

Status og forløb i ansøgning hos Herlev kommune

Efter 1,5 års arbejde med ansøgning til Herlev kommune for dispensation fra de gamle klausuler, ser det nu endelig ud til, at der er en afslutning på vej. Desværre får vi ikke en afgørelse før generalforsamlingen, som vi havde håbet - der kommer sandsynligvis til at gå endnu nogle måneder. Men midt i at det endelig begynder at lysne for en afgørelse vi kan leve med, giver nogle af os i bestyrelsen op. Vi giver ikke op fordi vi ikke tror på en rimelig afgørelse, men vi giver op fordi der er enkelte konfliktfyldte byggesager og haveejere som ikke ønsker at følge det generalforsamlingen vedtog sidste år. Bestyrelsen ønsker i højere grad at bruge tid på tiltag der fremmer fællesskabet og arbejdet omkring ansøgning til Herlev kommune.

Derfor tror vi at den bedste løsning er, at nye kræfter kommer til. Vi håber at generalforsamlingen kan blive enige om hvilke beslutninger der skal overholdes og at det er den enkelte haveejerens eget ansvar, at overholde disse beslutninger. Bestyrelsen har ikke ønsket at kontrollere oplysninger som folk er kommet med, som udgangspunkt har vi stølet på det vi fik at vide.

Kort historisk tilbageblik

De "gældende byggeregler" der gælder i H/F Syvendehus er de gamle servitutter fra 1964 og 1981 da Due solgte grunden fra sin ejendom til kolonihaver med mange medfølgende regler om husstørrelse, vand, brændeovne osv. osv. Det er kun kommunen der kan give dispensation fra disse servitutter og det er netop det vi er i gang med at søge om i vores ansøgning til Herlev kommune.

Søger man om byggetilladelse hos Herlev kommune i øjeblikket vil man få følgende svar:

"Deklarationen for jeres forening tillader, at der højst opføres 30 m² bebyggelse på det enkelte lod. Dette gælder al bebyggelse. Dvs. også småbygninger af enhver art.

Det betyder, at indtil Herlev Kommune tillader, at det bebyggede areal fx bliver 50 m² og eventuelt tillader at der dertil bygges fx to småbygninger af op til hver 10 m², så må det samlede bygningsareal ikke overstige 30 m². Småbygninger og bebyggelse i øvrigt skal være fysisk adskilt, da det ellers regnes som samlet bebyggelse".

I servitutterne står der om højde "ingen bygning må være højere end 3,00 m fra terræn til rygning." Det betyder, at indtil vi har en afgørelse fra Herlev kommune, må vi principielt ikke bygge højere end de 3,00 m.

I ca. 20 år har kommunerne ikke holdt øje med kolonihaverne og ikke opfyldt deres tilsynspligt. I mange år fulgte de gamle klausuler, hvor man kun må bygge i alt 30 m². På et tidspunkt hed det sig mundtligt, at man måtte bygge 50 m² – det måtte man jo i mange andre kolonihaver. For ca. 10 år siden begyndte der i vores forening at komme et enkelt hus hist og pist, som overskred de 50 m² og enkelte overskred ganske meget. Men ingen spurgte om lov, man spurgte ikke kommunen og bestyrelsen var ikke indblandet. Så længe det bare var et enkelt eller 2 huse så generede det ingen. På et tidspunkt for 4-5 år siden begyndte der pludselig at komme store byggerier. Naboer klagede til bestyrelsen og bestyrelsen kunne ingenting gøre

– for vi havde jo ingen regler om dette. De store byggerier blev meget synlige og generede naboerne, fordi vi bor på små grunde og blev måske samtidig en provokation for kommunerne, ikke kun hos os men i hele landet. I øjeblikket er der lovliggørelsesprocesser i gang rundt omkring i landet, fordi kommunerne vil have reguleret området og standset overbebyggelse. Vi tror derfor ikke på, at vi bare skulle have fortsat som før og så "var vi ikke blevet opdaget". Tværtimod tror vi, at vi er meget bedre stillet nu, fordi vi er på forkant med vores ansøgning og formuleringer af vores ønsker. Vi kan ikke få det som vi helst ønsker, men vi kan måske finde nogle kompromiser med kommunen, hvis vi samtidig imødekommer nogle af deres ønsker om hvordan kolonihaveområdet bør fremstå.

I tråd med ovenstående foreslog bestyrelsen på sidste generalforsamling et regelsæt for fremtidigt byggeri. Vi havde allerede på dette tidspunkt talt med Lars Krelskov fra miljø- og teknik og nævnt en "streg i sandet" i forhold til tidligere byggerier.

Den store forskel på før og efter generalforsamlingen i 2015 er altså at:

Før maj 2015 brød man de gamle servitutter, når man byggede mere end 30 m².

Efter generalforsamlingen sagde bestyrelsen til alle som ønskede at bygge:

Ifølge servitutter gælder stadig de 30m² - vi anbefaler, at man højst bygger 50m² +10m²+10m² da det er det vi forventer at få godkendt af Herlev kommune som minimum.

Overholder man ikke bestyrelsens anbefalinger bryder man derfor generalforsamlingens vedtagne byggereregler i haveforeningen.

Det første brev til Herlev kommune 2014

Vi begyndte hele processen om at få dispensation fra de gamle servitutter i efteråret 2014. December 2014 sendte vi et brev via en advokat, hvor vi søgte om 70 m² eller 80 m² = 20 % af grunden, hvor man frit kunne disponere over m² i forhold til bebyggelse og småhuse. Vores argument for valgfriheden var, at det ville gøre det lettere for bestyrelsen at administrere samt at man som haveejer blev motiveret til at prioritere sit byggeri. Vores argumenter for en større bebyggelse var naturligvis mange. Moderne byggeri med isolering, mange nye familier, andre behov end tidligere, sommerresidenser, hvor folk bor her hele sommeren, behov for fx vaskemaskiner og i det hele taget et større forbrug som kræver mere plads osv.

Opmåling af alle huse

For overhovedet at komme videre ønskede Herlev kommune en opmåling af alle bebyggelser. Det gik vi i gang med i februar 2015 og alle haveejere sendte os en korrekt opmåling af deres huse, som blev indsat i en liste. Det blev sendt afsted i maj 2015 og herefter gik der mange måneder med breve frem og tilbage mellem kommunen og advokaten.

Sent på efteråret 2015 ønskede vi at holde et møde med Lars Krelskov og det lykkedes endelig i januar 2016.

Foråret 2016

Den 7. januar holdt vi møde med Lars Krelskov fra miljø-og teknik i Herlev kommune. Vi fremlagde vores ønsker og argumenter for vores ansøgning. Det var et godt møde og Lars Krelskov var positiv og ændrede synspunkt på nogle af de forestillinger han havde om praksis i kolonihaver. Bl.a. var det nyt for ham, at det i dag er almindeligt, at folk bor i kolonihaven hele sommeren, og ikke som tidligere cyklede ud i kolonihaven hver weekend. Det betød jo et større forbrug af vand og kloakering. Det var også nyt for Krelskov at Gladsaxe har givet tilladelse til 60 m². (Se referat fra mødet)

Vi fik at vide at vores ansøgning skulle op på udvalgsmøde den 17. marts og da vi syntes, at Lars Krelskovs indstilling manglede nogle væsentlige bemærkninger, nåede vi at få foretræde for udvalget. (Se indstilling)

Herefter fik vi at vide at sagen var udskudt. Da vi spurgte til udsættelsen blev vi inviteret til møde.

Kommunens bekymringer

Vi var til møde torsdag den 7. april hvor Per Juul Hansen, formand for udvalget og Lars Krelskov ville fortælle os om, hvorfor sagen var udskudt og om deres bekymringer.

Kommunens bekymring handlede om:

- Det skal sikres at der er taget fat om afvanding og behandling af overfladevand
- Om der er servitutter der forhindrer større bebyggelse og naboer skal høres
- Større klarhed omkring fremtidig regulering / lovliggørelse

Herlev kommune vil ansætte en medarbejder den 1. juni som skal være med til at udarbejde et regelsæt.

Vi oplevede mødet positivt. Bl.a. blev det aftalt at vi straks efter 1. juni holder et møde og at bestyrelsen får lov til at sende forslag til, hvordan vi forestiller os formuleringer bl.a. omkring småhuse. Vi håber fortsat på en afgørelse på 60 m² bolig og 10+10. Vi har arbejdet hårdt for at få opblødt formulering omkring de 10+10 og ender måske og kun måske på en lille opblødning som kunne blive "20 m² småhuse fordelt på 2 bygninger".

Vi kunne heldigvis fortælle, at vi har investeret i dræn og at vi har indskrevet i vedtægterne at hver enkelt er ansvarlig for overfladevand samt et helt afsnit i byggereglerne om gode råd i forhold til overfladevandet.

Kommunernes krav i almindelighed

Man ønsker:

- At områderne fremstår grønt og rekreativt.
- At undgå at husene giver indtryk af toetagers byggerier, og at det fortsat er husenes tagflader som ses på afstand, frem for store facader.
- Et passende befæstet areal i forhold til overfladevand.
- Kloakering.
- Citat fra anbefalingskrift til kommunerne fra Miljøministeriet "*Begrænsede husstørrelser kan holde prisen nede, da det er begrænset, hvor mange penge en køber vil give for et lille hus.*"

Lovliggørelse

Lars Krelskov skrev i et notat til indstillingen til udvalget at:

"Stort set ingen af de 76 havelodder overholder de i princippet gældende 30 m².

Ved en ny grænse på 50 m² vil der fortsat være 38 havelodder, som har et bebygget areal større end det tilladte

Ved en grænse på en 60 m², vil der være 23 havelodder, som har et bebygget areal større end det tilladte. Småhuse har ikke været tydeligt reguleret i deklarationen".

Vi spurgte om man kunne undgå en fælles lovliggørelse for alle, som den proces der er sat i gang i kolonihaverne i Odense nu. Her skal alle lovliggøres inden en bestemt dato. Altså rives ned så bebyggelsen ikke overskrider det tilladte. Vi ønsker en mulighed for individuelle løsninger, hvor især skure og andre småhuse i første omgang fjernes så de lovlige m² nærmes og herefter kigger på individuelle løsninger for den enkelte. En løsning kunne samtidig være at lovliggørelsen først træder i kraft ved forældelse og ved salg.

Kommunen gentager flere gange, at de er klar over, at de har brug for bestyrelserne i denne proces og at bestyrelserne nødt vil bede folk og naboer om at fjerne hverken skure og slet ikke en omkostningsfuld gavl osv. Det har de forståelse for. Samtidig finder de det problematisk, at der er enkelte huse der er meget store.

Herlev kommune ønsker et samarbejde med bestyrelsen.

I nogle kommuner ønsker kommunen at ansøgninger om byggeri sendes til kommunen, i andre kommuner ønsker de at ansøgninger sendes til foreningernes bestyrelse.

Herlev kommune understreger ved flere møder, at de under ingen omstændigheder vil stå for ansøgningsarbejdet ved byggeri. De ønsker heller ikke at have det løbende tilsyn. Herlev kommune ønsker at det er bestyrelsen som varetager det løbende tilsyn med nyt byggeri.

Regler for kolonihaver er en gråzone

I de sidste måneder er der blevet læst meget om adskillige lokalplaner og deklarationer om kolonihaver. Kolonihaveområdet er indviklet, da der ikke findes egentlige regler for kolonihaver som fx småhusreglementet.

Nogle kolonihaver er ejet af foreningen selv, andre er ejet af kommunen.

Nogle er med i kolonihaveforbundet og andre er ikke.

Nogle steder er der lokalplaner, de fleste steder gamle servitutter og nu udarbejdes nye deklarationer mange steder. Deklarationerne giver dispensation fra de gamle servitutter. I Københavns kommune er der i mange år givet dispensation fra servitutterne på 10 % af grunden til 15 og 20 % af grunden.

I Gladsaxe ejer kommunen 7 ud af 8 foreninger og kommunen kan derfor nemt lave en deklaration som foreningerne skal følge. I Herlev ejer kommunen 1 ud af 8 foreninger og kan derfor ikke udarbejde samme deklaration.

I 2001 bliver der lavet en kolonihavelov, som først og fremmest er anvisninger til kommunerne. På samme tidspunkt blev størstedelen af foreningerne i Danmark erklæret varige og kan ikke nedlægges uden anden

plads anvises. Samtidig blev det besluttet hvilke foreninger der havde helårsstatus. Vores forening er varig og kan altså ikke nedlægges.

I princippet skal vi ikke følge bygningsreglementet, som vi har skrevet i vores byggeregler, men det vil altid blive brugt som reference. Derfor er det fortsat en god ide at kigge i det når man bygger. Bygningsreglementet gælder dog i forhold til: el, vand, varme, afløb, kloak, skelafstand. Hvis et område ikke er beskrevet andet sted gælder bygningsreglementet.

Mange kommuner har haft kolonihaverne på dagsordenen samtidig.

By- og Kulturudvalget - referat 26. januar 2016 Odense

By- og Kulturforvaltningen har arbejdet med en overordnet kortlægning af bygningsomfanget. Samlet set vurderes det ud fra luftfotografier, at ca. 600 havelodder er overbebyggede i større eller mindre grad. By- og Kulturforvaltningen har ligeledes fået klarlagt de juridiske rammer for kolonihavesagen, og det fremgår heraf, at Odense Havelodselskab som jordlejer er ansvarlig for, at lejekontrakten overholdes.

1. Med udgangspunkt i en aftalemodel med Odense Havelodselskab sørger denne for, at bestyrelserne i haveforeningerne vurderer, hvor meget byggeri der er over 60 m² eller 15 % af haveloddets areal. Bestyrelserne udarbejder inden for et halvt år hver en handlingsplan for, hvordan og hvornår forholdene forventes bragt i orden.

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

Konklusion: I Odense indstiller By- og Kulturforvaltningen altså bl.a. følgende restriktioner:

- At haveejerne har 6 måneder til at få byggeriet bragt ned til 15 % af loddets areal.
- Ophold i haven begrænses, højden på huse skal sænkes og skal være med rejsning, og detaljerede regler for andet byggeri fx legehuse mm.

Forhåbentlig er vi bedre stillet ved at være ude i god tid. Herlev kommune lytter til det vi allerede har skrevet og vedtaget i vores byggeregler. Og de har sagt ja til at bestyrelsen kan være med til at formulere de kommende regler.

Samtidig er vi nødt til at acceptere, at Herlev kommune ikke vil eller kan undlade at stille krav om en lovliggørelse, så vi kan kun arbejde for at få den bedste og mest acceptable løsning, som forhåbentlig kan

blive individuelle løsninger. Vi kan selvfølgelig heller ikke få alle vores ønsker om fremtidigt byggeri opfyldt, men også her arbejde for at få bedre og mere holdbare løsninger end fx Gladsaxe, hvor det er kommunen der har formuleret alle reglerne. Vi har forståelse for at det kan være svært at acceptere at nyt byggeri "kun" må være 50m² som vi håber at få lov til som mindste størrelse, mens der ved siden af ligger et gammelt hus som er langt større. Men der er trods alt en afgørende forskel om at bede nogen rive ned af deres eksisterende hus som har stået i flere år og at bede folk om at følge nye regler på området.

Vi håber, at det store arbejde vi har lagt i denne sag vil blive anerkendt og vi håber fremover på medlemmernes opbakning. Bestyrelsen vil være ked af, hvis samarbejdet med Herlev kommune falder til jorden og vi igen står uden at bestyrelsen kan stille noget op over for de store og høje byggerier, som er til gene for naboer.

I opsamlingen kan der være enkelte områder som vi igen vil finde ud af er anderledes, og vil igen minde alle om, at dette er et stort og omfattende og rodet område og at vi i bestyrelsen hverken er arkitekter, bygningsinstruktører, matematikere, tømrere eller lignende samt naturligvis, at vi har vores eget arbejde ved siden af bestyrelsesarbejdet. Det er derfor det er så vigtigt, at alle deltager konstruktivt med alle ideer, både i løbet af året og på generalforsamlingen.

Bestyrelsen