

Planforhold for kolonihaveområdet Præstemosen

NOTATARK HVIDOVRE KOMMUNE

By- og Teknikforvaltningen
Plan- og Miljøafdelingen

Sagsbehandler:
Henrik Nielsen

j.nr. 13/24476

27. august 2013

Status

Dette notat er udarbejdet til belysning af mulighederne for at bygge boliger på (nogle af) de kommunalt ejede kolonihavegrunde i Præstemosen.

Præstemosen er et atypisk kolonihaveområde, ikke bare for Hvidovre, men i det hele taget. Alle haverne er nemlig selvstændigt udmatrikulerede. Kolonihaveområdet blev udstykket i 1926, og arealet blev efter en deklaration tinglyst i 1936 udlagt til benyttelse som kolonihaver uden helårsbeboelse.

Området består af 295 parceller samt fire private vejarealer. Langt de fleste haveparceller er på 300 m², mens enkelte – herunder hjørnegrundene – er større. De største parceller er på 450 m². Disse ligger alle øst for Brøndager, og grænser op til Præstemoseskolen.

Med det formål at sikre området til blandt andet offentlige formål og boligformål har kommunen gennem 65 år opkøbt grunde i Præstemosen. I 2005 ejede kommunen således 146 grunde i området. Siden er grundene søgt solgt ved ledighed, og pr. juni 2013 ejer kommunen i alt 112 grunde.

De kommunalt ejede grunde ligger spredt over området som vist på nedenstående kortudsnit, hvor kommunens ejendomme er vist med blå farve:



Udtræk fra
HvidovreKortet,
august 2013

Eksisterende planforhold

Præstemosen er omfattet af Lokalplan 129, der blev vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen i 2007.

Lokalplanen udlægger området til rekreativt fritidsområde i form af kolonihaver. Det fastlægges i lokalplanen, at overnatning kun må ske i sommerhalvåret samt i weekender og lignende i vinterhalvåret. Lokalplanen fastlægger desuden navnlig omfanget og placeringen af den tilladte bebyggelse.

I Kommuneplan 2009 er Præstemosen udlagt til rekreativt område, kolonihaver. Området er sammenfaldende med rammeområde 1F2, der har følgende rammebestemmelser:

- Generel Anvendelse: Rekreativt område
- Specifik Anvendelse: Kolonihaver
- Max. bebyggelsesprocent: Ikke angivet
- Max. antal etager: 1
- Max. bygningshøjde: 4 m

Kommuneplanen fastlægger desuden i retningslinjerne 3.9.1 – 3.9.3, at der ikke udlægges yderligere arealer til kolonihaver i planperioden, at der på hvert havelod maksimalt må opføres 57 m² bebygget areal til beboelse (kolonihavehus), samt maksimalt 30 m² bebygget areal til åbne terrasseoverdækninger, udhuse, legehuse, drivhuse og lignende, samt at kolonihaver ikke må benyttes til beboelse i perioden 1. oktober – 31. marts.

Forudgående planlægning

I 1967 vedtog Kommunalbestyrelsen Byplanvedtægt 18, der udlagde området til offentlige formål (området øst for Rebæk Allé) samt til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse (området vest for Rebæk Allé). Eksisterende lovlig anvendelse til kolonihaver kunne dog fortsætte som hidtil.

I Kommuneplan 1982-92 blev hele Præstemosen planlagt anvendt til offentlige formål.

Med Kommuneplan 1988-98 blev området til offentlige formål reduceret og delt i to, idet et område til tæt-lave boliger og grønt område blev placeret midt i Præstemosen. Dette nye område til boliger strakte sig fra Rebæk Allé mod øst med en bredde på 5-6 haveparceller.

Denne struktur blev fastholdt i Kommuneplan 1995-2005.

I debatoplægget for en ny Kommuneplan 1999-2011 blev det beskrevet, at Præstemosen først skulle byggemodnes og bebygges sidst i planperioden, da området ikke ligger stationsnært. Der var derfor ingen konkrete planer for området. Der blev i øvrigt aldrig vedtaget et forslag til Kommuneplan 1999-2011...

I 2001 kom så kolonihavelovens krav om indmeldinger af kolonihaveområder, hvis man ønskede, at de skulle have status som ikke-varige. Resultatet af denne proces blev, at kommunens 146 grunde og 4 private grunde i

Præstemosen fik status som ikke-varige, mens de resterende 145 private grunde i Præstemosen blev varige kolonihaver.



Bilag fra Forslag til
Kommuneplan 2005

Kommunen undersøgte, om det ville være muligt at etablere mageskifte af ikke-varige kolonihaver med varige kolonihaver inden for Præstemosen. Miljø- og Energiministeriet svarede, at reglerne i kolonihaveloven om nedlæggelse af varige kolonihaveområder må kunne anvendes analogt, når det drejer sig om private enkeltejendomme i et kolonihaveområde, der skifter status fra varige til ikke-varige. Kommunens ikke-varige grunde, der mageskiftes med, udgør så det erstatningsareal, der skal tilvejebringes.

I Planstrategi 2003 forholdt kommunen sig til konsekvenserne af kolonihaveloven. Kommunalbestyrelsen ønskede, at der i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2005 skulle opstilles en langsigtet model for udvikling af Præstemoseområdet til et velfungerende permanent kolonihaveområde, der kan leve op til intentionerne i kolonihaveloven, og et område, hvor der gives mulighed for nye byfunktioner som for eksempel offentlige formål. Det var ikke Kommunalbestyrelsens intention, at der skulle ske byudvikling i området i de kommende år.

I Forslag til Kommuneplan 2005 var det derfor indeholdt, at den østlige del af Præstemosen, det vil sige øst for Rebæk Allé, skulle udlægges til offentlige formål. Den resterende del af området skulle være kolonihaveområde.

På grund af protester fra ejere og brugere i Præstemosen forud for og under den offentlige høring af kommuneplanforslaget valgte Kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2005 i stedet at udlægge hele Præstemosen til rekreation/fritidsområde med henblik på fastholdelse som kolonihaveområde.

Denne planlægning er fastholdt i Kommuneplan 2009.

Planloven

Det fremgår af planlovens § 11c, at kommunalbestyrelsen i sin kommuneplanlægning skal tilvejebringe rammer for indholdet af lokalplaner, som sikrer, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen

Efter planlovens § 11, stk. 2, nr. 3, skal kommuneplanen indeholde rammer for, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen.

Rammerne giver offentligheden mulighed for at vurdere, hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder i de enkelte områder. Rammerne skal være så præcise med hensyn til angivelse af anvendelse, bebyggelsens art og omfang mv. samt den geografiske afgrænsning, at det umiddelbart fremgår, hvilke bindende lokalplanbestemmelser, der kan fastsættes. De afgrænsede områder, der knytter sig til kommuneplanens rammer, skal vises på kort.

Kolonihaveloven

I 2001 vedtog Folketinget Lov om kolonihaver. Formålet med loven var og er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Med loven blev begrebet "varige kolonihaveområder" introduceret. Varige kolonihaveområder må ikke nedlægges helt eller delvis uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen må efter § 4, stk. 2, kun meddele tilladelse til at nedlægge varige kolonihaveområder hvis:

1. væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen, og
2. der inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, der nedlægges.

De omtalte væsentlige samfundsmæssige hensyn, der er nævnt i pkt. 1, omfatter ikke opførelse af almene og private boliger samt bebyggelse til nye erhvervsvirksomheder, med mindre ganske særlige forhold gør sig gældende.

Alle kommunens haveparceller i Præstemosen på indberetningstidspunktet (2001) er i kolonihavelovens forstand "ikke-varige". Det samme gælder fire private grunde, der også af ejerne blev indberettet som "ikke-varige".

Omvendt kan man sige, at langt hovedparten af de private kolonihaver i Præstemosen er varige og derfor ikke kan nedlægges med henblik på almindelig byudvikling.

Den 1. juli 2013 trådte en ændring af kolonihaveloven i kraft, hvorefter ejeren af et ikke-varigt kolonihaveområde får mulighed for at ændre dets status til varigt ved at meddele Miljøministeriet, at området skal være varigt. Området vil herefter have status som varigt efter loven og dermed være omfattet af den beskyttelse mod nedlæggelse, som loven giver varige kolonihaveområder.

Anbefaling

En gennemførelse af idéen om at ændre anvendelsen af dele af Præstemosen fra kolonihaver til boligformål forudsætter, at der sker en ændring af kommuneplanen samt laves en ny lokalplan for det pågældende område.

Kommuneplanens hovedstruktur skal ændres, og det kræver, at der forinden er gennemført en forudgående debat om planlægningsmulighederne og –ønskerne, jævnfør planlovens § 23c.

Desuden skal kommuneplanens rammedel ændres. Der skal afgrænses rammeområder på grundlag af det pågældende områdes planlagte anvendelse og bebyggelsesforhold, og således at det enkelte område udgør en naturlig helhed.

På grund af beslutningen i 2005 om at udlægge hele Præstemosen til kolonihaveområde og det efterfølgende frasalg af kommunale kolonihaver i området, ligger de kommunale ejendomme i dag betydeligt mere spredt end tidligere.

Ud fra de eksisterende ejerforhold i området er det således By- og Teknikforvaltningens vurdering, at det ikke længere er muligt at tilvejebringe naturligt afgrænsede boligområder i Præstemosen.

Det må samtidig frygtes, at en delvis omdannelse af kolonihaveområdet, hvor der iblandes enfamiliehuse spredt over området, kun vil forøge de eksisterende problemer med overbebyggelse og ulovlig beboelse på kolonihavegrundene. Årsagen til dette er, at man svækker forskellen i brugen og opfattelsen af Præstemosen og de omgivende boligområder.

Det anbefales derfor, at der ikke arbejdes videre med tankerne om at om-danne dele af Præstemosen.