



Multihuset, Høvedstensvej 45, 2650 Hvidovre

---

Planklagenævnet  
Toldboden 2  
8800 Viborg

HVIDOVRE KOMMUNE  
Multihuset  
Høvedstensvej 45  
2650 Hvidovre

Kultur, Miljø & Vækst  
Plan- og Miljøafdelingen  
Arkitekt/souschef:  
Henrik Nielsen

Telefon: 3639 3561  
Afd. telefon: 3639 3500  
Mobil: 5158 7748

E-mail: hni@hvidovre.dk  
Afd. e-mail: kmv@hvidovre.dk  
www.hvidovre.dk

Sagsnr.: 17/13075

Dato: 29-03-2017

## Bemærkninger til klage over vedtagelsen af Lokalplan 139 for kolonihaveområdet Præstemosen

Vi har modtaget underretning om en indgivet klage over Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af ovennævnte lokalplan. Klagen er indgivet den 10. marts 2017 på trods af, at den offentlige bekendtgørelse af planens endelige vedtagelse først er sket den 22. marts 2017.

Kommunalbestyrelsen vedtog Lokalplan 139 for Præstemosen, den 28. februar 2017.

Grundejerforeningen klager over, at Kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse samtidig besluttede at foretage en række ændringer i lokalplanen. I alt blev der foretaget otte ændringer i den endeligt vedtagne lokalplan. Syv af disse ændringer blev vedtaget som indstillet af forvaltningen, og en enkelt ændring blev formuleret direkte af Kommunalbestyrelsen. Det er den sidstnævnte ændring, som grundejerforeningen klager over.

Klagen vedrører ordlyden af lokalplanens § 5.2, der indholdsmæssigt også er gengivet i lokalplanens redegørelse på side 6.

I forslaget til Lokalplan 139 havde § 5.2 følgende ordlyd:

”Ud over kolonihavehuset, jf. § 5.1, må der opføres eller etableres åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer med en tagflade / bebygget areal, der tilsammen udgør højst 30 m<sup>2</sup> pr. ejendom, jf. planbilag 3 og 4. Der må ikke opføres eller etableres carporte eller garager.”

I høringsvaret fra grundejerforeningens advokat, dateret den 29. november 2016, ønskede man, at det kom til at fremgå af lokalplanen, at:

”Det bebyggede areal på hver ejendom må således ikke overstige 57 m<sup>2</sup> for hovedhuset og de overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer må tilsammen højst have en tagflade/bebygget areal på 30 m<sup>2</sup> pr. ejendom. Det er tilladt at placere

åben overdækket terrasse, skur, udhus og drivhus i tilknytning til hovedhuset.”

På baggrund af høringssvaret indstillede forvaltningen blandt andet til Teknik- og Miljøudvalget, at § 5.2 forblev uændret, men at afsnittet om byggemulighederne i redegørelsen blev gjort tydeligere ved at skrive følgende:

”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.”

Udvalget var ikke enig med forvaltningen på dette punkt, men indstillede til Kommunalbestyrelsen, at afsnittet i redegørelsen blev ændret til følgende ordlyd:

”De nævnte småbygninger, bortset fra terrasseoverdækninger, må ikke sambygges med selve kolonihavehuset.”

Denne ordlyd skulle desuden indarbejdes i lokalplanens § 5.2.

Kommunalbestyrelsen valgte at følge Teknik- og Miljøudvalgets indstilling, så § 5.2 blev vedtaget med følgende ordlyd:

”Ud over kolonihavehuset, jf. § 5.1, må der opføres eller etableres åbne, overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse og andre overdækkede arealer med en tagflade / bebygget areal, der tilsammen udgør højst 30 m<sup>2</sup> pr. ejendom, jf. planbilag 3 og 4. De nævnte småbygninger, bortset fra terrasseoverdækninger, må ikke sambygges med selve kolonihavehuset. Der må ikke opføres eller etableres carporte eller garager.”

Det er vores vurdering, at Kommunalbestyrelsen er i sin gode ret til at ændre den pågældende bestemmelse i lokalplanens § 5.2 og den tilhørende beskrivelse af byggemulighederne i redegørelsen, uanset at dette først er sket i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.

Planloven giver i § 27, stk. 2, Kommunalbestyrelsen mulighed for i et vist omfang at foretage ændringer i det offentliggjorte planforslag i forbindelse med den endelige vedtagelse uden en fornyet offentlighedsprocedure. Naturklagenævnet har tidligere truffet afgørelse om, at mindre justeringer af bebyggelsesregulerende bestemmelser hverken krævede fornyet høring eller fornyet offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Der har ved den aktuelle ændring i § 5.2 ikke været tale om at reducere byggemulighederne på ejendommene inden for lokalplanområdet. Hverken til selve kolonihavehusene eller til skure/udhuse, terrasseoverdækninger, legehuse, drivhuse og andre småbygninger.

Der er heller foretaget ændringer i bestemmelserne for placeringen af bygningerne på grunden i forhold til skel mod nabo og vej.

Der er alene tale om en mindre justering af lokalplanbestemmelsen, så skure/udhuse fremover ikke kan opføres under samme tag som kolonihavehuset, men skal opføres som separate bygninger.

Vi er således ikke enige med grundejerforeningen i, at der er tale om en væsentlig begrænsning af byggemulighederne.

En fornyet høring eller en fornyet offentliggørelse af lokalplanforslaget har derfor efter vores vurdering ikke været krævet efter planloven.

Det kan af luftfotos over området ses, at Præstemosen i dag rummer en lang række ejendomme, hvor skure/udhuse er opført som separate bygninger, dvs. ikke er sammenbygget med kolonihavehuset. Klagen giver derfor ikke en dækkende fremstilling af virkeligheden, når man beskriver det som en opdeling af grundejerforeningen i et A- og B-hold. Desuden mener vi, at grundejerforeningen overdriver de bygningsmæssige og økonomiske konsekvenser af ændringen i lokalplanen.

Vi mener ikke, at ændringen i § 5.2 er sket for at lette kommunens tilsyn med bebyggelsen i området. Dette uanset, at et medlem af Kommunalbestyrelsen og Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 28. februar 2017 gav udtryk for dette. Ved de hidtidige tilsyn af nybyggeri har forvaltningen sagtens kunnet træffe aftaler med de pågældende grundejere om indvendige tilsyn til konstatering af, om sammenbyggede skure/udhuse stod i åben forbindelse med rummene i selve kolonihavehuset eller ej.

Det er vores opfattelse, at ændringen er sket for at skabe mere tydelige bestemmelser for byggemulighederne, hvilket også forvaltningen og grundejerforeningen som nævnt tidligere fandt et behov for.

Med venlig hilsen

Anja Dalberg  
plan- og miljøchef

Henrik Nielsen  
arkitekt

KOPI: Grf. Præstemosen  
v/ formand Henrik Hansen  
Valbygårdsvej 44, st.tv.  
2500 Valby