



Haveforeningen Sano
Bestyrelsen
Vægtergangen 36
2770 Kastrup
haveforeningensano@gmail.com;

Tårnby Kommune, Rådhuset
Kolonihaveteamet
Amager Landevej 76
2770 Kastrup

Sano den 6. maj 2021

Høringsvar til forslag til lokalplan 150.

Indledningsvis vil vi gerne give udtryk for vores utilfredshed med det korte varsel der blev givet i forbindelse med byggestop. Et byggestop som har sat flere af vore medlemmer i en dårlig position. Det er medlemmer som havde aftaler om husbyggeri / havde bestilt og fået leveret materialer til udbygning af hus ol., men som måtte stoppe på grund af byggestoppet. Dette kan medfører en omkostningsforøgelse for disse medlemmer.

Side 28

Formålet med Lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at fastholde kolonihaverne i de ni delområders karakter af kolonihaveområde bestående af kolonihavehuse og småbygninger omgivet af haver og beplantning, og samtidig give mulighed for at de enkelte kolonihavelodder kan bebygges med et kolonihavehus til dag- og nat ophold med et bebygget areal på maksimalt 60 m² samt to småbygninger, der hver især maksimalt må have et bebygget areal på 10 m².

Bemærkninger: vi håber at der bliver åbnet mulighed for differentiering fra H/F til H/F?
Grundstørrelser, adgangsforhold?

Bemærkning: Man bør her tage hensyn til grundstørrelse.

Når man taler om H/F Sano bør der højst kunne bygges et 60 m² hus inkl. skur, men drivhus på 10 m² er tilladt. Et drivhus er gennemsigtigt og virker ikke som en bygning hæmmende for indsigt, og virker ikke som en bygning.

Eller et hus på eks. 50 m² samt en småbygninger på 10 m².

Bemærkning: Her må der tages hensyn til de huse der er bygget inden denne lokalplan er blevet sendt ud som forslag.

De væsentligste nabohensyn lokalplanen skal varetage er mulighed for at kunne opholde sig og færdes ugeneret på sit have lod, muligheden for sol belyste arealer, mod virkning af skygge- og indblik gener mv.



Side 29

En lukket overdækning sammenbygget med kolonihavehuset tæller ikke med i antallet af småbygninger, da arealet heraf indgår i kolonihavehusets areal.

Bemærkning:

Her ønsker vi en tydelige definering af en åben / lukket overdækning i forbindelse med kolonihavehuset.

Side 29

Der må maksimalt opføres 3 bygninger pr havelod. 1 kolonihavehus og 2 småbygninger i form af skure og lignende til opbevaring, legehuse, drivhuse, fritliggende overdækninger og overdækninger sammenbygget med kolonihavehuset.

Side 48

9.2.8 Der må maksimalt opføres 2 bygninger foruden kolonihavehuset. I antallet af bygninger tæller alle småbygninger som, skur, udhus, drivhus, legehus og lignende samt åbne overdækninger.

Bemærkning:

Vi ønsker at det samlede areal af småbygninger ikke overstiger 20 m² i alt pr havelod, så længe at de opføres under hensyntagen til naboer og afstand til lodgrænse. Vi mener at 2 småbygninger på 10 m² vil være svære at placere uden at de skæmmer grunden og gøre det uflexibelt i forhold til at skabe et rekreativt område, med stemning og atmosfære. Den enkelte lod ejer må selv bestemme antal småbygninger så længe at det samlede areal ikke overstiger 20 m². Da man på et lille område kan have brug for både et lille legehus, drivhus, skur, overdækket cykelplads/skur og evt. en overdækket terrasse. Da man ikke må sammenbygge småbygningerne, ønsker vi denne fleksibilitet.

Side 30

Enhver del af kolonihavehuse eller bygninger, som legehuse eller overdækninger, der kan anvendes til ophold skal placeres uden for lodzonen, dvs. i en afstand på 2.50 m fra haveloddets grænse eller skel til naboejendomme. Afstanden på de 2.50 m gælder enhver del af byggeriet, således også tagudhæng og bygningsfremspring. Kun tagrender af normalt omfang må overskride den fastlagte grænse på 2.50 m.

Bemærkninger:

Her skal tages hensyn til de huse der er opført ud fra det regelsæt der har været gældende i den enkelte H/F.

Det kan kun gælde fremtidigt byggeri i den enkelte H/F.



Side 30

Kolonihavehuse må maksimalt have en højde på 4.5 m og en facadehøjde på 3.0 m. Ved bebyggelse med ensidig tag hældning tillades byggeriets ene facade at have en højde på 4.0 m. Bygningshøjder måles lodret fra eksisterende terræn til øverste punkt på bygning. Facadehøjder måles lodret fra eksisterende terræn til overside af tag i en linje sammenfaldende med facaden.

Bemærkninger: I dag tillader Sano's regel maksimalt en højde på 4 m, af hensyn til skyggevirksomheder på nabo lod. Da der ikke må etableres hems ifølge oplægget, er der ingen grund til en højde på 4,5 m, med en øget skyggepåvirkning til følge.

Side 31

Småbygningers tilladte maksimale højde er afhængig af, om byggeriet er placeret helt eller delvis i lodzonen eller om byggeriet er placeret uden for lodzonen. Den maksimale højde for enhver del af småbygninger som er placeret nærmere lodgrænse eller skel mod naboejendom end 2.50 m er 2.20 m.

Den maksimale højde for enhver del af småbygninger placeret mere end 2.50 m fra lodgrænse eller skel mod naboejendomme er 3.00 m.

Bemærkninger: Her skal tages hensyn til de huse der er opført ud fra det regelsæt der har været gældende i den enkelte H/F.

Det kan kun gælde fremtidigt byggeri i den enkelte H/F.

Side 33

For at fastholde områdets grønne karakter af kolonihaveområde indeholder lokalplanen en bestemmelse om det maksimalt tilladte areal, som kan befæstes. Til befæstelse medregnes alle hårde belægningstyper som fx, asfalt, beton, beton fliser, armeret græs, natur sten, grus belægninger, træ fliser og andre flisetyper samt træ terrasser, verandaer og lignende.

Lokalplanen fastlægger at arealet af fast belægning maksimalt må udgøre 10 % af have loddets areal fratrukket byggeretten på 80 m² for kolonihavehuse og småbygninger.

Det maksimale areal, der kan befæstes på et kolonihave lod med et areal på 300 m² er således 10 % af (300 m² - 80 m² = 220 m²) = 22 m².

Bemærkninger: Igen her må der tages hensyn til den tidligere etablerede befæstning.

Side 37

1.F01, Kolonihaver i byområde

Generel anvendelsestekst	Rekreativt område
Zone	Byzone
Specifik anvendelsestekst	Kolonihaver
Bebyggelsesprocent	10
Maks. antal etager	1
Maks. bygningshøjde	4.5 m



Haveforeningen Sano

Bestyrelsen

Vægtergangen 36

2770 Kastrup

haveforeningensano@gmail.com;

Generelle anvendelsesbestemmelser og

Kolonihaver, Rekreativt grønt område, Værdier:

overordnede værdier

Skabe gode rammer for hverdagslivet, Bevare eksisterende kvaliteter, Skabe adgang, Bæredygtighed.

Bebyggelsens omfang og udformning

Havelodder må ikke overstige 400 m²

Miljøforhold

Del af ramme < 500 m fra risikovirkksomhed.

Infrastruktur

1 p-plads pr. 2 haver. Delvist stationært område,

Bemærkninger:

Dette er der ikke mulighed for i H/F Sano idet det ville kræve 78,5 parkeringspladser. Det råder H/F ikke plads til -

Som det fremgår senere i udkastet, kan der etableres 8 P - pladser.

Det vil så ødelægge "festpladsen", idet den så vil blive plasteret til med biler, og giver ingen mening idet P - Pladser det ikke løser behovet for parkering.

Samtidig stemme det ikke overens med TK egen intention "bidrage til at kolonihaverne fastholder kolonihaveområdernes karakter af kolonihaver".

Der mere end 8 kolonihaver med bil der holder hjemme ved helårsboligen da de bor i nærområdet.

I dag benyttes denne plads til mange formål til gavn for fællesskabet, eks. sommerfest, loppemarked, samlingspunkt for beboerne, legeplads.

Derudover tjener pladsen som containerplads til affaldssortering, dette kræver plads til store renovations biler kan vende op pladsen når der skal hentes affald og tømmes containere men genbrugsmateriale.

Der bør også tages højde for de indehavere af et have lod, og som ikke bor i Tårnby Kommune hvis der i fremtiden vedtages at Vægtergangen og Nordmarksvej bliver parkeringszone. De omtalte ejere bør kunne opnå parkeringstilladelse i fra april til september i P zonen ved H/F Sano.

Side 40

Spildevand

Spildevandet fra lokalplanområdets bygninger og anlæg skal håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplans bestemmelser.

Bemærkninger: Hele H/F er kloakeret jvf. tilladelse fra Tårnby Kommune den 26.09.2012, BGS 12969AE



Side 47

9.1.5 Der må ikke etableres hems

Bemærkning:

Vi kan umiddelbart ikke se formålet med et forbud mod at etablere en hems i de enkelte bygninger, idet der allerede er angivet maksimal højde på de enkelte bygninger i bilag 1 afsnit C.2.2., så en eventuel hems skal kunne rummes indenfor de angivne mål. Der nævnes i lokalplanen ikke forbud mod at bygge loft til kip, hvorfor det synes uhensigtsmæssigt ikke at tillade hems i de enkelte beboelser. En hems vil være en integreret del af beboelsen og vil som sådan ikke have nogen betydning for hvordan bygningen optræder udadtil.

Endvidere vil en hems kunne tilføre beboelsen en bedre udnyttelse af de indvendige kvadratmeter, så der ikke er behov for en fuld udnyttelse af de maksimale 60 m² for beboelse. Haveforeningerne vil også blive mere attraktive for familier med flere børn, såfremt der er mulighed for hems, der kan sikre lidt privatliv

Der bør dog tilføjes, hvis der vindue i forbindelse med hems, skal vinduet være uigennemsigtig og højst kunne åbnes 10 cm af hensyn til indblik i nabo lod.

Der må tages hensyn til det i regler som har været gældende inden denne lokalplan. Først fra lokalplanen er vedtaget kan denne regel gælde.

Side 47

9.1.7 Bebyggelse beregnet til ophold må ikke placeres nærmere lod grænse eller skel end 2.5 m. Minimumsafstanden på 2.5 m gælder enhver del af bebyggelsen, på nær tagrender af sædvanligt omfang, jf. bilag 1, § 2.2.1.

Bemærkninger: Der må tages hensyn til det regler som har været gældende inden denne lokalplan.

Da vi har flere mindre, havelod ønsker vi en afstand til lodgrænse på 1,5.

Det har været den enkelte H/F der har sat regler for afstand, Tårnby Kommune har tidligere givet udtryk for at det ville man ikke blande sig i, man lagde det ind under småhusbyggeri, og derfor ikke noget TK havde holdning til.

Det er den opfattelse som H/F har fået.

Side 48

9.2.4 Kolonihavehuse må maksimalt have en højde på 4.5 m målt fra naturligt terræn til overside af tagflade, jf. bilag 1, § 3.2.2.

Bemærkninger: Her vil det være rimeligt at højdegrænsen bliver sat til maks. 4 m, idet man skal tage højde for grundstørrelser og skyggevirkning.



Haveforeningen Sano
Bestyrelsen
Vægtergangen 36
2770 Kastrup
haveforeningsano@gmail.com;

Side 49

10.1 Alle bygninger og bygningsdele skal opføres i træ eller i non - wood materialer som fx fibercementbrædder med struktur.

Bemærkninger: Igen skal der tages hensyn til de regler der tidligere har været gældende.

Side 49

§ 10 afsnit 10.4 Solceller og solfangere må kun placeres fladt på tagkonstruktionen eller på facader. Solceller og solfangere må ikke være reflekterende.

Som vi læser ordlyden i det pågældende afsnit, er det muligt at placere solceller på huse med sadeltag, forudsat de bliver placeret fladt på tagkonstruktion. Ordlyden bør dog også tage højde for fremtidsudviklingen indenfor solceller, idet disse nu også kan integreres direkte i tagkonstruktionen, jf. følgende link:

https://solartag.eu/?gclid=Cj0KCQjw38-DBhDpARIsADJ3kjlgyJlzS5t8VLL152ddmPAEOkUY_xQ94en_2vZkVldKaAqRbRnn_QaAlc3EALw_wcB

Side 50

11.2 Al intern hegning skal være levende hegn. Hegn mod naboejendomme og offentlig vej kan suppleres med trådhegn.

Bemærkning:

Dette virker meget indgribende på den enkeltes lodejers frihed til disposition over eget lod og privatliv, da det ikke alle steder er muligt at etablere et levende hegn grundet skygge og jordbundsforhold. Det må og bør være de enkelte naboers valg om det skal være levende hegn eller stakit der skal stå i skellet.

Hvis det efter lokalplanen vedtagelse bliver haveforeningernes bestyrelser som skal godkende fremtidigt byggeri

Ønsker vi at Tårnby Kommune kommer med en vejledning til brug for fremtidige godkendelser af opførelse af bygninger på havelodder.

- Hvor detaljerede skal tegningerne være.
- Målestoksforhold.
- Materialevalg.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
Haveforeningen Sano
v/ formand

John Brandstrup