

Bemærkninger til Hvidovre kommunes bemærkninger af 29/3 til Grundejerforeningen Præstemosens klage over lokalplan 139.

17. april 2017

Hvidovre Kommune har d. 29.3.2017 svaret på vores klage over proces og indhold i lokalplan 139.

Det er Grundejerforeningens opfattelse, at Kommunen ikke har overholdt reglen om borgerinddragelse, men uanset dette, at den ændring der er indført efter høringsfristens udløb er ulovlig, da den skaber ulighed for loven og ikke overholder proportionalitetsprincippet.

I Hvidovre Kommunes svar på vores klage kaldes den ændring der er indført *efter* høringsperioden for "en mindre justering", og Kommunen forsøger at bagatellisere Grundejerforeningens argumenter. Grundejerforeningen er meget uenig i Hvidovre Kommunes svar, idet

- Det er væsentligt dyrere at bygge flere fundamenter, i forhold til at samle hovedhus og tilbygninger på samme fundament/under samme tag. Desuden vil der skulle etableres tilkobling til faskine fra to tagflader. Der vil som regel være behov for strøm i tilbygninger, hvilket også bliver dyrere ved separate bygninger. Alt sammen væsentligt fordyrende for nybyggeri.
- Det giver en væsentlig brugsforringelse, at man ikke kan have et teknikrum med vandvarmer, varmepumpe m.m. i et skur op mod hovedhuset.
- Der skabes et A og et B hold, idet cirka halvdelen af ejerne allerede har benyttet sig af muligheden for at sambygge tilbygninger med hovedhus. Den øvrige halvdel får forringede byggemuligheder og dermed også værdiforringet deres grund.
- Det er æstetisk væsentligt pænere at samle bygningerne, frem for at have bygninger spredt på grundene.

På kommunalbestyrelsesmøde begrundede Teknik- og miljøudvalget ændringen med et ønske om at få lettet tilsynsarbejdet, idet droneovervågning af området ville blive lettere. I det nye svar fra kommunen undsiger man denne forklaring der blev givet til kommunalbestyrelsen og argumenterer i stedet med, at man ønsker at "skabe mere tydelige bestemmelser for bygger reglerne".

Det er fortsat Grundejerforeningen Præstemosens opfattelse, at den bestemmelse som kommunens egen forvaltning selv formulerede som svar i hvidbogen er meget præcist:

”De nævnte småbygninger må sammenbygges med selve kolonihavehuset, også når dette sker ved at trække kolonihavehusets tag videre hen over skuret mv., så længe bestemmelsen om maksimal bygningshøjde overholdes, og skuret/udhuset er adskilt fra kolonihavehuset og har separat indgang. Der må således ikke være direkte adgang fra kolonihavehuset til skuret/udhuset.”

Denne tekst vil give en bestemmelse som svarer overens med gældende praksis gennem 10 år (siden lokalplan 129 fra 2007). Omvendt opfatter vi kommunens nye bestemmelse om at man ikke må sambygge som upræcis og åben for fortolkning. Hvornår er bygninger f.eks. ikke sambyggede? Når der 1, 5, 10 eller 100 cm mellem bygningerne? Hvis der er en meter mellem bygningerne, må tagfladerne være overlappende, så der i praksis er ly for regn mellem bygningerne? Må man støbe et stort fundament, og så blot opføre hus og tilbygninger separat på det samme fundament?

På grund af den væsentlige forringede byggemulighed, så er det grundejerforeningens opfattelse, at ikke-bebyggede grunde vil miste værdi som følge af ændringen. Ændringen i lokalplanen udfordrer dermed proportionalitetsprincippet. Det kommunalbestyrelsen kan opnå ved ændringen er slet ikke i et fornuftigt forhold til det der fratages os, og det ændringen vil koste de medlemmer som ikke har udnyttet de byggerettigheder, som de facto har været gældende siden 2007.

Hvidovre kommune forsøger at bagatellisere omfanget, men bestyrelsen har den 8. og 9. april foretaget en gennemgang af området, og registreret hvor mange ejere der har benyttet sig af muligheden for sambygning af tilbygninger og hovedhus. Det viser sig, at rigtig mange har valgt at benytte denne mulighed.

Nogle ejere har bygget huse på 30 m², og efterfølgende bygget et 10 m² skur op af hovedhuset. Sådan et byggeri er nu principielt fremadrettet ulovligt efter vedtagelse af lokalplan 139, selvom det samlede areal vil være under de tilladte 57 m² for et hovedhus. Det virker hverken gennemtænkt eller rimeligt. Eller for den sags skyld, muligt at konstatere på luftfotos.

At et luftfoto viser, at mange har et separat skur på grunden siger intet om hvor mange der har anvendt muligheden for også at have en del af m2 hægtet på huset!

Bestyrelsen har konstateret ved gennemgang af området, at der ud af områdets 295 grunde er mindst 140 ejere/lejere, der har benyttet sig af, at anvende muligheden for at bygge hele eller en del af "andre bygninger" fast til det eksisterende hus. 47% kan vel næppe siges at være en ringe andel, og vi stiller os undrende overfor, at Hvidovre kommune mener at kunne konkludere noget andet, alene baseret på luftfotos, som ved flere byggesager mod ejere er konstateret forkerte/upræcise. Vi anfægter altså Hvidovre Kommunes bagatellisering af, hvor mange der har benyttet sig af sambygningens muligheden.

Grundejerforeningen ønsker således ikke blot at fremtvinge en ny høringsrunde. Vi ønsker at planklagenævnet forholder sig til lovligheden af bestemmelsen, altså vores påstand om at bestemmelsen betyder ulighed for loven, i det den giver cirka halvdelen af vores medlemmer ringere rettigheder end dem der allerede har sambygget tilbygninger og hovedhus, samt et værditab. Desuden mener vi ikke at fordelingen (som vi stadig har svært ved at få øje på!?) for Hvidovre Kommune, står mål med de væsentlige ulemper og værdiforringelse det vil give for over halvdelen af vores medlemmer, så vi mener ikke at proportionalitetsprincippet er overholdt.

Vi beder derfor planklagenævnet om at kende ændringen ulovlig, og at vi får lov at bevare de byggerettigheder vi har haft i 10 år.

På Grundejerforeningen Præstemosens vegne

Henrik Hansen

Formand