

Klage over Hvidovre kommunes tilføjelse til ny lokalplan, efter høringsfrists udløb.

Hvidovre kommune offentliggjorde forslag til lokalplan 139 i oktober 2016 og høringsfristen udløb 29. november 2016.

Vi gjorde fra grundejerforeningens side indsigelse mod en række bestemmelser.

Hvidovre kommune har efterfølgende offentliggjort en hvidbog med indsigelser og svar på samme. Kommunen har imødekommet enkelte af foreningens ønsker, men ikke alle.

Det vi ønsker at klage over er, at kommunen efter høringsfristens udløb, har foretaget yderligere en drastisk ændring til lokalplanen, nemlig en væsentlig begrænsning af vores byggerettigheder.

Den hidtidige lokalplan fra 2007, lokalplan 129, tillod opførelse af huse op til 57 m², og i tillæg hertil, ekstra bygninger på samlet op til 30 m². Dette har af både kommune og foreningens medlemmer været fortolket således, at bygningerne kunne etableres under samme tag, dog således, at et skur opført under samme tag som hovedhuset ikke måtte have direkte adgang mellem skur og hus. Dette for at forhindre, at det kunne betragtes/bruges som en slags ekstra værelse.

Denne præcedens er dokumenteret i informationsbrev fra kommunen efter borgermøde i 2015, og yderligere dokumenteret gennem adskillige byggesagsafgørelser, hvor kommunen ved flere lejligheder har stillet sig tilfreds med at grundejeren har lukket en indgang mellem hus og skur, og dermed opfyldt lokalplanens bestemmelser.

Da denne mulighed for bygninger under samme tag ikke var nævnt i den nye lokalplan 139, var dette en af de indsigelser som grundejerforeningen fremførte i høringsrunden.

Hvidovre Kommune svarer efter høringsfristen, at dette punkt kan imødekommes, men EFTER høringsfristen og EFTER Hvidovre Kommune har svaret de indsigende parter indstiller Hvidovre kommunes Teknik- og miljøudvalg at tilbygninger ikke må sammenbygges med hovedhuset, altså en helt modsat beslutning, og ikke mindst en væsentlig indskrænkelse af tidligere rettigheder.

I hvidbogen, hvor kommunen efter høringsfristens udløb svarer på indsigelser til lokalplanen fremgår det således på side 9:

'Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen

Det foreslås, at der i redegørelsen på side 6 tilføjes følgende ordlyd efter 2. spalte, 4. afsnit: *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."*

Men dette foreslår Teknik- og miljøudvalget ændret, idet det fremgår af deres mødereferat fra udvalgsrådet 8. februar:

"... Anbefales godkendt med den ændring, at ændringsforslag nr. 3 får følgende ordlyd: "De nævnte småbygninger, bortset fra terrasseoverdækninger, må ikke sambygges med selve kolonihavehuset." Ordlyden indarbejdes også i lokalplanens § 5.2."

På trods af grundejerforeningens hurtige reaktion overfor fejlen, hvor vi med det samme gjorde indsigelse

- både mod processen (=manglende høring af denne rettighedsreduktion) og mod selve bestemmelsen, så besluttede kommunalbestyrelsen alligevel at godkende Teknik- og miljøudvalgets ændring på seneste møde d. 28.2.2017.

På kommunalbestyrelsesmødet begrundede et Teknik-og miljøudvalgsmedlem bestemmelsen med, at hensigten er at lette kommunens tilsynspligt, idet det er nemmere at droneoverflyve og opmåle huse, når/hvis det ikke er tilladt at sammenbygge hovedhus og tilbygninger. Denne begrundelse fremgår ikke af referatet, men kan ses ved streaming af video fra mødet 28/2-17, hvor sagen diskuteres i kommunalbestyrelsen: <https://www.hvidovre.dk/Politik/se-tidligere-moeder-i-kommunalbestyrelsen> (02:01:47 - 02:19:10)

Hvidovre kommune har ejet en del grunde i vores forening, og sælger ud af disse efter en slags auktionsprincip. I 2016 er således solgt for cirka 13 mill. Kr.

Priserne i området har været stigende – godt hjulpet på vej af kommunens afvisning af købstilbud og efter købere med rette har kunnet se, at der var tilladelse til at opføre 57 m² + 30 m² under samme tag.

Køberne af disse grunde har alle købt deres grunde med henblik på at opføre et hus, efter samme vilkår som øvrige ejere i området lovligt har fulgt. Nu står de i en situation, hvor de ikke kan sammenbygge deres tilbygninger med hovedhuset, hvilket er væsentligt brugs- og værdiforringende. Det er desuden dyrere at bygge adskilte bygninger, end sambyggede.

Det er således foreningens opfattelse, at de ejere der har købt en grund, både af kommunen og af andre private sælgere - med henblik på at bygge nyt hus, har gjort dette under klar forventning om at kunne bygge som de øvrige ejere i området, især da der intet sted i processen har været gjort opmærksom på andet – end ikke så langt i processen som i Hvidovre Kommunes svar på indsigelserne i høringsperioden.

I forhold til de ejere der ikke har aktuelle planer om at bygge, de har fået deres grund væsentligt værdiforringet, idet fremtidige byggemuligheder nu er væsentligt indskrænket, så grundenes værdi må forventes at være væsentligt reduceret. Slutteligt skal det bemærkes, at der er bygget rigtig meget de sidste 10 år efter de omtalte bevilgede rettigheder.

Det vi ønsker at klage over er:

- Det forhold at kommunen efter høringsfristens udløb, har foretaget en væsentlig ændring til lokalplanen nemlig en væsentlig begrænsning af vores byggerettigheder – vi har altså ikke haft indsigelsesmulighed.
- At vi får en forening med et A og et B hold, -mellem en tredjedel og halvdelen af vores medlemmer har i perioden siden 2007 opført huse med sambyggede skure. Disse vil fortsat være lovlige, mens den anden halvdel ikke må sambygge huse og skure.
- Det forhold at nye købere i god tro har betalt prisen for grunden (nu mindst 700.000 kr. for 300m²) i en berettiget forventning om, at kunne anvende samme pligter og rettigheder som hidtil idet der under købet ikke er gjort opmærksom på andet. De får alle en væsentlig værdi- og brugsforringelse med denne bestemmelse.
- At Hvidovre kommune vægter en forenklet tilsynspligt højere end grundejernes interesser, -der er intet andet argument for bestemmelsen end at lette kommunens arbejde, hvilket skal vejes op mod de meget væsentlige ulemper det giver for grundejerne.

Det er vores ønske, at plannævnet omstøder Hvidovre kommunes beslutning, og således stadfæster den rettighed vi mener at have vundet hævd på gennem 10 år. Vi mener ikke det kan være rigtigt, at en lettelse af kommunens tilsynspligt bør være vigtigere end vores rettigheder.

Vi håber på en hurtig sagsbehandling, da mange af vores medlemmer står foran at bygge nye huse, og de ønsker naturligvis at kunne bygge efter de bestemmelser som vi mener at have vundet hævd på.

Med venlig hilsen

Henrik Hansen
Formand
Formand@gfpm.dk
Tlf: 72311600
Grundejerforeningen Præstemosen

Bilag:
Hvidbog med svar på indsigelserne,
indsigelsesbrevet til kommunalbestyrelsen
informationsbrevet fra borgermødet
Kommunalbestyrelses afgørelse