

Spørgsmål fra borgermødet med Præstemosen den 25. juni 2015

Kontakt til kommunen

Ved spørgsmål omhandlende Grundejerforeningen Præstemosen kontaktes Christina Soelberg, som vil viderehenvise til rette person.

Størrelsen på skur/åben terrasse

Ud over kolonihavehuset på max 57 m² er det tilladt at bygge op til 30 m² overdækkede terrasser, udhuse, drivhuse, legehuse og lignende. Der er ikke noget krav om, at den overdækkede terrasse, udhuset, drivhuset og legehuset hver højst må være 10 m².

Det er således tilladt at bygge for eksempel et udhus på 15 m², et drivhus på 5 m² og en åben overdækket terrasse på 10 m².

Arealet på max 30 m² bliver altså lagt sammen. Der er altså krav om max størrelse på den enkelte overdækkede terrasse, udhuset, drivhuset eller legehuset på 30 m², og at det samlede areal på byggerierne ikke må overstige 30 m². Det er for eksempel tilladt at bygge en åben overdækket terrasse på 30 m². Gør man det, er der bare ikke plads til at bygge hverken et udhus, drivhus, legehuse eller lignende.

Er drivhuset større end 10 m² og eller højere end 2,5 meter, skal I dog være opmærksomme på, at det ikke er tilladt at bygge op til 1 meter fra skel mod nabo og vej.

Er udhuset/skuret større end 10 m² og eller højere end 2,5 meter er det heller ikke tilladt at bygge op til 1 meter fra skel mod nabo.

I begge tilfælde skal der være mindst 2,5 meter til skel.

Placering af skur/udhus/drivhus/åben terrasse på grunden i forhold til kolonihavehus. Må det bygges under samme tag?

Det er tilladt at placere åben overdækket terrasse, skur, udhus og drivhus i tilknytning til kolonihavehuset. Der er dog krav om, at der skal være adskillelse mellem kolonihavehuset og de øvrige byggerier. Der må således ikke være indgang fra kolonihavehuset til skuret, udhuset eller drivhuset.

Hvor mange sider skal være åbne på en åben terrasse?

En åben terrasse skal have mindst én hel åben side.

Hvordan opmåler man arealet på byggerierne?

Efter Arealvejledning - BBR af 27. januar 2012 skal arealerne i BBR opgøres efter bruttoarealprincippet. Det betyder, at bygningers arealer opgøres ved at måle i vandret plan på ydersiden af ydervæggene i plan med færdigt gulv. Boligens arealer opgøres ligeledes som bruttoetagearealer, det vil sige, at boligens samlede areal skal måles til ydersiden af ydervæggene.

Er kolonihaver omfattet af BR10 eller BRS98?

Præstemosen er omfattet af Lokalplan 129 fra 27. marts 2007.

Såfremt kolonihavehuset er opført, da Bygningsreglement for småhuse 1998 var gældende, gælder kun bestemmelserne i afsnit 13 vedrørende byggearbejder ved gas-, vand- og afløbsinstallationer.

Er kolonihavehuset derimod først opført efter Bygningsreglement 2010 trådte i kraft, gælder kun bestemmelserne om aftrækssystemer og vand- og afløbsinstallationer i kapitel 8.

Køb af ulovlig kolonihave efter 2007

På borgermødet den 25. juni 2015 blev vi stillet det spørgsmål, om der er mulighed for midlertidig dispensation i det tilfælde, hvor man har købt et ulovligt opført kolonihavehus opført efter lokalplanens offentliggørelse i 2007.

Der er som udgangspunkt ikke mulighed for at dispensere for byggeri opført efter lokalplanens vedtagelse i 2007.

Brandhensyn/brandkrav

Er et kolonihavehus opført nærmere naboskel end 2,5 meter, skal der efter en konkret vurdering foretages en eller anden form for bygningsmæssige ændringer, således at formålet med 2,5 meters afstand til skel opnås.

Kolonihave/grundejerforening

Præstemosen er en grundejerforening og et kolonihaveområde.

Det er korrekt, at Præstemosen er en grundejerforening, og at der ifølge Grundejerforeningen Præstemosens vedtægter er krav om, at alle områdets grundejere i henhold til skøde er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

Som der også er nærmere redegjort for på side 5 i Lokalplan 129 under overskriften LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER er Grundejerforeningen Præstemosen identisk med Kolonihaveområdet ved Præstemosen. Det er således også et kolonihaveområde med 295 kolonihaver.

Kolonihaveområdet er atypisk i sin konstruktion, idet alle haverne er selvstændigt udmatrikulerede og privatejede. Dette ændrer imidlertid ikke på det faktum, at Grundejerforeningen Præstemosen også er et kolonihaveområde.

7 ejere har igennem mange år haft folkeregisteradresse i Præstemosen, og boet der hele året rundt.

Kommunen har valgt ikke at håndhæve gældende lokalplans forbud mod helårsbeboelse overfor enkelte borgere (7), som har været tilmeldt adressen i Præstemosen i en årrække forud for lokalplanens vedtagelse i 2007.

Mulighed for helårsstatus?

I Præstemosen må der kun ske overnatning i perioden fra 1. april til 30. september. I den øvrige del af året må der kun ske overnatning i weekender og lignende. Der er ikke mulighed for at give dispensation.

Ulovlig beboelse på visse af Kommunens grunde

Når Kommunen får kendskab til eventuel ulovlig beboelse på kommunale grunde, påser Vej og Park, at dette bringes til ophør på foranledning af Borgerservice- og Ydelsescentret.

Vedligeholdelse af kommunale grunde

Borgerservice har en aftale med den forrige formand for grundejerforeningen om, at Kommunen foretager to årlige vedligeholdelser omfattende fortove og hækklipning.

Vej og Park vedligeholder det mest nødvendige på Kommunens grunde (affald, hækklipning, græsslåning og lignende) efter aftale med chefen for Borgerservice.

Rotter

Ses der rotter, har borgerne pligt til at anmelde dette til Kommunen via hjemmesiden. Kommunen er ikke bekendt med, at der er rotter i området, som er særlig vanskelige at bekæmpe fra vores side.

Salg af Kommunens tomme grunde (overpris?/lang liggetid)

Kommunen er forpligtet til at forvalte Kommunens økonomi forsvarligt, herunder at søge at opnå den højst mulige pris ved salg af Kommunens ejendomme. Kommunen skal sælge sine ejendomme til markedspris, og Kommunen foretager løbende en vurdering af markedspriseniveauet i forbindelse med salg af kolonihaver i Præstemosen.

Hækproblematik – kommunalt ejet grund/privatejet grund. Kan udgifterne til hækken deles?

Er der i forvejen etableret en hæk eller et hegn, som står i skellet mellem en privatejet grund og en kommunalt ejet grund, skal udgifterne til vedligeholdelse deles af de to grundejere på samme måde, som hvis det var to private grundejere.

De grundejere i Præstemosen, hvis grund grænser op til en kommunalt ejet grund, kan altså henvende sig til Hvidovre Kommune, Vej og Park afdelingen, for at aftale nærmere omkring vedligeholdelse af fælles hæk eller hegn.

Der er intet krav om, at der skal være en hæk eller et hegn i et skel. Er der ikke allerede etableret/opstillet noget i skellet, må den grundejer, som ønsker en hæk/et hegn, som udgangspunkt, selv afholde alle udgifter til dette.

En grundejer, som for eksempel ønsker at plante en hæk i skellet, kan rette henvendelse til Hvidovre Kommune, Vej og Park afdelingen, for at høre, om Kommunen vil indgå en aftale om det, herunder at dele udgifterne. En hæk eller et hegn, der etableres uden aftale med naboen, skal placeres indenfor skellet. Udgifter til etablering og vedligeholdelse af hæk/hegn indenfor skellet, påhviler den pågældende grundejer.

Manglende skelpæle – hvem skal betale herfor? Bør det ikke være sælger, så man præcis ved, hvilken grund man køber?

En sælger har ikke pligt til at afmærke skellet for en ejendom i forbindelse med salg. Inden køb af en ejendom bør køber derfor selv sikre sig, hvor skellet er. Har en grundejer, efter købet, udgifter til at få grunden skelafsat, skal han derfor selv betale dette.