



Multihuset, Høvedstensvej 45, 2650 Hvidovre

Grundejerforeningen Præstemosen
v/ Henrik Hansen
Grustofte 8
2650 Hvidovre
formand@gfpm.dk

Center for Plan og Miljø
Høvedstensvej 45
2650 Hvidovre

Centers e-mail: pom@hvidovre.dk

www.hvidovre.dk

Sagsnr: 17/26686

Dato: 10.08.2017

Svar på Grundejerforeningen Præstemosens henvendelse om bygge- regler og byggesager.

Tak for jeres mail af 27. juni 2017, hvor I på foreningens vegne stiller en række konkrete spørgsmål. Vi har i det følgende indsat jeres spørgsmål, og nedenfor hvert spørgsmål følger svaret.

Spørgsmål 1

Er byggeri foretaget før lokalplan 129 retsligt lovliggjort nu, eller risikerer medlemmer der har bygget før 2007 stadig at blive retsforfulgt for byggeri opført før lokalplan 129 (2007)?

Svar

Ejere af byggeri, der er opført før offentliggørelsen af Lokalplan 129 den 18. april 2007, vil ikke blive retsforfulgt efter planloven for så vidt angår bebyggelsens omfang og placering. Det besluttede Kommunalbestyrelsen på sit møde den 23. februar 2016, da de godkendte indstillingen om retlig lovliggørelse af ulovligt byggeri, der var opført i Præstemosen før offentliggørelsen af Lokalplan 129.

Det betyder, at byggeri opført i Præstemosen før den 18. april 2007 anses for lovligt efter planloven. Det ændrer Lokalplan 139 ikke på.

Uanset at byggeri opført før offentliggørelsen af Lokalplan 129 anses for lovligt efter planloven, kan byggeriet være ulovligt af andre grunde, eksempelvis i forhold til brandsikring, idet tilstrækkelig brandsikring påhviler grundejeren/grundejerforeningen.

Spørgsmål 2

Byggeri foretaget under lokalplan 129 (2007-2017). Der har været nogle sager afgjort ved frivilligt forlig, der f.eks. betød, at en indgang mellem et sammenbygget skur og hovedhus skulle blændes, hvorefter sammenbygningen blev godkendt. Praksis i perioden har været, at det var tilladt at sammenbygge hovedhus og øvrige bygninger under samme tag, så længe en overdækket terrasse var åben i en side, og der ikke var indgang til huset fra et skur. Dette blev ligeledes bekræftet på bor-

germøde i 2014. Vil kommunen bekræfte, at man vil forvalte byggesager for byggerier opført i perioden under lokalplan 129 efter denne præcedens?

Svar

Efter lokalplan 129 var det lovligt at sammenbygge udhus mv. ("småbygninger", jf. lokalplanens § 5.2) og kolonihavehuset, blot bygningernes omfang ikke overstiger det tilladte antal kvadratmeter på 57 m² for kolonihavehus og 30 m² for småbygninger.

Det er i henhold til kommunens praksis efter Lokalplan 129 et krav i den forbindelse, at småbygning, jf. lokalplanens § 5.2, er adskilt fra kolonihavehus med separat indgang. Hvis der er tale om en overdækket terrasse, skal denne være åben, jf. § 5.2 og planbilag 4 til lokalplanen. Hvis byggeri, som er sammenbygget med et kolonihavehus, ikke overholder disse krav, må byggeriet anses for at være en del af kolonihavehuset og dermed undergivet størrelsesgrænsen på 57m² i lokalplanens § 5.1.

Byggeri, som i perioden, hvor Lokalplan 129 var gældende, er opført i overensstemmelse med lokalplanen, herunder de ovennævnte krav ved eventuel sammenbygning, er fortsat lovligt – også efter offentliggørelsen af Lokalplan 139 den 22. marts [...] 2017. Tilsvarende gælder naturligvis de få tilfælde, hvor kommunen har meddelt en dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 129 til byggeri, som er opført i perioden, hvor denne lokalplan var gældende.

Lokalplan 139 indeholder bl.a. den ændring i forhold til Lokalplan 129, at småbygninger, jf. lokalplanens § 5.2, bortset fra terrasseoverdækninger, ikke må sammenbygges med kolonihavehuset.

Uafsluttede sager om byggeri opført i perioden, hvor Lokalplan 129 var gældende, vil blive behandlet i overensstemmelse med Lokalplan 129 og ikke efter Lokalplan 139.

Dog var eventuelt byggeri påbegyndt efter offentliggørelsen af forslaget til Lokalplan 139 den 4. oktober [...] 2016 omfattet af de foreløbige retsvirkninger af dette lokalplanforslag, jf. planlovens § 17. Ejendomme omfattet af et lokalplanforslag må som udgangspunkt ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. § 17, stk. 1. Det kan derfor stride mod planloven § 17, hvis en kolonihaveejer har opført byggeri i perioden fra offentliggørelsen af lokalplansforslaget til offentliggørelsen af den endelige Lokalplan 139 den 22. marts [...] 2017.

Spørgsmål 3

Kommunens "rejsehold" har ved inspektioner i området instrueret grundejere om, at der er krav om, at blænding af dør mellem skur og hus udføres efter bestemte tekniske krav. Det er foreningens bestyrelses opfattelse, at vores område med fritidshuse IKKE er omfattet af bygningsreglementerne, og derfor at der ikke kan stilles krav til anvendte materialer og byggemetoder. Hvis bestyrelsens opfattelse er korrekt, så vil vi bede om, at rejseholdet instrueres i, at deres anbefalinger er yderst velkomne, men de skal/kan ikke stille krav til ejerne om materialer og byggemetoder.

Svar

Bestyrelsens opfattelse er ikke fuldt ud korrekt. Selvom et kolonihavehus kan opføres uden byggetilladelse efter bygningsreglementets bestemmelser, skal det overholde lokalplanen.

Kommunen går i øvrigt ud fra, at spørgsmålet angår håndhævelsen af bestemmelserne i Lokalplan 129 §§ 5.1-5.2 ved sammenbygning af kolonihavehus og småbygning, hvor sidstnævnte skal være adskilt fra kolonihavehuset med separat indgang, jf. herom ovenfor i svaret på spørgsmål 2. Ved denne håndhævelse lægges der vægt på, at der er en fast adskillelse mellem kolonihavehus og småbygning, således at sidstnævnte ikke i realiteten er en del af kolonihavehuset.

Der er ikke specifikke krav om materiale eller konstruktion i lokalplanen.

Spørgsmål 4

Der er under lokalplan 129 givet en del dispensationer til mindre overskridelser af afstand til skel og overbebyggelse. Vores medlemmer efterspørger hvad rammerne er for dispensation, gerne i form af angivelse af maksimale overskridelser, som der under rigtige omstændigheder kan dispenseres for.

Svar

Kommunen har i nogle få tilfælde givet dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 129 om byggeriets placering (afstand til skel) for så vidt angår mindre overskridelser af afstandskravet. Kommunen har i ét tilfælde (ved en fejl) givet dispensation fra bestemmelserne om byggeriets omfang til byggeri opført i perioden, mens Lokalplan 129 var gældende. I alle andre sager om byggeri fra denne periode har kommunen meddelt afslag. Øvrige dispensationer fra bestemmelserne i Lokalplan 129 om byggeriets omfang angår således byggeri, som er opført før offentliggørelsen af denne lokalplan.

Afgørelsen om eventuel dispensation fra en lokalplan skal træffes efter en konkret individuel vurdering, som kommunen altid skal foretage ud fra de hensyn, som skal varetages med lokalplanen.

Kommunen må ikke på forhånd beslutte ikke at ville meddele dispensationer under nogen omstændigheder eller opstille ufravigelige interne regler for, i hvilke tilfælde en dispensation kan gives. Kommunen kan derfor heller ikke imødekomme bestyrelsens ønske om et oplyse maksimale overskridelser, som der under rigtige omstændigheder kan dispenseres for.

Det anførte er ikke til hinder for, at kommunen sagligt anlægger en restriktiv praksis, som det er tilfældet med administrationen af Lokalplan 129, når blot der i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret vurdering af en ansøgning.

Spørgsmål 5

Lokalplan 139 angiver, at øvrige bygninger nu ikke længere må bygges under samme tag som hovedhuset. Grundejerforeningens bestyrelse har klaget til planklagenævnet over denne bestemmelse, men indtil planklagenævnet har truffet deres afgørelse, skal vi jo overholde den nye lokalplan. Og så til spørgsmålene:

- a. Hvad er kravet til afstand mellem to ikke sambyggede bygninger, skal der blot være 1cm mellem bygningerne, skal der være 1m, eller er der krav om en anden afstand?
- b. Må tag-udhæng over ikke-sambyggede bygninger overlappe hinanden, så der er "tørvej" mellem bygningerne?
- c. Er bestemmelsen om ulovlig sambygning også gældende for ejere der ønsker at bygge et 10 m² skur op af et eksisterende 30 m² hovedhus? I eksemplet er det samlede areal samlet under 57 m², men principielt er det ulovligt hvis man tager udgangspunkt i teksten i lokalplan 139, når/hvis tilbygningen rettelig er et skur og ikke en del af hovedhuset. Hvordan vil kommunen forvalte et eksempel som dette?
- d. Må man opføre 2 bygninger på samme fundament, så længe afstanden i spørgsmål 5.a overholdes? Eller er en del af kravet om adskillelse, at bygningerne ikke må dele fundament?

Svar

a: Lokalplanens § 5.2, andet led, om at småbygninger (bortset fra terrasseoverdækninger) ikke må sammenbygges med kolonihavehuset, indebærer, at der skal være tale om adskilte bygninger, men bestemmelsen indeholder ikke et krav om mindste afstand mellem bygningerne. Ved adskilte bygninger forstås derfor, at bygningerne - også set på en vis afstand - skal fremstå som selvstændige bygninger, der er fysisk adskilte, dvs. at bygningerne ikke har fælles tag eller fælles vægge. Kravet om fysisk adskillelse gælder uanset kolonihavehusets størrelse, jf. lokalplanens § 5.2.

b: Ja, tagudhæng må gerne overlappe hinanden for eksempel ved forskellige bygningshøjder, hvis bygningsdelene er fysisk adskilt, og bygningerne fremstår som selvstændige bygninger, jf. svaret på spørgsmål 5a.

c: Ja, kravet om fysisk adskillelse gælder uanset kolonihavehusets størrelse, jf. lokalplanens § 5.2. Se også svar til spørgsmål 5a.

d: Ja, lokalplanen indeholder ikke særlige bestemmelser om fundamentets størrelse. Hvis flere bygninger opføres på samme fundament, skal man dog overholde kravet i § 5.2 om, at kolonihavehuset ikke må bygges sammen med småbygninger (bortset fra terrasseoverdækninger), jf. herom i svaret på spørgsmål 5a.

Spørgsmål 6

Mange af vores medlemmer har forgæves forsøgt at få teknisk forvaltning til at forhåndsgodkende eller blot vurdere byggetegninger. Teknisk forvaltning har i de fleste tilfælde nægtet overhovedet at kigge på tegningerne, og i andre tilfælde kun udtalt sig mundtligt. Vi tror i bestyrelsen, at en lidt mere imødekommende holdning fra teknisk forvaltning vil kunne undgå fremtidige retssager og tvister, hvis der rådgives før byggeri igangsættes, og vi vil derfor gerne opfordre forvaltningen til at ændre praksis på dette område, velvidende, at forvaltningen ikke har pligt til dette ift loven. Spørgsmål: Vil teknisk forvaltning fremover være imødekommende overfor grundejere i Præstemosen, der ønsker vurdering af deres byggeplaner?

Svar

Kommunen kan ikke som bygningsmyndighed forhåndsgodkende eller vurdere byggeprojekter for kolonihavehuse. Det skyldes, at opførelse af kolonihavehuse ikke er omfattet af bygningsreglementet, og derfor heller ikke forudsætter en byggetilladelse.

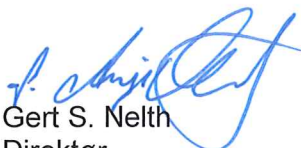
Kommunen har som udgangspunkt heller ikke pligt til at give en grundejer en forhåndsgodkendelse af et konkret byggeris overensstemmelse med lokalplanen. Kommunen har derimod en pligt til at vejlede borgerne generelt om indholdet af lokalplanen.

Hvis grundejeren ønsker at ændre tilstanden på sin ejendom er det således ejerens eget ansvar at sikre, at ændringen overholder lokalplanen. Hvis grundejeren ikke selv kan forestå eller planlægge byggeriet, må grundejeren få bistand fra en privat rådgiver, et byggefirma eller lignende.

Kommunen kan og skal således udelukkende vejlede generelt om indholdet af lokalplanen, herunder forklare bestemmelserne, hvilket dette brev er et udtryk for.

Da I også har henvendt jer til kommunalbestyrelsen, vil denne besvarelse tilgå kommunalbestyrelsens medlemmer.

Med venlig hilsen



Gert S. Nelth
Direktør