en væsentlig forøget risiko for både hærværk og systematisk tyveri. Og på sigt nok også medføre, at det bliver langt dyrere at forsikre sit kolonihavehus. Faktisk har nogle forsikringselskaber allerede meddelt, at de slet ikke ønsker at forsikre et kolonihavehus, når det er offentlig tilgængelig information, at huset står tomt i bestemte perioder.

Nedenfor følger vores bemærkninger til de enkelte bestemmelser i udkastet

Kapitel eller bestemmelse	Bemærkning kommer fra	Bemærkning
Om lokalplanlægning		
Om lokalplanlægning	Alle foreninger ¹	Ingen bemærkninger
Lokalplanområdet		
Lokalplanområdet	Alle foreninger	Ingen bemærkninger
Lokalplanens baggrund og formål		
Baggrund	Alle foreninger	Ingen bemærkninger
Formål	Alle foreninger	Ingen bemærkninger – dog er vi ikke enige i, at planens opholdsbestemmelser er en præcisering, jf. vores principielle kommentarer ovenfor.
Servitutter	Alle foreninger	I 4. afsnit bør der stå ”Det er grundejers og bygningsejers ansvar at sikre sig.....”
Lokalplanens omgivelser/eksisterende forhold		
Omgivelser og eksisterende forhold	Alle foreninger	Ingen bemærkninger – dog virker det som om I har glemt Kildegården i beskrivelsen i kommuneplanrammerne fra side 32-36
Lokalplanens indhold		
	Alle foreninger	Afsnittet beskriver overordnet lokalplanens indhold. Det har vi ingen bemærkninger til, bortset fra at vi ikke er enige i, at planens opholdsbestemmelser er en præcisering, jf. vores principielle kommentarer ovenfor. Efter de første 5 afsnit bliver beskrivelsen dog ret detaljeret og der er en del gentagelser af de regler, som også er beskrevet i § 6. Vi foreslår, at I flytter de detaljerede regler (fra og med afsnit 6 på side 24 til og med side 28 bortset fra enkelte helt overordnede afsnit) til den relevante bestemmelse i § 6. Dels fordi det er forvirrende, at man skal kigge to forskellige steder, når man skal finde ud af, hvad reglen er, og dels fordi der er formuleringer i dette afsnit, der afviger fra formuleringerne i § 6, og det

¹ Når der står ”Alle foreninger” omfatter det alle foreninger under Kolonihaveforbundet

		<p>kan give anledning til fortolkningstvivil. Der er heller ingen grund til at de samme tegninger er vist flere steder.</p> <p>Eksempler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • På side 25 er det angivet at der kun må opføres ét kolonihavehus på hvert havelod. Det står der ikke noget om i § 6. Hvis man kun kigger i § 6 opdager man muligvis ikke denne regel. • Et hovedhus er defineret som et hovedhus indeholdende køkken på side 25. I § 6 er det defineret som et hus, der indeholder et indekøkken og er den eneste bygning, som må anvendes til natophold. • På side 27 står der at <u>al bebyggelse</u> skal holdes 2,5 m fra haveloddets afgrænsning. I § 6.6 står der, at <u>bebyggelse til natophold</u> ikke må placeres nærmere haveloddets afgrænsning end 2,5 m, men at <u>anden</u> bebyggelse gerne må stå 1 m fra lodskel, hvis den vender mod vej mv. Der står ikke nogen steder, hvor langt fra lodskel øvrig bebyggelse, der ikke vender imod vej mv., skal stå. • Ikke-permeabel underlag er forklaret i en note i dette afsnit, men ikke i reglerne i § 6. <p>Vores bemærkninger til de konkrete regler er beskrevet under de enkelte punkter i § 6.</p>
Sammenhæng med anden planlægning		
Sammenhæng med anden planlægning	Alle foreninger	Ingen bemærkninger
Miljøvurdering		
Miljøvurdering	Alle foreninger	I afsnittet om bygge-loven er det nævnt, at alene bygningsreglementets bestemmelser om vand- og afløbs-installationer gælder for kolonihaver. Dette er ikke korrekt, da reglerne om røgalarm i § 93 og reglerne om energiforsyning i kap. 12 også gælder.
§ 1 - Formål		
	Alle foreninger	<p>Ifølge Planlovens § 15 skal en formålsparagraf fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse med lokalplanen. Altså beskrive formålet med lokalplanen i overordnede generelle vendinger</p> <p>Detaljeringsgraden i udkastets formålsbeskrivelse er skudt helt over mål. Vores forslag til formålsbestemmelse for lokalplanen er derfor helt overordnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • At fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven • At sikre lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser for omfang af bebyggelsen <p>Øvrige afsnit bør flyttes til andre dele af lokalplanen.</p>

	Alle foreninger	Vi er ikke enige i opholdsbestemmelserne, som de er angivet i 2. pind. Vi henviser til vores principielle bemærkninger ovenfor. En fastholdelse af disse vil medføre en klage til Planklagenævnet med påstand om manglende hjemmel.
	Alle foreninger	Vores bemærkninger til de bygningsregulerende bestemmelser er beskrevet under de enkelte punkter i § 6.
	Alle foreninger	Allersidst i afsnittet står der en sætning og en note om småbygninger, som må være placeret i formåls-bestemmelsen ved en fejl. De er ikke gentaget i § 6, hvor de rettelig må høre hjemme, så vi foreslår, at de flyttes dertil, så vi ikke skal finde reglerne 2-3 forskellige steder i dokumentet.
§ 2 – Afgrænsning/område og zonestatus		
	Alle foreninger	Ingen bemærkninger
§ 3 - Anvendelse		
3.1	Alle foreninger	Vi henviser til vores bemærkninger til 6.10 vedr. regler for fælleshuse og marketenteri.
3.4	Alle foreninger	Vi er ikke enige i opholdsbestemmelserne, som de er angivet i 3.4. Vi er heller ikke enige i, at der blot er tale om en præcisering. Vi henviser til vores principielle bemærkninger ovenfor. En fastholdelse af disse vil medføre en klage til Planklagenævnet med påstand om manglende hjemmel.
3.5	Alle foreninger	Foreningerne får sommetider henvendelser fra teleselskaberne vedr. telemaster. Bør det indgå ?
3.6	Alle foreninger	Foreningerne ønsker, at der er mulighed for at opføre annekser med mulighed for natophold. F.eks. for at et større barn/teenager kan føle, at de har frirum. Reglen om at der ikke må overnattes i småbygninger er formentlig funderet i reglen om, at der kun må være et hovedhus, men hvis et hovedhus defineres som et hus med et køkken, så kan man evt. tillade overnatning i et annek, som dog ikke må indeholde et køkken. Det skal i den forbindelse bemærkes, at det ikke bliver lettere at håndhæve helårsbeboelse, fordi bebyggelse med natophold består af flere dele.
§ 4 – Udstykning		
	Alle foreninger	Ingen bemærkninger
§ 5 – Veje, stier og parkering		
5.1.5	Tjørnebjerg	Lokalplansforslaget giver mulighed for P-plads med bredde på max. 4 meter. Med forslag om carport på 15 m ² , giver det kun mulighed for en længde på 3½ meter, som er for kort til mange personbiler i dag. Til orientering er årets mest solgte bil 2019, Nissan Qashqai 1,8m bred og 4,4m lang.
5.3	Alle foreninger	Der bør fortsat være mulighed for, at bestyrelsen i lighed med aktuel praksis kan dispensere i særlige tilfælde, således at haveadgangen kan ske fra grønne områder. Som eksempel kan nævnes tilfælde, hvor et barn med multihandicap ikke kan få adgang via sti. Alternativt at kommunen kan dispensere.

5.4	Alle foreninger bortset fra kildegården	Foreningerne ønsker, at reglerne om P-pladser udgår. Der er tale om eksisterende foreninger, og der ikke umiddelbar mulighed for at udvide eller indskrænke P-arealerne, så derfor giver reglerne ingen mening på eksisterende forhold. Reglen er endvidere i modstrid med del-område-reglerne, hvor foreningernes parkeringsarealer fastholdes. Det foreslås, at der i beskrivelsen af p-pladser blot henvises til foreningens kortbilag. (Kildegården ønsker at fastholde bestemmelsen i deres forening.)
5.5	Alle foreninger	For at undgå fortolkningstvivel foreslås sætningen omformuleret til: "Køretøjer med en totalvægt over 3500 kg må ikke stilles på foreningens område. Campingvogne, campletter, 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	Alle foreninger	Vi går ud fra, at det ikke kun er stierne, men også de interne veje, som skal være offentligt tilgængelige. Tidsrummet for offentlig adgang til stier bør afgrænses som i Kolonihaveloven, nemlig som "færdsel til fods på veje og stier i området fra kl. 8 til kl. 21 i perioden fra den 1. april til den 30. september." I modsat fald vil området være offentligt tilgængeligt på tidspunkter, hvor medlemmerne ikke engang selv må være i området, hvis lokalplanens opholdsbestemmelser mod forventning gennemføres. Vi bemærker, at offentlig adgang til området om vinteren kræver snerydning, hvilket vi går ud fra, at kommunen i så fald påtager sig.
§ 6 – Bebyggelsens omfang og placering		
Byggesagsbehandling – Ingen bestemmelse	Alle foreninger	I lokalplanen er det ikke angivet, hvem der skal kunne godkende en byggetilladelse. Vi foreslår, at der indføres en formel byggeansøgningsprocedure, hvor den enkelte havelejer skal søge kommunen om en form for byggetilladelse (gerne en light-model, da bygningsreglementet ikke finder anvendelse). Vores ønske er begrundet i følgende: <ul style="list-style-type: none"> - Byggereglerne i lokalplanen er mere komplekse, og det vil derfor være sværere for de frivillige bestyrelser (som ikke er byggesagkyndige) at gennemskue, om reglerne er overholdt. - Bestyrelsesarbejdet er frivilligt, og derfor kan der ikke stilles krav om at bestyrelsesmedlemmer har bestemte kompetencer i form af f.eks. byggefaglighed - Bestyrelsen er ofte tæt på deres medlemmer, og derfor kan der opstå tvivl om bestyrelsesmedlemmers objektivitet

		<ul style="list-style-type: none"> - Ved en byggesagsbehandling i kommunen bliver ejeren registreret og det er dermed muligt for kommunen at registrere i BBR mv. Samtidig kan kommunen bedre kontrollere om medlemmet f.eks. har rådighed over en bopæl et andet sted end i haveforeningen. - Med en formel byggetilladelse (light) vil kommunen have fuld dokumentation for, hvad der er søgt om, og hvad der er givet tilladelse til. På den måde vil der ikke opstå tvivl på et senere tidspunkt - Håndhævelsen bliver lettere, når kommunen selv har styr på, hvad der er godkendt og når kommunen selv har modtaget oplysninger om, hvem der ejer bygningerne. <p>Hvis forslaget imødekommes skal man være opmærksom på, at dette også kræver ændringer i de deklarationsbestemmelser, der vedrører byggesagsbehandling.</p>
Generelt om § 6	Alle foreninger	<p>Strukturen i bestemmelsen er meget rodet.</p> <p>6.1 er en overskrift 6.2-6.5 er regler 6.6 er en overskrift 6.7 er en regel 6.8 findes ikke, men har underpunkter 6.9 findes ikke, men har underpunkter 6.10-6.13 er regler</p> <p>Det foreslås, at I går inddelingen igennem med en tættekam, så strukturen ikke giver anledning til forvirring. Vi vedlægger et forslag til ny § 6 sidst i dette dokument.</p>
Generelt om § 6	Alle foreninger	<p>Der står bestemmelser om byggeri andre steder i lokalplanen, som bør flyttes til § 6, så alle regler er samlet samme sted. Se vores kommentarer under "lokalplanens indhold" og "§ 1 – Formål". Vi vedlægger et forslag til ny § 6 sidst i dette dokument.</p>
Generelt om § 6	Alle foreninger	<p>Bestemmelsen er generelt rodet og bør gennemskrives, så alle regler om de samme ting, står under samme overskrift. I udkastet står der f.eks. regler om afstand til havelods-afgrænsning i både afsnit 6.1.a, 6.1.e som bør stå i 6.6. Vi vedlægger et forslag til ny § 6 sidst i dette dokument.</p>
6.1.a (Bebyggelsens omfang)	Alle foreninger	<p>Teknik- og Miljøudvalget besluttede d. 18. august 2015 følgende arealstørrelser: husstørrelse 60 m², overdækkede arealer 20 m², fritliggende småhuse 10 m² og drivhuse 10 m². I alt 90 m² under tag samt 10 m² drivhus. Vi foreslår, at I vedtager samme arealstørrelser, som I godkendte dengang – dog med mulighed for fleksibel udnyttelse. Vores forslag er dermed helt overordnet, at det foreliggende udkast ændres til 90 m² bebyggelse, herunder max. 60 m² hovedhus. Derudover må der bygges et drivhus på 10 m².</p>

6.1.a	Kildegården	De fleste foreninger opnår med lokalplansforslaget en forøgelse af det bebyggede areal. Dette gælder dog ikke for Kildegården. Derfor ønsker de en tilsvarende procentuel forøgelse af det bebyggede areal.
6.1.a (Bebyggelsens omfang)	Alle foreninger	Det kan give anledning til forvirring, at der i 6.1.a står, at småbygninger maksimalt må udgøre 20 m ² , mens der i noten lige nedenunder står noget andet. Måske skal der bare stå, at bebyggelsens omfang maksimalt må udgøre 80 m ² , heraf må hovedhuset maksimalt udgøre 60 m ² . Så er resten faktisk overflødig.
6.1.a (Omfang og placering)	Alle foreninger	I lokalplanen må småbygninger ikke placeres i direkte tilknytning til hovedhuset. Vi skal bemærke, at rigtig mange typehuse i dag har samlet flere bygninger under samme tag. Det skyldes, at det er billigere at man kun skal bygge én tagkonstruktion og ét fundament. Med denne regel skal vi alle sammen have 2-3 tagkonstruktioner og 2-3 fundamenter, hvilket er væsentligt fordyrende – og medfører i sidste ende at priserne på husene stiger. Dette er næppe i overensstemmelse med Ballerup Kommunes ønske. Vi ønsker derfor mulighed for at bygge 80 m ² i én bebyggelse, men fortsat med en regel om, at beboelse kun må udgøre max. 60 m ² , og at beboelsen klart er adskilt fra øvrige dele af bebyggelsen.
6.1.a (Afstand mellem bygninger)	Alle foreninger	Krav om 2,5 mellem hovedhuset og bygninger kan være problematisk, hvis man også skal overholde 2,5 meter til lodskel. Der er tidligere indsendt eksempler på vanskeligheder ved at overholde lokalplan-udkastets principper vedr. bygningsplacering. Vi kan oplyse, at principperne ikke i sig selv ville være et problem, hvis der var tale om en ”bar mark”-øvelse. Problemet opstår, fordi der allerede står bebyggelse på havelodderne. Når den nye lokalplan giver mulighed for at udvide sit hus eller hvis man ønsker at placere et ekstra skur, så er det ofte ikke muligt med en hensigtsmæssig placering. Der bør tages højde for det i udkastet, så det er muligt at dispensere fra kravet, hvis de eksisterende forhold gør det umuligt at placere nyt byggeri, som i øvrigt lever op til kravene.
6.1.a (Afstand mellem bygninger og til lodskel)	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. 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. Af forslaget til lokalplan fremgår det blandt andet, at bebyggelse til natophold skal holdes mindst 2,5 m fra lodskel.

		<p>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 dispensationsansøgninger 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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6.1.b (Tilladte småbygninger og deres anvendelse)	Alle foreninger	Foreningerne ønsker, at der er mulighed for at opføre annekser med mulighed for natophold, se vores kommentarer under 3.6.
6.1.c (Carport)	Alle foreninger	Nogle foreningers nuværende deklaration tillader en carport ved eget havelod uden at carporten indgår i det bebyggede areal. Et visionært og miljøbevidst sigte vil være at tillade en åben carport uden den indgår i det bebyggede areal fremover. Fremtidens bil er EL-/Hybrid biler og det er ikke utænkeligt, at der om få år kan købes en carport med indbygget solcelle oplader til bilen.
6.1.c (Bebyggelsens omfang)	Alle foreninger	Ikke permanente pavilloner bør ikke indgå i bebygget areal. De opstilles om foråret og er oftest med stoftag, der ikke kan tåle snetryk og derfor nedtages det inden vinteren.
6.1.c (Bebyggelsens omfang)	Alle foreninger	Legehuse har ikke talt med i bebyggelse tidligere, og en begrænsning på 1,5 meter i højden, vil begrænse mulighederne for børns leg og muligheder. F.eks. vil et legehuse på stolper med rutschebane eller et hjemmebygget legehuse/platform bygget i et større træ ikke længere være muligt, hvis man allerede har opbrugt sin bebyggelsesprocent.

6.1.c (Bebyggelsens omfang)	Alle foreninger	Vi er meget uforstående overfor, hvorfor drivhuse og orangerier skal regnes med i det bebyggede areal, hvis de er mere end 7,5 m ² . Det er helt normal praksis i hele landet, at drivhuse ikke medregnes til det bebyggede areal, hvis de er under 10 m ² . Drivhuse må ikke være større end 10 m ² , så det giver ingen mening, at de sidste 2,5 m ² kan udløse, at hele drivhuset skal regnes med. Det bemærkes, at de fleste standard-drivhuse er på 9,9 m ² , så de fleste vil skulle regne arealet med i det bebyggede areal, hvilket er helt urimeligt, når det ikke skal regnes med andre steder.
6.1.c Bebyggelsens omfang)	Alle foreninger	Hvis kommunen fastholder, at drivhuse over 7,5 m ² skal medregnes i det bebyggede areal, jf. ovenfor, så bør det kun være de overskydende m ² , der skal medregnes i det bebyggede areal.
6.1.e (Kælder)	Alle foreninger	Vi er ikke enige i, at kældre kan reguleres via en lokalplan. Hvis kommunen fastholder dette, ønsker vi dog en mulighed for en mindre "ølkælder", viktualiekælder eller lignende på f.eks. max. 50 cm højde, såfremt den er sikret mod skadedyr.
6.1.e (Hems)	Alle foreninger	Vi forstår ikke forbuddet imod hems. En hems kræver ikke byggetilladelse nogen steder og har mest karakter af indendørs indretning, som myndigheder vel næppe har nogen interesse i at blande sig i. Bestemmelsen om, at der ikke må etableres hems, bør derfor slettes. Alternativt kan man indsætte en bestemmelse om, hvor stor en hems maksimalt må være (f.eks. 4,5 m ² som i BR18), så der ikke er tvivl om, at der er tale om en hems og ikke en etage. Af hensyn til indbliksgener kan man evt. tilføje en regel om, at der ikke må være vindue i forbindelse med en hems, eller at glas altid skal være matteret.
6.1.f (Drivhus)	Alle foreninger	Ifølge udkastet må et drivhus og et orangeri kun benyttes til planter. Vi er ikke enige i, at kommunen via en lokalplan kan fastlægge, hvad de enkelte bruger deres drivhus eller orangeri til. Det er allerede fastslået, at bygningen ikke må bruges til overnatning, men derudover bør kommunen ikke blande sig i, hvad bygningen bruges til af den enkelte.
6.1.f (Drivhus)	Alle foreninger	I § 6.1.c er det angivet at drivhuse/orangerier altid er småbygninger, men her er det anført, at der kun må være et drivhus/orangeri, som ikke medregnes som en småbygning. Hvad betyder det, hvis man har to drivhuse ? At det andet medregnes som hovedhus ? Eller at det slet ikke medregnes ? Det er også anført, at ingen drivhuse/orangerier må anvendes til overnatning, uanset om de betegnes som småbygninger eller ej. Det skaber lidt forvirring. Kan et drivhus være et hovedhus, som man ikke må overnatte i ? Det er vores opfattelse, at et drivhus/orangeri altid er en småbygning, uanset hvor mange der er. Sætningen "uanset om det betegnes som småbygning eller ej" bør udgå. Bestemmelsen bør

		konsekvensrettes, og det bør tydeliggøres, at et drivhus er en småbygning, men at drivhus (nr. 1) IKKE regnes med i det bebyggede areal.
Billedet på side 55 – note 2	Alle foreninger	Det er anført at nogle foreninger har fået dispensation til yderisolering og at denne dispensation opretholdes for eksisterende godkendt yderisolering. Ja, naturligvis – for lokalplanen gælder kun fremadrettet. Noten bør udgå.
6.2	Alle foreninger	Sætning rettes til ”På hver havelod må kun opføres ét kolonihavehus med tilhørende småbygninger”
6.5 (Højde på øvrig bebyggelse)	Alle foreninger	Alle øvrige bygninger må maksimalt være 2. 5m målt fra terræn. Dette kan give nogle problemer ved opførelse af skur. Hvis der både skal være plads til tagkonstruktion, gulvkonstruktion, at skuret er hævet over terræn for at undgå råd i træværk/rotter, og hvis der skal tages højde for grundens hældning, så ender man ganske let med at skuret har et indvendigt højdemål på 1,8 - 2m. Hvilket betyder en endnu mindre dør. Det burde være tilladt at bygge skure i 3-3,5m i højden, så mennesker med almindelig gennemsnitshøjde kan gå ind ad døren uden at skulle bukke sig. Selvfølgelig under forudsætning af at de stadigvæk overholder højdebegrænsningerne i forhold til lodgrænse.
6.6.b (Højde på øvrig bebyggelse)	Alle foreninger	Øvrig bebyggelse som må placeres 1 m fra skel må kun være 2 m høje tættest på skel. Bestemmelsen er uklar. Betyder det at hele bygningen kun må være 2 m høj ? Eller betyder det at byggeriet skal have ensidig taghældning ? Og hvor langt ind på havelodden gælder de 2m – er det helt ind til 2,5 m ?
6.6.b (Højde på øvrig bebyggelse)	Alle foreninger	I de nuværende regler må småbygninger, der ligger 1 meter fra skel være 2,5 m høj. Derfor er udkastet en begrænsning i forhold til de gamle regler, som der ikke er nogen begrundelse for. Vi ønsker at højden på småbygninger fortsat skal være 2,5 m, når bygningen ligger 1 meter fra skel.
6.6.b (Skelregler for øvrig bebyggelse)	Alle foreninger	Det er uklart, hvordan øvrig bebyggelse som ikke vender mod vej, intern vej eller grønne arealer skal placeres i forhold til lodskel.
6.6.b (Skelregler for øvrig bebyggelse)	Alle foreninger	Hvis bestemmelsen skal forstås sådan, at øvrig bebyggelse som ikke vender mod vej mv., også skal placeres 2,5 m fra lodskel, så er det en klar skærpelse i forhold til de nuværende regler i forhold til drivhuse. Man har altid måtte placere drivhuse 1 meter fra lodskel, da disse ikke udgør en brandfare. Vi ønsker en tilføjelse om, at drivhuse også må placeres 1 m fra lodskel.
6.6.b (Skelregler for øvrig bebyggelse)	Alle foreninger	Mange stier i haveforeningerne er kun 3 meter brede, og bliver derfor ikke betragtet som ”intern vej” i lokalplanen. Det betyder, at ingen bygninger kan ligge 1 m fra skel. Derfor ville det 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 på nabogrunde, som ligger ud til en sti. Vi ønsker derfor, reglen om 1 m til skel også gælder ud til en sti.
6.9.1.a (Byggefelt)	Stuvehøjgård	Byggefeltet er foreslået fastsat til 10 x 10 m efter vores eget ønske. Efterfølgende har vi ændret mening, og vi ønsker nu at byggefeltet UDGÅR.
6.9.1.c	Stuvehøjgård	Det er anført, at al bebyggelse skal være placeret mindst 2,5 m fra skel. Dette må være en fejl, da det er i strid med reglerne om, at småbygninger i visse tilfælde kan placeres 1 m fra lodgrænse.
6.9.1.d	Stuvehøjgård	Vi ønsker at denne regel udgår, jf. punktet om byggefelt. Hvis byggefeltet fastholdes, så ønsker vi at denne regel udgår, da reglen forhindrer, at vi kan udnytte de resterende m2 fra hovedhuset til øvrige bygninger. (Hvis vi ønsker at bygge et hovedhus på 55 m2 og udnytte de resterende 5 m2, så der er småbygninger på 25 m2, så er der ikke plads til det udenfor byggefeltet, da dette kun må være på 20 m2.
6.9.3	Rønhøjgård	Vi foreslår en tydeliggørelse af formuleringen, f.eks: Alt byggeri – både til beboelse og småbygninger – skal placeres i byggefeltet. Undtaget herfra er drivhuse op til 7,5 m2 og legehuse, som kan placeres udenfor byggefeltet.
6.10 (Fælleshus)	Alle foreninger	Reglerne om størrelse på marketenderi bør tilføjes her. Står ellers kun i formålsbestemmelsen. Vi ønsker at størrelsen på marketenderiet fastsættes i samme størrelse som den enkelte forening har allerede. For de foreninger, der ikke har et marketenderi, fastsættes dette til 250 m2.
6.10 (Fælleshus)	Alle foreninger	Størrelsen på fælleshuse må ikke overstige 250 m2. I store foreninger med over 300 medlemmer er dette ikke meget plads. Vi foreslår, at der kan bygges 2 m2 pr. havelod i foreningen. Alternativt at der kan bygges op til 500 m2 pr. forening.
6.10 (Fælleshus)	Stuvehøjgård	Stuvehøjgård ønsker mulighed for at genopføre 2 tidligere eksisterende længer, som de kan benytte som fælleshus.
6.13 (Støjregler)	Alle foreninger	Gentages i § 9.1, så den bør udgå her
§ 7 – Bebyggelsens udseende		
7.1	Alle foreninger	I sidste sætning ”udhæng over 0,5 m betragtes og medregnes som overdækning” bør det præciseres, at det dermed også medregnes som bebygget areal.
7.3	Alle foreninger	Vi vil gerne opmuntre vores kolonister til energivenlige løsninger, der både er en gevinst for miljøet og CO2 belastningen. Derfor er vi ikke enige i, at det skal være forbudt at montere solceller på facade. Der findes løsninger i dag, som er ikke reflekterende, og vi foreslår derfor, at bestemmelsen ændres, så det er muligt at opsætte ikke-reflekterende solceller og solfangere på facader.
7.4	Alle foreninger	”Alle vinduer i facader og gavle med en højde over 2,5 m målt fra terræn.” Her bør det præciseres, hvor der måles til. Er det underkant eller overkant af vinduet? Alternativt kan der stå, at den del af et vindue, som er højere end x fra overfladen (eller andet mål), skal være matteret? Eller at

		vægmonterede vinduer skal fra x højde fra husets underkant matteres for at undgå refleksion til naboer, (dette for at udelukke at tagvinduer også skal matteres, da det forhindrer stjernebig). I øvrigt bør der kun være krav om matteret glas, hvis der er mulighed for indblik.
7.4	Alle foreninger	Vi ønsker ikke matteret glas i gavl-vinduer, da hele ideen m. lysindfald så går tabt. (Se evt. også vores kommentar under hems (6.1.e))
7.5	Alle foreninger	Mulighed for etablering af ovenlys-vinduer ønskes i alle foreninger – ikke kun i de 3 nævnte.
En anden 7.5 (Facader)	Højvænge	Der er en fejl-nummerering i dokumentet, da der er 2 med nr. 7.5. I denne 7.5 om facader ønsker vi tilføjet det meget bæredygtige (Co2 negative) byggemateriale Hempcrete.
7.6	Rønhøjgård Tjørnebjerg	Der ønskes mulighed for at sætte vinduer i gavl i alle foreninger. Alternativt med matteret glas i de to foreninger, som ikke må i udkastet.
Andet	Rønhøjgård	Vi savner en begrænsning på højde af terrasse i forhold til terræn - evt. som en funktion af afstanden til lodgrænsen
§ 8 – Ubebyggede arealer		
8.4.1	Stuvehøjgård	Stuvehøjgård har ikke alleer, idet der kun er en træække på den ene side af vejen.
8.2	Hestholm	Her står en generel regel om hæk må være 1,80 cm og ellers er der henvisning til forskellige undtagelse for de enkelte foreninger. Det ser ud til, at der mangler et afsnit for delområde 6 – Hestholm, idet foreningen har kalmarhegn ud mod alle stier. Såfremt dette ikke står i lokalplanen, vil vi ikke kunne opretholde dette krav fremover.
8.3	Alle foreninger	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 oplister hvilke typer belægning, der er ikke-permeabel, vil være at foretrække, da den kan opdateres efterhånden som man finder på nye typer belægninger.
8.8	Alle foreninger	Et nyt punkt i Lokalplansforslaget, som knytter sig til bebyggelse er terrænændring med +/- 30 cm. En opfordring til kommunen om, at der laves illustrationer i lighed med tag og taghældning, som findes i forslaget. Det vil gøre det lettere for alle at forstå!
8.12	Alle foreninger	Oplag af byggematerialer, maskiner og container til indbo i byggeperiode skal kunne lade sig gøre i en kortere periode.
§ 9 – Miljøforhold		
9.1	Alle foreninger	Reglen er en gentagelse af § 6.13
9.3	Alle foreninger	Reglen er en gentagelse af § 8.6
Andet	Rønhøjgård	Hvad med at lade "Regulativ for visse ikke-erhvervs-mæssige dyrehold" gælde for støj, 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.
Andet	Alle foreninger	Hvis der på et tidspunkt skal affaldssorteres i højere grad end nu, så tager forslaget ikke højde for at der evt. skal placeres flere skraldespande på de enkelte lodder eller at der skal være plads til flere affaldscontainere (herunder muligheden for at transportere affaldet fra hus til container, da det kan være svært på et underlag af perlesten).
Andet	Alle foreninger	Fremtidssikrede klimaløsninger mangler i forslaget ! Lydløse vindmøller, alternative energikilder, miljørigtige byggematerialer - generelt er det vel formålet at tænke på fremtidens ukendte muligheder og se på de gode ting, fortiden har bragt os og udvikle på dem. Kolonihavehuse i Ballerup må gerne summe af diversitet og opfindsomhed til glæde for alle. En lokalplan skal "holde" mange år og derfor bør den ikke begrænse, men bære en konstruktiv og miljørigtig udvikling videre. En ambitiøs tankegang kunne sætte Ballerup kommune på landkortet som forbillede og blive et aktiv for kommunen i fremtiden.
§ 10 – Haveforeninger		
10.3	Alle foreninger	Denne bestemmelse er i strid med foreningsretten. En forening vedtager egne vedtægter på deres generalforsamling. En forenings vedtægter handler om foreningens ledelse og ansvar, deres regnskab og hæftelse samt om afholdelse af generalforsamling, bestyrelsens mandater mv. De indeholder ikke regler, som på nogen måde angår kommunen eller lokalplanen. Fastholdelse af denne bestemmelse vil blive påklaget til Planklagenævnet, da den på ingen måde er planmæssigt begrundet. Bestemmelsen i planloven § 15, stk. 25 gælder kun for oprettelse af nye haveforeninger.
§ 11 – Servitutter og lokalplaner		
	Alle foreninger	Ingen bemærkninger, se dog vores bemærkninger under servitutredegørelsen
§ 12 - Retsvirkninger		
12.2	Alle foreninger	Det er nævnt, at der er krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men at kommunalbestyrelsen kan give dispensation herfra. Dette må bero på en fejl, da det vel næppe er hensigten, at kolonihaverne, som skal fastholdes som rekreative områder, som man ikke må bo i om vinteren, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Det bemærkes i øvrigt, at hjemlen til at fastsætte bestemmelser om dette er blevet taget ud af Planlovens §15 inden for de sidste par år. Bestemmelsen bør derfor udgå.
Kortbilag		
	Alle foreninger	Ingen bemærkninger
Miljøscreening		
	Alle foreninger	Ingen bemærkninger

Kommuneplantillæg		
Alle tillæg	Alle foreninger	Alle tillæg mangler ordet "småbygninger" i sætningen". Således vil de maksimalt tilladt bebyggede kvadratmeter for rammeområdet være 80 m2 fordelt på 60 m2 til hovedhus og 20 m2 til småbygninger"
Tillæg nr. 3 – Flere foreninger	Rønhøjgård Tjørnebjerg Højvænge Hestholm	Det må være en fejl, at det her er anført, at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 10 %. Denne sætning giver kun mening, når sætningen kun vedrører 1 forening, som eksempelvis i kommuneplantillæg 1. I dette tillæg er der derimod tale om 4 foreninger, og det vil være ualmindeligt uhensigtsmæssigt for dem at skulle beregne og kontrollere byggeprocent på tværs af foreningerne. Reglen i dette tillæg bør ændres, så bebyggelsesprocenten pr. forening under ét ikke må overstige 10 %.
Tillæg nr. 3	Alle foreninger	Hvis bebyggelsesprocenten på 10 % for området fastholdes, er lokalplanens bebyggelsesprocent på de enkelte havelodder ganske illusorisk. <i>Eksempel:</i> Tjørnebjerg er på 162.916 m2 og har 384 havelodder. Med en bebyggelsesprocent på 10, er der 42,4 m2 byggeri til hvert havelod (inkl. havens andel af fællesbygninger). Der er ikke lavet samme beregninger på de øvrige foreninger, men det er klart, at bemærkningen gælder for alle foreninger, hvor samme forhold gør sig gældende.
Tillæg nr. 3 - Tjørnebjerg	Tjørnebjerg	Ved møde d.31.5.2016 med Thomas Christensen fra kommunen spurgte vi til forhold omkring åen. Vi mener på baggrund af mødet, at der ikke kan pålægges Tjørnebjerg bestemmelser om yderligere pleje eller beplantning udover beskæring af østre bred bag kronekant. Her klip af referat: <i>HOFOR ejer vestre bred og A/H Tjørnebjerg ejer østre bred. Se indsat luftfoto. Ballerup Kommune vedligeholder vandløbet, hvilket betyder, at vi skærer grøde og beskærer fra kronekant (øvre kant til øvre kant). Bredden, som ligger bag kronekant vedligeholdes af bredejer. Hvis I oplever, at der ligger væltede træer eller andet i åen, skal I ringe til min vandløbskollega Michala Ryttergård på XXXXXXXX.</i>
Tillæg nr. 5 – Flere foreninger	Kildegården	Det virker som om Kildegården er glemt i dette kommuneplantillæg. Det må være en fejl, at det her er anført, at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 10 %. Denne sætning giver kun mening, når sætningen kun vedrører 1 forening, som eksempelvis i kommuneplantillæg 1. I dette tillæg er der derimod tale om 4 foreninger, og det vil være ualmindeligt uhensigtsmæssigt for dem at skulle beregne og kontrollere byggeprocent på tværs af foreningerne. Reglen i dette tillæg bør ændres, så bebyggelsesprocenten pr. forening under ét ikke må overstige 10 %.
Servitutredegørelse med bilag		
	Alle foreninger	I praksis bør man drøfte, hvordan del-aflysningen af servitutter skal ske. Man bør kunne se de gamle bestemmelser, da de regulerer områderne i tiden før lokalplanens vedtagelse, men omvendt vil deklARATIONERNE formentlig skabe uklarhed i hverdagen, for de som ikke kender forskellen på de

		forskellige administrationsgrundlag. De røde overstregninger bliver jo ikke synlige i tingbogen, så det kan hurtigt blive noget rod at finde ud af, hvad der gælder, og hvad der ikke gør. Der bør ske en eller anden form for gennemskrivning, oprydning eller lignende, så grundlaget er klart.
--	--	---

Forslag til ny forbedret struktur i § 6

(teksten i denne § 6 er udelukkende baseret på kommunens formuleringer – det er IKKE udtryk for vores forslag. Hvis vores ændringsforslag ovenfor vedtages, så skal dette naturligvis tilpasses ændringerne)

§6

6.1 BEBYGGELSENS OMFANG

- a. På hvert havelod må der bygges ét kolonihavehus med tilhørende småbygninger.
- b. Der må i alt bygges op til 80 m². Heraf må hovedhuset maksimalt udgøre 60 m².
- c. En småbygning må maksimalt være på 10 m² på nær carporte og åbne overdækkede terrasser, der må være 15 m².
- d. Ingen bygninger må være mere end én etage, og der må ikke etableres hems eller kælder.

6.2 DEFINITION OG ANVENDELSE AF HOVEDHUS

- a. Et hovedhus er den eneste bygning, der må anvendes til natophold.
- b. Et hovedhus er defineret som et hus indeholdende et inde-køkken. Der må kun være ét hovedhus, og dermed kun en af bygningerne på grunden, som har et inde-køkken.
- c. Lukkede, overdækkede terrasser og udestuer anses som en del af hovedhuset.

6.3 DEFINITION OG ANVENDELSE AF ØVRIGE BYGNINGER

- a. Natophold er ikke tilladt i nogen former for småbygninger.
- b. Småbygninger er:
 - Skure (inkl. metalskure, redskabsskure, cykelskure mv.)
 - Åbne, overdækkede terrasser
 - Pavilloner (uanset tagmateriale)
 - Drivhuse og orangerier over 7,5 m²
 - Carporte
 - Garager
 - Legehuse der er højere end 1,5 meter
 - Volierer og tilsvarende aflukker til dyr
 - Hønsehuse og lignende (uanset om de er flytbare eller ej)
- c. Et drivhus og orangeri defineres som en bygning beregnet til dyrkning af planter. Det består af et skelet i træ, jern eller aluminium, samt et lag af 1 lags glas eller polycarbonat i sider og tag. Bygningen er uden opvarmning og isolering.

6.4. DET BEBYGGEDE AREAL

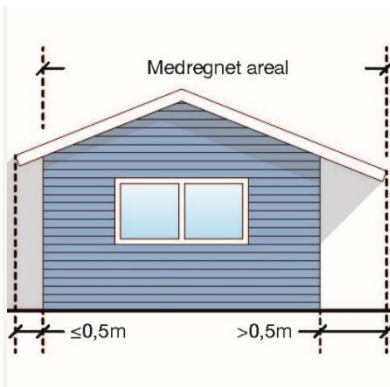
- a. Til det bebyggede areal medregnes alle konstruktioner med tag. Dette er:
 - Hovedhuset inkl. evt. lukkede, overdækkede terrasser og udestuer
 - Skure (inkl. metalskure, redskabsskure, cykelskure mv.)

- Åbne, overdækkede terrasser
- Pavilloner (uanset tagmateriale)
- Drivhuse og orangerier over 7,5 m² (Opførelse af et drivhus/orangeri over 7,5 m² medfører, at alle kvadratmeterne tæller med i det samlede bebyggede areal.)
- Carporte
- Garager
- Legehuse der er højere end 1,5 meter
- Volierer og tilsvarende aflukker til dyr
- Hønsehuse og lignende (uanset om de er flytbare eller ej).

b. Mistbænke tæller ikke med i de samlede kvadratmeter, såfremt de har en højde på maks. 1 meter

c. Opmåling af det bebyggede areal, se figur A nedenfor:

- Det bebyggede areal måles til ydervægge.
- Tagudhæng over 0,50 meter medregnes som bebygget areal.
- Ved åbne overdækninger måles det bebyggede som tagfladens areal.



Figur A

6.5 PLACERING AF BYGGERI

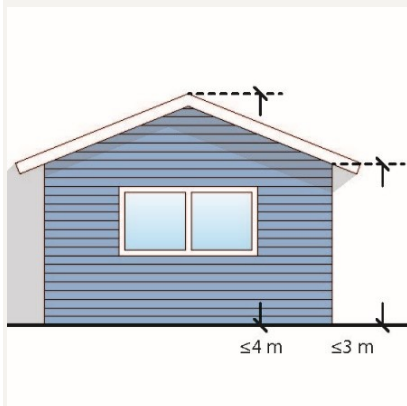
- Småbygninger må ikke placeres i direkte tilknytning til hovedhuset og skal derfor placeres min. 2,5 meter derfra.
- Der må dog etableres én åben overdækket terrasse på maks. 15 m² i tilknytning til hovedhuset, så længe der stadig er min. 2,5 meter fra den åbne overdækkede terrasse hen til øvrige småbygninger.
- Hvis der er mere end én småbygning, må de gerne stå tættere end 2,5 m fra hinanden, så længe der stadig er min. 2,5 m til hovedhuset.

6.6 BEBYGGELSENS HØJDE

- Højde måles fra terræn
- Ved fald i terræn bruges den gennemsnitlige terrænkote som udgangspunkt for måling af bebyggelsens højde. Den gennemsnitlige terrænkote beregnes ved at måle terrænhøjden ved bygningens hjørner og tage gennemsnittet heraf.

c. For bebyggelse til natophold (kolonihavehus) med sadeltag:

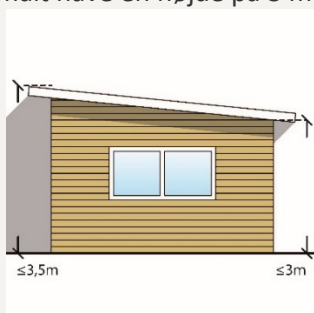
Bebyggelsens højde må ikke overstige en totalhøjde på 4 m målt fra eksisterende terræn. Facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra eksisterende terræn, se figur B nedenfor.



Figur B Bebyggelse med sadeltag

d. For bebyggelse til natophold med tag med ensidigt fald:

Bebyggelsens højde må ikke overstige en totalhøjde på 3,5 m målt fra eksisterende terræn. Øvrige facader må maksimalt have en højde på 3 m. Facadehøjden måles til oversiden af tag, se figuren



nedenfor.

Figur C Bebyggelse med énsidig hældning

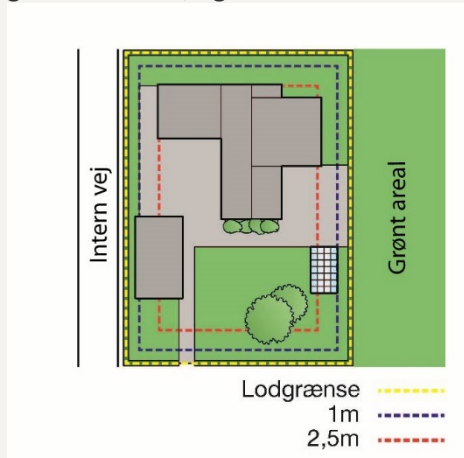
e. Højde på øvrige bygninger

Højden på øvrig bebyggelse må ikke overstige 2,5 m målt fra eksisterende terræn. Tættest på lodgrænsen må bygningerne dog maksimalt være 2 meter høje.

6.7 AFSTAND TIL LODDETS AFGRÆNSNING (LODSKEL)

- a. Bebyggelse til natophold (hovedhus) og øvrig bebyggelse må ikke placeres nærmere haveloddets afgrænsning end 2,5 m.

- b. Øvrig bebyggelse må dog placeres mindst 1 m fra lodgrænsen, hvis den vender mod vej, intern vej eller grønne arealer, og hvis den maksimalt er 2 m i højden tættest på lodgrænsen, som vist på figur D.



Figur D Afstand til lodgrænser

Note: Afstandskravene for bebyggelse til lodgrænser har til formål at reducere risikoen for at brande kan spredes, og sikre kolonihaveområderne som åbne og rekreative områder.

Note: Da der ikke er tale om selvstændige matrikelskel rundt om de enkelte havelodder, kaldes disse ikke for skel, men lodgrænser. Haveforeningernes/delområdernes ydre grænse udgøres derimod af en matrikelafgrænsning og benævnes derfor som skel eller skellinjer.

Note: En intern vej kan godt være benævnt 'sti' som et vejnavn i foreningen.

6.8 AFSTAND TIL SKEL

- a. Langs delområdernes ydergrænse skal enhver bebyggelse placeres mindst 2,5 m fra skellinje og 10 m fra skellinje imod offentlige veje.

6.9 UNDTAGELSER OG SÆRREGLER FOR SKEL FOR DE ENKELTE DELOMRÅDER

- ikke gengivet her

6.10 UNDTAGELSER OG SÆRREGLER FOR DE ENKELTE DELOMRÅDER

- ikke gengivet her

6.11 FÆLLESHUSE

- a. Det samlede areal til fælleshuse inden for det enkelte delområde må maksimalt være 250 m².
b. Delområde 4 - Højbænget, kortbilag 5 må dog have et samlet areal til fælleshuse på maksimalt 500 m².
c. Bebyggelse til fælleshuse må have en maksimal højde på 6 meter.