63. Lovliggørelsesstrategi kolonihaver - Syvendehus

Sagsnr. 163-2017-1253/Dok.nr. 163-2017-88331

Sagen sidst behandlet:
Kommunalbestyrelsen, den 14. september 2016

Beslutningskompetence:
Teknik- og Miljøudvalget

Sagsfremstilling:
Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 14. september 2016, at der i samarbejde med Haveforeningen Syvendehus skulle udarbejdes en lovliggørelsesstrategi, og at der på baggrund af denne kunne meddeles efterfølgende tilladelse til maksimalt 50 m^2 beboelse og 2 småbygninger på hver 10 m^2.

Der har været holdt flere møder med bestyrelsen for Haveforeningen Syvendehus, og der har været en god og konstruktiv dialog gennem hele forløbet.

Haveforeningen Syvendehus består af 77 lodder, hvoraf 38 efter foreningens egen angivelse, ikke vil kunne overholde kravet om en maksimal bebyggelse på 50 m^2. Da der ikke har været ført opsøgende tilsyn i mange år, har der været tvivl om, hvorvidt kommunen kunne have svært ved at kræve lovliggørelse i forhold til myndighedspassivitet.

Advokatfirmaet Horten blev derfor anmodet om, at udarbejde et notat om lovliggørelsesprocessen. Konklusionen er, at Herlev Kommune ikke er afskåret fra at søge forholdende lovliggjort, men at det for hvert havelod må undersøges, om der måtte være sket fravigelser i strid med deklarationen.

Advokatfirmaet Hortens notat angiver to muligheder for lovliggørelse, som kan ske enten ved udarbejdelse af en lokalplan eller ved udarbejdelse af nye deklarationer, som hæver grænsen for bebyggelse. Kommunen har ikke hjemmel til, at pålægge ejerne nye deklarationer, men det er til gengæld muligt, at udarbejde en ny lokalplan, der samtidig vil være et mere præcist og effektivt styringsredskab i forbindelse med den fremtidige lovliggørelse.

En lovliggørende lokalplan vil typisk indeholde en fastlæggelse af en byggeret, bygningshøjde, afstandsforhold, lodplan samt en plan over fællesarealer og trafikale forhold. Deklarationerne vil blive aflyst, og lokalplanen vil således tage over fremadrettet. En lokalplan kan ikke gribe inde over for eksisterende lovlige forhold, men da forholdene er ulovlige, kan lokalplanens bestemmelser danne grundlag for en lovliggørelse.

Den nærmere strategi for lovliggørelsesprocessen er herefter følgende:

1) Håndtering af Haveforeningen Syvendehus frem til vedtagelsen af lokalplanen.
2) Udarbejdelse og godkendelse af en lokalplan for området samt aflysning af gældende deklarationer.
3) Retlig lovliggørelse af bebyggelse efter den nye lokalplan.
4) Fysisk lovliggørelse af bebyggelse efter den nye lokalplan.

En nærmere redegørelse for udmøntningen af de 4 punkter, findes i det vedhæftede notat fra forvaltningen.

Forvaltningen indstiller:
1. At der udarbejdes en lovliggørende lokalplan til endelig vedtagelse i 2018, som giver en maksimal byggeret i henhold til det Kommunalbestyrelsen besluttede.
2. At lovliggørelsesstrategien for Haveforeningen Syvendehus godkendes og indarbejdes i kommunens planlægning således, at lovliggørelsesprocessen kan igangsættes.

Bilag

163-2017-122872	Notat - oversigt over haveforeninger
163-2017-122314	Horten Notat - lovliggørelse af kolonihaver

163-2017-125791 Lovliggørelsesstrategi - kolonihaverRev