

| Titel | Side |
|---|------|
| 1 høringssvar Havelejer | 2 |
| 2 Høringssvar Haveforeningen Lærkehøjen | 3 |

Frederikssund den

06.08.2022
Frederikssund Kommune
Torvet 2,
3600 Frederikssund

LOKALPLAN 157

**For et rekreativt område og kolonihaver
ved Borgmestervænget , Lærkehøjen Kolonihave Skovvej 3, 3600
Frederikssund**

Klage:

På grund af mit handicap er jeg kørestolsbruger. Da det er yderest besværligt at køre på grus og sten, er det et must at kunne parkere tæt på mit kolonihavehus.

Jeg fik en tilladelse fra bestyrelsen til at etablere en parkeringsplads i min have i foråret i år. Derfor klagen over §5.3.1

Kolonihaveforeninger skal forhåbentligt være for alle!

LOKALPLAN 157

for et rekreativt område og kolonihaver
ved Borgmestervænget i Frederikssund 5.3 Parkering

§ 5.3.1

Parkering må kun finde sted på det fælles
parkeringsareal, som vist på kortbilag 4.

*Kommentar: Parkering må ikke finde sted udenfor det fælles
parkeringsareal, således heller ikke på de enkelte havelodder
og havegange/-stier.*

Venlig hilsen

[Redacted signature block]

Kolonihaveforeningen Lærkehøjen

Skovvej 3, 3600 Frederikssund

D. 3. august 2022

Høringssvar vedr. lokalplan 157

Vi i haveforeningen Lærkehøjen har læst udkast til ny lokalplan 157, og indgiver hermed vores høringssvar til lokalplanen.

Vi er rigtig glade for at der nu udarbejdes en ny lokalplan for området ved haveforeningen, og vi ser med meget positive øjne på det foreliggende udkast, da vi i haveforeningen gerne vil tiltrække aktive familier, især med børn, der ønsker og har overskud til at deltage i fællesaktiviteter og fællesarbejde, og være med til at gøre foreningen skønnere, ved velholdte huse, haver og fællesarealer, - og vi mener at den nye lokalplan er et godt skridt på vejen for haveforeningens fremtid. Vi har fra foreningens side tidligere skrevet til kommunen med ønske om dispensation fra lokalplan 45 til at få lov at bygge lidt større huse end lokalplanen tillader.

Som det fremgår af udkast til lokalplan 157, er nuværende bestyrelse klar over at en del af haverne er overbebygget jf. lokalplanen, men dette skyldes modsatrettede oplysninger til havelejerne fra tidligere bestyrelser og kommunen.

Siden Lærkehøjens begyndelse i 1988 har der gennem tiderne, i de forskellige bestyrelser foreningen har haft, været meget modsatrettet informationer til haveforeningens lejere om hvorvidt en overdækket terrasse talte med i det samlede tilladte antal bebyggede m² i haverne. Både bestyrelser og enkelte havelejerne på egen hånd, har igennem årene haft henvendt sig til Frederikssund kommunes administration for at få belyst dette emne, og flere har fået det svar at overdækket åbne terrasser ikke talte med i samlet bebyggede m².

Derfor ser det ved luffoto ud til at en stor del af haverne er overbebygget ud over de nævnte 30 m²/10 m² som der står i lokalplan 45, da der i de fleste haver er bygget overdækkede terrasser, som folk i god tro har bygget på baggrund af tidligere svar fra kommunen. I lokalplan 45 fremgår det ikke tydeligt om overdækkede terrasser tæller med i de samlede antal tilladte bebyggede m².

Vi i haveforeningen ønsker at få lov at bygge lidt flere m² end nuværende lokalplan 45 tillader, men det foreliggende udkast til den nye lokalplan 157 giver efter nutidens behov ikke nok. Vi har derfor indsigelser i forhold til §§ 6.1.2 og 6.1.3 i den nye lokalplan vedrørende bebyggelsens omfang:

I udkast til lokalplan 157 er havelodderne delt op i farvezoner hvor nyttehaver foreslås at må bygge 15 m², - kolonihaver op til 299 m² må bygge 35 m², - kolonihaver fra 300 – 399 m² må bygge 40 m², og kolonihaver over 400 m² må bygge 50 m² (hvilket der kun er én enkelt af). Der er lagt op til at de tilladte bebyggede m² gælder for alt under tag, - altså inkl. skure og overdækkede terrasser. Herudover henholdsvis 5 og 10 m² drivhus i nyttehaver og kolonihaver.

På et eftermiddagsmøde d. 13/7-2022 i Lærkehøjen, hvor bestyrelsen havde inviteret en byplanlægger og 2 byggesagsbehandlere fra Frederikssund kommune til et orienteringsmøde for alle havelejerne om den kommende lokalplan, blev vi bl.a. fortalt at de foreslåede tilladte bebyggede m² var valgt således pga. at der er mange sommerhuse i kommunen, og at kolonihaver skal adskille sig fra et sommerhusområde – og at vi i øvrigt bare kunne købe et sommerhus hvis vi ønskede mere plads.

Kolonihaveforeningen Lærkehøjen

Skovvej 3, 3600 Frederikssund

Dette argument finder vi urimeligt både fordi der er en meget stor forskel i pris på sommerhuse og kolonihaver, og netop kolonihaver i tidernes morgen blev grundlagt så arbejderklassens befolkning havde et sted at få mulighed for frisk luft og evt. dyrke grøntsager. En stor del af dem der køber kolonihaver, ønsker også netop at være en del af det fællesskab der findes i haveforeningen, hvor fællesarbejde og fællesarrangementer ryster folk sammen, og hvor man hurtigt kan finde hjælp hvis man har brug for det.

Et endnu væsentligt argument kan findes i Erhvervsstyrelsens Planinfo, hvor der beskrives at et gennemsnitligt sommerhus i Danmark er på 60-80 m² + overdækkede terrasser, hvilket vi slet ikke er i nærheden af i haveforeningen, - og heller ikke forespørger om.

Link til Erhvervsstyrelsen: <https://planinfo.dk/plantemaer/ferie-og-fritid/kolonihaver>

Til sammenligning for andre kolonihaver, og hvor meget de må bygge på trods af at der også er mange sommerhuse i kommunen, kan vi f.eks. nævne Haveforeningen Solbakken i Helsingør og Haveforeningen Nejlinge i Gribskov kommune:

Uddrag fra byggeregler for Haveforeningen Solbakken, Helsingør

Ønsker et medlem at opføre et havehus, tilbygning eller anden bygning, må dette kun ske når bestyrelsen har godkendt en i forvejen indleveret tegning.

Grundarealet af den samlede bebyggelse må være 15%, dog højst 40 m² af det lejede grundareal. Evt udhuse må kun opføres i forbindelse med havehuset og være inden for det maksimalt tilladte areal.

Der må derudover, sammenbygget med havehuset, anlægges en åben overdækket terrasse på 12 m² i grundareal og med et mindre tagudhæng således at tag og overdækning bliver maks. 16 m². Terrassen skal være helt åben på mindst én side.

Link til byggeregler:

<https://drive.google.com/file/d/1r1t43TL2tj9OnYGGbNpl6cGFnk0RQlbd/view>

Uddrag fra Lokalplan for kolonihaver Nejlinge, Gribskov kommune

Bebygget areal: Det bebyggede areal skal fordeles på max. 40 m² kolonihavehus, max. 15 m² udhus og max. 15 m² åben overdækket terrasse. Herudover må der opføres et drivhus på max. 10 m².

Link til lokalplan:

<https://dagsordenarkiv.gribskov.dk/Media/637571053125088686/Lokalplan%20517.pdf>

En analyse fra Danmarks Statistik fra 2018 over sommerhuse i Danmark, viser fordelingen af de nævnte kommuner således:

Frederikssund kommune: 6094

Gribskov Kommune: 14371

Helsingør kommune: 2388

Kolonihaveforeningen Lærkehøjen

Skovvej 3, 3600 Frederikssund

Link til Analyse fra Danmarks Statistik:

<https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetAnalyse.aspx?cid=31466>

At vi i haveforeningen Lærkehøjen ønsker os mulighed for at bygge lidt større huse end nuværende lokalplan 45 og kommende lokalplan 157 giver mulighed for, er ikke urimelig når vi sammenligner med hvad andre kommuner tillader deres haveforeninger at bygge:

Uddrag fra lokalplan 114 for Haveforeningen Islegaard, Herlev:

På hvert havelod må der opføres et kolonihavehus på max. 50 m². Tagudhæng op til 0,5 m medregnes ikke til kolonihavehusets størrelse.

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

Link til lokalplan: <https://hf-islegaard.dk/onewebmedia/Lokalplan%20114.pdf>

Uddrag fra Deklaration fra Ballerup kommune vedr. Haveforeningen Brøndgården, Ballerup:

På hver havelod må kun opføres et enkelt kolonihavehus med tilhørende udhuse m.m. Det bebyggede grundareal til beboelse må ikke overstige 50 m². Til det bebyggede grundareal til beboelse medregnes lukkede overdækkede terrasser, gæstehytter, udestuer, drivhusudestuer o.l.

Herudover må opføres overdækkede åbne terrasser, tagudhæng over 50 cm, udhuse, skure, legehuse, drivhuse m.v. i alt max. 30 m².

Link til deklARATION: <http://www.brondgarden.com/wp-content/uploads/2017/02/Deklaration.pdf>

Uddrag fra byggeregler for Haveforeningen Maglehøj, Roskilde:

På hver havelod må der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på højst 70 kvadratmeter, heri medregnet overdækkede åbne opholdsarealer. Udhæng ud over 0,5 m (målt vandret) regnes som overdækket opholdsareal, ligesom skur, legehus over 3 m² og højde over 1,8m samt drivhuse over 10m² indgår i den samlede bebyggelse på max 70m². Såfremt legehus og/eller drivhus sammenbygges og ikke står som selvstændige bygninger vil det indgå i den samlede bebyggelse.

Link til byggeregler: <https://www.hfmaglehoej.dk/2022vedtaegterhf.pdf>

Kolonihaveforeningen Lærkehøjen

Skovvej 3, 3600 Frederikssund

Uddrag fra byggeregler for Haveforeningen Solvang, Roskilde:

Området må kun anvendes til kolonihavebebyggelse. hver have må kun opføres et kolonihavehus. Bestemmelser for byggeri i kolonihaver er enten fastlagt i en for området lagt lokalplan eller tinglyst på de enkelte matrikelnumre, hvorpå kolonihaverne er beliggende

På hver havelod må der opføres bebyggelse med at samlet etageareal på højst 70 kvadratmeter, heri medregnet overdækkede åbne opholdsarealer. Udhæng ud over 0,5 m (målt vandret) regnes som overdækket opholdsareal, ligesom skur, legehuse over 3 m² og højde over 1,8 m samt drivhuse over 10 m² indgår i den samlede bebyggelse på max 70 m².

Såfremt legehuse og/eller drivhuse sammenbygges og ikke står som selvstændige bygninger vil det indgå i den samlede bebyggelse.

Link til byggeregler: <https://hjemmeside.solvang-hf.dk/love-og-regler/byggeregler>

Alle de nævnte haveforeninger har til sammenligning samme størrelser på havelod som Lærkehøjen på ca. 200 – 400 m².

Det kræver i dag mere plads end for over 30 år siden, da lokalplan 45 blev vedtaget. Mange familier består i dag af dine/mine/fælles børn, der kræver lidt mere albuenum end fra 1988. Der er brug for flere sovepladser, og brug for lidt mere plads til både hygge og fordybning.

Med tanke på det danske vejr, der både kan vise sig fra den gode og den dårlige side, har de fleste haveejere brug for overdækkede terrasser, som på en varm sommerdag giver kølig skygge, og på en regnvejrsdag giver tørvejr og mulighed for at man alligevel kan være ude i luften.

Bestyrelsen har derfor 2 forskellige forslag for tilladte bebyggede m² til ny lokalplan 157:

Forslag 1

Hvis intervalfordelingen af havelodder fastholdes i ny lokalplan, ønsker vi en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 15% for alle haver, således at tilladte bebyggede m² fordeler sig som følgende:

- Nyttelhavelodderne må højst have et bebygget areal på 18 m² inkl. skure og overdækket terrasse, målt i bundramme. Derudover må der bygges 5 m² drivhus.
- Kolonihavelodder fra 200-299 m² må højst have et bebygget areal på 40 m² - inklusive skure og overdækket terrasse, målt i bundramme. Derudover må der bygges 10 m² drivhus.
- Kolonihavelodder fra 300 m² og højere må højst have et bebygget areal på 45 m² - inklusive skure og overdækket terrasse, målt i bundramme. Derudover må der bygges 10 m² drivhus.

Kolonihaveforeningen Lærkehøjen

Skovvej 3, 3600 Frederikssund

- Kolonihavelodder fra 400 m² og højere må højst have et bebygget areal på 50 m² - inklusive skure og overdækket terrasse, målt i bundramme. Derudover må der bygges 10 m² drivhus.

Forslag 2

- Vi ønsker en bebyggelsesprocent på 15% gældende for alle havelodder, målt i bundrammen, der udregnes individuelt for hvert havelod.
- Udregning af m² for hvert enkelt havelod skal kun udregnes en gang hvorefter det kan skrives i lejekontrakt for hver have.

For begge forslag gælder det at vi finder det vigtigt at der måles i bundramme af hus, eller at udhæng under 50 cm ikke tæller med i det samlede tilladte m². Set på luftfoto vil eksempelvis udhæng fra tage udgøre 3-5 m².

Ovennævnte forslag i tilladte bebyggede m² vil ikke ændre områdets karakter af kolonihaveområde, men vil derimod give havelejerne en mulighed for at indordne sig mere praktisk, og ikke mindst nutidigt, til at være et opgraderet afslapningssted i lokalmiljøet til gavn og hygge for familierne, og et sted de unge/børnene også har lyst til at være.

Lærkehøjen har haft de nuværende byggeregler i lokalplan 45 siden 1988, og der går nok 20-30 år før en eventuelt ny lokalplan skal gennemføres efter vedtagelsen af den ny lokalplan 157, så det gælder om at den bliver fremtidssikret så den opfylder nutidige behov i haveforeningen.

Vi i Kolonihaveforeningen Lærkehøjen håber at nærværende forslag vil imødekommes og indskrives i kommende lokalplan 157.

På vegne af haveforeningens medlemmer

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
Kolonihaveforeningen Lærkehøjen

Bilag 1: Oversigt på fordeling af bebyggede m² for havelod til forslag 1 og 2.

Bilag 1.

Høringsvar til lokalplan 157, Kolonihaveforeningen Lærkehøjen

| Havenr. | Størrelse m2 | Bebyggelse m2 | Bebyggelse m2 15% | |
|---------|--------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| 56 | 101 | Nyttehave 18 m2 | 15 | |
| 59 | 101 | | 15 | |
| 60 | 101 | | 15 | |
| 61 | 101 | | 15 | |
| 52 | 108 | | 16 | |
| 53 | 108 | | 16 | |
| 54 | 108 | | 16 | |
| 55 | 108 | | 16 | |
| 36 | 115 | | 17 | |
| 45 | 117 | | 18 | |
| 46 | 117 | | 18 | |
| 47 | 117 | | 18 | |
| 48 | 117 | | 18 | |
| 49 | 117 | | 18 | |
| 37 | 119 | | 18 | |
| 38 | 119 | | 18 | |
| 39 | 119 | | 18 | |
| 40 | 119 | | 18 | |
| 41 | 119 | | 18 | |
| 58 | 125 | | 19 | |
| 50 | 131 | | 20 | |
| 51 | 132 | | 20 | |
| 42 | 133 | | 20 | |
| 57 | 135 | | 20 | |
| 43 | 150 | 23 | | |
| 44 | 150 | 23 | | |
| | | I alt | 463 | Gennemsnit 18 |
| 15 | 208 | 200 - 299 m2 40 m2 | 31 | |
| 31 | 210 | | 32 | |
| 32 | 222 | | 33 | |
| 16 | 231 | | 35 | |
| 14 | 241 | | 36 | |
| 17 | 244 | | 37 | |
| 29 | 252 | | 38 | |
| 30 | 252 | | 38 | |
| 35 | 294 | | 44 | |
| 34 | 298 | | 45 | |
| | | I alt | 368 | Gennemsnit 37 |
| 4 | 301 | 300 - 399 m2 45 m2 | 45 | |
| 5 | 301 | | 45 | |
| 6 | 301 | | 45 | |
| 7 | 301 | | 45 | |
| 8 | 301 | | 45 | |
| 9 | 301 | | 45 | |
| 1 | 320 | | 48 | |
| 2 | 320 | | 48 | |
| 3 | 320 | | 48 | |
| 21 | 320 | | 48 | |
| 22 | 324 | | 49 | |
| 23 | 324 | | 49 | |
| 24 | 324 | | 49 | |
| 33 | 328 | | 49 | |
| 25 | 336 | | 50 | |
| 18 | 339 | | 51 | |
| 19 | 339 | | 51 | |
| 20 | 339 | | 51 | |
| 26 | 345 | | 52 | |
| 27 | 345 | | 52 | |
| 28 | 345 | 52 | | |
| 10 | 351 | 53 | | |
| 11 | 351 | 53 | | |
| 12 | 351 | 53 | | |
| | | I alt | 1174 | Gennemsnit 49 |
| 13 | 437 | 50 m2 | 66 | |