Herlev
Kommune

Lokalplan 113

For Haveforeningen Syvendehus

Hvad er en lokalplan?
Ifølge planloven skal der tilvejebringes en lokalplan med tilhørende redegørelse,

1) når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og

2) før der gennemføres større udstykninger, større bygge- og anlægsarbejder og væsentlige ændringer i anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer. Afgørende er blandt andet, om de påtænkte forandringer medfører sådanne ændringer i det bestående miljø, at de bør ses i en større sammenhæng, og at borgerne bør tages med på råd.

Lokalplanens bestemmelser
Bestemmelserne gælder på de ejendomme, som planen omfatter, og de er bindende for den enkelte borger. I henhold til Planloven er det strafbart at overtræde bestemmelserne.

En lokalplan fastlægger bestemmelser for den fremtidige anvendelse, bebyggelse og udformning af det pågældende område i kommunen. Den medfører dog ikke handlepligt. Eksisterende, lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men enhver ændring af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen. I kapitlet om lokalplanens retsvirkninger kan man læse mere om lokalplanens betydning, herunder om mulighederne for dispensation, ekspropriation og erstatning.

Redegørelse
I redegørelsen kan man bl.a. læse om den planmæssige begrundelse for planen.

Lokalplanens kort- og tegningsbilag.
Lokalplanens kort- og tegningsbilag er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser. Matrikelvisninger er kun vejledende.

Offentliggørelse
Forslaget kan ses på Herlevs kommunes hjemmeside www.herlev.dk.

Planen er udarbejdet af Herlev Kommune.

Der er anvendt udsnit af matrikeloversigt, copyright Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Rettighederne til andre kort tilhører alene Herlev Kommune.

Indhold

Lokalplan 113 for Haveforeningen Syvendehus

Redegørelse

Baggrund 2
Eksisterende forhold 2
Lokalplanens formål og indhold 2
Forhold til anden planlægning 6
Forhold til anden lovgivning 7

Bestemmelser

Formål 9
Område og zonestatus 9
Anvendelse 9
Udstykning 9
Bebyggelsens omfang og placering 10
Bebyggelsens udseende 11
Ubebyggede arealer 11
Kolonihaveforening 12
Servitutter og lokalplaner 12
Retsvirkninger 12
Endelig vedtagelse 12

Bilag 1: Lokalplanområdets placering 13
Bilag 2: Lokalplanområde og fællesområder 14

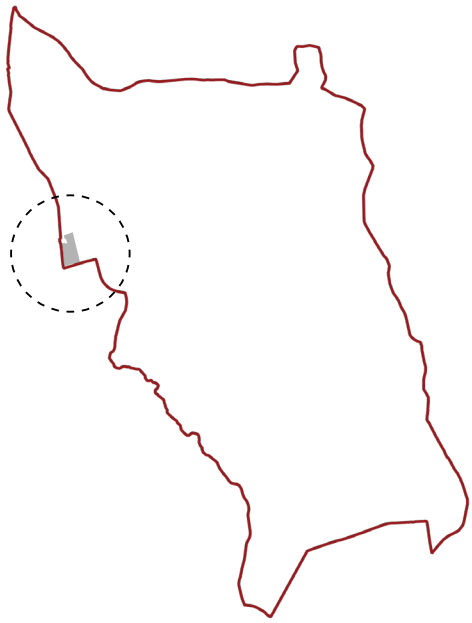
Redegørelse

Baggrund

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at fastholde kolonihaveområderne som fritidsområder samt at begrænse overbebyggelse og hindre, at områderne anvendes til helårsbeboelse.

Haveforeningerne i Herlev har siden deres stiftelse været reguleret ved servitutter, som har fastsat bestemmelserne for, hvor meget bebyggelse, der kunne opføres, og hvordan området ellers måtte anvendes. Lokalplanen regulerer den fremtidige bebyggelse og ombygninger, og danner grundlag for den fremtidige administration af området.

Bebyggelse på det enkelte havelod, som overskrider lokalplanens bestemmelser ved lokalplanens vedtagelse, kan kun lovliggøres ved fysisk eller retlig lovliggørelse. Det vil sige enten ved, at ulovligt byggeri fjernes eller ved, at der dispenseres fra lokalplanens bestemmelser.



Områdets placering i kommunen

Eksisterende forhold

Haveforeningen Syvendehus blev stiftet i 1960.

Området ligger i det nordvestlige Herlev ved kommunegrænsen til Ballerup Kommune. Her ligger erhvervsområdet Lautrupgård mod vest samt institutionsområdet ved Sømosen mod syd. Mod øst ligger en anden haveforening P/F Rytterhaven.

Foreningen består af 77 kolonihaver.

Haveforeningen er en andelsforening. H/F Syvendehus er ejer af området.

På fællesområdet er der etableret et fælleshus.

Den gældende servitut for området tillader, at der kan opføres et kolonihavehus på 30 m².

Havesæsonen går ifølge servitutten fra 1. maj til 30. september.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål at udlægge området til fritidsformål i form af kolonihaver samt at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering.

Område og zonestatus

Området afgrænses som vist på bilag 2.

Redegørelse

Området ligger i landzone. Områdets zonestatus ændres ikke.

Bonusvirkning

Ifølge planlovens § 15, stk. 4 kan en lokalplan for et område, der skal forblive i landzone, indeholde bestemmelse om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Denne lokalplan erstatter landzonetilladelser for så vidt angår områdets og bygningernes anvendelse (§ 3 i denne lokalplan) og bygningernes størrelse og placering (§ 5 i denne lokalplan).

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til kolonihaveformål med tilhørende fællesfaciliteter.

De enkelte kolonihaver må kun anvendes til natophold i perioden fra sommertids start (sidste søndag i marts) til sommertids ophør (sidste søndag i oktober). Derudover er det tilladt at anvende haverne til kortvarige ferieophold m.v.

Fællesområderne må kun anvendes til fælles funktioner for kolonihaverne. Det er fx fælleshus, toiletfaciliteter, parkering, legeplads m.m.

Udstykning og lodstørrelser

Lokalplanen giver ikke mulighed for at udstykke området yderligere.

Havelodder er ikke særskilt udmatrikuleret og har derfor ikke interne skel i juridisk forstand. De enkelte havelodder er opdelt ved lodgrænser.

Lokalplanen fastsætter en mindstelodstørrelse for havelodder på 375 m² og en maksimumstørrelse på 425 m². Lokalplanens bestemmelser gælder fremadrettet.

Eventuelle havelodder, som i dag har en større eller mindre størrelse påvirkes ikke, med mindre der sker ændringer i havestrukturen.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen indeholder bestemmelser for henholdsvis kolonihavehuse og for de øvrige småbygninger på havelodderne.

På hvert havelod er det muligt at opføre et kolonihavehus på højst 50 m² til beboelse samt småbygninger med et samlet areal på højst 20 m².

Der kan ved dispensation efter planlovens § 19

Redegørelse

tillades mindre lempelser af de maksimale bygningsstørrelser, hvis der foreligger særlige forhold.

Særlige forhold kan være tilfælde, hvor en mindre reduktion af bygningsstørrelsen vil føre til væsentlige og uhensigtsmæssige indgreb i den arkitektoniske sammenhæng og udformning af bygningen. Der kan endvidere være tale om forhold, hvor et mindre indgreb medfører nødvendige, men uforholdsmæssigt store ændringer på resten af bygningens konstruktioner mv.

Såfremt en bygning anvendes til beboelse eller til at overnatte i, så skal bygningens areal medregnes i de højst tilladte 50 m² til beboelse for det enkelte havelod.

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres bygninger til foreningens fælles brug.

Kolonihavehuses størrelse og placering

Kolonihavehuse må ikke være større end 50 m². Tagudhæng på op til 0,5 m medregnes ikke til arealet.

Kolonihavehuse skal holde en afstand på mindst 2,5 m til lodgrænsen.

Højden på kolonihavehuset må ikke overstige 1,4 x afstanden til lodgrænsen. Dog må den ikke overstige 4,5 m noget sted udover små spir og tårne.

Småbygningers størrelse og placering

Småbygninger omfatter alle mindre bygninger, der ikke anvendes til beboelse eller natophold. Dette kan fx være udhus, redskabs-, brænde- og cykelskur, drivhus, carport eller overdækket terrasse. Hvis en bygning, uanset placeringen, anvendes til natophold eller beboelse, så medregnes arealet til kolonihavehusets størrelse.

Der kan på hvert havelod opføres samlet 20 m² småbygninger.

Småbygninger skal placeres 2,5 m fra andre bygninger på haveloddet. Det er muligt at placere småbygninger minimum 1 m fra lodgrænsen, såfremt afstanden til loddets øvrige bygninger er 2,5 m.

Der er muligt at opføre småbygninger i direkte tilknytning til kolonihavehuset, såfremt arealet ikke overstiger 10 m². Dette gør det muligt fx at

opføre et drivhus eller redskabsskur op ad kolonihavehuset. Der må ikke være direkte adgang mellem kolonihavehus og småbygninger. Det er dog muligt at etablere åbne, overdækkede terrasser med direkte adgang, hvis de ligger 2,5 m fra andre småbygninger og 2,5 m fra lodgrænsen.

Ingen af småbygningerne må være højere end 2,5 m. Undtaget herfor er overdækkede terrasser.

Lokalplanens bestemmelser tilsigter at give størst mulig fleksibilitet i forhold til, hvordan småbygningerne kan placeres, samt hvordan det tilladte bygningsareal kan udnyttes. Dette sker under hensyntagen til, at bygningernes placering og størrelse er til mindst mulig gene for naboerne.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen indeholder bestemmelser for, hvordan bygningerne må se ud.

Facader må kun udføres i træ eller trælignende materialer. Der er i lokalplanen indskrevet en mulighed for, at der på baggrund af en konkret vurdering, kan gives tilladelse til, at andre materialer anvendes. Dette skal behandles efter planlovens § 19 om dispensationer fra en lokalplan. I vurderingen vil der blive lagt vægt på, at områdets karakter som åbent, rekreativt område bevares, samt om der anvendes materialer, der understøtter kolonihaveområdets karakter som et område med en mangfoldighed i byggestile og i valg af materialer. Tunge byggematerialer som mursten, gasbeton og beton må dog ikke anvendes.

Kolonihaveområderne er kendetegnet ved en stor grad af selvbyggerkultur. Bestemmelsen er taget med for at gøre det muligt, at der fx kan anvendes genbrugsmaterialer, som ikke nødvendigvis er træ. Eller hvis der opstår muligheder for at bygge med materialer, som ikke er de gængse, og derfor ikke er medtaget i lokalplanen, men som vil kunne indpasses arkitektonisk i området. Der er tilsvarende indarbejdet en mulighed for, at bygningsdele på under 1 m² kan have en højde, der overstiger den tilladte. Dette giver mulighed for, at der kan opføres små tårne, spir eller andre kreative bygningsdele.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

Redegørelse

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastsætter, at hegn skal være levende hegn. Højden på hegn må højst være 1,8 m mod nabolod og højst 1,5 m mod interne veje og stier. På indersiden kan der opsættes et trådhegn på højst 1 m.

For at bevare det grønne præg og dermed begrænse generne ved overfladevand, må det samlede befæstede areal inklusiv bebyggelse ikke overstige 20 % af haveloddets areal.

Der må ikke ske terrænregulering. Der kan på baggrund af en konkret vurdering gives tilladelse (dispensation) til at regulere terrænet, hvis særlige forhold taler for det.

Kolonihaveforeninger

Servitutens bestemmelse om, at alle brugere af havelodder skal være medlem af en fælles kolonihaveforening, videreføres i lokalplanen.

Det er kolonihaveforeningens opgave at stå for vedligeholdelsen af de fælles områder.

Servitutter og lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der tinglyst en servitut af 23. juni 1960 (7825-06). Servitutten har frem til lokalplanens vedtagelse fungeret som grundlag for at regulere al byggeris størrelse, placering og anvendelse. Med lokalplanens vedtagelse afløses servituttens bestemmelser om byggeriets størrelse, placering og udformning, samt om områdets anvendelse til kolonihaveformål.

Forhold til anden planlægning

Herlev Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde R2. Anvendelsen er udlagt til rekreativt område i form af kolonihaver.

Ifølge kommuneplanens generelle rammer for kolonihaver, skal havelodderne være mindst 400 m². Der må på hvert havelod opføres et kolonihavehus på højst 50 m² og to skure på højst 10 m².

I lokalplanen gives der mulighed for en mere fleksibel anvendelse af småbygningsarealet således, at de to småbygningers areal kan disponeres frit. Dette er vurderet som værende inden

for rammerne, da det samlede bygningsareal ikke overskrides.

Anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Byplanvedtægt/lokalplan
Området har ind til vedtagelsen af denne lokalplan ikke været lokalplanlagt.

Spildevandsplan
Området er ikke kloakeret

Varmeplan
Området er ikke omfattet af Herlev Kommunes varmeplanlægning.

Affaldsplan
Der skal inden for lokalplanområdet udlægges tilstrækkeligt areal til at opfylde kravene til opsamling og kildesortering i relevante fraktioner. Dette skal ske i henhold til Herlev Kommunes Regulativ for Husholdningsaffald og Regulativ for Erhvervsaffald samt den gældende affaldsbekendtgørelse.

Andre kommuners planlægning
Lokalplanområdet grænser mod vest op mod Ballerup Kommune. Da der ikke sker en ændring af anvendelsen eller en væsentlig ændring i byggemulighederne, skønnes lokalplanen ikke at påvirke Ballerup Kommunes udviklingsmuligheder.

Forhold til anden lovgivning

Miljøvurdering
Lokalplanen er screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017). Kriterierne i lovens bilag 3 er gennemgået i miljøscreeningen.

Herlev Kommune vurderer, at lokalplanen er undtaget for miljøvurderingspligten, da lokalplanen ikke ændrer væsentligt på de eksisterende forhold.

Afgørelsen om miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget.

Jordforurening
Der er ikke konstateret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Bygge og jordarbejde skal standses, og Herlev Kommune underrettes, hvis der konstateres for-

urening.

Museumsloven
Findes der fortidsminder under et jordarbejde indenfor lokalplanens område, vil de i givet fald være omfattet af § 27 i museumsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014. Jordarbejdet skal standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Midlertidige retsvirkninger
I henhold til § 17 i planloven må de ejendomme, der er omfattet af et forslag til en lokalplan, ikke anvendes, udstykkes, bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. Når offentlighedsfasen er udløbet, kan kommunalbestyrelsen imidlertid give tilladelse til, at en ejendom udnyttes iht. planforslaget. En forudsætning er dog, at planforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er tale om et lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra anden offentlig myndighed.

Tilladelser eller dispensationer
I henhold til planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke vil komme i strid med principperne i planen. Dispensationer må således ikke stride mod planens formål eller mod de bestemmelser, der er fastsat ud fra formålet. Disse bestemmelser er typisk bestemmelserne om områdets anvendelse, om fordelingen mellem bebyggelse og friarealer og hovedtrækkene i områdets fysiske udformning.

Afvigelser fra planens principper kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. I henhold til planlovens § 20 kan kommunalbestyrelsen dog som hovedregel først udnytte sin mulighed for at dispensere, når den har indkaldt de bemærkninger til dispensationen, som ejere og brugere af ejendomme i lokalplanområdet, naboer til den pågældende ejendom og andre med interesse i sagen, måtte have til dispensationen. Denne naboorientering skal have en varighed af mindst 2 uger.

Bestemmelser

Lokalplan 113

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 fastsættes hermed følgende bestemmelser for området i lokalplanens §2.1:

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanen har til formål

- at udlægge området til fritidsformål i form af kolonihaver
- at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 2.

2.2 Lokalplanområdet består af følgende matrikelnumre: 13b, Hjortespring.

2.3 Området ligger i landzone.

2.4 Lokalplanen erstatter tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 angående områdets og bygningernes anvendelse (§ 3 i denne lokalplan) og bygningernes størrelse og placering (§ 5 i denne lokalplan).

§ 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.

§ 4 Udstykning

4.1 Området kan ikke udstykkes yderligere.

4.2 Mindstestørrelsen for havelodder er 375 m² og den maksimale størrelse er 425 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 På fællesområderne kan der opføres bygninger til områdets fælles brug.

Kolonihavehuse

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

Der kan på baggrund af en konkret vurdering (dispensation) tillades mindre lempelser af de maksimale bygningsstørrelser, hvis der foreligger særlige forhold.

Særlige forhold kan være tilfælde, hvor en mindre reduktion af bygningsstørrelsen vil føre til væsentlige og uhensigtsmæssige indgreb i den arkitektoniske sammenhæng og udformning af bygningen. Der kan endvidere være tale om forhold, hvor et mindre indgreb medfører nødvendige, men uforholdsmæssigt store ændringer på resten af bygningens konstruktioner mv.

5.2 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.

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

5.4 Kolonihavehuset skal placeres mindst 2,5 m fra lodgrænsen mod nabo og mindst 5 m fra lodgrænsen mod veje og stier. Huse beliggende på hjørnegrunde skal dog kun have den ene facade 5 m fra vej eller sti.

5.5 Tagudhæng op til 0,5 m medregnes ikke til kolonihavehusets størrelse.

Småbygninger

5.6 På hvert havelod må det samlede areal til småbygninger ikke overstige 20 m². 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.

5.7 Småbygninger må maksimalt have en højde på 2,5 m målt fra terræn. Overdækkede terrasser må dog have en højde på 3,5 m.

5.8 Småbygninger skal placeres mindst 1 m fra lodgrænse, mindst 2,5 m fra anden bebyggelse på loddet.

5.9 Småbygninger på højst 10 m² kan placeres i direkte tilknytning til kolonihavehuset, hvis afstanden til andre småbygninger samt til lod-

grænse er mindst 2,5 m.

5.10 Der må ikke etableres direkte adgang fra kolonihavehuset til småbygninger. Undtaget herfra er overdækkede terrasser, som er åbne i mindst én side. Åbne sider må ikke dækkes med glas, plast eller anden form for inddækning, men der kan opføres et brystværn i en højde på op til 1 m.

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

§ 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.

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1 Hegn mod stier og vej samt mod nabolod skal være levende hegn eller flettet naturhegn. 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, samt at terrænreguleringen ikke medfører gener ved overfladevand på nabolodder eller veje og stier.

Bestemmelser

§ 8 Kolonihaveforening

8.1 Alle brugere af kolonihavelodder skal være medlem af en for hele området dækkende kolonihaveforening. Foreningens vedtægter skal godkendes af Herlev Kommune.

8.2 Foreningen skal stå for drift og vedligeholdelse af områdets og foreningens fællesarealer herunder veje og stier.

§ 9 Servitutter og lokalplaner

9.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planen.

9.2 Lokalplanen erstatter servitut tinglyst den 23. juni 1960 (7825-06) angående byggeriets størrelse, placering og anvendelse.

§ 10 Retsvirkninger

10.1 En lokalplan medfører ikke handlepligt. Eksisterende, lovlige forhold på de ejendomme, som lokalplanen omfatter, kan fortsætte som hidtil. Ved ændring af ejendommenes anvendelse, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg og ved større om- og tilbygninger får lokalplanen virkning.

Retsvirkninger af vedtagne lokalplan

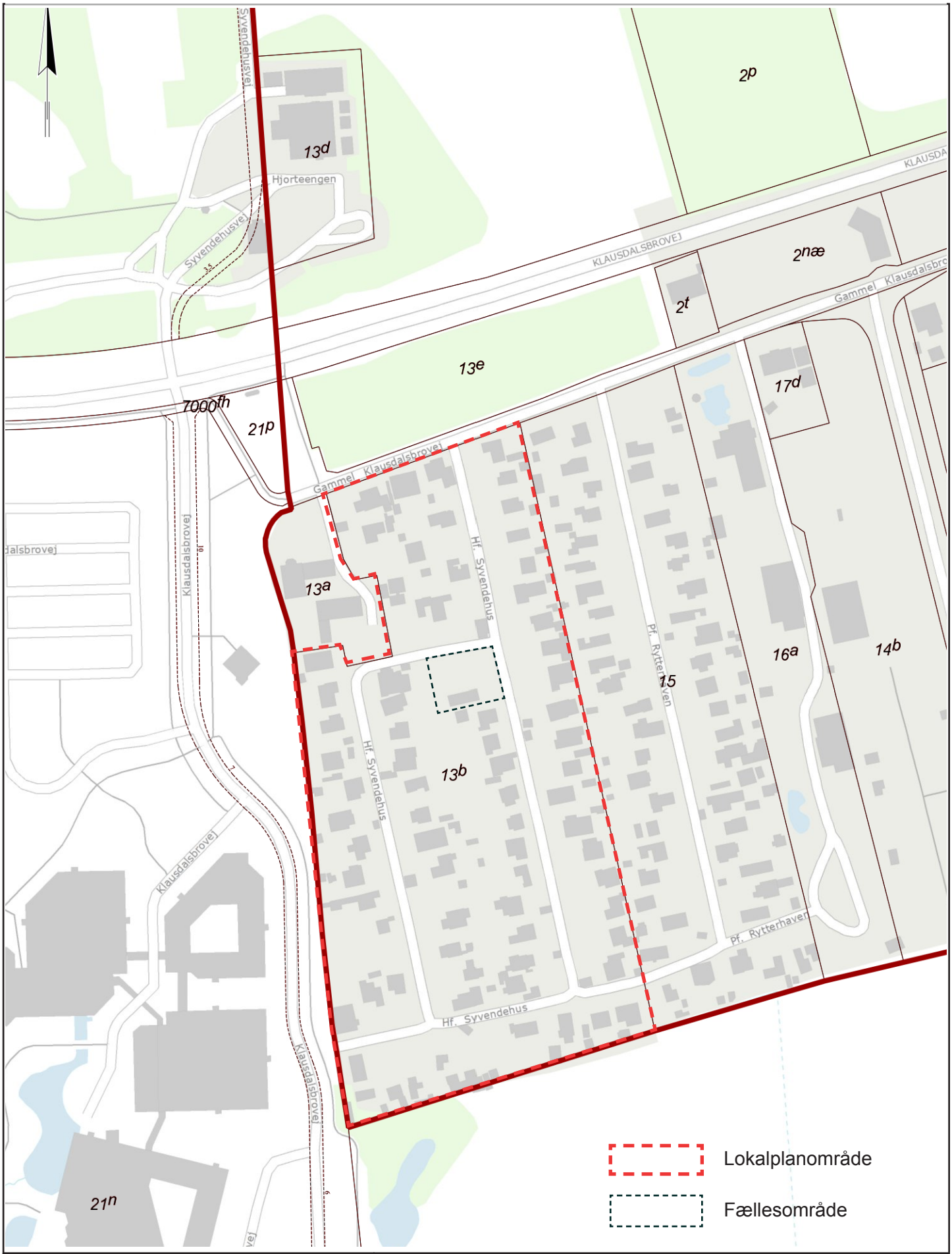
10.2 Når lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen og offentliggjort, må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold, der strider mod planens bestemmelser på de ejendomme, som planen omfatter. Det følger af planlovens § 18.

§ 11 Endelig vedtagelse

Lokalplanen er vedtaget af Herlev Kommunalbestyrelse den 10. oktober 2018.

På vegne af kommunalbestyrelsen

Thomas Gyldal Petersen	Jesper Zwisler
borgmester	kommunaldirektør



Herlev Kommune	Sag: lokalplan 113	Bilag 2
	Emne: Lokalplanområde og fællesområdet	
	Dato: 08.01.2018	Initialer: sk