

## Referat fra arbejds- og dialogmøde med Stuehøjgaard, Tjørnebjerg og Kildegården vedr. kommende lokalplan i 2022 den 22. februar 2022

### Referat

Ballerup Kommune ved Steen Pedersen indledte dialogmødet med orientering om Kommunalbestyrelsens beslutning om, at arbejde med en ny lokalplan med henblik på, at den nye lokalplan skal tage højde for Planklagenævnets afgørelse og deres bemærkninger om lokalplan 182. Der skal arbejdes videre med opholdsbestemmelser og indretning, samt redaktionelle ændringer.

Der blev oplyst om, at der pt. er ca. 300 sager om helårsbeboelse. En lokalplan med mere præcise opholdsbestemmelser vil være et af kommunens redskaber, for at kunne dokumentere helårsbeboelse. Ud over opholdsbestemmelser i en lokalplan, kan kommunen fx også se på elforbrug og lign. samt ved et fysisk tilsyn kunne konstatere helårsbeboelse.

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.

Der var sendt en forespørgsel fra Jann Dahlgård mht. deklARATIONERS virke efter vedtagelse af en ny lokalplan samt mandatet til at godkende byggeansøgninger i deklARATIONER. Ballerup Kommune er i gang med at undersøge dette og vil vende tilbage med et skriftligt svar til alle foreninger. Administrationen foreslog, 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.

Ulla Palm Larsen gennemgik powerpoints-præsentationen med Ballerup Kommunes vurdering af planklagenævnets afgørelse. Powerpoints vil blive eftersendt til foreningerne. Der vil blive tilføjet bemærkninger omkring cpr-loven og 6 måneders reglen. 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 ophold i kolonihaven
- At kommunen ikke må indføre bestemmelse om forbud mod hems
- At der ikke må indføres bestemmelser omkring bygningens indretning i øvrigt

Gennemgang af administrationens noter om foreningens faktuelle rettelser til lokalplan 182, der skal sikres indsat i den nye lokalplan.

Foreningerne bekræftede at nedenstående formulering var blevet godkendt, men var faldet ud i den offentliggjorte lokalplan:

”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.”

Men 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 og vil fremføre emnet på de andre dialogmøder. 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 tillige vurdere om formuleringen af 5.4 kan præciseres, så det er tydeligere, hvad der gælder for lodder og for fællesarealer.

Tjørnebjerg har tidligere ønsket en bestemmelse på deres delområde om forbud mod vinduer i gavl. Foreningen vender tilbage til administrationen om det fortsat er et ønske.

Foreningerne kom med nedenstående ønsker til den nye lokalplan:

- Der ønskedes drivhuspavillioner på 2,7 i højden, da det er standardmål.
- Der ønskes et større ”gratis” drivhus (dvs. der ikke tæller med i bebyggelsesarealet) og mulighed for at drivhuse generelt må være højere end 2,5 m.
- Orangerier på 9,9 m<sup>2</sup>, da det er standardmål.

Det blev nævnt, at en befæstelsesgrad på 35 % som indskrevet i lokalplanen vi være lav for nogen – især ved handicap – og at det forslag kun havde været fremsat af én indsigere i forbindelse med lokalplanshøringen. Steen Pedersen svarede, at det ikke er antallet af indsigere, der har betydning for behandlingen af et forslag eller en indsigelse, men indholdet heri, samt at alle indsigere behandles ens. Administrationen supplerede med, at der blandt mange indsigere havde været et ønske om, at lokalplanen gjorde mere på klima- og miljøområdet, og dette forslag var et af de forslag som faktisk kunne implementeres i en lokalplan. Det blev tillige pointeret, at der i lokalplanen er mulighed for at søge om dispensation for befæstelsesgraden fx ved meget små grunde og tilgængelighed vil også være et relevant dispensationsgrundlag.

Der blev fremsat ønske om, at de nye opholdsbestemmelser tager højde for, at mange holder påskeferie samtidig med skolerne og dvs. fra weekenden med påsøndag og til 2. påskedag og det foreslås derfor, at hverdagene herimellem medtages som lovligt ophold.

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. Administrationen anbefalede, at foreningerne fremsender forslag, der sikrer 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.

Kolonihaveforbundet ønsker, at opholdsbestemmelserne, som de fremgår af deklARATIONERNE ikke bliver ændret i en kommende lokalplan, men såfremt dette ikke er muligt, bør der være mulighed for at opholde sig i flere weekender end hvad er fremgår af lokalplan 182. Der ønskes generelt et mere fleksibelt system.

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.

## **Deltagere:**

### **Andelshaveforeningen Stuvehøjgaard:**

Inge Holtkøtter, formand  
Jeannette Poulsen, næstformand

### **Andelshaveforeningen Tjørnebjerg:**

Annika Christensen, formand  
Katrine Lundahl, bestyrelsesmedlem

### **Andelshaveforeningen Kildegaarden:**

Lisbeth Glistrup, formand  
Svend Rasmussen, bestyrelsesmedlem

### **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:**

Steen Pedersen, centerchef  
Ulla Palm Larsen, projektleder  
Benny Pedersen, byggesagsbehandler  
Lykke Lilly Johansen, jurist

Med venlig hilsen

### **Kolonihaveteamet**

Center for By, Erhverv og Miljø

