



Referat fra arbejds- og dialogmøde med Rønhøjgård, Højvænge, Hestholm, og Brøndgården vedr. kommende lokalplan i 2022 den 24. februar 2022

Referat

Ballerup Kommune ved Ulla Palm Larsen indledte arbejds- og dialogmødet med at orientere om rammen for mødet, nemlig Kommunalbestyrelsens beslutning om at justere det oprindelige forslag til ny lokalplan, så den tager højde for Planklagenævnets afgørelse – dvs. opholdsbestemmelser og bestemmelser vedr. indretning. Dertil kommer, at der er nogle redaktionelle ændringer af lokalplanen idet, der var godkendte ændringer, der ikke kom med i den offentliggjorte lokalplan. Generelt har administrationen fået mandat af Kommunalbestyrelsen til at rette de bestemmelser i lokalplanen som Planklagenævnet har kendt ugyldige. Administrationen har derfor ikke mandat til at indlede dialog om andre bestemmelser i lokalplanen. I forbindelse med høringsfasen har foreninger og andre dog mulighed for at fremsætte sådanne ændringsforslag.

Forinden mødet havde Jann Dahlgaard spurgt til deklARATIONERNES virke efter vedtagelse af en ny lokalplan, særligt i forhold til mandatet til at godkende byggeansøgninger. Ballerup Kommune er i gang med at undersøge dette og vil vende tilbage med et skriftligt svar til alle foreninger. Administrationen foreslog dog, at der eventuelt kan arbejdes på en allonge til deklARATIONERNE, der kan præcisere bestemmelser eller tilføje nye bestemmelser, der kan medvirke til afklaring.

I forhold til en indsats for at få opdateret BBR er der fremsat ønske om en dialog om, hvordan det skal foregå. Administrationen oplyser, at den dialog ikke kan foregå på disse møder, men at foreningerne inviteres til dialog, når der er et konkret forslag til indsatsen.

Jann Dahlgaard nævnte tillige, at der er en divergens imellem de kortbilag, der fremgår af lokalplanen og af deklARATIONERNE herunder plads til den nye affaldssortering. Administrationen beder om at få fremsendt, hvad divergensen går ud på samt eventuelle andre problematikker og spørgsmål. Administrationen svarede, at der er mulighed for at ansøge om en ændret placering, udvidelser af containerområder m.v.

Administrationens gennemgang af planklagenævnets afgørelse vedr. lokalplan 182.

Administrationen gennemgik Ballerup Kommunes vurdering af planklagenævnets afgørelse og hvor uenighederne mellem foreningerne opstår. Powerpoints vil blive eftersendt til foreningerne.

Overordnet er det Ballerup Kommunes vurdering;

- At kommunen får medhold i, at lokalplan 182 ikke ændrer anvendelsen af området, da den fortsat kan anvendes til kolonihaver, hvorfor klagers kobling mellem opholdsbestemmelser og hidtidig lovlig anvendelse ikke anerkendes af nævnet. Derfor gælder kommende præciserede regler omkring ophold for alle kolonister i kolonihaveområderne
- At kommunen ikke kan fastsætte bestemte tidsrum af døgnet for lovligt opholdt i kolonihaven
- At kommunen skal reformulere henvisningen til cpr-lovens regler om registrering ved hovedophold i mere end 6 ud af 12 måneder, da den kan tolkes som en overtrædelse af kolonihaveloven
- At kommunen ikke må indføre bestemmelse om forbud mod hems
- At der ikke må indføres bestemmelser omkring bygningens indretning i øvrigt

Administrationen fremhævede, at der er en række juridiske uklarheder i både afgørelsen fra Planklagenævnet og i lovgivningen generelt, og at administrationen er i dialog med Bolig- og Planstyrelsen herom, herunder hvad foreningernes rolle og ansvar er, så foreningerne ikke kommer i klemme hverken i sager om bebyggelse eller beboelse. Administrationen oplyste tillige, at den har bedt Bolig- og Planstyrelsen om kommunen kan godkende byggeri i kolonihaver, hvilket blev afvist.

Der blev spurgt til, om det vil hjælpe på muligheden for at håndhæve opholdsbestemmelserne, hvis de nuværende bestemmelser i deklamationer og lokalplaner blev løftet over i lokalplanen. Hertil svarede administrationen, at der ikke er nogen forskel på, hvor bestemmelsen står (altså om det er i en deklamation, lokalplan eller i fx kolonihaveloven). Det afgørende er, at bestemmelsen er klar, så det er tydeligt, hvornår natophold er forbudt, ellers er det meget svært at håndhæve den.

Dog har administrationen ud over opholdsbestemmelser i en lokalplan, også mulighed for at se på elforbrug og lign. samt ved et fysisk tilsyn kunne konstatere helårsbeboelse.

Det blev fremhævet, at foreningerne ikke kan holde regnskab med, om kolonisterne har været i deres haver i mere end 6 ud af 12 måneder, hvortil administrationen svarede, at det heller ikke var planen. Men at der er behov for at gøre folk opmærksomme på, at de er underlagt cpr-lovens regler, uanset om der er en henvisning hertil i en ny lokalplan. Administrationen oplyste, at den vurderer, at Planklagenævnet henviser til muligheden for forbud mod vinterophold for at sikre en samtidig overholdelse af både kolonihavelov og cpr-lov. Foreningerne mente ikke, at nævnte fremhæver muligheden for forbud mod vinterophold.

Kredsen oplyste, at der bør ske en ændring af cpr-loven, så borgere ikke kan folkeregistreres i kolonihaver, hvortil administrationen oplyste, at det alene ikke vil løse problemet med helårsbeboelse, samt det er svært at ændre bestemmelsen om hovedophold, da den skal beskytte hjemløse.

Gennemgang af administrationens noter om foreningens faktuelle rettelser til en ny lokalplan baseret på lokalplan 182.

På mødet tirsdag den 22. februar 2022 med forbundets øvrige foreninger blev nedenstående formulering bekræftet:

"5.4 Køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må ikke stilles på foreningernes områder. Campingvogne, campletter, mobilhomes, autocampere, både, uindregistrerede køretøjer, maskiner, containere, byggematerialer og lign. må heller ikke oplagres eller parkeres på foreningernes områder."

Der blev fremsat ønske om at få en dispensationsmulighed til foreningerne i forbindelse med oplag ved byggeri, så det er ikke er ved ansøgning til kommunen. Administrationen vil undersøge, om der er noget juridisk til hinder herfor. Der blev også fremsat ønske om at kunne have containere fast stående i kolonihaveområdet til brug for byggeaffald samt mulighed for at have campingvogne til brug op ophold i forbindelse med byggeri. Administrationen vil vurdere om formuleringen af 5.4 kan præciseres, så det er tydeligere, hvad der gælder for hhv. lodder og for fællesarealer. Administrationen fremfører derfor emnet på de øvrige dialogmøder med ønske om at få tilbagemelding på, om der er samme ønske og efterspørge forslag til specifikke formuleringer.

Hestholm fremsatte i den forbindelse ønske om, at der indgik et forbud mod erhvervskøretøjer på foreningernes område. Administrationen svarede, at den undersøger mulighederne og nævnte, at det evt. kan være i form af en delbestemmelse for Hestholm alene og at det også kan fremgå af foreningens vedtægter eller ordensregler.

Foreningerne fremsatte ønske om, at drivhuse, der ikke tæller med i det samlede bebyggede areal kan have et areal på op til 9,9 m².

Opholdsbestemmelserne blev drøftet og nogle foreningsrepræsentanter talte for, at "o.lign."-bestemmelsen kunne falde ud, men en anden fastholdt, at bestemmelser, der begrænser natophold på hverdage var i modstrid med mange kolonisters behov.

Der blev fremsat ønske om en dialog om opholdsbestemmelserne, så de kan sikre den samme fleksibilitet som hidtil, samtidig med at der ikke ønskes helårsbeboelse i kolonihaveområderne.

Kolonihaveforbundet ønsker, at opholdsbestemmelserne, som de fremgår af deklARATIONERNE ikke bliver ændret i en kommende lokalplan, men såfremt dette ikke er muligt, skal der sikres et generelt mere fleksibelt system end det administrationen har foreslået. Kolonihaveforbundet ønsker, at der i forbindelse med en ny lokalplan og opholdsbestemmelser, bliver indført en overgangsordning for de kolonister der bor helårligt i kolonihaverne, således at de har tid til at finde andet sted at bo. Forbundet pointerede tillige, at en ny lokalplan med fastsatte opholdsperioder vil blive påklaget til Planklagenævnet igen samt evt. til domstolene derefter.

Administrationen anbefalede, at foreningerne fremsender forslag, der kan sikre denne fleksibilitet og på samme tid er klare nok til, at folk ved, hvornår/hvor meget de må være i kolonihaverne og så bestemmelserne kan håndhæves for både foreninger og Ballerup Kommune. Evt. yderligere dialog kan basere sig på sådanne konkrete forslag.

Kort skitse vedr. den videre proces.

Administrationen beskrev den videre proces, herunder at møderne i Klima- og Miljøudvalget er blevet flyttet, hvorfor fremlæggelse for udvalget først forventes primo maj. Det blev foreslået, at et forslag til ny lokalplan bliver sendt til foreningerne før forslaget bliver vedtaget til høring.

Foreningerne ønsker fremsendt en fornyet tidsplan.

Deltagere:

Haveforeningen Hestholm:

Helle Lund, formand

Sommerbyen Brøndgården:

Niels Nielssen

Ib Storm Pedersen

Haveforeningen Højvænge:

Tonny Mattissen

Haveforeningen Rønhøjgård:

Anders Henriksen – Tidl. formand

Vibeke Leth

Kreds Hovedstaden Vest:

Kirsten Holm, kredsformand

Jann Dahlgaard, næstformand

Susan Andresen, kasserer

Kolonihaveforbundet

Preben Jacobsen, forbundsformand - Kolonihaveforbundet

David Vizel, jurist - Kolonihaveforbundet

Politiske repræsentanter for Klima- og Miljøudvalget:

Hella Hardø Tiedemann, formand for Klima- og Miljøudvalget

Allan Kristensen, næstformand for Klima- og Miljøudvalget

Ballerup Kommunes kolonihaveteam:

Ulla Palm Larsen, projektleder

Benny Pedersen, byggesagsbehandler

Lykke Lilly Johansen, jurist

Med venlig hilsen

Kolonihaveteamet

Center for By, Erhverv og Miljø



