



Hvidovre Kommune, Høvedstensvej 45, 2650 Hvidovre

Grundejerforeningen Præstemosen
v/ Henrik Hansen
Grustofte 8
2650 Hvidovre

Hvidovre Kommune
Høvedstensvej 45
2650 Hvidovre

Center for Plan og Miljø
Eva Møllnitz

Telefon: 3639 3578

Centers e-mail: pom@hvidovre.dk

www.hvidovre.dk

Sagsnr.: 17/26686

Dato: 22. september 2017

Referat af informationsmøde om byggeri i kolonihaveområdet Præstemosen

Hvidovre Kommune havde inviteret til informationsmøde om byggerierne i Præstemosen på opfordring fra Grundejerforeningen Præstemosen i mail af 27. juni 2017. Mødet blev afholdt på Risbjerggård den 17. august 2017.

Fra Hvidovre Kommune deltog:

Gert Nelth, Direktør

Anja Dalberg, Centerchef for Plan og Miljø

Henrik Nielsen, Leder af Plan, Center for Plan og Miljø

Steffen Kuld Hansen, Leder af Byg, Center for Plan og Miljø

Kaj Jensen, juridisk konsulent, Center for Politik og Ledelse

Henriette Darlie Dyring, juridisk konsulent, Center for Politik og Ledelse

Eva Møllnitz, Byggesagsbehandler, Center for Plan og Miljø.

Gert Nelth indledte mødet med at byde velkommen, hvorefter repræsentanter for Center for Plan og Miljø gennemgik de gældende byggerier som de fremgår af lokalplan 139.

Gennemgangen blev præsenteret på slides og det blev aftalt på stedet at referat og slides sendes til grundejerforeningen. Slides vedlagt som bilag.

Der var derefter mulighed for at stille spørgsmål fra salen. Spørgsmålene berørte følgende emner:

- Fortolkning af lokalplanen
- Renovering af hus
- Lovliggørelse
- BBR
- Brandsikring
- Kommunens rolle som ejer af ejendomme i Præstemosen
- Kommunens rolle ved salg af ejendomme i Præstemosen
- Opmåling af byggeri
- Baggrunden for lokalplanen
- Kommunens politik

Spørgsmålene spændte vidt i emner og antal. Nedenfor er besvaret de generelle spørgsmål som blev stillet på informationsmødet:

Fortolkning af lokalplanen

Spørgsmål: Hvor store udhuse må man bygge?

Besvarelse: Samlet areal af udhuse, drivhuse, legehuse åbne overdækkede terrasser og andre overdækninger må højst udgøre 30 m².

Spørgsmål: Hvordan definerer man en bygning i forhold til lokalplanen?

Besvarelse: Alt hvad der har tag eller er overdækket.

Spørgsmål: Hvor høje må de 30 m² være?

Besvarelse: Den del der placeres nærmere skel end 2,5 m må højst være 2,5 m høj, ellers er den maksimalt tilladte højde 4m.

Spørgsmål: Må man have op til 5 drivhuse op til skel?

Besvarelse: Ja, hvis det samlede areal til drivhuse højst udgør 10 m².

Spørgsmål: Er markiser en overdækning?

Besvarelse: Markiser, som er lavet af stoflignende materiale og som foldes sammen for natten, tæller ikke som overdækning.

Spørgsmål: Må overdækning bygges sammen med udhus?

Besvarelse: Ja, hvis afstand til skel er mindst 2,5 m.

Spørgsmål: Må man indrette badeværelse i udhuset?

Besvarelse: Nej.

Spørgsmål: Må man indrette vaskerum eller bryggers i udhuset?

Besvarelse: Nej. Under forarbejdet med lokalplanen blev kolonihavehusets maksimale størrelse ændret fra 50 m² til 57 m² med henvisning til muligheden for kloakering og indretning af wc- og baderum. Bade-, vaskefaciliteter samt bryggers må derfor indrettes i selve kolonihavehuset.

Spørgsmål: Hvor stort tagudhæng må man have?

Besvarelse: Op til 50 cm anses som tagudhæng. Udhæng over 50 cm anses som overdækning.

Spørgsmål: Må man bygge hus sammen med overdækket terrasse?

Besvarelse: Ja.

Spørgsmål: Hvordan definerer man "udestuer og gæstehytter"?

Besvarelse: Rum som man gør ophold i.

Spørgsmål: Må jeg bygge 30 m² udhuse, når mit hus er lovliggjort i 2007 med en størrelse som overstiger 57 m²?

Besvarelse: Ja.

Renovering af hus

Spørgsmål: Må man renovere ved at efterisolere sit hus udvendigt?

Besvarelse: Ja, hvis huset ikke bliver større end 57 m² eller kommer nærmere skel end 2,5 m efter isolering.

Lovliggørelse

Spørgsmål: Er det alle kolonihaverne, der bliver lovliggjort eller kun Præstemosen?

Besvarelse: Kommunalbestyrelsen har besluttet at alle kolonihaver i kommunen skal lovliggøres. Præstemosen er den første haveforening i rækken af haveforeninger som skal gennemgås.

Spørgsmål: Får man som nabo at vide, at naboen har et ulovligt hus?

Besvarelse: Nej, det kan man ikke forvente som nabo.

Spørgsmål: Får bestyrelsen påbuddene for den enkelte ejendom?

Besvarelse: Nej, det kan man ikke forvente som bestyrelse.

Spørgsmål: Kommer I fysisk ud og kigger ved lovliggørelser?

Besvarelse: Ja.

Spørgsmål: Går I ind på folks grunde?

Besvarelse: Det kan blive nødvendigt at gå ind på grunden, men så varsler vi ejeren på forhånd.

Spørgsmål: Får man besked om, hvornår ens sag er afsluttet?

Besvarelse: Ja, man får et brev om sagens resultat.

Spørgsmål: Hvorfor fremgår proportionalitetsprincippet ikke af kommunens afgørelser?

Besvarelse: Proportionalitetsprincippet er, som benævnelsen angiver, et princip der gælder for den kommunale sagsbehandling i lighed med andre principper (lighed, legalitet, god forvaltningsskik mv.). Disse principper har ikke nogen selvstændig betydning, men skal inddrages i den afvejning der skal foretages i den givne sag.

Spørgsmål: Hvad er mindre afvigelser?

Besvarelse: Det kommer an på en konkret vurdering af den enkelte ejendom.

Spørgsmål: Hvorfor skal borgerne bevise sin uskyld?

Besvarelse: Det er ifølge byggeloven altid ejeren af en ejendom som er ansvarlig for at ejendommen er lovlig. Ejeren har pligt til at lovliggøre ulovlige forhold.

Spørgsmål: Hvor mange huse er ulovlige før og efter 2007?

Besvarelse: Kommunen skal gennemgå ca. 145 haver som følge af de to droneoverflyvninger, som indtil videre er foretaget. Kortmaterialet siger ikke noget om, hvilke haver der tidligere er blevet lovliggjort. Antallet af ulovlige huse kan derfor forventes at blive lavere.

Spørgsmål: Mit hus er retligt lovliggjort. Er det stadig lovligt, hvis jeg sælger?

Besvarelse: Et lovliggjort hus er lovligt, uanset hvem der ejer huset.

BBR

Spørgsmål: Skal man selv henvende sig om opdatering af BBR?

Besvarelse: Ja, man kan sende en mail med de relevante oplysninger til bbrbolig@hvidovre.dk. Husk at angive, hvornår huset er opført.

Brandsikring

Spørgsmål: Skal der opføres en form for brandsikring af huse, der er bygget før 2007 og lovliggjort med en placering tæt på skel?

Besvarelse: Kommunen stiller ikke krav om opførelse af brandsikring. Det er op til ejendommens ejer at afklare spørgsmålet med sit forsikringselskab.

Kommunens ejendomme

Spørgsmål: Er kommunens ejendomme som er placeret tæt på skel lovlige?

Besvarelse: Byggeri i Præstemosen, som er opført før 2007 er lovliggjort, uanset ejerforholdene.

Spørgsmål: Hvorfor sælger kommunen alle grunde som 300 m²?

Besvarelse: Kommunen fremlægger alle relevante oplysninger ved salg af kommunens ejendomme, også grundens størrelse, som den er kommunen bekendt.

Spørgsmål: Hvorfor sælger kommunen ejendomme uden skelpæle?

Besvarelse: Kommunen sælger sine kolonihaver "som den er og forefindes og som beset af køber". Derudover så vedlægges matrikelkort og BBR oplysninger. Derfor er det købers ansvar at undersøge de faktiske forhold inden købet. Vi giver køber mulighed for at få adgang til grunden for at foretage sine undersøgelser inden købet.

Opmåling af byggeri

Spørgsmål: Hvordan opmåles bygninger?

Besvarelse: Bygningens areal opgøres ved at måle vandret på ydersiden af ydervægge i gulvplan for bygninger, hvor soklen er trukket tilbage i forhold til lodret facadeflugt. For overdækninger uden begrænsende ydervægge måles arealet efter tagfladen.

Spørgsmål: Hvordan opmåles der i forhold til skel?

Besvarelse: Bygningens afstand til skel opgøres ved at måle vandret fra ydersiden af ydervæg for bygninger, hvor soklen er trukket tilbage i forhold til lodret facadeflugt. For overdækninger uden begrænsende ydervægge måles afstand efter tagfladen.

Spørgsmål: Burde usikkerhed ved fastlæggelse af skel ikke komme borgerne til gode, når der er en usikkerhed på 30 cm i digitale kort?

Besvarelse: Ved opmåling af afstanden til skel bliver der taget højde for, at skel ikke er klart afmærket. Påbud angående byggeri for tæt på skel gives i de tilfælde, hvor byggeriet utvivlsomt er for tæt på skel.

Spørgsmål: Er droneovervågning i overensstemmelse med persondataloven?

Besvarelse: Registrering af bygninger i Præstemosen via droneoverflyvning sker efter de regler der er for anvendelse af droner. Dette er ikke i strid med Persondataloven.

Spørgsmål: Bliver der samkørt registre om personer?

Besvarelse: Registrering af bygninger foretaget via droneoverflyvning af Præstemosen overføres til de konkrete sager der er om lovliggørelse. Behandlingen af data sker efter reglerne i persondataloven.

Spørgsmål: Hvorfor sender Kommunen ikke landmålere ud for at måle op?

Besvarelse: Det er meget tidsbesparende at måle op med drone.

Kommunens politik

Spørgsmål: Hvad er årsagen til at Lokalplan 139 er ændret?

Besvarelse: Kommunen ønsker at sikre, at området fastholdes og fremstår som et kolonihaveområde, og ikke over tid udvikler sig til et område, der er præget af fast beboelse.

Spørgsmål: Hvad er baggrunden for bestemmelserne om afstand mellem hus og udhus?

Besvarelse: Kommunen ønsker at sikre sig at byggemulighederne på den enkelte ejendom ikke overskrides og at områdets karakter som kolonihaveområde fastholdes.

Spørgsmål: Hvorfor har det betydning for Kommunen om udhus bruges til andre formål?

Besvarelse: Kommunen ønsker, at kolonihaveområdet ikke ændrer karakter og udvikler sig til et område som er præget af fast beboelse.

Spørgsmål: Har Kommunen overblik over, hvor mange der er ramt af byggereglerne?

Besvarelse: Alle som ønsker at bygge nyt eller bygge om i Præstemosen er omfattet af den seneste lokalplan.

Spørgsmål: Er der beregninger af, hvad det koster at lovliggøre byggeriet i Præstemosen?

Besvarelse: Kommunen har ikke samlede økonomiske beregninger af hvad lovliggørelsen vil koste grundejerne eller kommunen.

Spørgsmål: Er der politisk interesse for at ændre Præstemosens status?

Besvarelse: Der er ikke aktuelle planer om at ændre Præstemosens status som kolonihaver.

Informationsmøde om byggereregler i kolonihaveområdet Præstemosen

17. august 2017



**HVIDOVRE
KOMMUNE**

Dagsorden

- Velkomst
- De gældende byggemuligheder jf. Lokalplan 139
- Lokalplaners retsvirkninger
- Lovliggørelse af byggeri i Præstemosen



HVIDOVRE
KOMMUNE

Beslutningsproces

- Kommunalbestyrelsens besluttede den 25. marts 2014 at der skulle ske et øget tilsynet med kolonihaver i Hvidovre Kommune
- Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 23. februar 2016:
 - at der skal ske retlig lovliggørelse af ulovligt opført byggeri i Præstemosen før Lokalplan 129 blev vedtaget den 27. marts 2007
 - at der skal ske fysisk lovliggørelse af ulovligt opført byggeri i Præstemosen efter Lokalplan 129 blev vedtaget den 27. marts 2007 på baggrund af en konkret vurdering
 - at der skulle udarbejdes en ny skærpet lokalplan til afløsning af Lokalplan 129
- Kommunalbestyrelsen vedtog Lokalplan 139 den 22. marts 2017



HVIDOVRE
KOMMUNE

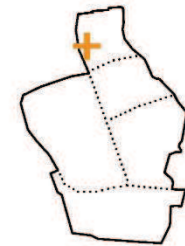
Byggregler i Lokalplan 139



LOKALPLAN

139

Kolonihaveområdet
Præstemosen



HVIDOVRE
KOMMUNE



HVIDOVRE
KOMMUNE

Bebyggelsens art og omfang

§ 5.1:

- Ét kolonihavehus
- Max. 57 m² inklusive udestuer, gæstehytter o.lign.

§ 5.2:

- Desuden åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer
- Max. 30 m² i alt for disse bygninger
- Disse småbygninger må ikke bygges sammen med kolonihavehuset, bortset fra overdækning af terrasser
- Carporte og garager er ikke tilladt

§ 5.3:

- Max. 1 etage og max. bygningshøjde på 4 m

§ 5.4:

- Kælder er ikke tilladt
- Gulv skal ligge højere end det omgivende terræn



Bebyggelsens placering

§ 5.5:

- Bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel
- Drivhuse og ét udhus må dog placeres indtil 1 m fra naboskel, når disse bygninger opfylder § 5.7

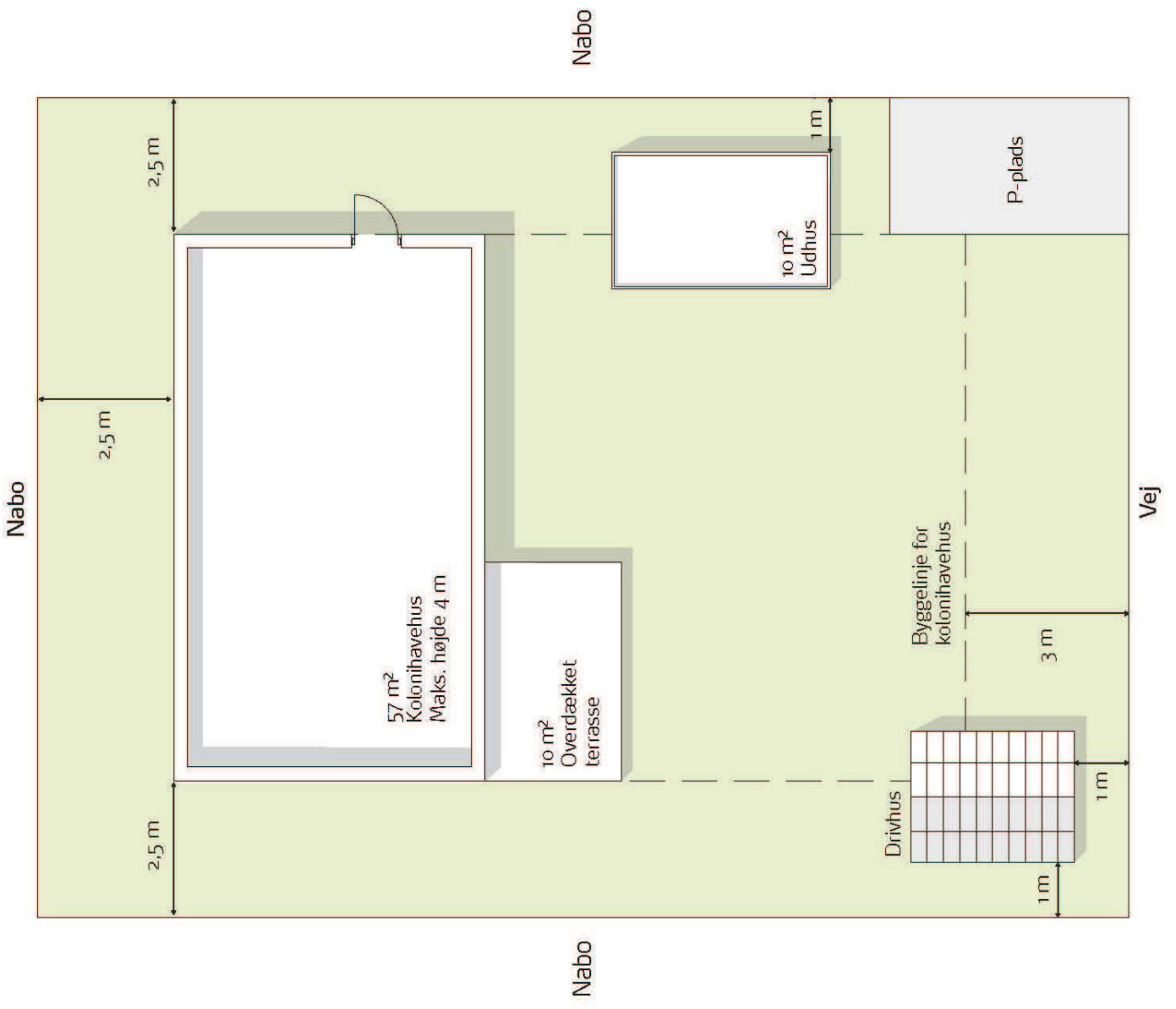
§ 5.6:

- Byggelinjer langs veje – 3 eller 2,5 m fra skel mod vejen
- Drivhuse må dog placeres 1 m fra skel mod vejen, når disse bygninger opfylder § 5.7

§ 5.7:

- De i §§ 5.5 og 5.6 nævnte drivhuse og ét udhus må ikke være større end 10 m² og må ikke være højere end 2,5 m





Retsvirkningerne af en lokalplan

§ 17:

- midlertidige retsvirkninger ved lokalplanforslag
- fra 4. oktober 2016 (i forhold til forslag til Lokalplan 139)
- man må ikke foregribe planens endelige indhold - byggestop

§ 18:

- endelige retsvirkninger efter den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse
- fra 22. marts 2017 (i forhold til Lokalplan 139)
- overholdelse af lokalplanen ved fremtidige dispositioner
- dvs. ingen handlepligt
- dvs. eksisterende lovlig anvendelse / lovligt byggeri er fortsat lovligt



Dispensationer og tilsyn

§ 19:

- kommunen har mulighed for at meddele dispensation til mindre afvigelser – men ikke fra principperne i planen (formål, anvendelse, forholdet mellem bebyggede og ubebyggede arealer)

§ 51:

- kommunens tilsynspligt
- ulovlige forhold skal lovliggøres, medmindre forholdet har underordnet betydning



HVIDOVRE
KOMMUNE

Retslig og fysisk lovliggørelse

- Retlig lovliggørelse betyder:

At den ulovlige tilstand gøres lovligt gennem en efterfølgende tilladelse eller dispensation til at opretholde tilstanden. Herefter vil tilstanden ikke længere være ulovlig.

KB gav en sådan tilladelse på sit møde den 23. februar 2016 for tilstande opført før 18. april 2007

- Fysisk lovliggørelse betyder:

At den ulovlige tilstand skal bringes til ophør ved at byggeriet rent fysisk bringes i overensstemmelse med lovgivningen. Det kan ske ved enten ombygning og/eller nedrivning.

Det ulovlige skal ombygges/nedrives for din regning, hvis det er opført efter 18. april 2007 og er i strid med bestemmelserne i Lokalplan 129.



Bygningsreglement 2015

- **BR 15, Kap. 1.6 Byggearbejder, der kan opføres uden byggetilladelse**
- Stk. 1. Følgende byggearbejder kan ske uden byggetilladelse:
- 4) Opførelse, ombygninger og andre forandringer af kolonihavehuse. Ombygningen eller forandringen må ikke medføre en væsentlig anvendelsesændring.



HVIDOVRE
KOMMUNE

Rådgivning og vejledning

Hvad må kommunen vejlede om og hvad må kommunen rådgive om?

Vejledning

- Er hvad regelsættet indebærer og indeholder. Det er fortolkningen af regelsættet.

Rådgivning

- Er specifikt hvordan du overholder kravene i lovgivningen, f.eks. specifik udførelse af konstruktioner, statiske beregninger osv.
- Kommunen yder ikke rådgivning.
- anbefaler teknisk rådgiver



HVIDOVRE
KOMMUNE

Forpligtelser

- Overholde lokalplanens bestemmelser
- Overholde øvrige lovgivninger
- Indberette ændringer til Bygnings- og Boligregistret (BBR). Ejers ansvar

- For de grunde, som Hvidovre Kommune ejer, gælder de samme forpligtelser.

- Hvidovre Kommune har endvidere afsat budget til 8 timers vedligehold pr. have og det udføres; før Sankt Hans, i august og i slutningen af september.



Lovliggørelse af bebyggelse

- Kommunalbestyrelsens beslutning den 25. marts 2014 om at øge tilsynet med kolonihaver i Hvidovre Kommune
- Droneoverflyvning af Præstemosen den 29. februar 2016
- Droneoverflyvning af Præstemosen den 28. marts 2017



HVIDOVRE
KOMMUNE

Hvad gør kommunen - proces

- Droneoverflyvning én gang om året. Bruges til at konstatere om nybyggerier/tilbygninger er større end den tilladte bebyggelsesgrad. Der vil også ske kontrol af om afstandskravene til skel er overholdt.
- Kommunen fører tilsyn på alle ejendomme, som er større end 57 m². Kommunen orienterer skriftligt inden tilsyn i din kolonihave.
- Kommunen opdaterer BBR for de huse, der skal retlig lovliggøres - kolonihavehuse opført før Lokalplan 129 i 2007, som er større end 57 m².
- Hvis hus er opført efter vedtagelsen af Lokalplan 129 i 2007, og er større end 57 m², vil kommunen kontakte dig, og der vil ske en konkret vurdering af hvilke tiltag der skal gøres. Hvis der ikke opnås enighed kan kommunen give et påbud om lovliggørelse



HVIDOVRE
KOMMUNE