12. maj 2018

Att. Lars Lyndorff Krelskov
Byplan
Herlev Kommune

Indsigelse vedr. forslag til lokalplan 113 for Haveforeningen Syvendehus

Hermed fremsendes HF Syvendehus' indsigelser til Herlev Kommunes forslag til lokalplan 113 for Haveforeningen Syvendehus (i forlængelse af tidligere indsendt brev pr. 22. januar.)

Indsigelserne er formuleret på baggrund af et åbent møde for alle andelshavere i HF Syvendehus afholdt den 8. april. Derudover er enkelte punkter blevet behandlet på haveforeningens ordinære generalforsamling den 29. april. Det er således en samlet andelshaveforening, der står bag høringssvaret.

Vi håber på kommunens lydhørhed og imødekommenhed i forhold til vores indsigelser og ønsker.

Mvh.
Bestyrelsen
HF Syvendehus

Vedr. § 3 Anvendelse

Herlev Kommunes forslag

§ 3 Anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til kolonihaveformål med tilhørende fællesfaciliteter. Fællesområder er afgrænset på bilag 2.

3.2 Kolonihaverne må kun anvendes til kolonihaveformål. Kolonihaverne må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. kun anvendes til natophold i perioden fra sommertids start (sidste søndag i marts) til sommertids ophør (sidste søndag i oktober).

3.3 Fællesområderne må anvendes til fælles funktioner for området herunder tekniske anlæg.*

* Se endvidere redegørelsen: "Fællesområderne må kun anvendes til fælles funktioner for kolonihaverne. Det er fx fælleshus, toiletfaciliteter, parkering, legeplads m.m."

HF Syvendehus' bemærkninger og ønsker

Vedrørende de i § 3.3 nævnte "tekniske anlæg" vil vi gerne bemærke følgende:

Muligheden for at etablere tekniske installationer til haveområdets funktion og drift er nødvendiggjort af, at haveområdet er et meget kuperet terræn, samtidig med boniteten er ekstrem leret med meget langsom naturlig nedsivning af nedbør, hvorfor de lavest liggende parceller periodevis er oversvømmede. Det ændrede nedbørsmønster med store og hurtige regnmængder har gjort det nødvendigt at installere pumpeanlæg til bortledning af overfladevand fra haveområdets lavest liggende parceller. På sigt vil vi i gerne have mulighed for at kunne udvide dette af kommunen godkendte afledningssystem, hvis de stigende nedbørsmængder gør det nødvendigt.

Ligeledes bliver det nødvendigt ved en kommende kloakering af området at opstille og/ eller nedgrave pumper, opsamlingstanke, rørledninger med videre for overførsel af kloak- og spildevand til HOFORs ledningsnet.

Det er ikke muligt for nuværende at fastlægge omfanget og størrelsen på disse tekniske installationer, hvorfor lokalplanen må indeholde en mulighed for bygning og installation af denne form for driftsmidler. Det er tale om rent tekniske anlæg, uden døre eller vinduer og med begrænset højde, sådan som disse anlæg i dag findes rundt om i bybilledet.

Det vil på længere sigt være ønskeligt, at der foreligger en mulighed for at kunne opsætte solfangere, vindmøller eller andet vedvarende energisystem for elproduktion til nævnte pumpers drift, uden at der skal udarbejdes ny lokalplan.

Der ønskes derfor en dispensationsmulighed i lokalplanen så fremtidens muligheder for tekniske løsninger kan indføres i haveområdet uden hindringer fra plangrundlagets principper.

Derudover har vi følgende bemærkninger vedr. Fællesområdet:

I Fællesområdet har foreningen opført et fælleshus på i alt 85 m2, ligesom der på arealet er opført et skur til materiel opbevaring og aflevering af dagrenovation på i alt 55 m2. Derudover er der opstillet 7 containere til genbrugssortering hver på ca. 0,5 m2 samt en container til haveaffald på ca. 2,5 x 6 meter.

Vi vil endelig gerne på sigt have mulighed for at etablere en mindre forretning eller butik.

Vedr. § 4 Udstykning

Herlev Kommunes forslag vedr. udstykning

§ 4 Udstykning*

4.1 Området kan ikke udstykkes yderligere.

4.2 Mindstestørrelsen for havelodder er 400 m² og den maksimale størrelse er 425 m².

* Se endvidere redegørelsen: "Eventuelle havelodder, som i dag har en større eller mindre størrelse påvirkes ikke, med mindre der sker ændringer i havestrukturen."

HF Syvendehus' bemærkninger og ønsker

Vi vil foreslå, at formuleringen ændres til:

4.1 Havelodderne må ikke udstykkes i selvstændige parceller eller ejendomme.

4.2 Havelodderne må i gennemsnit ikke være større end 400 m2.

4.3 Der må foretages ændringer i haveloddernes antal, blot de enkelte havelodder i gennemsnit ikke er større end 400 m2.

I HF Syvendehus har vi en enkelt dobbeltgrund, havelod 44 og 45, med et samlet areal over 800 m2. Det er oplagt, at denne grund /disse grunde engang med tiden deles i to "normale" grunde af samme størrelse som havekoloniens øvrige lodder, der er på ca. 400 m2 hver. Det synes imidlertid usikkert, hvorvidt en sådan deling vil være mulig ud fra den foreslåede tekst: "Området kan ikke udstykkes yderligere".

Udstykning opleves som et vanskeligt ord i kommunal sammenhæng idet ordet oftest relaterer sig til lov om udstykning og anden registrering i matriklen, jf. lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003.

Hvis der er tale om, at bestemmelsen skal hindre, at nogen del af haveforeningens område udstykkes i en selvstændig matrikel eller ejendom, er vi med på tanken. Men er det tanken, at der ikke kan 'fremstilles' flere havelodder ved sammenlægning og deling af lodder, er vi ikke med på tanken.

Ligeledes synes teksten at gøre det vanskeligt eller umuligt at regulere på havelodderne i forbindelse med revision af skel og bebyggelse i en kommende lovliggørelsesplan.

Derudover synes det ganske vilkårligt og uden baggrund i Kolonihaveloven, når der fastsættes en minimumshavestørrelse havestørrelse på 400 m2. Kolonihaveloven fastlægger, at havelodder til kolonihaveformål maksimalt må have en størrelse på 400 m2

i gennemsnit. Den fastsætter hverken et maksimalt eller et minimumsareal for haverne. Det vil være hensigtsmæssigt, hvis Herlev Kommune vil overføre dette forhold til den kommende lokalplan, idet vi i haveforeningen slipper for en vanskelig opmålings- og styringsopgave.

Hvis man i stedet skriver som vi foreslår oven for, tror vi det er muligt både at finde forståelse for forslaget om, at haverne højest må være på ca. 400 m2 i gennemsnit og samtidig give plads til, at der kan foretages regulering og omlægning af arealerne indenfor haveforeningens råderum.

Vedr. Kolonihavehuse § 5.2

Herlev Kommunes forslag vedr. kolonihavehuse

5.2 På hvert havelod må der opføres et kolonihavehus på max. 50 m².

HF Syvendehus' bemærkninger og ønsker

I HF Syvendehus finder vi det fortsat meget vanskeligt at acceptere, at kolonihavehuset jf. § 5.2 maksimalt må have en størrelse på max. 50 m2. En sådan begrænsning af bebyggelsesmulighederne er helt ude af trit med udviklingen i nabokommunerne.

I vores nabokommuner Gladsaxe og Glostrup har haveforeningerne i forbindelse med, at der er blevet lavet nye deklarationer og lokalplaner, fået tilladelse til at bygge op til 60 m2 beboelse. Og i Ballerup planlægger kommunen at give tilladelse til op til 100 m2 samlet bebyggelse (beboelse og småbygninger).

Et mindre forhøjelse af beboelsesarealet i forhold til de 50 m2, der nu er normen i Herlev Kommune, vil derfor ud fra en lighedsbetragtning være mere i trit med udviklingen i nabokommunerne og vil samtidig i væsentligt grad lette den forestående lovliggørelsesproces for alle parter.

Vi vil derfor appellere til kommunalbestyrelsens om at genoverveje beslutningen pr. 14. september 2016 om kun at tillade 50 m2 beboelse i kommunens haveforeninger som nu indskrevet i de offentliggjorte lokalplanforslag for både HF Syvendehus og HF Islegaard.

Vi har forståelse for, at kommunen ud fra en lighedsbetragtning ikke ønsker at give enkelte haveforeninger mulighed for at bygge udover de 50 m2, som andre af kommunens haveforeninger hidtil har fået tilladelse til, og som aktuelt er normen i kommunen. Men vi har forhørt os hos de øvrige haveforeninger og kan konstatere:

Ønsket om at bygge op til 60 m2 er et fælles ønske blandt flertallet af kommunens haveforeninger.

Forud for Gladsaxe Kommunes harmonisering og ajourføring af de for haveforeningerne gældende deklarationer valgte kommunen, ligesom Herlev Kommune nu gør, at tage

udgangspunkt i et boligareal på blot 50 m2. Alle kommunens haveforeninger ønskede imidlertid en arealudvidelse og tilpasning til de udvidelser, der løbende var sket, og ingen forening gik ind for kommunens forslag. I Gladsaxe ville forslaget på max. 50 m2 føre til, at der skulle behandles og måske gives enkeltvis arealdispensation til 100-200 kolonihaver, eller ske nedrivning for mere end 50% af kommunens kolonihavehuse. Kommunen valgte derfor at ændre på arealkravet, så det i dag er på max. 60 m2 beboelse.

I Gladsaxe Kommunes deklaration fra HF Carl Nielsens Minde fra 2015 gælder således:
• "På det enkelte havelod må der opføres bebyggelse med et samlet bruttoetage areal på 60 m2. Til bruttoetagearealet henregnes alle konstruktioner med fast tag, herunder overdækkede terrasser, halvtage og lignende."
• "Derudover må der etableres to 'småhuse' - hver på under 10 m2, som ikke medregnes i bruttoetagearealet."

En tilsvarende historie som i Gladsaxe ligger bag Glostrup Kommunes samlede lokalplan EL 30 fra 2013, der omfatter kommunens ca. 1000 kolonihaver i Ejby. Lokalplan EL 30 er sat i gang på baggrund af en konkret henvendelse fra kolonihaveforeningen Ejbyholm, der ønskede mulighed for en bebyggelse i samme omfang som i kolonihaveforeningen Karsegartneriet. Frem for at regulere forholdet mellem de to haveforeninger valgte Glostrup Kommune imidlertid at udarbejde en samlet lokalplanløsning med ensartede regler for alle kommunes haveforeninger.

Sammenfatter vi, hvad der er tilladt at bygge i Glostrup på en kun 400m2 stor grund, får vi:

Et kolonihavehus på	63 m2
En overdækket terrasse på	17 m2
To eller flere huse på i alt	10 m2
1 stk drivhus	10m2
Et legehus	4 m2
I alt	104 m2

Der er her altså tale om et overdækket areal ved maksimal udnyttelse på 104 m2 svarende til ca. 25% af grundenes areal sammenlignet med de blot 70 m2 der maksimalt vil kunne bygges i Herlev Kommune.

I Ballerup Kommune er man også nu i gang med nye lokalplaner for kommunens kolonihave. Her er den foreløbige plan, at alle får mulighed for at bygge op til 100 m2. Hvor der til det bebyggede areal medregnes alle med tag forsynede konstruktioner – herunder kolonihavehus (hovedhus), gæstehus, udhuse, metalskure, overdækkede terrasser, halvtage, skure, legehuse, drivhuse o. lign.

Haveforeningerne i Herlev står i disse år midt i et generationsskifte, hvor en ny bølge af børnefamilier kommer til. Der er typisk tale om familier med lav- eller mellemindkomster, som ikke har råd til at købe sommerhus, og for hvem en kolonihave er et attraktivt alternativ. De nye familier efterspørger plads til et ekstra børneværelse, som er svært at rumme inden for de max. 50 m2.

Vi har forståelse for, at Herlev Kommune kan have ønske at begrænse beboelsesarealet i kommunens haveforeninger mhp. at dæmpe prisudviklingen. Vi mener også, at den almindelige borger fremtidigt skal have mulighed til at købe sig en kolonihave. På trods af de prisstigninger, vi har kunnet iagttage i HF Syvendehus i de senere år, ligger prisen for et kolonihavehus imidlertid fortsat væsentlig under prisen for et typisk sommerhus. Samtidig er de tre største haveforeninger i kommunen, H/F Islegaard, H/F Nyvang og H/F Klausdalsbro svarende til 853 ud af det samlede antal på 1207 kolonihaver i kommunen medlemmer af kolonihaveforbundet og er derfor underlagt prisregulering.

Det skal derudover nævnes, at det er vigtigt *at skelne kolonihavehusets ydre mål fra selve beboelsesarealet*. Bygger man fx et træhus med 200 mm isolering for at sikre et godt indeklima vil husets ydervægge sluge omkring 9 m2 af de samlede 50 m2 areal, der må bygges til beboelse. Det reelle indendørs boligareal bliver derfor i virkeligheden omkring 41 m2. Trækker man derfra også indendørs skillevægge vil beboelsesarealet i realiteten blive ca. 38 m2. Til sammenligning kan man sige, at når en lejlighed opmåles, tæller ydervæggene ikke med.

Endelig finder vi det vigtigt, at der indlægges dispensationsmulighed i lokalplanen, så det vil være muligt at lovliggøre kolonihavehuse på over 50/60 m2, under hensyntagen til særlige arkitektoniske forhold ell. lign.

Vedr. Kolonihavehuse § 5.2 - § 5.6

Herlev Kommunes forslag vedr. kolonihavehuse

5.3 Højden på kolonihavehuset må højst være 4,5 m. Højden må dog intet sted overstige afstanden til lodgrænsen. Kolonihavehuset må kun opføres i én etage.

5.4 Mindre bygningsdele på max. 1 m² kan opføres i en højde på op til 5 m.

5.5 Kolonihavehuset skal placeres mindst 2,5 m fra lodgrænsen mod nabo og mindst 5 m fra lodgrænsen mod veje og stier.

5.6 Tagudhæng op til 0,5 m medregnes ikke til kolonihavehusets
størrelse

HF Syvendehus' bemærkninger og ønsker

I HF Syvendehus ønsker vi bestemmelsen om, at "Højden må dog intet sted overstige afstanden til lodgrænsen" i § 5.3 ændret.

Vores egne nuværende byggeregler tillader, som det almindelige bygningsreglement, en højde på 1,4 x afstand til lodgrænse. Denne regel vil vi gerne bibeholde. Vi foreslår derfor følgende formulering:

5.3 Højden på kolonihavehuset må højst være 4,5 m. Højden må dog intet sted overstige 1,4 x afstanden til lodgrænsen. Kolonihavehuset må kun opføres i én etage.

Nogle af vores grunde er meget smalle, og Herlev Kommunes forslag vil derfor i praksis betyde, at der kun kan placeres et hus med kip på langs af grunden. Yderligere bør det tages i betragtning at en yderdør med karm er 2,10 meter høj. Den ville ikke kunne monteres i en ydervæg i et træhus på punktfundament med højden 2,5 meter.

Derudover kan tilføjes, at en række af foreningens eksisterende huse ikke vil kunne leve op til den foreslåede regel.

I forhold til § 5.5 vedr. kolonihavehusets placering foreslår vi en mindre præcisering. Flere af foreningens kolonihavehuse ligger på hjørnegrunde, hvor de grænser ud til veje og stier på 2 sider, hvorved det bliver derfor for vanskeligt at placere et hus. Vi foreslår derfor følgende formulering:

5.5 Kolonihavehuset skal placeres mindst 2,5 m fra lodgrænsen mod nabo og mindst 5 m fra lodgrænsen mod veje og stier. *I tilfælde hvor haveloddet grænser op til veje og stier på to sider kræves kun mindst 5 m afstand til veje og stier på den ene side.*

Vedr. § 6 Bebyggelsens udseende

Herlev Kommunes forslag

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1 Facader må kun udføres i træ eller trælignende materialer.

6.2 Der kan på baggrund af en konkret vurdering gives tilladelse (dispensation) til at anvende andre materialer, såfremt materialevalget kan indpasses arkitektonisk i området. I vurderingen skal der lægges vægt på, om der anvendes materialer, der understøtter kolonihaveområdets karakter som et område med en mangfoldighed i byggestil og i valg af materialer. Tunge byggematerialer som mursten, gasbeton og beton må ikke anvendes.

6.3 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

HF Syvendehus' bemærkninger og ønsker

I forhold til § 6.1 bifalder vi bestemmelsen om, at "Facader må kun udføres i træ eller trælignende materialer", og vi har blot følgende bemærkning:

Markedet for "trælignende materialer" er stærkt stigende og har en lang række fordele frem for træ. Som udendørs træbeklædning bruges ofte trykimprægneret træ. Dette træprodukt er meget uhensigtsmæssigt set fra et miljømæssigt synspunkt, da det hverken må forbrændes, knuses til brug i træfibermaterialer eller genanvendes i øvrigt – så ved nedrivning skal træet deponeres.

Hvis man i stedet benytter cementbaserede "trælignende" produkter, kan disse ved nedrivning knuses og indgå i produktionen af nye materialer – hvor dette produkt er en del af løsningen når kommunerne taler om genindvinding og cirkulær økonomi.

Der bygges allerede en del huse i "trælignende" cementbaserede produkter – og det er ganske sikkert, at vi i de kommende år vil se en meget stærk udvikling, idet produktet er ugiftigt og vedligeholdelsesfrit.

Vedr. Småbygninger § 5.7 - 5.12

Herlev Kommunes forslag

5.7 Der kan opføres 2 småbygninger på i alt max. 20 m² på hvert havelod. Til småbygninger regnes mindre bygninger, der ikke anvendes til beboelse eller natophold. Fx udhus (redskabs-, brænde- og cykelskur m.m.), drivhus, carport eller overdækket terrasse.*

5.8 Småbygninger må maksimalt have en højde på 2,5 m målt fra terræn.

5.9 Småbygninger skal placeres mindst 1 m fra lodgrænse, mindst 2,5 m fra anden bebyggelse på loddet og mindst 5 m fra lodgrænsen mod veje og stier.

5.10 Småbygninger på højst 10 m² kan placeres i direkte tilknytning til kolonihavehuset, hvis afstanden til andre småbygninger samt til lodgrænse er mindst 2,5 m.

5.11 Der må ikke etableres direkte adgang fra kolonihavehuset til småbygninger. Undtaget herfra er overdækkede terrasser, som er åbne i mindst to sider. Åbne sider må ikke dækkes med glas, plast eller anden form for inddækning.

5.12 Tagudhæng op til 0,25 m medregnes ikke til småbygningers størrelse.

* Se endvidere redegørelsen: "Hvis en bygning, uanset placeringen, anvendes til natophold eller beboelse, så medregnes arealet til kolonihavehusets størrelse."

HF Syvendehus' bemærkninger og ønsker

I HF Syvendehus vil vi gerne have § 5.7 ændret og foreslår følgende:

Vi foreslår følgende formulering (*ændringer i kursiv)*:

5.7 Der kan opføres *et antal* småbygninger på i alt max. 20 m² på hvert havelod. Til småbygninger regnes mindre bygninger, der ikke anvendes til beboelse eller natophold. Fx udhus (redskabs-, brænde- og cykelskur m.m.), carport eller overdækket terrasse. *Er beboelsesarealet mindre end 50/60 m2 kan småhusene være på et større antal m2, blot den samlede bebyggelse ikke overstiger 70/80 m2.*

Vi synes umiddelbart, at det er god ide og let forståeligt at definere alle overdækkede arealer, der ikke er beboelse som "småbygninger".

Derudover finder vi begrænsningen til 2 småbygninger uhensigtsmæssig. Hvorfor ikke give haveejerne mulighed for at bygge 1, 2, 3 eller flere små bygninger, hvis bare de holder sig indenfor begrænsning på 20 m2 sammenlagt?

Det er således værd igen at henvise til Glostrup Kommunes lokalplan EL-30 endnu engang og se den store frihed, man her giver sine haveejere hvad angår 'småbygninger':

En overdækket terrasse på	17 m2
To eller flere huse på i alt	10 m2
1 stk drivhus	10m2
Et legehus	4 m2
I alt	41 m2

I forhold til drivhuse/væksthuse ønsker vi, at drivhuse op til 10 m2 ikke skal medregnes i de 20 m2 småbygninger, da vi betragter drivhuse som del af dette grønne haveområde og ikke som byggeri. Vi vil derfor forslå at følgende bestemmelse tilføjes:

- Der må etableres 1 væksthus på max. 10 m2.
- Væksthuset medregnes ikke i det bebyggede areal.

Vi ønsker § 5.9 vedr. småbygningers placering ændret til (ændringer i kursiv):

5.9 Småbygninger skal placeres mindst *0,5 m* fra lodgrænse, mindst 2,5 m fra anden bebyggelse på loddet og mindst *2,5 m* fra lodgrænsen mod veje og stier.

Ifølge vores egne opmålinger ligger småbygninger i ca. 50 af foreningens havelodder mindre end 1 m fra lodgrænse og skel. Det foreslåede afstandsforhold på 1 meter vil indebære, at en stor gruppe af de nuværende skure mv. i foreningen vil skulle nedrives. Vores havelodder er kendetegnet ved at være meget aflange, og det er derfor ønskeligt at kunne udnytte grundene i bredden ved placering af småbygninger, så det centrale haveareal så vidt muligt friholdes for skure, mv. Vi ønsker derfor 0,5 m afstand fra lodgrænse og skel, da det stadig giver mulighed for, at et levende hegn kan vokse.

Derudover ønsker vi mulighed for at bygge småbygninger 2,5 m til veje og stier. Dette har hidtil har været tilladt ifølge vores nuværende deklaration og i foreningens egne byggeregler.

Endelig ønsker vi i forhold til § 5.12 ændret til (*ændring i kursiv*):

5.12 Tagudhæng op til *0,50 m* medregnes ikke til småbygningers størrelse.

De 0,5 m tagudhæng svarer til, hvad der er tilladt for småbygninger i parcelhusområder.

Vedr. § 7 Ubebyggede arealer

Herlev Kommunes forslag

7.1 Hegn mod stier og vej samt mod nabolod skal være levende hegn. Trådhegn på max. 1 m kan opsættes på indersiden af hækken.

7.2 Højden på hegn må ikke overstige 1,8 m, dog max. 1,5 mod interne veje og stier.

7.3 På hvert havelod må det samlede befæstede areal inklusiv bebyggelse ikke overstige 20 % af haveloddets areal.

7.4 Der må ikke foretages terrænregulering. Der kan på baggrund af en konkret vurdering gives tilladelse (dispensation) til at foretage mindre reguleringer af terrænet, hvis særlige forhold taler for det fx skrånende terræn. I vurderingen skal der lægges vægt på, at der ikke opstår skygge- eller indbliksgener ved terrænreguleringen.

HF Syvendehus' bemærkninger og ønsker

Vi ønsker § 7.1 ændret til følgende:

7.1 Hegn mod stier og vej skal være levende hegn eller flettet naturhegn med klatreplanter. Stakit på op til 1 m kan opsættes på ydersiden af levende hegn. Trådhegn på max. 1 m kan opsættes på indersiden af levende hegn.

Vi ønsker ikke bestemmelser omkring hegn mellem nabolodder. Regler omkring dette mener vi, de enkelte haveforeninger selv skal have lov til at fastsætte.

Vi ønsker § 7.2 ændret til følgende:

7.2 Højden på hegn må ikke overstige 1,8 m.

Vi mener, at de enkelte andelshavere skal have mulighed for at skabe et privat rum i deres have, hvor de kan trække sig tilbage såfremt de har ønsker om dette. De 1,8 meters højde på hegn ud mod veje og stier svarer desuden til hvad vores interne regler tillader.

I HF Syvendehus kan vi ikke gå ind for forslaget i § 7.3 vedr. det befæstede areal.

Forslaget står ganske alene og uden umiddelbar relation til noget som helst – f.eks. miljø, bortledning af overfladevand, klimatilpasning eller anden sammenhæng. Det giver ikke ret meget mening bare at fremsætte et krav om at befæstede arealer inkl. bebyggelse blot må dække 20% af et havelods areal.

Med de blot 20% befæstede areal vil det ikke være tilladt at anlægge havegange af fliser eller trædesten i de stærkt lerede havelodder. Fastholdes et meget restriktivt befæstelsesareal vil flere haver miste deres værdi som rekreativt område, idet overfladen vi være ofte våd og mudret. Vores interne ordensreglement tillader pt. et befæstet areal på maks. 50% af haveloddets areal.

Danmark er gennem de senere år er blevet ramt at flere og kraftigere regnbyger end tidligere set. Jordlagene under HF Syvendehus er lerjord, der vandafledes til Sømosen, det lavtliggende sø og moseområde syd for haveforeningen. Normalt regner det meget om vinteren, og jorden er våd. I løbet af foråret vil det overskydende vand sive ned i undergrunden. På et tidspunkt vil nedsivningen gå i stå, og på det tidspunkt er jorden vandmættet til fuld vandkapacitet, dvs. at jorden i kolonihaveforeningen indeholder så meget vand, som den har kapacitet til.

Lerjord består af mange små partikler og har fine porer. Derved får den en stor vandkapacitet. Vandet siver langsomt ned i lerjord, og der skal meget vand til for at mætte den. Problemstillingen i vores haveforening er både et meget tykt og finkornet lerlag, et hævet grundvandsspejl efter flere års øget nedbør uden sommerfordampning, samt at den dræning af lerjorden, der blev etableret i forudgående tider, hvor arealet blev brugt til landbrug og gartneri er nedslidt og delvist ophørt med at virke.

Historisk set har området ligesom alle andre marker i Herlev, Hjortespring og omegn været drænet, for at arealerne kunne anvendes til landbrug og gartneri. Drænene i haveforeningen er ikke blevet vedligeholdt siden 1967, hvor området overgik fra at være et gartneri til at være en haveforening. Det er primært trykskader på drænene samt indgroning af trærødder, der har forårsaget ophør/nedsættelse af drænet virkning med det resultat, at der opleves hyppigere og hyppigere oversvømmelser af de arealer, der grænser op til mosen.

Da vandstanden i mosen er steget, idet der samtidig ledes større mængder overfladevand til området, medfører dette samlet set, at vandstanden i haveforeningens lerjord også er steget, og at nedsivningsmuligheden er nedsat og nedsivningstiden for overfladevand øges.

Man kan ikke ændre nævneværdigt på nedsivningsforholdene ved at begrænse befæstelsen på jordoverfladen.

Man kan naturligvis til en vis grad hindre, at overfladevandet får frit løb fra et højtliggende befæstet areal til et lavereliggende areal ved at fjerne fliser og komprimeret grusbelægning, men man får ikke løst de grundlæggende problematikker.

Hvis der blev opstillet regler for, at tagvand fra egne tage skal nedsives gennem på grunden værende faskiner, ligesom overfladevand fra flisebelægning og komprimerede områder skal søges nedsivet på egen grund, var vi et stykke på vejen. Faskinerne skal være så store og rummelige, at de kan rumme f.eks. en uges regn.

Vi kan derfor foreslå, at der etableres faskiner og eller regnvandsbassiner med en kapacitet på ca. 2 liter pr. kvadratmeter overdækket eller befæstet areal.

Havekolonien tilføres imidlertid langt mere vand end den nedbør, der falder på egne arealer. F.eks. tilføres havearealet betydelige mængder overfladevand fra den del af Gammel Klausdalsbrovej, der går langs HF Syvendehus' nordlige skel. Ligeledes kan man se, at grundarealerne på Tryg-ejendommen er hævet med 1-2 meter i forhold til niveauet i "tidernes morgen", hvor området blev drænet ud fra samme kote som ejendommen Gammel Klausdalsbrovej 587. Og endelig skal den regn, der falder på arealerne mellem Gammel Klausdalsbrovej og Klausdalsbrovej nord for HF Syvendehus en tur gennem havekoloniens jorder for at kunne afvandes i Sømosen.

Hvis Herlev Kommune har ønske om at afhjælpe problemerne med forhøjet grundvand, langsom nedsivning og oversvømmelser i HF Syvendehus bliver man nødt til at gribe problemstillingen an på en anden måde end ved alene at begrænse overfladebelægningen for fremtidige haveejere.

Vi tror således ikke på, at et planlovsforslag som det fremlagte løser noget problem for os, men vi ser da meget gerne at lokalplanforslaget rummer muligheder for, at der indrettes grønne tage (beplantede tage), idet et grønt tag kan optage store mængder nedbør og derved reducere mængden af overfladevand.